



AJUNTAMENT DE CAMÓS

CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE CAMÓS I EL [REDACTED]
[REDACTED], RELATIU A LES DETERMINACIONS DEL POUM A LA PARCEL·LA
DELIMITADA PER LA CARRETERA DE CAMÓS, número 77 I LA PLAÇA DE
L'AJUNTAMENT

REUNITS

D'una part, [REDACTED] Alcaldessa Presidenta de l'Ajuntament de Camós, que actua en representació d'aquesta corporació municipal, en ús de les atribucions que li confereix el seu nomenament, en sessió extraordinària del Ple de l'Ajuntament de 17 de juny de 2023 i de conformitat amb l'article 21.1b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, i l'article 53.1a) del text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, assistida per la Sra. [REDACTED], secretària interventora d'aquesta corporació.

D'una altra part, [REDACTED], amb document nacional d'identitat [REDACTED], com a propietari de la finca amb referència cadastral 0804401DG8600S0001TR situada a la Plaça de l'Ajuntament número 1, de Camós.

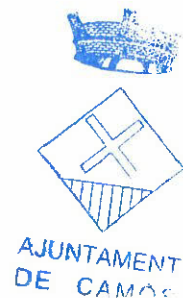
Totes les parts tenen plena capacitat per formalitzar el present conveni urbanístic, el qual s'empara amb el contingut dels articles 8 i 104 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, així com l'article 86 de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques en relació a la celebració de convenis.

En virtut d'això,

MANIFESTEN

I.- El POUM preveu l'estudi de les façanes al llarg de la carretera de Camós i la reconsideració de les determinacions sobre les afectacions de zona verda, tot minimitzant els accessos a les parcel·les des de l'esmentada carretera i qualificant la totalitat de la parcel·la objecte del present conveni de zona residencial aïllada. Així la parcel·la situada al nord de la Plaça de l'Ajuntament està inclosa en l'esmentat estudi i per tant restaria desafectada de la zona verda al llarg de la carretera.

Aquest fet suposa la qualificació de zona residencial aïllada de la franja actualment qualificada de zona verda. En concret, el POUM qualificarà la parcel·la i la zona afectada com a zona d'ordenació aïllada (clau 6c)



II.- La disposició addicional segona del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, estableix que, són actuacions de transformació urbanística de dotació, aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions del planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dóna lloc a un augment de l'edificabilitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat anterior, els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui d'acord amb l'article 43.1.

Així mateix, estableix que el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació i el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es poden substituir per llur equivalent dinerari, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació i els propietaris poden complir el deure de pagament substitutori de les cessions, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

L'àmbit objecte del present conveni està sotmès a una actuació aïllada de dotació i consegüentment al pagament de la cessió de zones verdes i 15% de l'aprofitament urbanístic de l'increment de sostre, corresponent a la qualificació de zona residencial de la franja afectada de zona verda per les NNSSP que es modifiquen mitjançant el nou POUM.

III.- El present conveni té per objecte regular la compensació econòmica per part de la propietat, que es destinarà a les despeses d'adequació d'un sector a zona verda, tal com s'exposa en els punts 2.2.1 "Idees i justificació de la proposta" i 5.7 "Convenis urbanístics de la memòria del POUM.

Atès que la corporació local disposa de terrenys sense urbanitzar, per cessió anticipada signada per conveni urbanístic inclòs en el POUM, que tenen la qualificació de sistema d'espais verds. És voluntat de l'Ajuntament procedir a adequar aquests terrenys, per tal de posar l'àmbit al servei de la ciutadania.

Atès que és voluntat de la propietat resoldre mitjançant una aportació econòmica que igualarà l'augment de valor de la seva parcel·la pels drets urbanístics obtinguts pel canvi de qualificació de la seva parcel·la i que la mateixa, es destini a adequar els terrenys ressenyats.

IV.- Les finques afectades pel present conveni segons dades cadastrals, disposen a nivell de planejament de les següents classificacions i qualificacions:

Parcel·la núm. 1 Ref. Cadastral: 0804401DG8600S
Superfície afectada: 235,00 m²
Classificació segons NNSS vigents: Sòl urbà consolidat.
Qualificació segons NNSS vigents: Sistema de zona verda.

Classificació segons proposta POUM: Urbà consolidat
Qualificació segons proposta POUM: Zona d'ordenació aïllada (clau 6c).



AJUNTAMENT DE CAMÓS

Parcel·la núm. 2 Ref. Cadastral: 0804401DG8600S
Superfície afectada: 1.850,00 m²
Classificació segons NNSS vigents: Sòl urbà consolidat.
Qualificació segons NNSS vigents: Zona d'ordenació aïllada (clau 6b).

Classificació segons proposta POUM: Urbà consolidat
Qualificació segons proposta POUM: Zona d'ordenació aïllada (clau 6c).

Parcel·la núm. 3 Ref. Cadastral: 0804402DG8600N
Superfície afectada: 116,00 m²
Classificació segons NNSS vigents: Sòl urbà consolidat.
Qualificació segons NNSS vigents: Sistema de zona verda.

Classificació segons proposta POUM: Urbà consolidat
Qualificació segons proposta POUM: Zona d'ordenació aïllada (clau 6c).

Parcel·la núm. 4 Ref. Cadastral: 0804402DG8600N
Superfície afectada: 1.220,00 m²
Classificació segons NNSS vigents: Sòl urbà consolidat.
Qualificació segons NNSS vigents: Sistema de zona verda.

Classificació segons proposta POUM: Urbà consolidat
Qualificació segons proposta POUM: Zona d'ordenació aïllada (clau 6c).

La propietat declara que és la titular registral del ple domini d'aquestes finques, sobre les quals no es troba constituït cap dret real a favor de tercer, no s'ha concertat cap dret personal que sigui susceptible de ser inscrit en el Registre de la Propietat, ni consta cap altre circumstància patrimonial transcendent.

V.- El valor dinerari objecte de cessió d'acord amb l'esmentada disposició addicional correspon a:

Cessió 15% d'apu Increment Sostre:

$15\% \times St \times Vsòl \text{ urbanitzat unitari (€/m}^2 \text{ sostre)}$

Cessió zv :

$20\text{m}^2/100\text{m}^2 \times St \times \text{Valor del sòl urbanitzat unitari (€/m}^2 \text{ sòl)}$

On: St : increment de sostre de la modificació.
Valor sòl urbanitzat unitari : (Vv/k -Cc) en sòl o en sostre.
Vv : Valor en venda del producte immobiliari: valor de repercussió (€/m²sostre).
K: Coeficient que oscil·la entre 1.2 i 1.4.
Cc: Cost de construcció (Cc)



AJUNTAMENT
DE CAMÓS

A la vista dels valors del producte immobiliari destinat a habitatge unifamiliar aïllat del municipi de Camós, en data de la signatura del conveni és de **25.000€ (vint-i-cinc mil euros)**.

Vist que L'ajuntament de Camós vol conjugar els interessos del municipi i dels seus ciutadans, de conformitat amb un correcte desenvolupament i gestió urbanística del seu territori. Per aquest motiu, de mutu acord, ambdues parts

ACORDEN

Primer.- El POUM preveu la qualificació de la parcel·la esmentada com a zona d'ordenació aïllada (clau 6c), tant de la part qualificada de zona residencial, com l'afectada de zona verda.

Aquest fet suposa d'una banda el manteniment del sistema general de zona verda en un altre àmbit i d'altra banda un increment dels aprofitaments urbanístics.

Consegüentment és d'aplicació una actuació aïllada de dotació, segons la qual, cal la cessió del 15% d'increment del sostre edificable i la cessió de zona verda que compensi l'increment d'aprofitament. Aquesta cessió pot ser de caràcter dinerari d'acord amb l'establert pel TRLUC.

D'acord amb la llei de valoracions estatal recollida en aquest conveni, el valor de les obligacions urbanístiques es xifra en 25.000€ (vint-i-cinc mil euros). Dita aportació es destinarà a adequar els terrenys amb qualificació de sistema d'espais verds per tal que siguin posats al servei de la ciutadania.

Segon.- La cessió dinerària de l'actuació aïllada de dotació es farà efectiu amb l'aprovació definitiva del POUM per part de la CUTG, en la que es qualificarà com a zona d'ordenació aïllada (clau 6c) els 351,00 m2 de la propietat afectats.

Ambdues parts es reconeixen equilibrats i coincidents entre sí els pactes subscrits, obligant-se a res més a reclamar-se per aquest concepte.

Tercer.- El present Conveni serà vigent i produirà efectes des de la data de la seva signatura fins al compliment de les obligacions i compromisos econòmics que constitueixen el seu objecte en el marc de la tramitació del POUM. La validesa i eficàcia del present conveni queda sotmès a l'aprovació per l'ajuntament en Ple.

Quart.- Aquest Conveni s'extingirà pel compliment de les actuacions que constitueixen el seu objecte o per què s'hagi incorregut en alguna de les causes de resolució.

Són causes de resolució:

- a) Un acord de la CUTG que no validi la proposta formulada per l'ajuntament en el POUM.
- b) L'acord unànim de tots els signants.
- c) Per decisió judicial declaratòria de la nul·litat del Conveni.



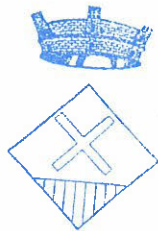
AJUNTAMENT DE CAMÓS

Cinquè.- Sotmetre el present conveni urbanístic a informació pública i objecte de consulta un cop aprovat, d'acord amb el que disposa l'article 104 del Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme. El seu contingut s'integrarà en la documentació del POUM a tramitar davant l'Administració competent.

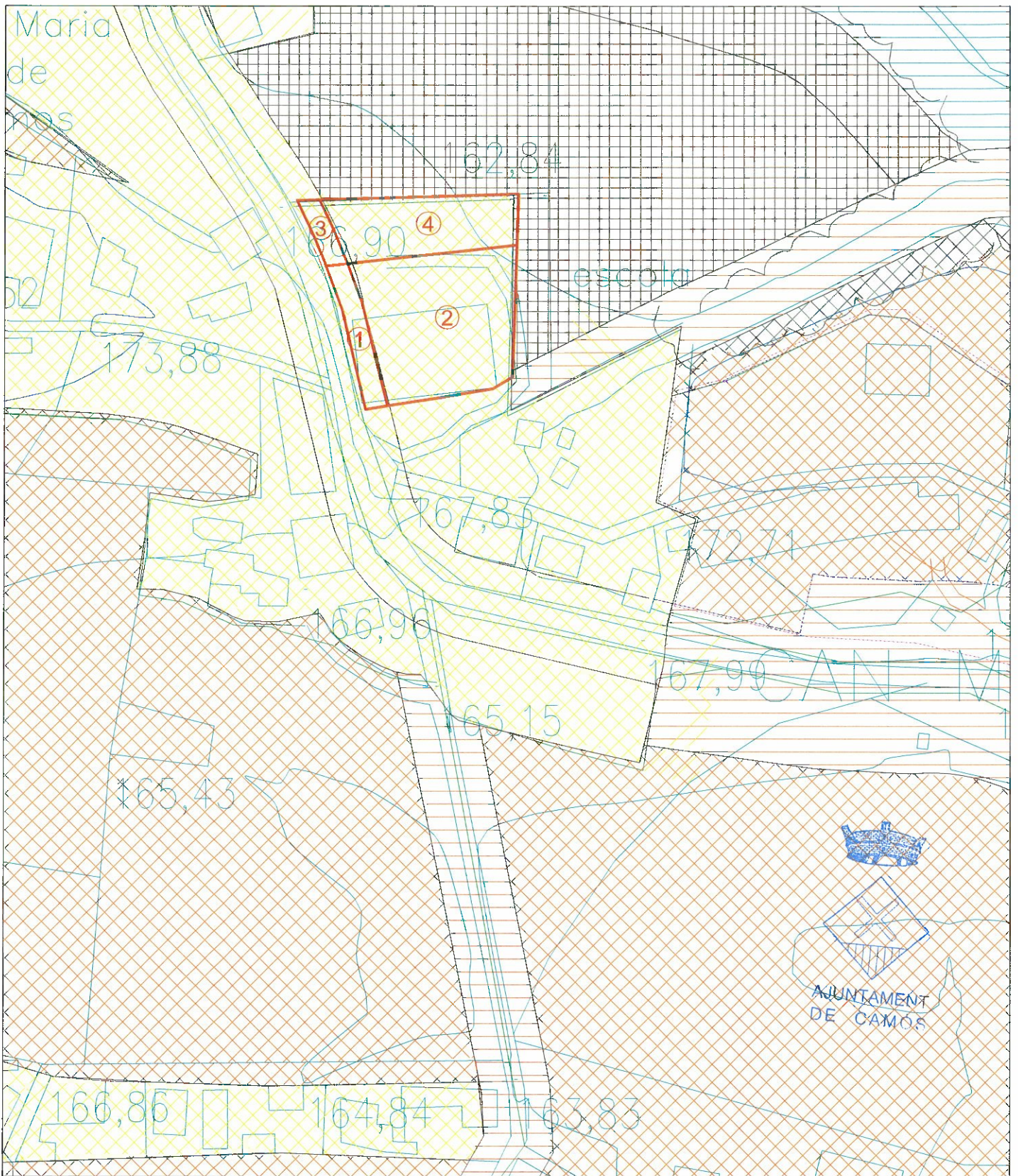
Sisè.- La naturalesa jurídica del present Conveni és administrativa i per tant, la jurisdicció competent per resoldre qualsevol conflicte que es pugui derivar de la interpretació o compliment del mateix, serà la Contenciosa Administrativa.

I, en prova de conformitat les parts signen el conveni, a Camós, a 22 d'octubre de 2025

Alcaldesa-Presidenta



AJUNTAMENT
DE CAMÓS



ZONES

SÒL URBÀ	SÒL NO URBANITZABLE PROTECCIÓ NATURAL I PAISAGÍSTICA	SISTEMA D'EQUIPAMENTS	LÍMIT DEL TERME MUNICIPAL
SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ AGRÍCOLA	SÒL NO URBANITZABLE FORESTAL	DELIMITACIÓ DELS VEINATS	
SÒL NO URBANITZABLE RÚSTIC	XARXA DE CAMINS I CARRETERES	PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA	
	SISTEMES DE PROTECCIÓ		
	SISTEMA HIDROGRÀFIC		
	SISTEMES DE PROTECCIÓ		



REVISIÓ DE NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE CAMÓS - TEXT REFÓS -

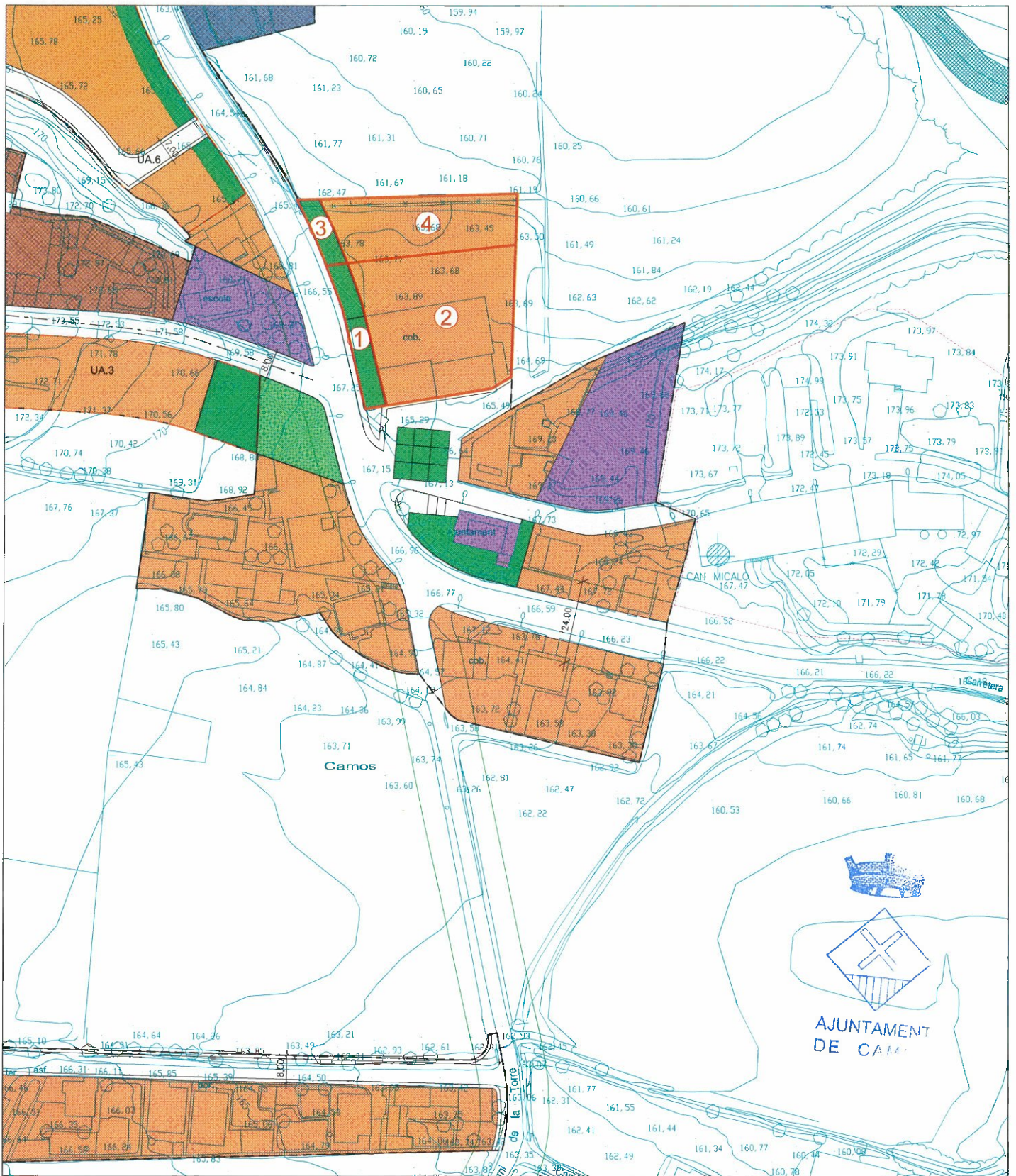
4.a RÈGIM DEL SÒL ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI

303x92 a	304x92
303x93	304x93
303x94	304x94

PLANEJAMENT VIGENT:
 TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT (TR NNSS)
 SÒL NO URBANITZABLE



Escala: 1 / 1.500



ZONES

ESPAIS LLIBRES	EDIFICACIÓ RESIDENCIAL AL·LADRA A-	PROTECCIÓ DE CURSOS D'AGUA
VERD PIVAT	EDIFICACIÓ RESIDENCIAL AL·LADRA B-	SECTORS EDIFICATS EN EL SÒL DE VALOR AGRÍCOLA
CASALS ANTICS	S'ÀLL RESIDENCIAL	ZONA D'AFECTACIÓ FUTURVAL
EQUIPAMENTS MUNICIPALS		

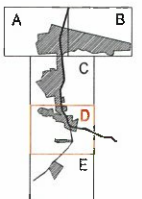
LIMITS

LÍMIT DEL TERME MUNICIPAL
LÍMIT ZONA URBANA
LÍMIT D'UNITAT INSTAURACIÓ
ÀMBIT DE PROTECCIÓ
XARXA DE CRAMINS I CARRETERES
SISTEMES DE PROTECCIÓ



REVISIÓ DE NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE CAMÓS - TEXT REFÓS -

6.d ordenació

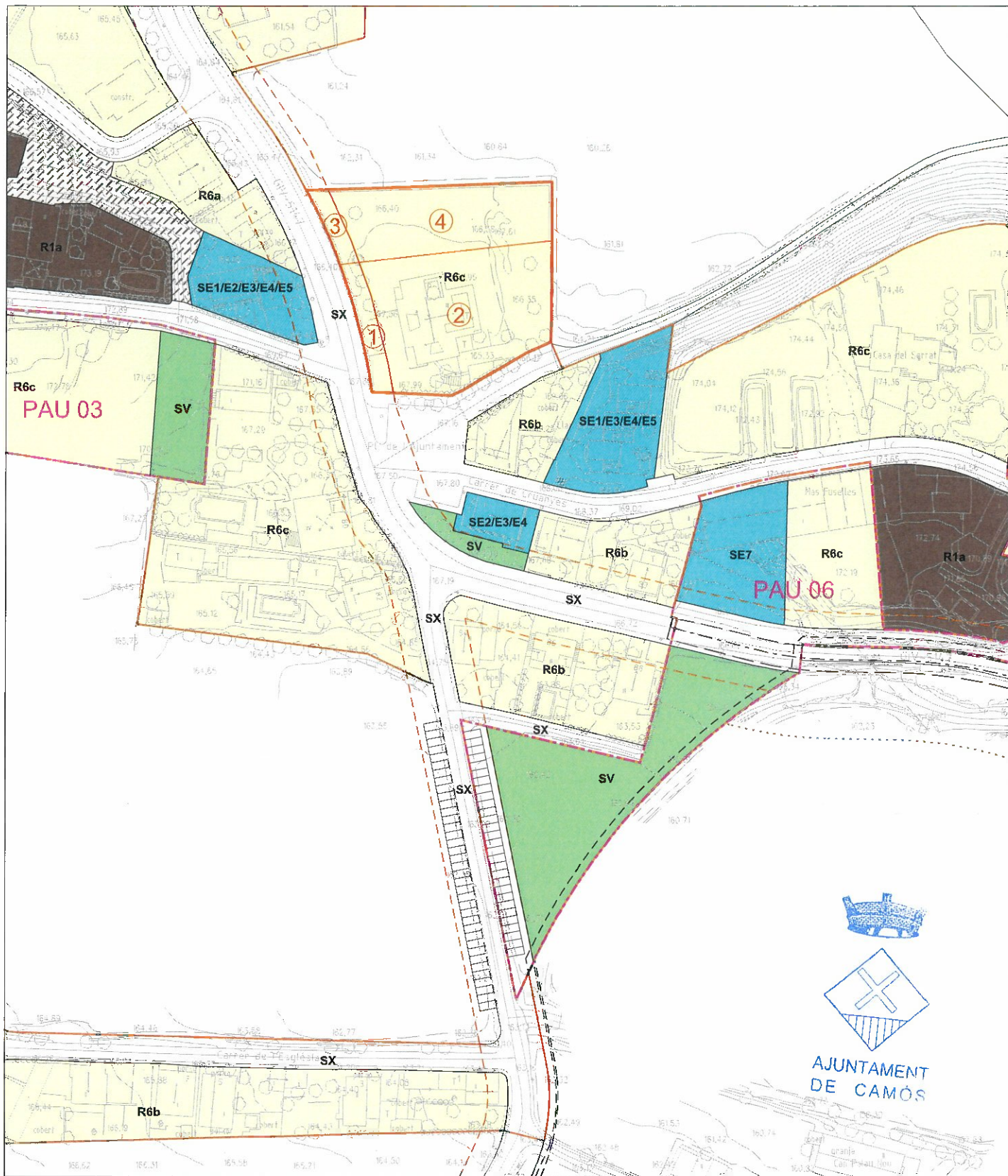


PLANEJAMENT VIGENT: TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT (TR NNSS)

SÒL URBÀ



Escala: 1 / 1.500



CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
LÍMITS

- Sòl urbà consolidat (SUC)
- - - Sòl urbà no consolidat (SNC)
- - - Sòl urbanitzable delimitat (SUD)
- Sòl urbanitzable no delimitat (SND)

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

SISTEMES

- SX Viari
- SH Hidrogràfic
- SV Espais lliures
- SE Equipaments
- ST Serveis tècnics

SÒL URBÀ RESIDENCIAL

- R1 Nucli antic
- R2 Urbà tradicional
- R3 Ordenació tancada
- R4 Ordenació oberta
- R5 Cases agrupades
- R6 Cases aïllades

SÒL URBANITZABLE

- D1 Desenv. residencial
- D2 Desenv. act. econòmica
- D3 Desenvolupament mixt
- D4 Altres desenvolupaments
- D5 Urbanitzable no delimitat

SECTORS I ÀMBITS D'ACTUACIÓ

SÒL URBÀ

- PAU Polígon d'actuació urbanística

SÒL URBANITZABLE

- PPU Pla Parcial Urbanístic

PLANEJAMENT PROPOSAT:
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM)

SÒL URBÀ



Escala: 1 / 1.500

