

Any: 2013

Núm.:

Signatura:

EXPEDIENT
CONVENI PER A LA GESTIÓ DE LA
REPARCEL·LACIÓ DE L'ARE NOU
EIXAMPLE.

Departament: SECRETARIA

Sèrie documental:

Data d'incoació: de/d'Juliol de 2013

Data de conclusió: de/d' de 20

Consta de, folis



Ajuntament de
Castellar del Vallès

CONVENI DE GESTIÓ DE LA REPARCEL·LACIÓ DE L'ARE NOU EIXAMPLE

A Castellar del Vallès, el 16 de juliol de 2013.

REUNITS:

D'una part el senyor IGNASI GIMÈNEZ RENOM en la seva condició d'Alcalde - president de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, amb domicili al Passeig Tolrà, 1, assistit pel Secretari de la Corporació, senyor Juli Boadella Vergés.

I de l'altra els senyors:

- MARIA MONTSERRAT ARGEMÍ TURULL, amb DNI 37523704
- MARIA LOURDES ARGEMÍ TURULL, amb DNI 37394826
- ELENA BALANÀ ROURA, amb NIF 37807690Z
- ENRIQUE ARGEMÍ BALANÀ, amb NIF 46109926D
- VICTÒRIA EUGÈNIA ARGEMÍ BALANÀ, amb NIF 37733110-T
- MARIA CRISTINA, ARGEMÍ BALANÀ, amb NIF 37733109-E

Tots ells actuant en nom propi, amb excepció de VICTORIA-EUGENIA ARGEMÍ BALANÀ, que és representada pels senyors ENRIQUE ARGEMÍ BALANÀ i ELENA BALANÀ ROURA.

Tots ells domiciliats a efectes de notificacions a Barcelona, carrer Rosselló, 216 10a planta, DP 08008.

Les parts es reconeixen capacitat per obrar per l'atorgament del present conveni

ANTECEDENTS:

Primer.- Dins del context del Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques del Vallès Occidental, aprovat definitivament en data 13 de març de 2009 pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, segons edicte de data 12/06/09 publicat en el DOGC en data 22/06/09, que comprèn entre d'altres, l'ARE NOU EIXAMPLE que té un superfície aproximada de 35.000 m2 i contempla tres àmbits discontinus definit per:

- Àmbit 1: L'actual Camp de Futbol de titularitat municipal, d'una superfície aproximada de 11.708 m2, situat entre els carrers Barcelona, Tarragona, Suïssa i Jaume I, que es descriu a l'apartat Segon i s'identifica com a Finca 1.
- Àmbit 2: Dues parcel·les residencials, delimitades pels carrers Gran Bretanya, resta de finca, Ronda Tolosa i Portugal, propietat de la família Argemí aquí compareixent, que es descriu a l'apartat Tercer i s'identifiquen com a finques 2 i 3.
- Àmbit 3: Una parcel·la industrial, propietat de la família Argemí aquí compareixent, que es descriu a l'apartat Tercer i s'identifica com a finca 4.



Segon .- L'Ajuntament de Castellar del Vallès és propietari de la següent finca:

- Finca 1. Descripció registral: URBANA: PORCIÓN DE TERRENO, destinada a ZONA DEPORTIVA y a VIALES, situada en CASTELLAR DEL VALLÈS, paraje conocido por Campo de Fútbol Pepín Valls, con una superficie total de DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA y CINCO METROS CUADRADOS, de los cuales en cuanto a once mil setecientos metros cuadrados serán destinados a zona deportiva, mil ochocientos setenta y dos metros cuadrados, se destinarán a zona verde y seis mil ciento veintitrés metros cuadrados a viales. LINDA: por su parte exterior; por el Norte, con calle sin nombre; Sur, Calle Angel Guimerá; este, Calle Barcelona y Oeste, calle sin nombre; y por su parte interior, en parte con una calle sin nombre, y en parte con las parcelas A y B , que serán edificadas en su día, las cuales han sido segregadas de la finca original de la que esta es resto. IDIFUR: 08125000025982.

Inscripció: Finca registral número 10146, inscripció 2a., foli 53, tom 2806, llibre 205 de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, del Registre de la Propietat de Sabadell, núm. 4.

Tercer.- Els senyors MARIA MONTSERRAT ARGEMÍ TURULL, MARIA LOURDES ARGEMÍ TURULL, ELENA BALANÀ ROURA; ENRIQUE ARGEMÍ BALANÀ, VICTÒRIA-EUGENIA ARGEMÍ BALANÀ i MARIA CRISTINA ARGEMÍ BALANÀ són propietaris, les dues primeres en quant a una quarta part indivisa del ple domini cadascuna, i en quant a una altre quarta part indivisa, la senyora ELENA BALANÀ ROURA té l'usdefruit vitalici, i la nua propietat els senyors ENRIQUE, VICTORIA EUGENIA I MARIA CRISTINA ARGEMÍ BALANÀ i l'última quarta part indivisa pertany en plena propietat a l'esmentada família Argemí Balañà aquí compareixent de les següents finques:

- Finca 2.- Descripció registral: URBANA: TRES. FINCA, en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del "polígono uno del Pla Parcial de la Bruguera", del término municipal de Castellar del Vallès, de figura rectangular. De superficie MIL NOVECIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS. LINDA: por el Norte, con la calle Gran Bretanya; por el este, con la finca número cincuenta y dos, adjudicada en esta proyecto al "Institut Càtala del Sòl"; por el Sur, con la finca número cuatro, se adjudica en este proyecto a los señores Montserrat, Enrique, José Maria y Lourdes Argemí Turull; y por el Oeste; con la calle Portugal. Calificación Urbanística: UNIFAMILIAR ALINEADA PB+2B. IDUFUR:08125000041371

Inscripció: Finca registral número 12465, inscripció 1a., foli 115, tom 3142, llibre 257 de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, del Registre de la Propietat de Sabadell, núm. 4.

- Finca 3 .- Descripció registral: URBANA: CUATRO. FINCA, en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del "polígono uno del Pla Parcial de la Bruguera", del término municipal de Castellar del Vallès, de figura trapezoidal. De superficie TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS, con TRES MIL QUINIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS de techo edificable.





Ajuntament de
Castellar del Vallès

LINDA: por el Norte, con la finca número tres, que se adjudica en este proyecto a los señores Montserrat, Jose María, Enrique y Lourdes Argemí y Turull; por el este, con la finca número cincuenta y dos, adjudicada en este proyecto a "Institut Català del Sòl"; por el Sur, con la Ronda Tolosa; y por el oeste, con la calle Portugal. Calificación Urbanística: PLURIFAMILIAR BLOQUE AISLADO PB+3. IDUFUR:08125000041388

Inscripció: Finca registral número 12466, inscripció 1a., foli 118, tom 3142, llibre 118 de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, del Registre de la Propietat de Sabadell, núm. 4.

- Finca 4.- Descripció registral: Que la finca de que es tracta, té una superfície de QUINZE MIL CINQUANTA-TRES METRES SEIXANTA DECÍMETRES QUADRATS, que és la resta no descrita, després d'haver-se practicat una segregació d'onze mil metres quadrats, si bé abans de dita segregació, consta descrita a la inscripció 1a, en el foli 116, del tom 2879, llibre 217 de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, tal com segueix. URBANA: Porción de terreno señalado con el número siete en el POLIGONO IV DEL PLAN PARCIAL "EL PLA DE LA BRUGUERA", en el término de Castellar del Vallès, de figura rectangular de veintiséis mil cincuenta y tres metros sesenta decímetros cuadrados de superficie que tiene la CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE COMERCIAL GRANDE, y LINDA: al Norte, con la finca número trece, que se adjudica en este proyecto a "Institut Català del Sòl"; al este, con la calle Berguedà; al Sur, con la calle Osona; y al Oeste con zona verde. IDUFUR:08125000029447

Inscripció: Finca registral número 10831, inscripció 1a., foli 116, tom 2879, llibre 217 de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, del Registre de la Propietat de Sabadell, núm. 4.

Les finques 2 i 3 constitueixen l'Àmbit 2 i la finca 4 constitueix l'Àmbit 3

Quart.- En data 28 de gener de 2009, es va signar entre l'Ajuntament de Castellar del Vallès i les persones de la família Argemí referenciades en l'encapçalament, un protocol d'acord vinculat a l'ARE esmentada, que en el seu punt novè establia que el document havia de servir de base per elaborar el corresponent conveni de gestió que hauria d'integrar la documentació de la reparcel·lació recollint, com a mínim, els paràmetres, determinacions i obligacions establertes.

Cinquè.- L'objectiu de l'Ajuntament d'obtenir sòl destinat a habitatge per donar compliment al mandat que es desprèn del Pacte Nacional per a l'Habitatge i del propi programa municipal d'habitatge, més enllà del que es pugui obtenir mitjançant la utilització dels mecanismes ordinaris de transformació del sòl, comporta un interès justificat en l'adquisició i desenvolupament de sòl amb destí a habitatge protegit, com a conseqüència de la cessió obligatòria de l'aprofitament urbanístic que estableix l'art. 40 del TRLU o qualsevol altre que fos exigible.



Sisè.- Les parts intervinents han arribat a un acord d'establir un conveni, això és, un document que reculli les bases sobre les que s'haurà de concretar els paràmetres referents a l'antecedent quart, així com l'actuació prevista en la reparcel·lació en el sector esmentat, establint els aprofitaments corresponents a les finques de resultat que corresponguin a la propietat privada.

Per tot l'exposat, s'estableixen els paràmetres que hauran d'observar-se en el projecte de reparcel·lació d'acord amb els següents:

PACTES

Primer.- L'àmbit d'actuació discontinu aprovat pel PDU comprèn les finques relacionades en l'antecedent segon. Aquestes finques conformen l'Àrea Residencial Estratègica del Nou Eixample que s'executarà seguint el sistema de reparcel·lació regulat en l'article 130 i següents del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

En la reparcel·lació es configuraran les finques resultants sobre els tres àmbits discontinus, l'àmbit 1 situat més al nord, l'àmbit 2 situat en la franja entre la zona de Castellar residencial i la zona de Castellar industrial i l'àmbit 3 situat al sud a tocar del polígon industrial Pla de la Bruguera. La configuració de les parcel·les resultants es grafia en el plànol que s'adjunta al present conveni i que es correspon amb el plànol V.6 de les finques resultants del projecte de reparcel·lació.

L'àmbit 2 s'adjudica íntegrament i únicament a la família Argemí sotasignant, amb una edificabilitat de 13.500 m² de sostre, destinada a habitatge lliure, de manera que renunciïn a una part de l'aprofitament que els correspondria en base als seus drets aportats.

En les esmentades finques de resultat, a adjudicar a la propietat privada, s'haurà de poder construir un mínim de 13.500 m² de sostre amb una densitat màxima de 134 habitatges, essent l'ús dominant el residencial que tant podrà estar situat a la planta baixa com en el vol, i admetent específicament com a usos compatibles el comercial, el terciari en general, l'hoteler i el de restauració.

No computen en els 13.500 metres de sostre edificable, les plantes del subsòl dels edificis. L'ocupació de la planta sotterrani no superarà el 70% de la superfície total de la parcel·la, de manera que la superfície restant quedi enjardinada i garanteixi la permeabilitat del sòl.





Ajuntament de
Castellar del Vallès

Segon.- L'ajuntament de Castellar assumeix les despeses d'urbanització del sector a canvi de l'edificabilitat destinada exclusivament a habitatge de protecció oficial que se li s'assigna a les parcel·les resultants 1 i 2 de l'àmbit 1. L'equivalència del valor de les despeses d'urbanització que assumeix l'ajuntament a canvi que li sigui assignat un sostre suplementari resulta acreditat en el projecte de reparcel·lació del sector.

Tercer.- La normativa, ordenació i altres paràmetres urbanístics principals de l'àmbit 2 estan regulats en el document corresponent del PDU i de l'ARE.

Quart.- La tipologia de l'habitatge a l'àmbit 2, és el de residencial lliure, si bé, potestativament a interès de la propietat també podrà destinar-se a habitatge acollit a qualsevol dels règims de protecció oficial o als usos admesos en l'art 2.3.5. del PDU.

Cinquè.- Els espais lliures d'edificació de l'àmbit 2, que seran de titularitat privada, es definiran segons el projecte corresponent en el moment que calgui.

Sisè.- Les finques assignades a la família Argemí descrites en el projecte de reparcel·lació estaran exemptes de les despeses d'urbanització que es produeixin en la unitat de reparcel·lació de l'ARE NOU EIXAMPLE. S'entén inclòs en aquesta exclusió la participació en qualsevol cost de l'aprofitament o de qualsevol altre que preceptivament calgués adjudicar a l'administració actuant. Aquests costos seran assumits per l'administració municipal com a càrrega urbanística al seu exclusiu càrrec, i així s'expressarà en el projecte de reparcel·lació, d'acord amb la justificació econòmica corresponent.

No s'entenen incloses dintre d'aquestes despeses les corresponents a la urbanització privada interior a projectar entre els diferents edificis d'aquella illa, com tampoc les derivades del subministrament elèctric, estacions transformadores, aigua, gas i altres companyies de serveis que seran assumides per la propietat d'aquestes parcel·les.

Setè.- L'Ajuntament de Castellar del Vallès reconeix que no caldrà llicència de parcel·lació ni declaració d'innecessarietat quan la segregació successiva o simultània de les diferents parcel·les en què es divideixi la finca, respongui a la divisió derivada del projecte de reparcel·lació aprovat definitivament segons allò previst en l'article 244.b del Reglament de la Llei d'Urbanisme, comproment-se l'Ajuntament de Castellar del Vallès, de portar a terme, la tramitació de la inscripció en el registre de la propietat de les parcel·les resultants del corresponent projecte de reparcel·lació aprovat definitivament.

Vuitè.- L'elaboració del projecte de reparcel·lació, forma part de les despeses d'urbanització i serà confeccionat i costejat íntegrament per l'Ajuntament de

Castellar del Vallès. En el projecte de reparcel·lació i un cop deduïts els aprofitaments urbanístics que corresponen a la propietat privada, segons allò determinat en els pactes anteriors, les plusvàlues excedents que puguin existir en el sector, seran assignades a l'Ajuntament.

Novè.- Aquest conveni de gestió de la reparcel·lació de l'ARE del Nou Eixample, substitueix i deixa sense efecte el protocol d'acord vinculat a l'ARE signat en data 28 de gener de 2009 i ha estat aprovat per la Junta de Govern local en sessió de 9 de juliol de 2013.

Desè.- D'acord amb el que estableix l'article 104 del TRLU aquest conveni serà sotmès a informació pública conjuntament amb el Projecte de Reparcel·lació de l'ARE NOU EIXAMPLE, del que formarà part de la documentació que l'integra i es fa constar expressament que vincula exclusivament a les parts que el subscriuen.

I en prova de conformitat firmen el present document i l'esmentat plànol, en el lloc i la data indicada en el seu encapçalament, per quadruplicat i a un sol efecte.

L'ALCALDE,



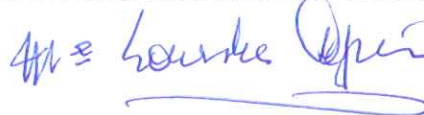
EI SECRETARI.

LA PROPIETAT,

MARIA MONTSERRAT ARGEMÍ TURULL,



MARIA LOURDES ARGEMÍ TURULL,



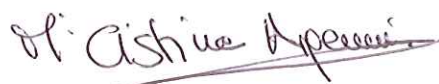
ELENA BALANÀ ROURA,



ENRIQUE ARGEMÍ BALANÀ,



MARIA CRISTINA ARGEMÍ BALANÀ,





Sistemes

Ajudiciat	Qualificat	Sup. ad
D3.1	Ajuntament de Castellà del Valles	2.587,72 m ²
D3.2	Ajuntament de Castellà del Valles	1.550,00 m ²
A.1	Ajuntament de Castellà del Valles	3.779,81 m ²
A.2	Ajuntament de Castellà del Valles	240,02 m ²
A.3	Ajuntament de Castellà del Valles	128,74 m ²
C4	Ajuntament de Castellà del Valles	15.142,02 m ²
TOTAL SISTEMES		23.427,31 m²

Zones

Ajudiciat	Sup. sòl residencial	Sup. sòl concorral	Sup. sòl residencial mg. general	Sup. sòl residencial mg. respect	Sup. sòl residencial	m ² habitatges	Sup. sòl imbricat	Sup. sòl residencial + imbricat	Sup. sòl residencial + imbricat
01	1.785,00 m ²	- m ²	- m ²	1.785,00 m ²	1.785,00 m ²	20	- m ²	1.785,00 m ²	2.966,48 m ²
02	1.180,00 m ²	5.416,72 m ²	5.416,72 m ²	1.395,28 m ²	7.999,00 m ²	91	2.294,55 m ²	10.293,15 m ²	- m ²
03	3.779,81 m ²	- m ²	- m ²	3.779,81 m ²	3.779,81 m ²	40	1.383,00 m ²	5.162,81 m ²	- m ²
04	1.324,42 m ²	- m ²	- m ²	2.000,00 m ²	2.000,00 m ²	28	- m ²	2.000,00 m ²	- m ²
05	918,76 m ²	2.261,00 m ²	- m ²	2.261,00 m ²	2.261,00 m ²	24	- m ²	2.261,00 m ²	- m ²
06	1.129,84 m ²	3.144,00 m ²	- m ²	3.144,00 m ²	3.144,00 m ²	32	- m ²	3.144,00 m ²	- m ²
07	1.250,24 m ²	2.255,00 m ²	- m ²	2.255,00 m ²	2.255,00 m ²	25	- m ²	2.255,00 m ²	- m ²
08	100,81 m ²	2.670,00 m ²	- m ²	2.670,00 m ²	2.670,00 m ²	25	- m ²	2.670,00 m ²	- m ²
TOTAL ZONES		11.955,18 m²	13.500,00 m²	5.416,72 m²	13.955,58 m²	288	3.667,55 m²	30.751,15 m²	2.968,48 m²
TOTAL AMBIT		35.362,47 m²	13.500,00 m²	5.416,72 m²	13.955,58 m²	288	3.667,55 m²	30.751,15 m²	2.968,48 m²

25% plena propietat de Montserrat Argemí Turull
 25% plena propietat de M^{rs} Lourdes Argemí Turull
 25% plena propietat conjuntament Enrique, Cristina i Victoria Eugenia Argemí Balbuena
 25% en nua propietat conjuntament Enrique, Cristina i Victoria Eugenia Argemí Balbuena
 25% en usufruct de Elena Balbuena Roza

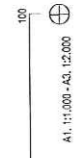
PROJECTE DE REPARCEL·LADÓ DE L'ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA NOU ENCLAVAMENT DE CASTELLÀ DEL VALLES
 CASTELLÀ DEL VALLES
 FEBRER 2013

Arquitecte: *Arquitecte*

Elena Balbuena

Limit del Projecte de Reparcel·lació
 Servidut de pas
 Denominació de línia bàndol

INGENYER D'ARQUITECTURA
 No. 4. 019.917.100.000
 SORNETLOPASTOR ARQUITECTES
M. Sordet



A1: 1:1.000 - A2: 1:2.000
 FEBRER 2013