

**CONVENI URBANÍSTIC PER AL DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ
PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ AL FRONT DEL RIU SEC, AL
TERME MUNICIPAL DE BADIA DEL VALLÈS.**

A la localitat de Badia del Vallès, el dia de setembre de 2011,

ES REUNEIXEN,

D'una part, la senyora EVA MENOR CANTADOR, Alcaldessa-Presidenta de l'**AJUNTAMENT DE BADIA DEL VALLÈS**, assistida en aquest acte per la senyora Carmen Coll Gaudens, Secretària General accidental, als efectes establerts a l'article 13.2 del Real Decreto 1174/1987, de 18 de setembre, pel que es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional.

D'altra part, el Sr. RICARD TORRAS SOLERVICENS, major d'edat, amb DNI 39.296.054-W, que actua en qualitat de President del Consell d'administració de la societat mercantil **VANTOUREIX, SL** amb número d'identificació fiscal B-62574777 i domicili a Sabadell, carrer Advocat Cirera núms. 8-10 4t-1a (08201), constituïda per temps indefinit davant el Notari, Sr. Jaime Bercovitz Rodriguez-Cano, a Manresa el 27 d'abril de 2001. Inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, volum 33.616, foli 109, full B-232072, inscripció 1a.

i de l'altra, el Sr. MANUEL BARANERA CASACUBERTA, major d'edat, amb DNI núm. 38.973.424-Q, que actua en la seva qualitat d'apoderat de la societat **INMOBILIARIA PARC SUD, SL**, amb número d'identificació fiscal B-08182917 i domicili a Sabadell, carrer Sant Vicenç núm. 51 (08208), constituïda per temps indefinit amb la denominació de "Inmobiliaria Social Vallesana, SA" davant el Notari de Barcelona Sr. Angel Martínez Sarrión en data 10 de juny de 1964. Inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, volum 24.621, foli 56, full B-78274.

Les parts, en les seves respectives representacions, es reconeixen capacitat suficient per obligar-se i

EXPOSEN,

I. Que la societat INMOBILIARIA PARC SUD, SL és propietària dels terrenys situats en el terme municipal de Badia del Vallès, la situació dels quals es reflecteix en el plànol **annex núm. 1**, amb una superfície total de 29.396'89 m2.

II. Que, per la seva banda, la societat VANTOUREIX, SL és propietària dels terrenys situats en el terme municipal de Badia del Vallès, la situació dels quals es reflecteix en el plànol **annex núm. 2**, amb una superfície total de 27.673'84 m2.

III. Que el planejament urbanístic vigent qualifica els esmentats terrenys com a "Equipaments de nova creació de caràcter local" (7b), "Protecció de sistemes

generals" (9), "Parcs i jardins de nova creació de caràcter local" (6b), "Sistema viari bàsic. Xarxa viària bàsica" (5), "Sistema ferroviari" (3) i "Parcs forestals de repoblació" (28), tal com es reflecteix en el plànol **annex núm.3**.

IV. Que, atesa la transformació urbanística dels sòls situats al nord-oest del municipi, en el sector "Sant Pau del riu Sec" de Sabadell, esdevé convenient preveure una redefinició dels usos previstos en l'espai situat entre el conjunt d'edificacions que configura el nucli urbà de Badia del Vallès i l'esmentat nou sector d'activitats econòmiques, amb l'objectiu de possibilitar la implantació de nous usos i connectivitats que permetin establir un nou front de qualitat urbana.

V. Que l'Ajuntament de Badia del Vallès està interessat en iniciar la formulació d'una Modificació puntual del Pla General Metropolità que inclogui, a més dels esmentats terrenys, d'altres de propietat pública, a fi i efecte de preveure nous usos de caràcter terciari i redimensionar i adequar a la nova ordenació els sòls actualment previstos per a diferents sistemes urbanístics. L'àmbit de la modificació puntual del planejament general és el que es reflecteix en el plànol **annex núm. 4**.

VI. Que l'Ajuntament de Badia del Vallès està interessat i els propietaris hi estan d'acord en modificar la regulació urbanística dels sòls inclosos en l'esmentada modificació puntual del Pla General Metropolità transformant, parcialment, les destinacions actualment previstes pel planejament urbanístic vigent i establint una nova ordenació urbanística sobre la base d'un desenvolupament sostenible i una utilització racional del territori.

VII. Que, en aquest sentit, el present conveni urbanístic constitueix el marc de concertació dels interessos públics amb els interessos privats per a la delimitació d'un àmbit de planejament en el que s'ha d'establir una nova ordenació urbanística, de conformitat amb els següents

PACTES

Primer. OBJECTE DEL PRESENT CONVENI

L'Ajuntament de Badia del Vallès es compromet, per una banda, a impulsar la Modificació puntual del Pla General Metropolità al front del riu Sec i la corresponent tramitació de l'instrument de planejament en l'àmbit de la delimitació que es concreta en el plànol annex núm. 4, que s'acompanya, amb l'objectiu de preveure la implantació de nova edificabilitat destinada a usos terciaris i la redefinició dels sòls destinats a diferents sistemes urbanístics, i, per l'altra, es compromet a tramitar els projectes de gestió urbanística que presentin els propietaris en desenvolupament de la Modificació.

Segon. REDACCIÓ DE LES FIGURES DE PLANEJAMENT I GESTIÓ

L'Ajuntament de Badia del Vallès formularà la corresponent modificació puntual del Pla General Metropolità, comproment-se a dur a terme tots els actes i tràmits legals necessaris per tal que s'aprovi definitivament en el més breu termini possible. En aquest sentit, s'estima un termini de nou (9) mesos des de la redacció fins a l'aprovació definitiva de la Modificació, a comptar des de la signatura del present conveni.

Els projectes de reparcel·lació i urbanització del polígon que delimitarà la Modificació es formularan conjuntament per les societats Vantoureix, SL i Inmobiliaria Parc Sud, SL i es presentaran a l'Ajuntament en el termini màxim d'un (1) any des de l'aprovació definitiva de la Modificació del Pla, comproment-se l'Ajuntament a la seva immediata tramitació des de la seva presentació.

Així mateix, els intervinents s'obliguen expressament a realitzar tots aquells actes que siguin previstos per tal d'impulsar, afavorir i obtenir l'aprovació del planejament urbanístic en el termini esmentat anteriorment, i l'aprovació dels instruments de gestió urbanística necessaris per a la seva execució.

Tercer. ASPECTES RELATIUS AL CONTINGUT DEL PLANEJAMENT

La proposta d'ordenació de referència es reflecteix indicativament en el plànol **annex núm. 5**.

Amb independència de l'establert en l'esmentat plànol, el planejament haurà de redactar-se de manera que:

- a) Estableixi una nova ordenació que, modificant l'actual, determini noves zones destinades a ús terciari i redefineixi els sistemes d'espais lliures públics, equipaments i viari.
- b) La gestió urbanística serà del tipus "integrada", tal com es defineix a l'article 117.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant TRLU).
- c) La modificació delimitarà un polígon d'actuació urbanística, l'àmbit del qual es grafia en el plànol **annex núm. 5** i que correspon als terrenys propietat de les societats Vantoureix, SL i Inmobiliaria Parc Sud SL, i a sòls de domini públic municipal. En aquest sentit el polígon integrarà dues unitats de zona anomenades "Porta Badia" i "la Rodona".
- d) El polígon s'executarà pel sistema d'actuació de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica. En el cas que els propietaris no presentin, per a la seva tramitació, els projectes de reparcel·lació i urbanització en el termini màxim d'un (1) any des de l'aprovació definitiva de la Modificació del Pla, l'Ajuntament de Badia del Vallès podrà procedir al canvi de sistema d'actuació, aplicant el de cooperació.
- e) Correspondrà al polígon un sostre total de 40.000 m² destinats a usos terciaris (clau 18 T) i distribuïts quant a 33.000 m² a "la Rodona" i 7.000 m² a "Porta Badia". D'aquest sostre, com a mínim 32.000 m² seran comercials, corresponent 29.500 m² a l'àmbit de "la Rodona" i 2.500 m² a l'àmbit de "Porta Badia".

Quart. ALTRES COMPROMISOS DE GESTIÓ

a) Cessió d'aprofitament urbanístic.

Els propietaris del polígon cediran a l'administració actuant el 15% de l'aprofitament urbanístic que la Modificació del Pla genera en el polígon.

En cas que el planejament prevegi una parcel·la única i indivisible a cada unitat de

zona, la cessió del sòl corresponent al 15% de l'aprofitament, podrà ser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic, d'acord amb el previst a l'article 43.3 del TRLU.

b) Abast de les obres i costos d'urbanització.

En el plànol **annex núm. 6** s'ha assenyalat la superfície del sòl que ha de ser objecte d'urbanització amb càrrec als propietaris del polígon. Com a càrrega externa, a més de la que correspon a la del propi polígon, que haurà de garantir en qualsevol cas l'adequada connexió a les xarxes de serveis.

L'import estimatiu dels costos d'urbanització s'estableix en la quantitat de 5.504.102 € (IVA no inclòs). En tot cas, els costos d'urbanització hauran de garantir l'equilibri de beneficis i càrregues del polígon. Als efectes oportuns, es fa constar que en l'esmentada quantitat s'inclouen les càrregues externes corresponents al terme municipal de Badia del Vallès assumides per "Vantoureix, SL" en execució del Pla parcial urbanístic del sector de Sant Pau del Riu Sec.

c) Obligacions dels propietaris respecte dels costos d'urbanització i l'execució de les obres.

Les despeses d'urbanització del polígon aniran totalment a càrrec dels propietaris del mateix.

La cessió a l'Ajuntament de Badia del Vallès del 15% de l'aprofitament del polígon es realitzarà lliure de càrregues d'urbanització, de conformitat amb el que preveu l'article 46 del TRLU.

Respecte dels terrenys municipals inclosos en el polígon d'actuació, les parts manifesten que la seva inclusió ho és només als efectes de la seva urbanització, no generant drets quant a l'atribució d'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament de Badia del Vallès, atès que van ser obtinguts per cessió.

Atenent a les característiques i situació dels terrenys aportats per "Vantoureix, SL" i per "Inmobiliaria Parc Sud, SL", ambdues societats convenen que el repartiment de l'aprofitament del polígon entre els propietaris serà a raó del 17,50 % i del 82,50 %, respectivament.

El projecte d'urbanització serà únic per a la totalitat del sòl del polígon. Les obres es podran executar alhora, sense solució de continuïtat, o bé es podran desenvolupar en dues fases, vinculades a les corresponents unitats de zona en les que es concretarà l'aprofitament urbanístic. Aquestes fases podran ser recepcionades parcialment per part de l'Ajuntament sense necessitat que estiguin completament acabades les obres de la totalitat del polígon, tal com preveu l'article 169.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol).

Les obres d'urbanització s'hauran d'iniciar en un termini màxim de dotze (12) mesos, comptats a partir de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i de la inscripció del projecte de reparcel·lació en el Registre de la Propietat. La finalització de la totalitat de les obres d'urbanització s'haurà de produir en un termini màxim de 36 mesos a partir de l'esmentada inscripció registral.

Cinquè. COMPROMISOS DE L'AJUNTAMENT DE BADIA DEL VALLÈS RESPECTE AL CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ

La Modificació comporta la sol·licitud per alterar la delimitació de la trama urbana consolidada (TUC), tal com preveu l'article 8.3 a) del Decret–Llei. 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o bé el reconeixement de la seva implantació excepcional, previst en l'article 9.3. En aquest sentit, l'Ajuntament de Badia del Vallès es compromet a dur a terme les gestions necessàries davant de les administracions, Direcció General d'Urbanisme (DGU) i Direcció General de Comerç (DGC), per tal que la unitat de zona del polígon que es delimita, exclosa de la trama, s'inclouï dins de la TUC del municipi o, en el seu cas, es reconegui la seva "excepcionalitat".

En el cas de que, prèviament a l'aprovació provisional de la Modificació del Pla o en l'aprovació definitiva, s'alterés l'edificabilitat i/o la distribució d'usos en els termes estipulats en el present conveni, es podrà procedir a la seva revisió.

Sisè. TRANSMISSIÓ D'OBLIGACIONS

En cas de venda dels terrenys amb caràcter previ a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, els sotasignats s'obliguen a fer constar en les corresponents escriptures de compravenda l'obligació de subrogació dels adquirents en les obligacions derivades del present conveni.

Setè. OCUPACIÓ DIRECTA DE SISTEMES

L'Ajuntament de Badia del Vallès reconeix de forma expressa que ja ha procedit a l'ocupació dels terrenys que integren la rotonda d'accés al municipi de Badia del Vallès, propietat d'Inmobiliària Parc Sud, SL, donant aquesta societat la seva conformitat a dita ocupació. Aquests terrenys es grafien en el plànol **annex núm. 7**.

De conformitat amb el que determina l'article 156 del TRLU, aquesta ocupació no afectarà els drets d'Inmobiliària Parc Sud, SL en el procediment d'execució del planejament.

Vuitè. APROVACIÓ DEFINITIVA DEL CONVENI

L'aprovació del present conveni correspon al Ple de l'Ajuntament, per la qual cosa els seus efectes resten supeditats a l'acord d'aprovació-ratificació del mateix, quedant condicionada la seva vigència a l'aprovació per part de la Generalitat de Catalunya de la Modificació puntual del Pla General Metropolità al front del riu Sec en els termes que es deriven del present Conveni.

Novè. PUBLICITAT

D'acord amb el que estableix l'article 104 del TRLU, aquest conveni urbanístic s'haurà d'integrar en la documentació de la Modificació puntual del Pla General Metropolità al front del riu Sec del terme municipal de Badia del Vallès, s'ha de sotmetre a la informació pública corresponent i pot ser objecte de consulta un cop aprovat.

D'altra banda, l'Ajuntament de Badia del Vallès haurà de garantir la consulta

presencial i per mitjans telemàtics del present conveni urbanístic un cop estigui subscrit i n'ha de trametre una còpia al Departament de Territori i Sostenibilitat en el termini d'un mes des de llur aprovació perquè s'inclogui al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.

I, en prova de conformitat, signen el present conveni per triplicat exemplar en el lloc i data assenyalat a l'encapçalament.

L'Alcaldessa,

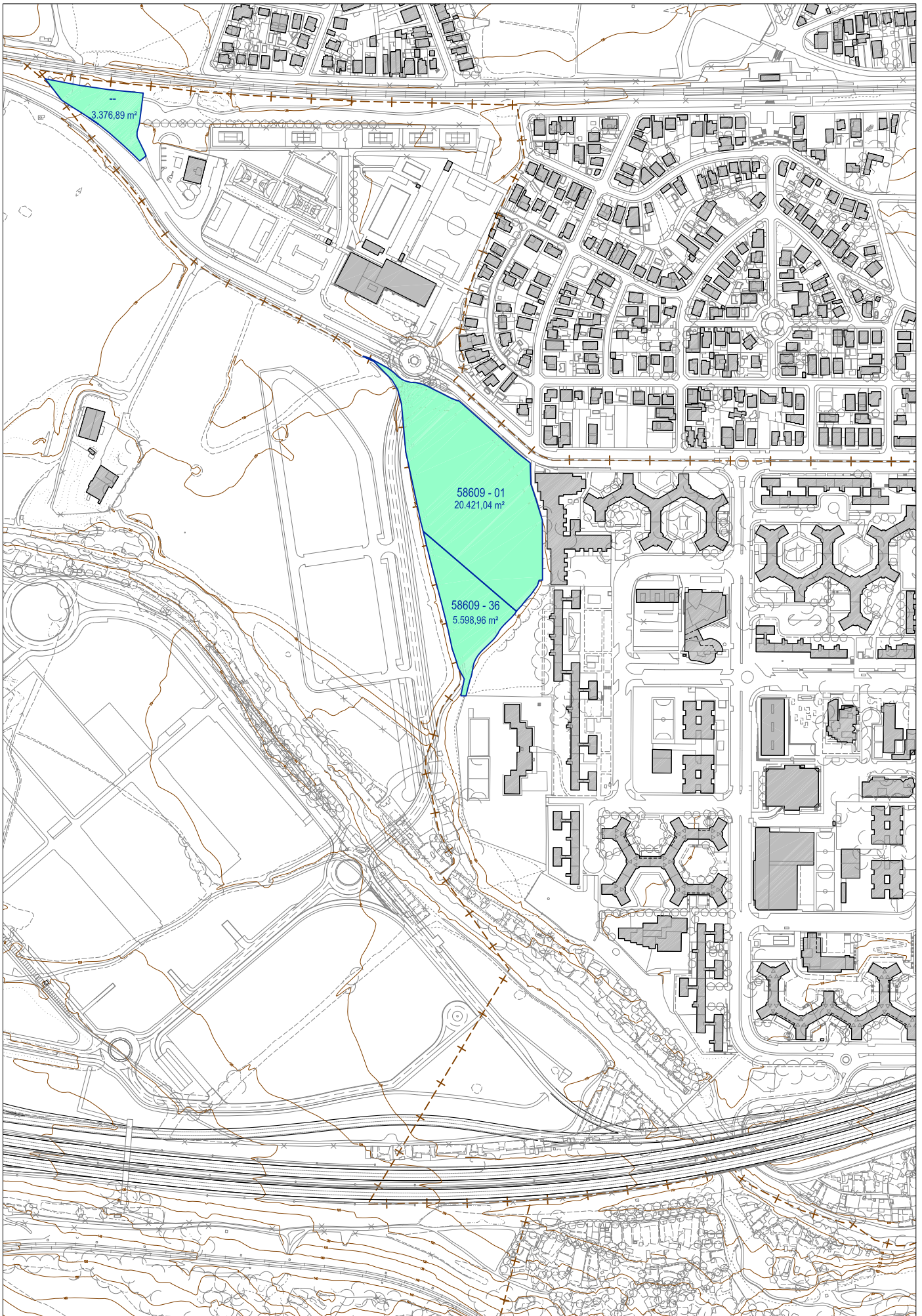
Vantoueix SL

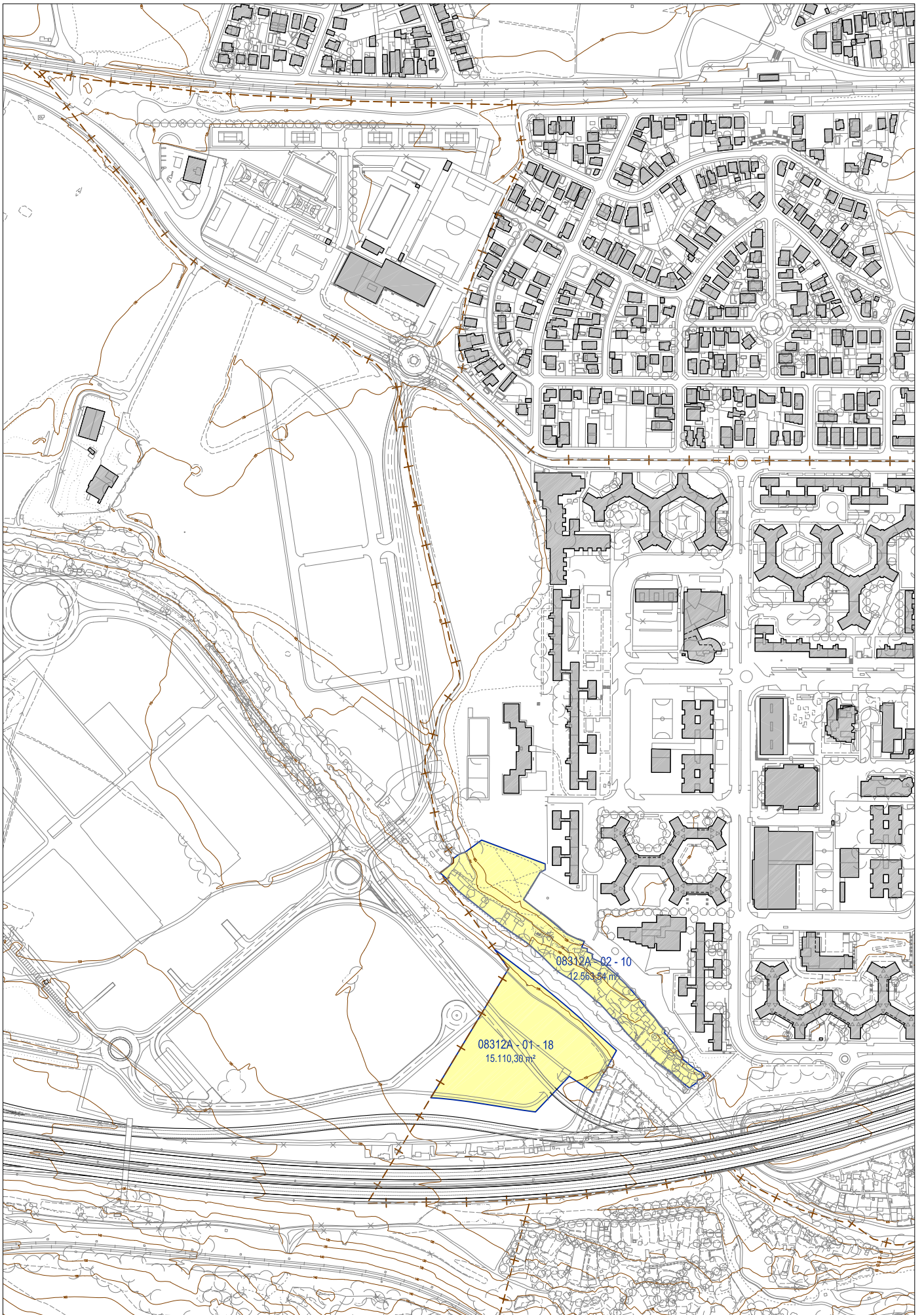
Inmobiliaria Parc Sud, SL

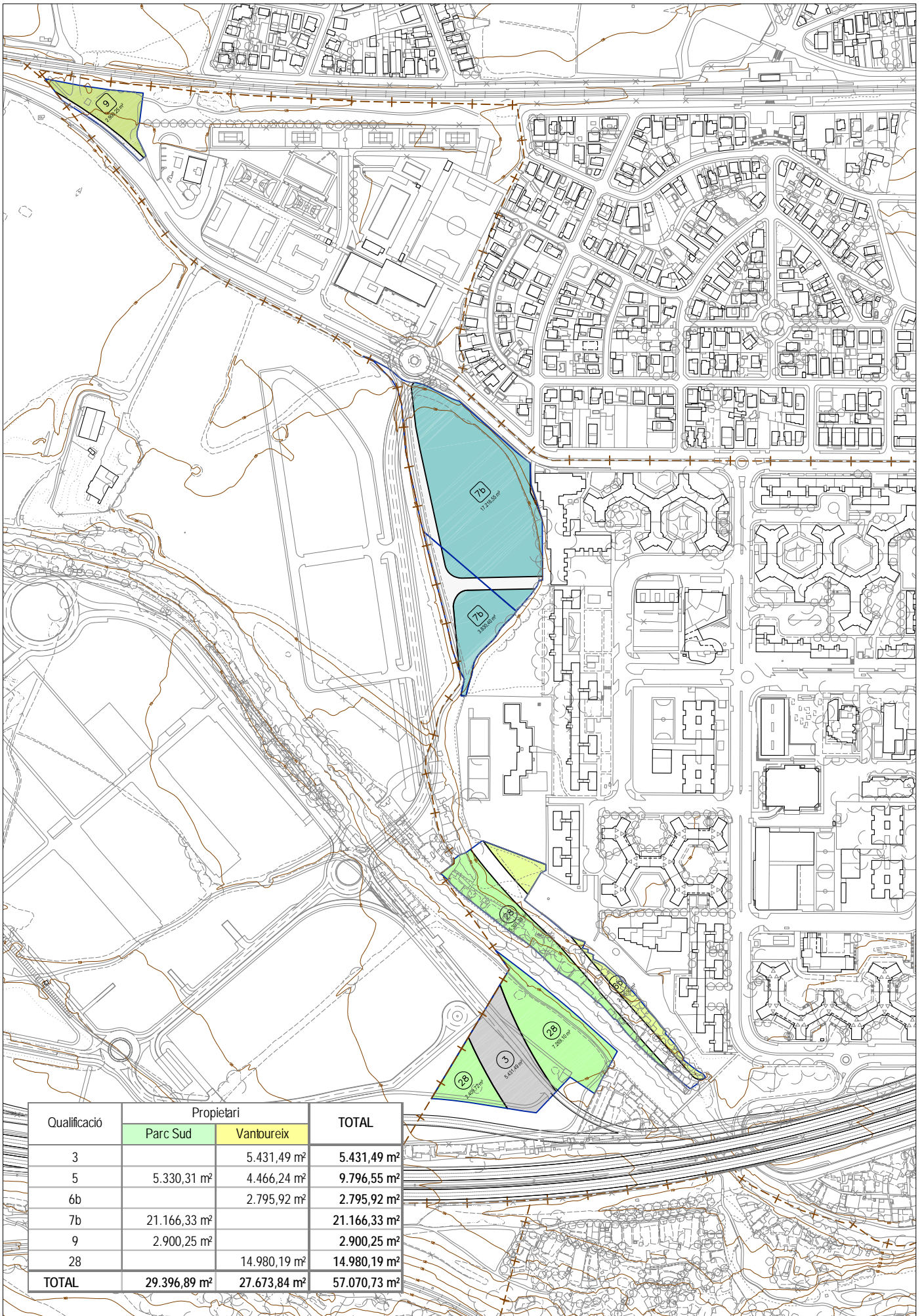
Sra. Eva Menor Cantador Sr. Ricard Torras Solervicens Sr. Manuel Baranera Casacuberta

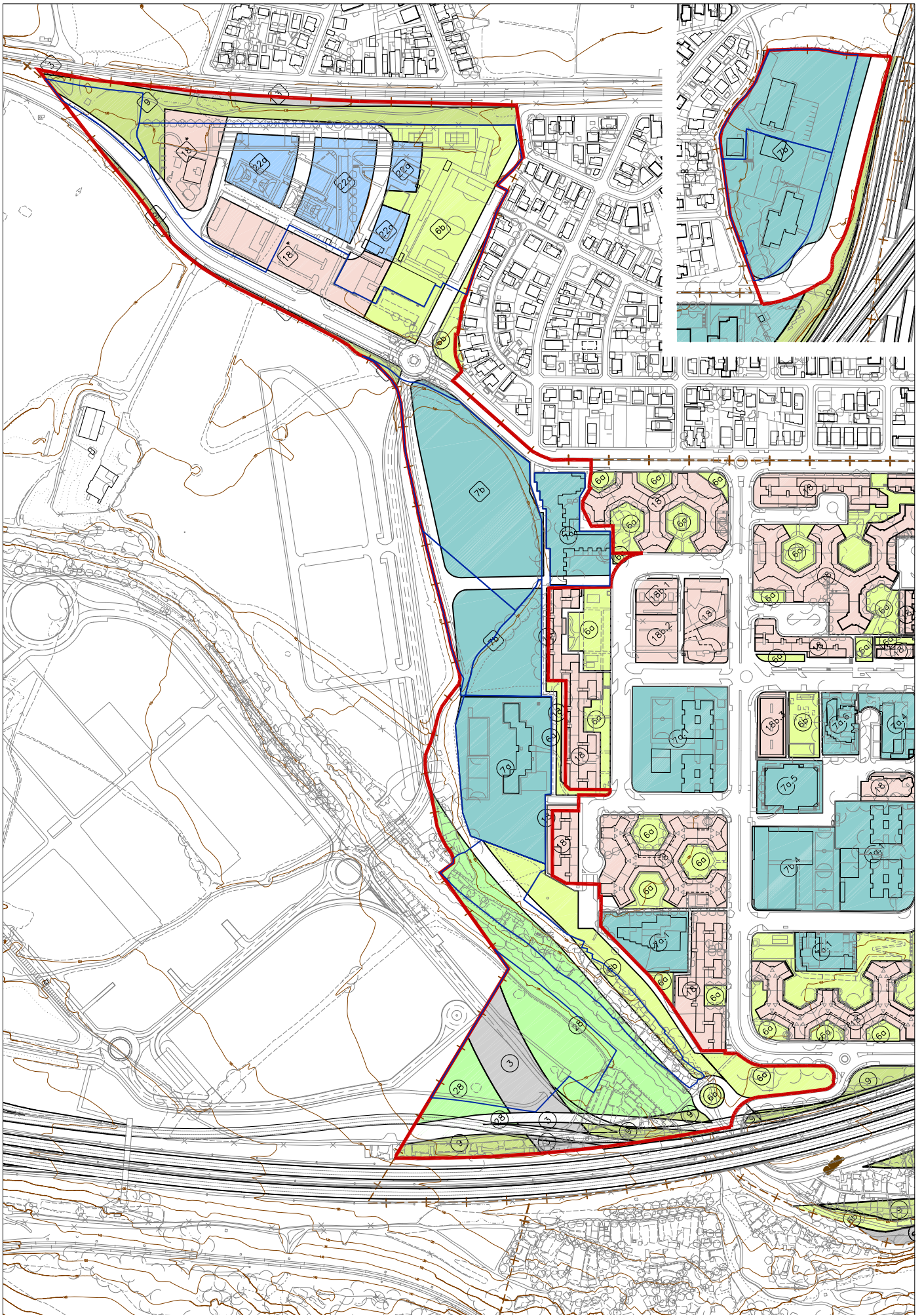
La Secretària General accidental,

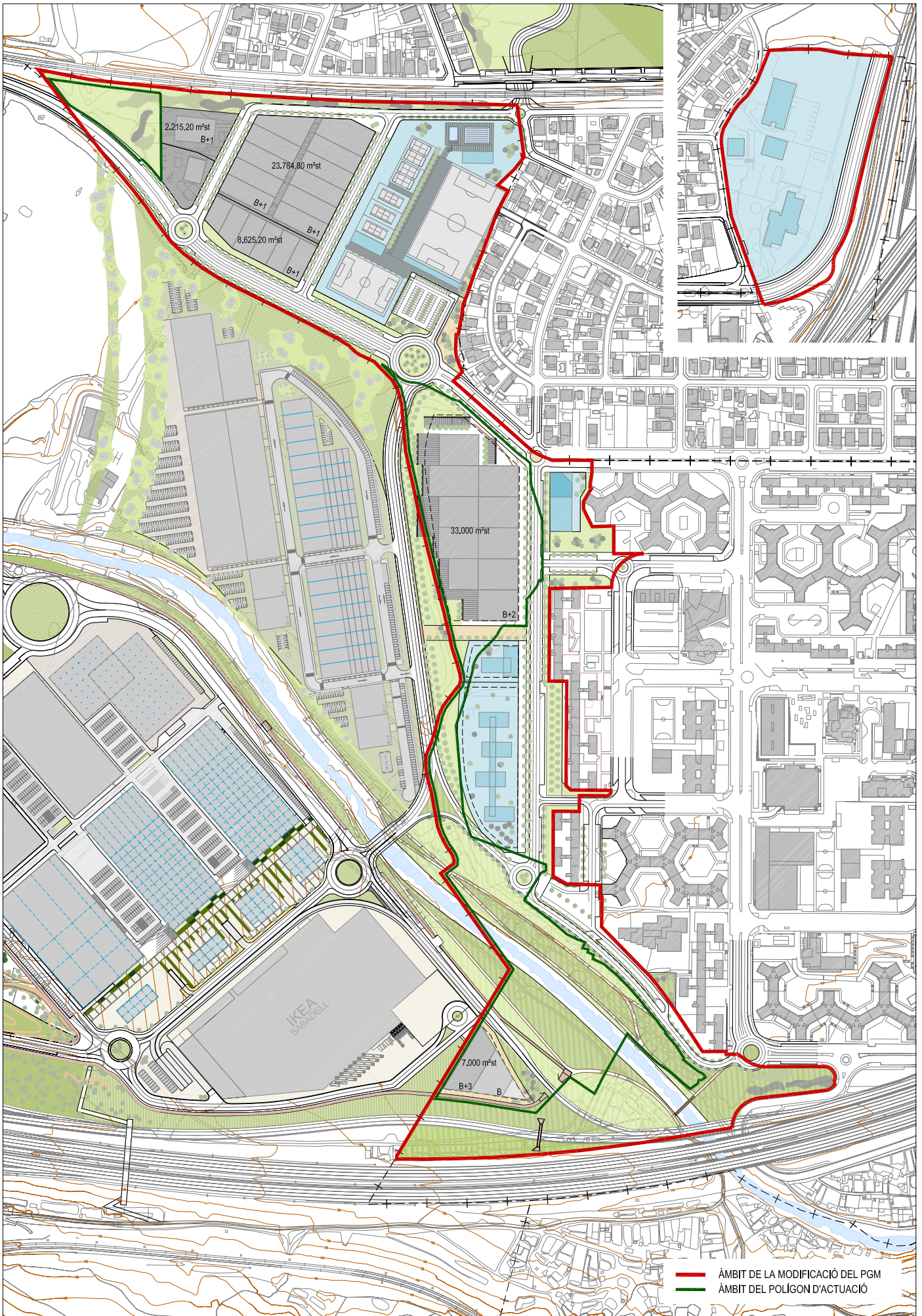
Carmen Coll Gaudens

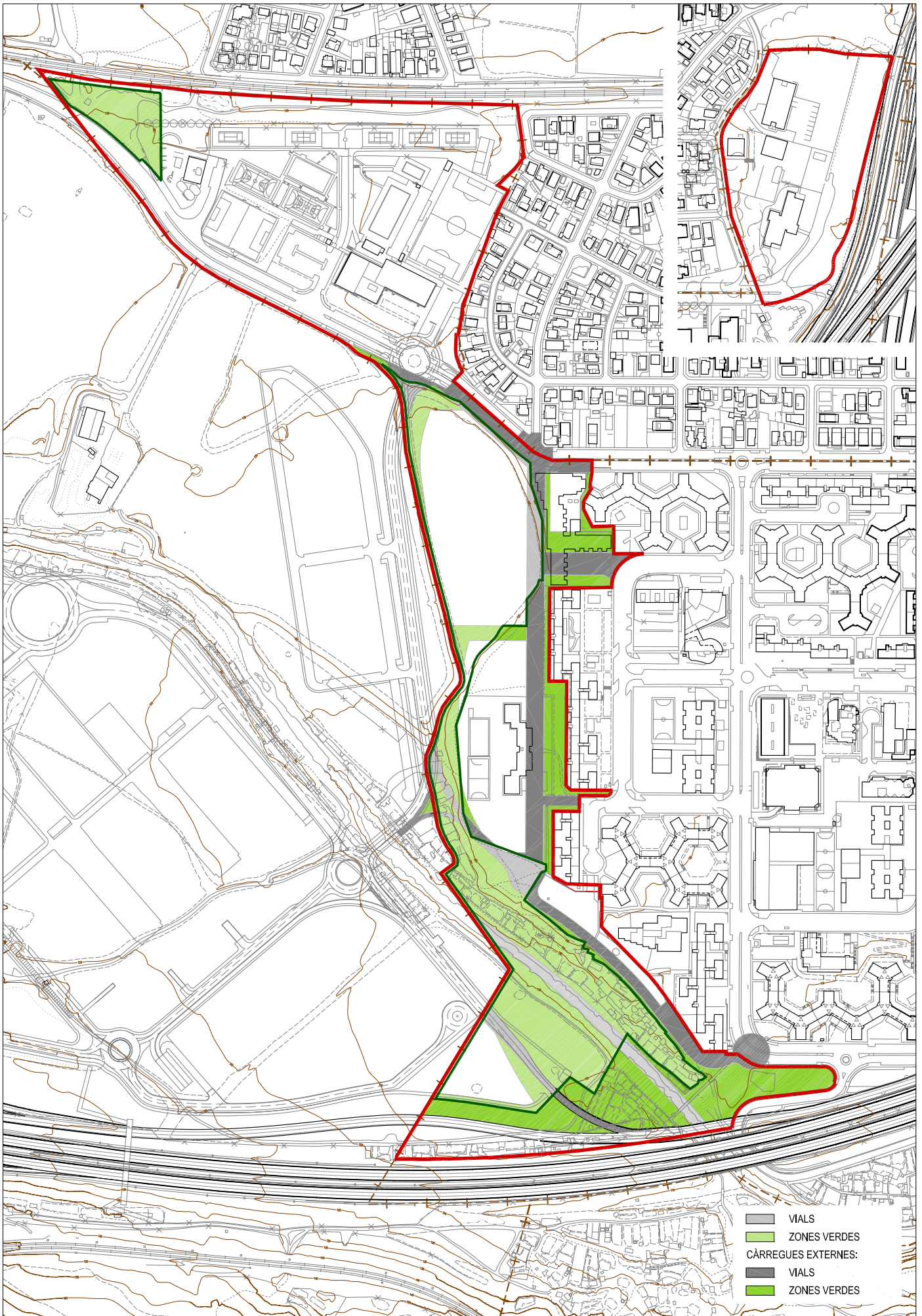












- VIALS
- ZONES VERDES
- CÀRREGUES EXTERNES:
- VIALS
- ZONES VERDES

