

ANUNCI EN EL BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVÍNCIA

SUMARI

Informació pública del text inicial del conveni urbanístic relatiu a la modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Parets del Vallès en l'àmbit del Sector PE-5.

TEXT

Negociat i subscrit amb el Sr. J. G. C., en nom i representació de la societat mercantil "ARIAL FOMENTO, S.L.U.", el text inicial del Conveni urbanístic:

CONVENI URBANÍSTIC RELATIU A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE PARETS DEL VALLÈS EN L'ÀMBIT DEL SECTOR PE-5.

A Parets del Vallès, [...] de [...] de 2022.

REUNITS

D'una part, el Sr. FRANCESC JUZGADO MOLLÀ, major d'edat, actuant en qualitat d'Alcalde-president de l'Ajuntament de Parets del Vallès, assistit en aquest acte pel Sr. Manuel Ramal Mata, Secretari de l'esmentat Ajuntament.

I d'una altra part, el Sr. J. G. C., major d'edat, proveït amb NIF núm. XXXXX848-G.

INTERVENEN

El Sr. FRANCESC JUZGADO MOLLÀ, en representació orgànica de l'Ajuntament de Parets del Vallès, fent ús de les atribucions que li han estat conferides, entre d'altres, per l'article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local; l'article 24 del Reial Decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aproven les disposicions legals vigents en matèria de Règim Local; així com per l'article 53 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

D'ara endavant, aquesta part es referirà com "l'Ajuntament de Parets del Vallès" o "l'Ajuntament", indistintament.

I, d'una altra part, el Sr. J. G. C., en nom i representació de la societat mercantil "ARIAL FOMENTO, S.L.U.", amb CIF núm. B66115585, domiciliada a l'Avinguda de Barberà núm. 363 (08204) de Sabadell. Aquesta societat fou constituïda en data 13 de setembre de 2003 mitjançant escriptura pública atorgada davant del Notari Sr. José Antonio García Vila, sota el número 1.266 del seu protocol. Inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, al Volum 43983, foli 89, fulla núm. B443620, inscripció 1era.

La representació del Sr. G. C. li prové de l'escriptura pública de cessament i nomenament d'Administrador, atorgada davant del Notari Sr. José Antonio García Vila en data 27 de maig de 2014, sota el número 644 del seu protocol.

D'ara endavant, aquesta part es referirà com a "ARIAL FOMENTO".





Així mateix, tant l'Ajuntament de Parets del Vallès com ARIAL FOMENTO es referiran, conjuntament, com "les Parts".

Les Parts es reconeixen mútuament la capacitat jurídica d'obrar suficient per a obligar-se i subscriure el present document i, amb la intervenció del Secretari accidental de l'Ajuntament de Parets del Vallès, que dona fe del present acte,

MANIFESTEN

I.- Que en exercici dels drets d'iniciativa i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament reconeguts a l'article 8 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat, entre d'altres, per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (TRLU), la societat mercantil ARIAL FOMENTO ha redactat i presentat a l'Ajuntament de Parets del Vallès una proposta de Modificació puntual del text refós del Pla General d'Ordenació Municipal de Parets del Vallès (aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 22 de febrer de 2007) en l'àmbit del sector "PE-5", amb la intenció que l'Ajuntament n'assumeixi expressament la iniciativa pública per a formular-la, tal i com admet l'article 101.3 del TRLU.

II.- Que l'àmbit de la proposta de Modificació del planejament general de Parets del Vallès comprèn el sòl urbà no consolidat del sector PE-E, del qual només resta per executar el sub-àmbit ubicat a l'Oest, d'una superfície de 12.323,69 m²s, segons adaptació topogràfica 1/1.000. En aquest sub-àmbit, que és el que es proposa transformar urbanísticament, més enllà del sòl de titularitat pública, s'hi ubiquen dues parcel·les cadastrals de propietat privada, a saber:

- Parcel·la cadastral 6126009DG3062N0001XP, d'una superfície (segons Cadastre) de 8.986 m²s, de titularitat de la societat mercantil ARIAL FOMENTO.

Aquesta parcel·la es correspon amb la finca registral núm. 12061, inscrita al Volum 3579, Llibre 443, foli 68, inscripció 7ena., al Registre de la Propietat de Mollet del Vallès. S'aporta, com a **Document núm. 1**, còpia de la nota simple informativa del domini i càrregues de la finca esmentada.

- Parcel·la cadastral 6126008DG3062N0001DP, d'una superfície (segons Registre de la Propietat) de 1.436,42 m²s, titularitat dels germans Sr. J. S. A. i Sr. J. S. A., per meitats indivises. Aquesta parcel·la es correspon amb la finca registral núm. 8281, inscrita al Volum 2279, Llibre 155, Foli 223, inscripció Zona., al Registre de la Propietat de Mollet del Vallès. S'aporta, com a **Document núm. 2**, còpia de la nota simple informativa del domini i càrregues de la finca esmentada.

III.- Que l'esmentada proposta de Modificació del planejament general de Parets del Vallès té com a finalitat principal el desenvolupament dels objectius establerts pel Pla General d'Ordenació de Parets del Vallès en l'àmbit esmentat, que en l'actualitat resten per executar, així com l'admissió de nous usos comercials, de superfície major a 300 m², juntament amb l'ordenació de nous habitatges amb protecció oficial; amb una reducció destacable del sostre edificable màxim que passarà de 12.850,64 m²st a 7.500,00 m²st (sens perjudici que en virtut d'altre instrument urbanístic de planejament general, l'esmentat sostre es pugui ressituar i materialitzar en d'altres àmbits del municipi).

Al seu torn, atesa la complexitat topogràfica de l'àmbit, la Modificació del planejament general també pretén desenvolupar la proposta d'ordenació detallada del sector per tal d'assegurar la integració paisatgística i urbana de les noves edificacions i usos amb les trames urbanes residencials de l'entorn. En aquest sentit, s'aposta per la creació de dues plataformes a nivells diferents, on s'ubicaran els usos comercials per una banda i residencials per l'altra, amb l'objecte de garantir la continuïtat residencial del casc antic de Parets del Vallès i l'accessibilitat i circulació de la mobilitat rodada associada als nous usos comercials sense afectar i millorant el funcionament actual.

IV.- Que, en concret, segons s'exposa a la Memòria informativa de la proposta de Modificació del planejament així com a les seves normes urbanístiques (article 4), aquest instrument persegueix els següents objectius específics:

- Donar continuïtat a la trama urbana residencial del casc antic de Parets del Vallès a través de la



Codi Validació: 7J5MZD3X42WK4NF22R3KYA7LM | Verificació: <https://paretsdelvalles.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 6



prolongació carrer Barcelona, amb la constitució d'un eix cívic que culminarà amb l'ordenació d'un espai lliure a mode de plaça mirador, des de la qual es donarà accés als edificis residencials i a les parades comercials.

- Admetre els usos comercials majors a 300m2, per implantar un gran establiment comercial (GEC).
- Implantar habitatge amb protecció oficial.
- Implantar usos comercials de petit format, a mode de parades de mercat, per ser cedides a l'Ajuntament de Parets del Vallès.
- Crear un nou espai de referència i trobada entre les dues trames urbanes consolidades del casc antic i l'Eixample.
- Garantir la integració paisatgística del conjunt a partir de l'adaptació de les edificacions segons les condicions topogràfiques i la resolució de la forta incidència topogràfica amb la naturalització dels espais lliures i l'execució de talussos enjardinats.
- Modificar la Trama Urbana Consolidada (TUC) de Parets del Vallès per incloure l'àmbit oest del PE-5 i donar continuïtat a la TUC existent.

V.- Que la proposta de Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Parets del Vallès, entre d'altres determinacions, contempla una reserva de sostre residencial per a habitatge amb protecció oficial molt superior al mínim exigít per la vigent legislació aplicable, a ubicar en una única parcel·la per a desenvolupar usos residencials d'habitatge, ubicada al nord de l'àmbit, a continuació de la trama residencial del casc antic de Parets del Vallès, amb alienació a l'avinguda Luís Companys i al nou eix cívic de continuïtat amb el carrer Barcelona.

En aquest sentit, cal recordar que d'acord amb allò establert en l'article 57.3 del TRLU, com a mínim el 30% del sostre residencial de nova implantació s'ha de destinar a altres formes d'habitatge que no sigui el lliure. Tanmateix, la Modificació del planejament proposada determina que el 100% del sostre residencial potencial previst (en total, 4.000,00 m2st) es destini a habitatge amb protecció oficial, sobrepasant així el mínim del 30% especificat legislativament.

A més, les Parts que aquí intervenen han convingut en què aquest sostre residencial per a habitatge amb protecció oficial sigui íntegrament cedit a l'Ajuntament de Parets del Vallès.

Per tal de garantir, davant l'Administració pública, el compliment d'aquesta obligació urbanística, de reserva de sostre per habitatge amb protecció oficial i de cessió d'aquest sostre a l'Ajuntament, compromisos lliurement assolits que van més enllà dels requeriments mínims legalment exigibles, es formula aquest Conveni urbanístic.

VI.- Que, a banda d'establir una reserva de sostre residencial per a habitatge amb protecció oficial superior al mínim exigible legalment i la seva cessió a favor de l'Ajuntament, la proposta de Modificació del Pla General d'Ordenació de Parets del Vallès delimita un polígon d'actuació urbanística a efectes de gestió, amb aplicació del sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

En l'ànim de facilitar aquesta gestió urbanística, el present document recull els compromisos lliurement assolits per la persona propietària privada majoritària del sector (ARIAL FOMENTO) per tal de garantir d'adequada equidistribució dels beneficis i de les càrregues derivades de l'actuació urbanística.

I, atesos els antecedents exposats, en atenció als interessos públics concurrents i en aplicació dels principis que han de regir qualsevol actuació urbanística, les Parts s'avenen a formalitzar i subscriure el present **CONVENI URBANÍSTIC**, el qual es regeix pels següents

PACTES

PRIMER.- Objecte del Conveni.



Codi Validació: 7J5MZD3X42WK4NF22R3K3YA7LM | Verificació: <https://paretsdelvalles.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 6



Aquest Conveni urbanístic té per objecte:

a. Garantir el compliment, davant l'Administració pública actuant, del compromís establert en la proposta de Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Parets del Vallès en l'àmbit del sector PE-5 consistent en preveure una reserva del 100% del sostre potencial màxim destinat a habitatge, per al seu destí com habitatge amb protecció oficial; així com la cessió d'aquest sostre a favor de l'Ajuntament de Parets del Vallès.

b. Facilitar la gestió urbanística del sector esmentat, amb la garantia de l'adequada equidistribució dels beneficis i les càrregues derivades de l'actuació urbanística proposada.

SEGON.- Naturalesa jurídica i jurisdicció.

2.1.- Aquest conveni gaudeix de la naturalesa juridicoadministrativa indicada a l'article 25.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU) i la seva formalització porta causa de l'interès públic que hi concorre, així com de la lliure voluntat de les Parts, entre les que s'hi troba una Administració pública (l'Ajuntament de Parets del Vallès) i una persona propietària, subjecte de Dret privat, esdevenint el tipus de conveni descrit a l'apartat c) de l'article 47.2 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.

2.2.- Totes les qüestions relatives al compliment, interpretació, efectes i extinció del present Conveni són competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

2.3.- Pel que fa l'aprovació, formalització i execució d'aquest Conveni, seran d'aplicació l'article 104 del TRLU i els articles 25 i 26 del RLU, sens perjudici de la normativa reguladora de les entitats locals.

TERCER.- Compromisos de la societat mercantil ARIAL FOMENTO.

3.1.- En virtut d'aquest Conveni, la societat mercantil ARIAL FOMENTO es compromet lliurement, dins l'àmbit del sector PE-5, a donar fidel compliment a l'obligació d'establir una reserva del 100% del sostre potencial màxim de nova implantació destinat a habitatge, per al seu destí com habitatge amb protecció oficial, en els termes disposats en la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Parets del Vallès en l'àmbit del sector PE-5 i en la mesura en què aquest instrument de planejament urbanístic s'aprovi i esdevingui eficaç.

Aquesta reserva es materialitzarà en la parcel·la única destinada a habitatge, ubicada al nord de l'àmbit, a continuació de la trama residencial del casc antic de Parets del Vallès, amb alienació a l'avinguda Luís Companys i al nou eix cívic de continuïtat amb el carrer Barcelona.

A més, aquesta reserva de sòl per a habitatge amb protecció oficial serà íntegrament cedida, lliure de càrregues d'urbanització i gestió, a favor de l'Ajuntament de Parets del Vallès.

3.2.- Així mateix, en compensació per l'aportació de la finca corresponent a la parcel·la cadastral 6126008DG3062N0001DP, d'una superfície registral de 1.436,42 m²s, titularitat del Sr. J. S. A. i del Sr. J. S. A., per meitats indivises, dins l'àmbit del sector PE-5, ARIAL FOMENTO es compromet a respectar, en el marc del projecte de reparcel·lació corresponent, una adjudicació a favor d'aquestes persones propietàries respecte el planejament vigent que, com a mínim, equivalgui a una de les tres opcions exposades a continuació:

- a) El sòl privatiu amb aprofitament urbanístic que els correspongui en atenció a la valoració dels seus drets aportats a l'àmbit de gestió.
- b) El sostre edificat la valoració del qual equivalgui a la valoració dels seus drets aportats a l'àmbit de gestió.
- c) La valoració econòmica dels seus drets aportats a l'àmbit de gestió.

Les Parts accepten que l'instrument de gestió urbanística que es formuli en execució de les determinacions de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Parets del Vallès en l'àmbit del sector PE-5, cas que s'aprovi definitivament, sigui coherent amb aquesta estipulació, en garantia



Codi Validació: 7J5MZD3X42WK4NF22R3KYA7LM | Verificació: <https://paretsdelvalles.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 6



de la deguda equidistribució dels beneficis i les càrregues urbanístiques derivades de l'actuació urbanística.

3.3.- ARIAL FOMENTO es compromet a traslladar les obligacions contemplades en la present estipulació a qualsevol persona, ja sigui física ja sigui jurídica, que se subrogui en la seva posició com a propietària dins del sector PE-5, de tal forma que aquesta tercera persona vingui obligada jurídicament, en els termes disposats a l'article 27.3 del RLU, a subrogar-se en tots els drets i obligacions establerts envers ARIAL FOMENTO en el present Conveni.

QUART.- Compromisos assumits per l'Ajuntament de Parets del Vallès.

4.1.- L'Ajuntament de Parets del Vallès manifesta que en la proposta de Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Parets del Vallès en l'àmbit del sector PE-5 redactada per ARIAL FOMENTO, hi concorren interessos públics que comporten la conveniència d'assumir la seva formulació pública, sens perjudici dels acords que correspongui adoptar als òrgans administratius competents a aquests efectes.

4.2.- En coherència amb l'anterior, l'Ajuntament es compromet a tramitar amb diligència la proposta de Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Parets del Vallès en l'àmbit del sector PE-5 redactada per ARIAL FOMENTO, un cop n'hagi assumit la seva formulació pública; així com els instruments d'urbanització i de gestió urbanística que es formulin en execució de les seves determinacions.

4.3.- L'Ajuntament de Parets del Vallès es compromet, al seu torn, a donar compliment a la clàusula de publicitat continguda en el Pacte VUITÈ d'aquest Conveni.

CINQUÈ.- Indisponibilitat del planejament per via del present Conveni.

Aquest Conveni no depassa el límit legal i jurisprudencial en relació amb la impossibilitat de disposar de la potestat de planejament per via de conveni urbanístic, atès que els compromisos que assumeix l'Administració pública actuant únicament abasten els propis de la formulació pública i la tramitació del planejament, sens perjudici dels acords que correspongui adoptar als òrgans administratius competents a aquests efectes.

SISÈ.- Bona fe en el compliment d'aquest Conveni.

Les Parts es comprometen a donar compliment al present Conveni i portar a terme els seus millors esforços a fi i efecte que, fruit del compliment lleial dels seus compromisos, es derivi una dinàmica de plena col·laboració entre elles, amb estricta compliment, en qualsevol cas, del principi de legalitat i seguretat jurídica.

SETÈ.- Condició suspensiva.

L'eficàcia d'aquest Conveni quedarà condicionada a l'entrada en vigor de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Parets del Vallès en l'àmbit del sector PE-5, pel cas que sigui aprovat definitivament. Si com a conseqüència de la seva tramitació es produeix alguna modificació en el seu contingut, aquesta haurà de ser incorporada

VUITÈ.- Publicitat d'aquest Conveni.

8.1.- L'acord d'aprovació del present Conveni haurà de ser publicat al butlletí o diari oficial corresponent dins del mes següent a llur aprovació.

8.2.- L'Ajuntament de Parets del Vallès haurà de garantir llur consulta pública (tant presencial com per mitjans telemàtics) i haurà de facilitar-ne còpies a qui les sol·liciti.

Així mateix, un cop aprovat aquest Conveni, n'haurà de trametre una còpia al Departament de Política Territorial i Obres Públiques en el termini d'un mes des de llur aprovació, perquè sigui inserit en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament



Codi Validació: 7J5M2D3X42WK4NF22R3K3YA7LM | Verificació: <https://paretsdelvalles.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 6



urbanístic de l'Administració de la Generalitat (Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya), en compliment d'allò que disposa l'article 104.2 del TRLU.

8.3.- Aquest Conveni, tal i com disposa l'article 104 del TRLU i l'article 26.2 del RLU, formarà part de la documentació que integra la respectiva figura de planejament (això és, la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Parets del Vallès en l'àmbit del sector PE-5) des de l'inici del procediment corresponent.

Tanmateix el present conveni queda subjecte a les obligacions de publicitat activa establertes per la normativa vigent en matèria de transparència.

8.4.- El Conveni se subjectarà al tràmit d'informació pública, per un termini mínim d'un mes, conjuntament amb el de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Parets del Vallès en l'àmbit del sector PE-5.

I, en prova de conformitat, totes les Parts formalitzen aquest Conveni urbanístic en document públic de naturalesa jurídicoadministrativa, en duplicat exemplar i a un únic efecte, en el lloc i data *ut supra* indicades.

De conformitat amb el que es disposa en els articles 8.3 i 104 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, se sotmet a informació pública durant el termini d'1 mes a comptar des de la publicació del present anunci en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

Durant aquest termini, l'expedient podrà ser examinat per qualsevol interessat a la pàgina web de l'ajuntament <https://www.parets.cat/seuelectronica/informacio-oficial/urbanisme/exposicio-publica>, perquè es formulin les al·legacions, suggeriments i observacions que s'estimin pertinents.

Parets del Vallès, amb data de la signatura electrònica



Codi Validació: 7J5MZD3X42WK4NF22R3KYA7LM | Verificació: <https://paretsdelvalles.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 6