


2011145315 / M.  
118116 563 577




APROVAT DEFINITIVAMENT pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 2 de desembre de 2016, amb la correcció d'ofici que es demana en l'escrit tramès per l'Ajuntament de Badia del Vallès en data 22 de setembre de 2016

El secretari de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya

  
Xavier Bergà i Vayreda

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya

 Aprobat pel plenari en la sessió celebrada del dia 29/6/2016  
En dono fe.  
Badia del Vallès,  
El/La Secretari/a





Ajuntament de  
Badia del Vallès

### MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ AL FRONT DEL RIU SEC

ÀMBIT FRONT DEL RIU SEC

MUNICIPI BADIA DEL VALLÈS

COMARCA VALLÈS OCCIDENTAL

### CONVENI URBANÍSTIC PER AL DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ AL FRONT DEL RIU SEC



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial  
i d'Urbanisme de Catalunya

**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**

564

A la localitat de Badia del Vallès, el dia 28 de juliol de 2016

**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 Gaudès, Secretària General accidental, als efectes establerts a l'article 13.2 del Reial decret 1174/1987, de 18 de setembre, pel que es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional.

De l'altra part,

Totes les persones propietàries dels sòls privats inclosos dins del polígon d'actuació urbanística número 1 (en endavant, PAU-1) de la "*Modificació puntual del Pla general metropolità al front del riu Sec*", al terme municipal de Badia del Vallès (en endavant, MPPGM) objecte d'aquest conveni, que es relacionen a continuació:

1. El Sr. **FRANCESC XAVIER TAPIAS XIRAU**, major d'edat, amb DNI 52.164.861X, que actua en la seva qualitat de persona apoderada de la societat **SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, SL** amb número d'identificació fiscal B-33300518 i domicili a Sant Cugat del Vallès, carrer Sena núm. 12 del Polígon d'Activitats Econòmiques Can Sant Joan (08174), inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, volum 39.727, foli 69, full B-352663. Es troba facultat per aquest acte en virtut de l'escriptura d'apoderament atorgada davant del Notari de Barcelona, Don Jesús Benavides Lima, en data 7 d'agost de 2014, amb el núm. 1.882 del seu protocol.
2. 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, passeig de Sant Pau de Riu Sec, s/n (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. Es troba especialment facultat per aquesta firma, en virtut dels acords adoptats pel Consell d'Administració de la companyia VANTOUREIX, SL, en reunió de data 24 de febrer de 2015.

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





**EXPOSEN,**

565

I. Que la societat SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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 és propietària dels terrenys inclosos dintre del PAU-1 de la MPPGM, els quals provenen de cessions lliures i gratuïtes d'operacions urbanístiques anteriors, i d'altres béns demaniais, amb la qual cosa no generen drets d'aprofitament. L'àmbit de la MPPGM és el que es reflecteix en el plànol **annex núm. 4**.

VI. Que l'Ajuntament de Badia del Vallès està interessat en continuar la tramitació, fins a la seva aprovació definitiva, per tal de dinamitzar l'àmbit d'actuació, completant el teixit urbà del municipi, preveient nous usos de caràcter terciari, redimensionant i adequant a la nova ordenació dels sòls actualment previstos per a diferents sistemes urbanístics.

VII. 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 MPPGM 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.

VIII. 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



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial  
i d'Urbanisme de Catalunya

## PACTES

### Primer. OBJECTE DEL PRESENT CONVENI

566

L'Ajuntament de Badia del Vallès es compromet, per una banda, a continuar la tramitació de la MPPGM 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 la prioritat d'impulsar l'interès públic amb la redefinició dels sòls destinats a diferents sistemes urbanístics amb l'objectiu de l'acabament de la ciutat mitjançant un passeig arbrat, espais lliures i zones verdes, alhora de millorar la mobilitat del municipi, el reforçament del parc lineal del connector verd del riu Sec i preveure la implantació de nova edificabilitat destinada a usos terciaris, comercials i hotelers. Per una altra banda, l'Ajuntament també es compromet a tramitar els projectes de gestió urbanística que presentin els propietaris en desenvolupament de la MPPGM.

### Segon. REDACCIÓ DE LES FIGURES DE PLANEJAMENT I GESTIÓ

L'Ajuntament de Badia del Vallès formularà la corresponent MPPGM, compromentent-se a dur a terme tots els actes i tràmits legals necessaris per tal que s'aprovi definitivament en el més breu termini possible.

Els projectes de reparcel·lació i urbanització del PAU-1 que delimitarà la MPPGM es formularan conjuntament per les societats SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, SL i VANTOUREIX, SL segons les pautes marcades per l'Ajuntament, i es presentaran a l'Ajuntament en el termini màxim d'un (1) any des de l'aprovació definitiva de la MPPGM, compromentent-se l'Ajuntament a la seva immediata tramitació des de la seva presentació.

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

### Tercer. CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT

L'Ajuntament de Badia del Vallès i les persones propietàries signants d'aquest conveni estableixen com a paràmetres d'aplicació al PAU-1 que es delimita a la MPPGM, els següents:

- Superfície de l'àmbit de la MPPGM: 242.422,55 m<sup>2</sup>
- Superfície del PAU-1: 109.763,80 m<sup>2</sup>
- Edificabilitat màxima: 40.000 m<sup>2</sup>st, amb un màxim de 8.000 m<sup>2</sup>st d'ús hotelers.
- Coeficient d'edificabilitat brut resultant en el PAU-1: 0,364 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sol
- Cessió d'aprofitament a l'Ajuntament: 15%
- Sòl de cessió: 39.438,80 m<sup>2</sup>
- Sòl amb aprofitament: 18.602,42 m<sup>2</sup>
- Sòl destinat a sistemes en el PAU-1: 91.161,38 m<sup>2</sup>
- Usos: comercial, terciari, hotelers i els complementaris admesos segons la normativa de la MPPGM.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió de Política Territorial  
i d'Urbanisme de Catalunya

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



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

- 567
- a) Estableixi una nova ordenació què, modificant l'actual, determini noves zones destinades a ús terciari i redefineixi els sistemes d'espais lliures públics, equipaments i viari. L'ordenació serà detallada amb el suficient grau de concreció que no faci necessari un planejament derivat per al seu desenvolupament.
  - 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) L'àmbit del PAU-1 es grafia en el plànol **annex núm. 5** i correspon als terrenys propietat de les societats SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, SL i VANTOUREIX, SL i a sòls de domini públic municipal. En aquest sentit el PAU-1 integrarà dos àmbits anomenats "Porta Badia" i "la Rodona". L'aprofitament urbanístic del total del PAU-1 es concretarà en 40.000 m<sup>2</sup> de sostre.
  - d) El PAU-1 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 MPPGM, l'Ajuntament de Badia del Vallès podrà procedir al canvi de sistema d'actuació, aplicant el de cooperació.
  - e) El projecte d'urbanització del PAU-1 comprendrà les obres necessàries per tal que els terrenys inclosos en l'àmbit adquireixin la condició de solar així com les obres externes d'infraestructura per garantir la connectivitat amb la xarxa viària existent i l'adequat abastament dels serveis que ho requereixin, així com les conduccions d'aigües residuals. En el plànol **annex núm. 6** s'assenyala la superfície del sòl que ha de ser objecte de les obres d'urbanització associades al desenvolupament de la nova edificabilitat proposada i que aniran a càrrec del PAU-1. Es tindran en compte les obres d'urbanització ja realitzades que no siguin modificades per la nova ordenació urbanística.

#### Quart. COMPROMISOS DE GESTIÓ

Les persones propietàries incloses en l'àmbit de la MPPGM objecte d'aquest conveni i relacionats en l'apartat anterior s'obliguen a:

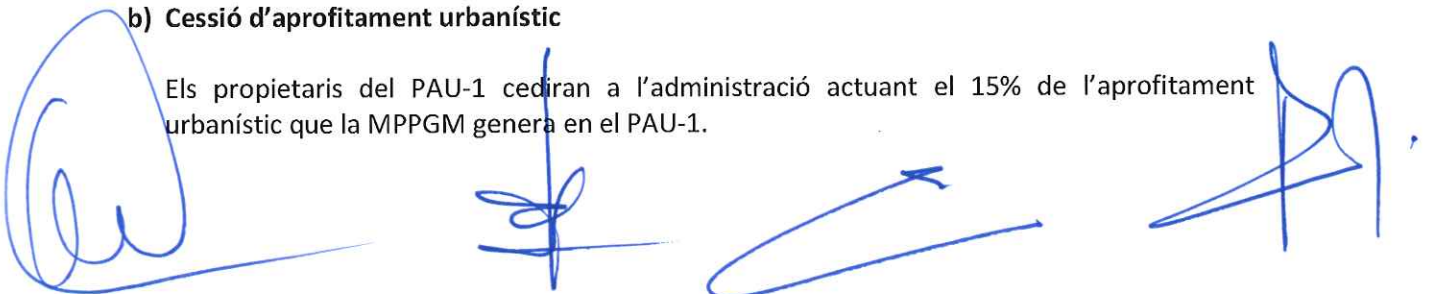
##### a) Cessió de sòl per a sistemes

Cedir de forma gratuïta a l'Ajuntament de Badia del Vallès tot el sòl destinat als diferents sistemes urbanístics que determini la MPPGM objecte d'aquest conveni, i que es fixen en 39.438,80 m<sup>2</sup> de sòl, tal com es reflecteix en el plànol **annex núm. 6**.

Un cop la MPPGM hagi estat aprovada definitivament, s'haurà de fer la cessió anticipada a l'Ajuntament de tots els sòls destinats a sistemes, i especialment els sòls afectats per l'adequació del terme municipal de Badia del Vallès i Sabadell.

##### b) Cessió d'aprofitament urbanístic

Els propietaris del PAU-1 cediran a l'administració actuant el 15% de l'aprofitament urbanístic que la MPPGM genera en el PAU-1.



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.

### c) Abast de les obres i costos d'urbanització

568

En el plànol **annex núm. 6** s'ha assenyalat la superfície del sòl destinat a sistemes que ha de ser objecte d'urbanització amb càrrec als propietaris del PAU-1, la qual comprèn els sistemes del propi polígon, que hauran de garantir l'adequada connexió a les xarxes de serveis.

Els costos d'urbanització hauran de garantir l'equilibri de beneficis i càrregues del PAU-1. 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", i que seran objecte de compensació.

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

Totes les despeses d'urbanització adscrites al PAU-1 aniran totalment a càrrec dels propietaris del sòl del mateix.

Les obres d'urbanització es concretaran en el projecte d'urbanització que es redacti i tramiti l'Ajuntament, restant exempta l'administració municipal de la imputació de cap despesa per aquests conceptes dins de l'àmbit, d'acord amb allò establert a l'article 46 i la disposició transitòria Setena 1 del TRLU.

La cessió a l'Ajuntament de Badia del Vallès del 15% de l'aprofitament del PAU-1 es realitzarà lliure de càrregues d'urbanització, de conformitat amb el que preveu l'article 46 del TRLU.

### e) Assignació de l'aprofitament urbanístic i distribució dels costos d'urbanització

1. En el projecte de reparcel·lació l'aprofitament urbanístic a repartir entre els propietaris del PAU-1 serà el que resulti de deduir del total d'aprofitament de l'àmbit del PAU-1 (amb un total de 40.000 m<sup>2</sup> de sostre, dels que correspondran a l'Ajuntament el 15% en concepte de cessió de l'aprofitament urbanístic d'acord amb el punt 2 del present apartat).
2. En el procediment d'equidistribució de beneficis i càrregues, els percentatges de participació de cadascun dels propietaris signants del present conveni, així com el de la resta de propietaris, serà en funció de la superfície de sòl de les finques que aporten i que donen dret aprofitament.
3. El projecte d'urbanització serà únic per a la totalitat del sòl del PAU-1 i dels sòls adscrits. Les obres es podran executar alhora, sense solució de continuïtat, o bé es podran desenvolupar en dues fases, una primera per al sistema viari i una segona per als espais lliures i les zones verdes. Aquestes fases podran ser recepcionades parcialment per part de l'Ajuntament sense necessitat que estiguin completament acabades les obres de la totalitat del PAU-1, tal com preveu l'article 169.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme (aprovat a través del Decret 305/2006, de 18 de juliol).

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

Procediment d'urbanisme  
i del llibrament de Catalunya



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, comptats a partir del compliment de la última de les condicions esmentades.

569

4. Així mateix, les persones signatàries s'obliguen expressament a realitzar tots aquells actes adients per tal d'impulsar, afavorir i obtenir l'aprovació definitiva del planejament urbanístic en el termini esmentat anteriorment, i l'aprovació dels projectes de reparcel·lació i urbanització, necessaris per a la seva execució.

#### **Cinquè. 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.

#### **Sisè. OCUPACIÓ DIRECTA DE SISTEMES**

L'Ajuntament de Badia del Vallès reconeix de forma expressa que ja ha ocupat els terrenys que integren la rotonda d'accés al municipi de Badia del Vallès, propietat de SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, SL, donant aquesta societat la seva conformitat a dita ocupació. Aquests terrenys es representen gràficament en el plànol **annex núm. 7**.


De conformitat amb el que determina l'article 156 del TRLU, aquesta ocupació no afectarà els drets de SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, SL en el procediment d'execució del planejament.

#### **Setè. 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 definitiva per part de la Generalitat de Catalunya de la MPPGM en els termes que es deriven del present conveni.

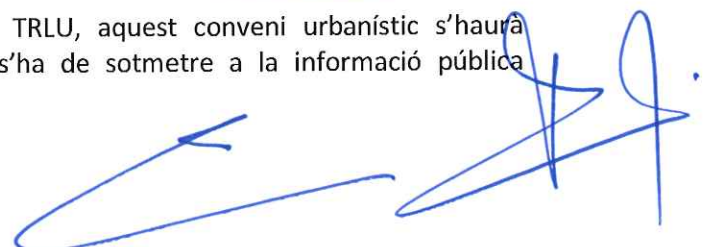

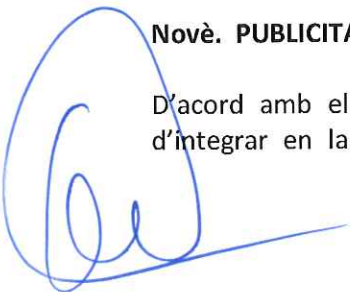
#### **Vuitè. RENÚNCIA A LA FORMULACIÓ DE RECURSOS**

Les parts signants d'aquest conveni renuncien expressament a qualsevol recurs administratiu i/o contenciós administratiu, així com d'altres accions legals, que puguin formular contra la MPPGM objecte d'aquest conveni, projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació que l'executi, sempre que es redactin en el termes i condicions acordats en aquest conveni.

  
Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió de Política Territorial  
i d'Urbanisme de Catalunya

#### **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 MPPGM, s'ha de sotmetre a la informació pública





corresponent i pot ser objecte de consulta un cop aprovat.

570

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'inclougi al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.

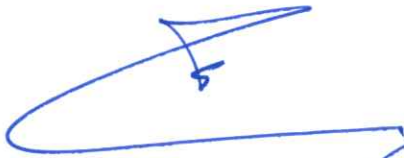
#### **Desè. JURISDICCIO**

Aquest conveni té naturalesa administrativa i la seva interpretació i desenvolupament es regeix per l'ordenament jurídic i administratiu, amb expressa submissió de les parts a la Jurisdicció Contenciosa Administrativa.

Els compareixents, tal i com actuen, mostren la seva plena conformitat amb el contingut d'aquest conveni, aprovant tots els seus punts, i obligant-se recíprocament al seu compliment.

I, en prova de conformitat, signen el present conveni per 5 exemplars en el lloc i data assenyalat a l'encapçalament, lliurant-se una còpia als titulars signants per cada una de les finques incloses en l'àmbit de la MPPGM i dues per a l'Ajuntament de Badia del Vallès.

L'ALCALDESSA



Sra. Eva Menor Cantador

SABADELL REAL ESTATE  
DEVELOPMENT, SL



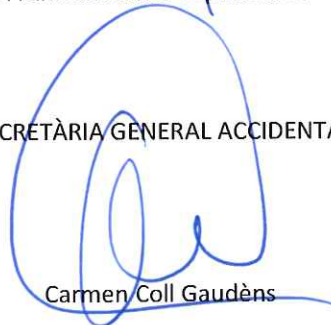
Sr. Francesc Xavier Tapias Xirau

VANTOUREIX, SL



Sr. Ricard Torras Solervicens

LA SECRETÀRIA GENERAL ACCIDENTAL



Carmen Coll Gaudès






 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió Política Territorial  
 del Departament de Catalunya

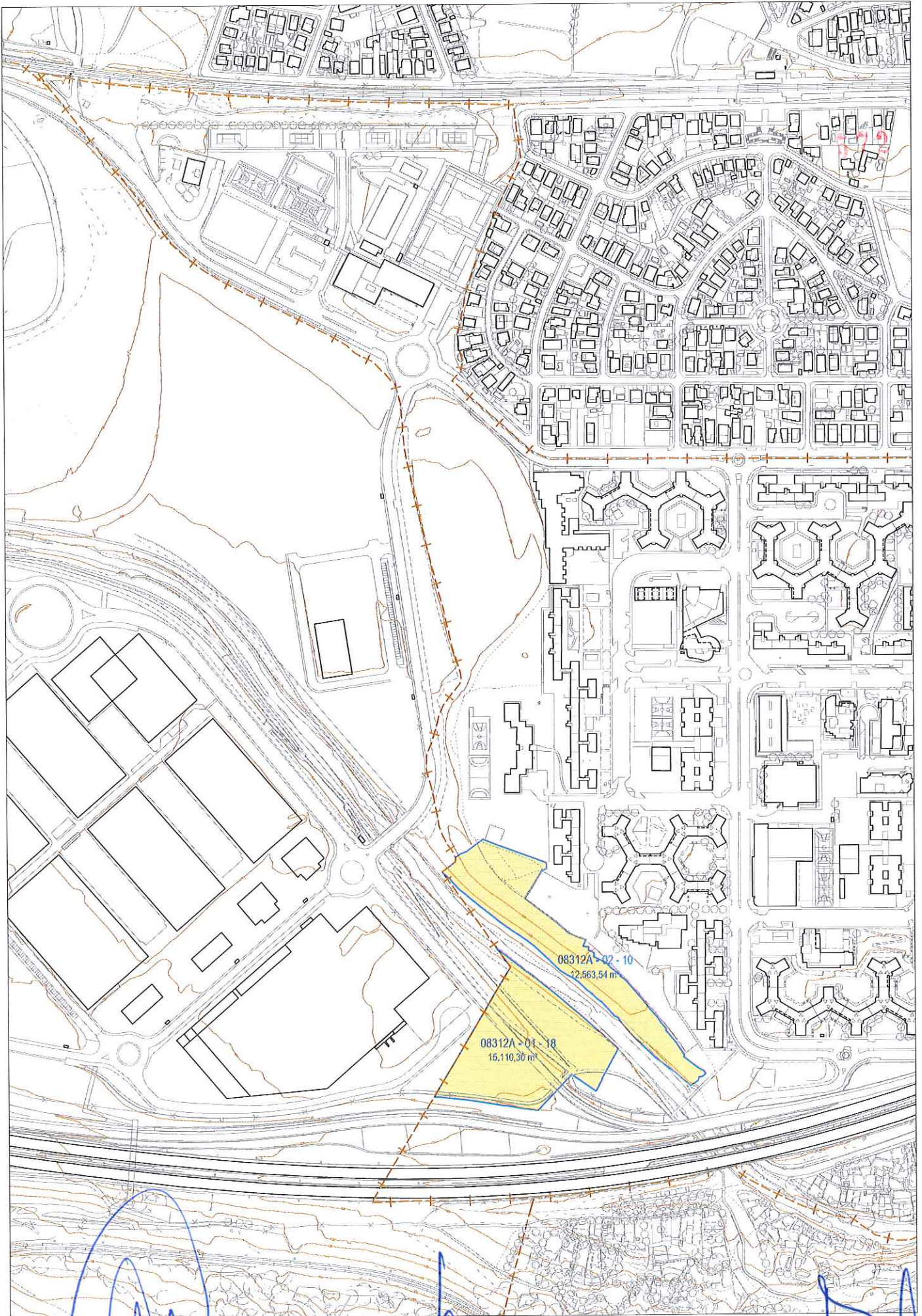


Conveni pel desenvolupament urbanístic  
 de la Modificació puntual del Pla  
 General Metropolità al front del riu Sec


 Plànol annex núm. 1  
**TERRENYS PROPIETAT DE**  
**"SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, SL"**







Ajuntament de  
Badia del Vallès

Conveni pel desenvolupament urbanístic  
de la Modificació puntual del Pla  
General Metropolità al front del riu Sec

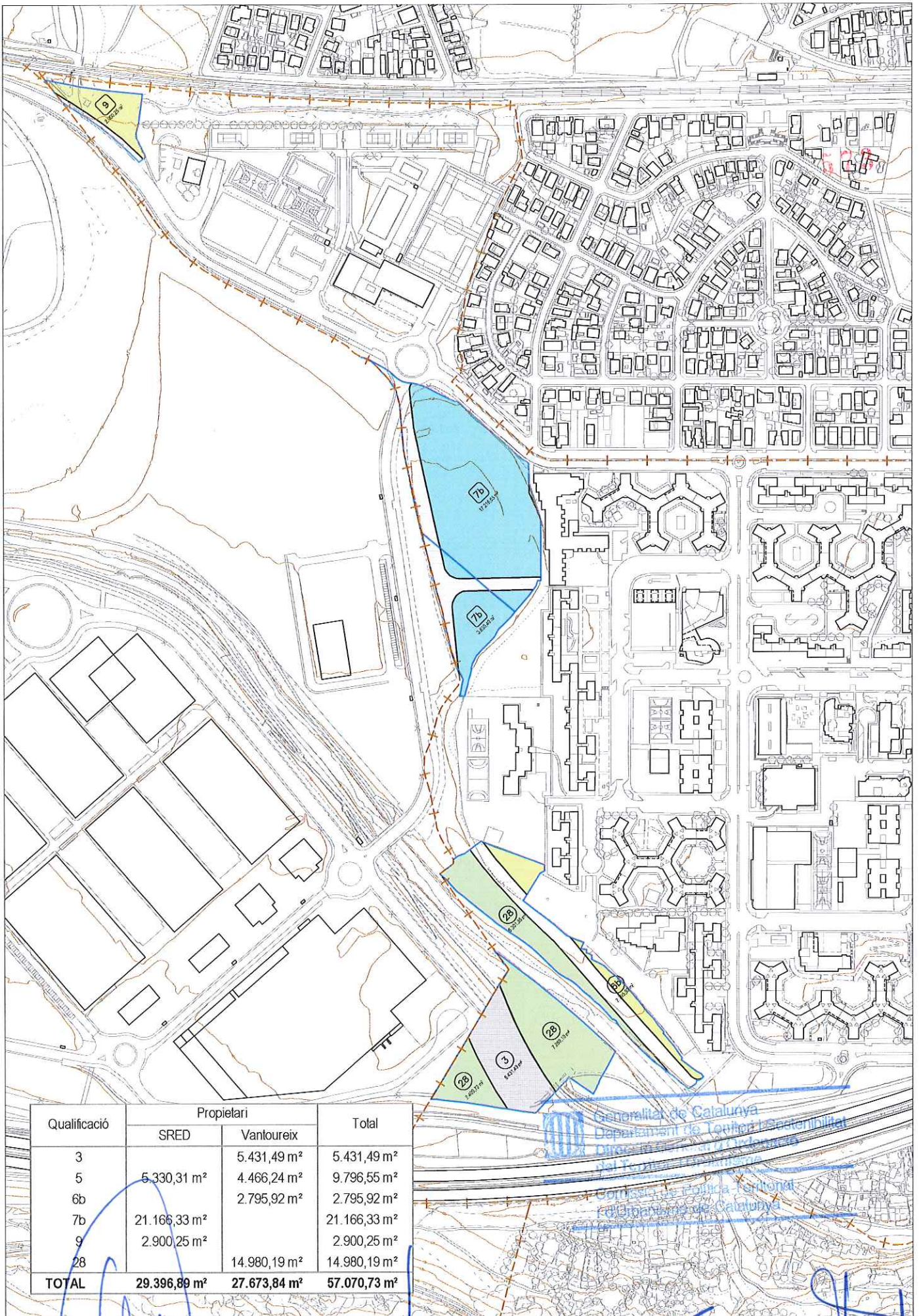
Plànol annex núm. 2

TERRENYS PROPIETAT DE "VANTOUREIX, SL"



e: 1/5000



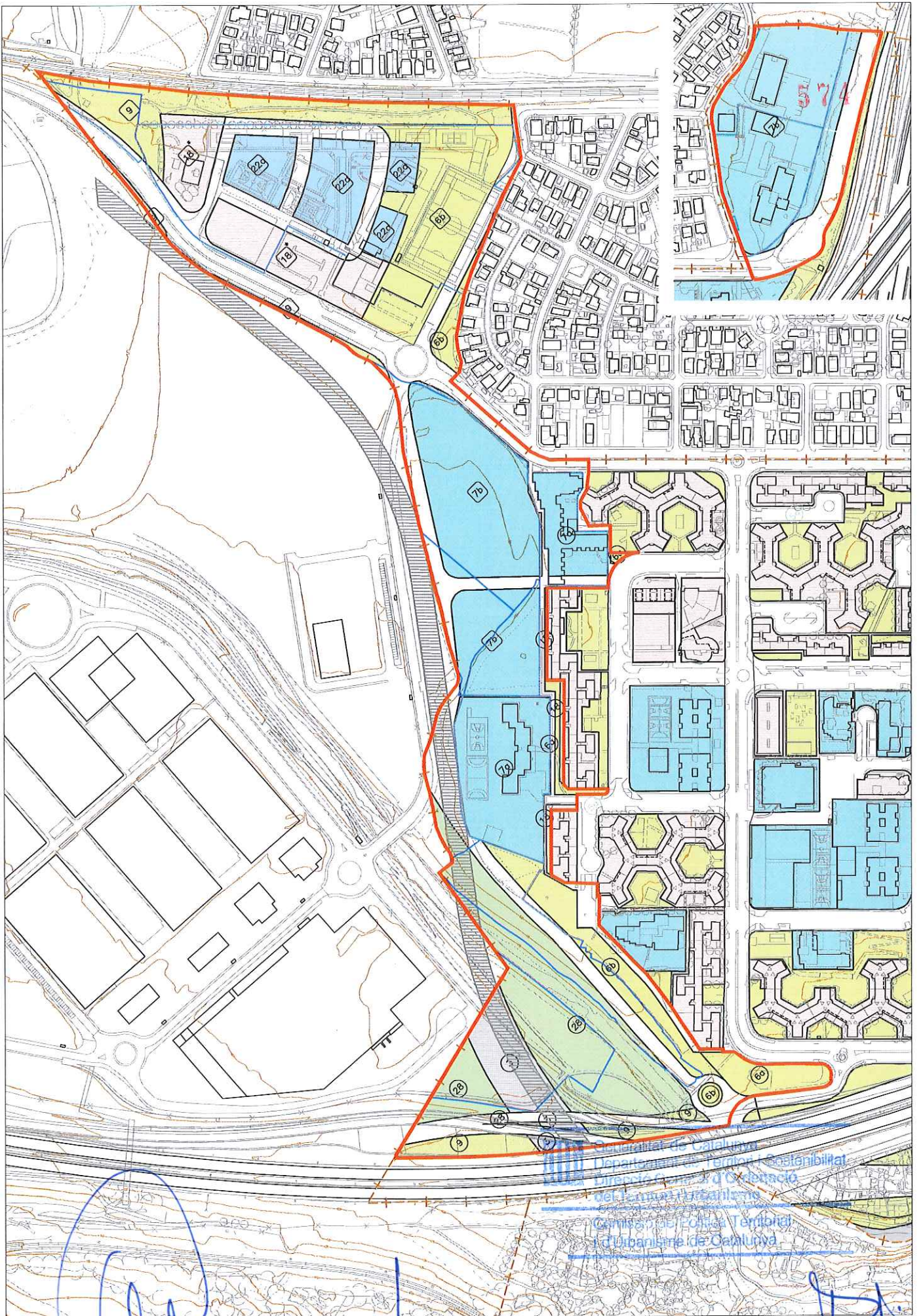


Conveni pel desenvolupament urbanístic  
de la Modificació puntual del Pla  
General Metropolità al front del riu Sec

Plànol annex núm. 3  
QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES VIGENTS DE TERRENYS DE  
"SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, SL" I "VANTOUREIX, SL" e: 1/5000







Ajuntament de Catalunya  
 Departament d'Urbanisme i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori Urbà i Habitació  
 Comissió de Lògica Territorial  
 i Urbanisme de Catalunya

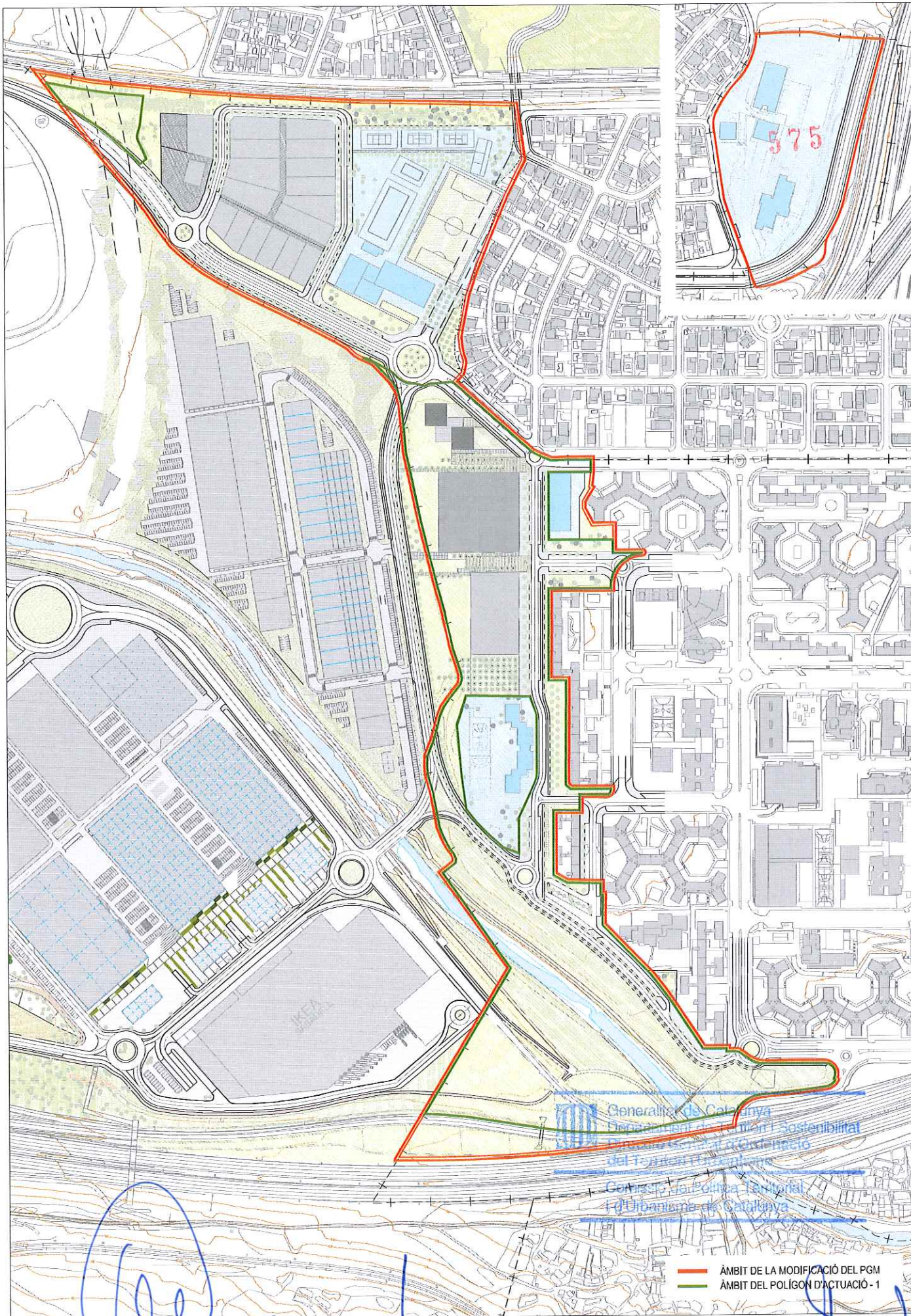


Conveni pel desenvolupament urbanístic  
 de la Modificació puntual del Pla  
 General Metropolità al front del riu Sec

Plànol annex núm. 4  
 ÀMBIT DE LA MPPGM, PARCEL·LARI  
 QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES VIGENTS

e: 1/5000





Generalitat de Catalunya  
 Departament d'Urbanisme i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Consell d'Urbanisme Territorial  
 i d'Urbanisme de Catalunya

— ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DEL PGM  
 — ÀMBIT DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ - 1



Conveni pel desenvolupament urbanístic  
 de la Modificació puntual del Pla  
 General Metropolità al front del riu Sec

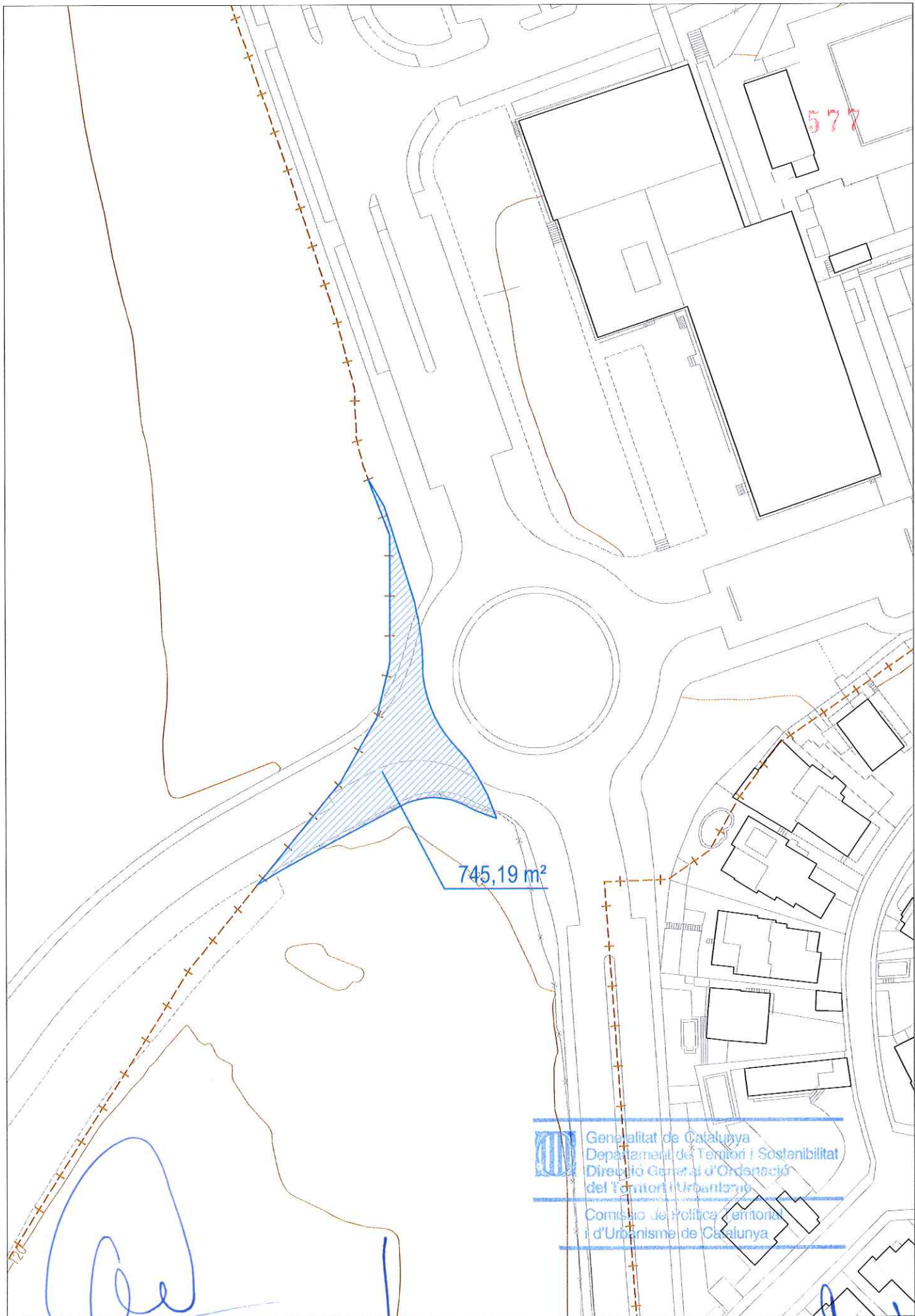
Plànol annex núm. 5  
 PROPOSTA D'ORDENACIÓ INDICATIVA  
 I DELIMITACIÓ POLIGONAL PAU-1

e: 1/5000









745,19 m<sup>2</sup>

577


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió de Política Territorial  
 i d'Urbanisme de Catalunya