



AJUNTAMENT DE CALLDETENES

Plaça 11 de Setembre, s/n
08506. Calldetenes - Catalunya
NIF: P0822400-H

Tel.: 93 886 31 05
calldetenes@diba.cat
www.calldetenes.cat

ANUNCI

Per acord de Ple de l'Ajuntament, de data 6 de març de 2025 es va acordar l'aprovació inicial del conveni urbanístic de planejament al PAU "Can Gom" del POUM.

Es sotmet el text del conveni urbanístic a informació pública durant el termini d'UN MES, mitjançant anunci en el Butlletí Oficial de la Província, en un diari de premsa periòdica dels de més divulgació en l'àmbit municipal o supramunicipal i en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament i durant aquest termini es podran realitzar quantes al·legacions s'estimin pertinents. Així mateix estarà a disposició de les persones interessades a la seu electrònica municipal www.calldetenes.cat.

"CONVENI URBANÍSTIC DE PLANEJAMENT AL POLIGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA "CAN GOM" DEL POUM DE CALLDETENES

En endavant, l'AJUNTAMENT.

En endavant, la PROPIETAT.

EXPOSEN

I.- Que els germans Ors Vila, son propietaris de la finca coneguda com Can Gom, situada a l'illa envoltada pels carrers del Pirineu, de França, de Can Gom i de Mare de Déu de la Mercè al municipi de Calldetenes, que té assignada la referència cadastral núm. 000100300DG44A0001PH i consta inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Vic, al tom 1990, llibre 26 de Calldetenes, foli 75, amb número de finca registral 34 i de la que consta inscrita la següent descripció:

"Urbana.- Parcel·la de terreny anomenada "Can Gom", situada en el terme municipal de Calldetenes, de figura rectangular, que mesura tres mil quatre-cents quaranta-sis metres quadrats, i que limita: pel nord, amb el carrer de França; per l'est, en part del carrer de Can Gom i en part amb el carrer de França; per l'oest, amb el carrer de Pere Mateu; i pel sud, en part amb el carrer de la Mare de Déu de la Mercè i en part amb el carrer de Can Gom, dins la qual existeix una casa composta de baixos i dos pisos alts, que ocupa una superfície de sis-cents metres quadrats".

S'adjunta **Annex 1** inscripció registral del títol de propietat de la finca Can Gom.



AJUNTAMENT DE CALLDETENES

Plaça 11 de Setembre, s/n
08506. Calldetenes - Catalunya
NIF: P0822400-H

Tel.: 93 886 31 05
calldetenes@diba.cat
www.calldetenes.cat

II.- Que les vigents Normes Subsidiàries de planejament del municipi, aprovades definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona adoptat el 16 d'octubre de 1985 i publicades en el DOGC de 17 de març de 1986 i en el DOGC de 2 de desembre de 2005 (el seu text refós), qualifiquen la finca anomenada "Can Gom " de Clau "Eixample segons alineacions", segons els plànols 4.1 "Qualificació del sòl – casc" i plànol 9 "Casc urbà / sòl consolidat", amb els paràmetres d'edificació regulats als arts. 51 a 54 de les vigents NNSS. Aquesta finca va efectuar en el seu dia cessió de terrenys qualificats de sistemes per a l'obertura de la vialitat circumdant, i també va fer el pagament de les obres d'urbanització que se li imputaven.

III.- Que el ple municipal de l'Ajuntament, a la sessió celebrada el 7 d'abril de 2022, va aprovar inicialment el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Calldetenes, que delimita a la finca anomenada Can Gom, l'àmbit de sòl urbà no consolidat PAU Can Gom.

IV.- Que el 17 de juny de 2022 el Sr. Josep Ors Vila, actuant en representació de Germans Ors Vila CB, va presentar escrit d'al·legacions a l'aprovació inicial del POUM, en relació a la finca de la seva propietat.

V.- Que en data 13 d'abril de 2023 es va signar un conveni entre la propietat i l'ajuntament, que preveia les condicions urbanístiques de la finca a incloure al POUM i s'anticipava la cessió de la masia de can Gom a favor de l'ajuntament. Aquest conveni fou aprovat inicialment per l'ajuntament en el Ple de data 2 de maig de 2023, si bé amb posterioritat el Ple de l'ajuntament de data 6 de maig de 2024 va acordar declarar caducat l'esmentat conveni, sense que s'arribés a aprovar definitivament.

VI.- ambdues parts consideren escaient modificar la proposta continguda al POUM aprovat inicialment i també al conveni signat a fi de facilitar la preservació del mas Can Gom i, alhora, establir una nova ordenació de l'edificació més adient a les demandes actuals d'habitatge.

VII.- Atesa la coincidència d'objectius i interessos entre l'Ajuntament de Calldetenes i els Srs. Ors Vila, propietaris de la finca coneguda com "Can Gom", ambdues parts han acordat



AJUNTAMENT DE CALLDETENES

Plaça 11 de Setembre, s/n
08506. Calldetenes - Catalunya
NIF: P0822400-H

Tel.: 93 886 31 05
calldetenes@diba.cat
www.calldetenes.cat

l'atorgament del present Conveni urbanístic de planejament, de conformitat amb allò establert a l'article 104 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, "TRLUC") i en els articles 25 i 26 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant, "RLUC"), reconeixent-se mútua capacitat jurídica i d'obrar per a la seva signatura i subjectant-lo a les següents,

CLÀUSULES

PRIMERA.- Objecte del Conveni

Constitueix l'objecte d'aquest Conveni la concreció dels acords que les parts assumeixen en relació a l'ordenació continguda al POUM de Calldetenes per a la finca, situada en sòl urbà consolidat de "Can Gom" i per a la protecció i conservació de l'edifici existent, previst a incorporar al catàleg del patrimoni de Calldetenes sota protecció BCIL.

SEGONA.- Finalitats

Aquest Conveni urbanístic té per finalitat preservar l'edificació del mas Can Gom que es troba en un progressiu estat de degradació i al mateix temps procurar una ordenació detallada de la finca més adient a les demandes actuals d'habitatge.

TERCERA.- Ordenació de Can Gom

Ambdues parts, Ajuntament i Propietat, fan constar la seva plena conformitat a que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Calldetenes prevegui a la finca de Can Gom una ordenació detallada amb els paràmetres d'edificació següents que constaran al POUM de Calldetenes:

- Classificació de sòl: sòl urbà consolidat
- Ordenació detallada prevista al propi POUM sense necessitat de formular instrument de planejament derivat pel seu desenvolupament.
- Superfície de l'àmbit: 3.446 m²
- Índex d'edificabilitat bruta: 1,4858 m²st/m²s + Sotacoberta art. 133 NNUU POUM + edificació existent de Can Gom.
- Nombre màxim d'habitatges: 43 + els habitatges que resultin de la relació d'un habitatge per cada 70 m² útils dins la Masia can Gom



AJUNTAMENT DE CALLDETENES

Plaça 11 de Setembre, s/n
08506. Calldetenes - Catalunya
NIF: P0822400-H

Tel.: 93 886 31 05
calldetenes@diba.cat
www.calldetenes.cat

- Sostre edificable màxim: 5.120 m²st + Sotacoberta art. 133 NNUU POUM + edificació principal existent de Can Gom
- Reserva HPO: 30% sostre edificable: 1.536 m²st
- Us predominant: habitatge i residencial en general. Usos compatibles: terciari, restauració, hotel·ler, comercial.
- Ús Masia can Gom: habitatge unifamiliar, plurifamiliar, terciari, oficines, restauració, hotel·ler, comercial.
- Pla d'etapes: La rehabilitació de la masia serà simultània o posterior a la construcció dels nous habitatges previstos a la finca. A excepció feta dels casos en que pugui correspondre requeriment per part de l'administració com a conseqüència de riscos, perills o, en general, incompliments de la normativa urbanística que sigui aplicable.

Ambdues parts sotasignades manifesten conèixer, acceptar i donar la seva conformitat a l'ordenació detallada i als paràmetres urbanístics d'ordenació i edificació descrits i que cal incorporar al POUM de Calldetenes.

QUARTA.- Destí de la masia de Can Gom:

Les edificacions auxiliars de la masia seran objecte d'enderroc i l'edificació principal podrà destinar-se a habitatge unifamiliar, plurifamiliar, terciari, oficines, restauració, hotel·ler i comercial.

L'ajuntament, una vegada acreditat l'estat de solidesa de la masia en iguals condicions que quan es va rebre i signat amb l'aprovació inicial d'aquest nou conveni procedirà al seu retorn a la propietat.

La rehabilitació de la masia es durà a terme en les condicions del Catàleg que s'aprovi definitivament amb el POUM.

La fitxa del catàleg preveurà per la masia les següents determinacions:

ÀMBITS DE PROTECCIÓ I OBJECTE:



AJUNTAMENT DE CALLDETENES

Plaça 11 de Setembre, s/n
08506. Calldetenes - Catalunya
NIF: P0822400-H

Tel.: 93 886 31 05
calldetenes@diba.cat
www.calldetenes.cat

Elements: Preservació de la volumetria, cobertes i façanes originals del cos principal, dels emmarcament de carreus i llinda inscrita en el portal. Pel que fa a l'interior es mantindrà l'estructura general. També les finestres amb festejadors

REGULACIÓ CE LES INTERVENCIONS:

Tipus d'intervenció: Conservació/rehabilitació

Regulació: es preveu la conservació i rehabilitació del cos principal del mas amb els condicionals descrits a l'apartat d'àmbit de protecció i objecte. Es permet l'enderroc de les construccions auxiliars.

Façana/Coberta: No es permet el repicat de les façanes. Es pot consolidar, restaurar o substituir el revestiment existent, mantenint en aquest últim cas l'aparença original.

Gestió: Les obres a la masia no requereixen de planejament derivat

Pla d'etapes: Les obres a la masia podran ser simultànies o posteriors a les de nova planta previstes pel POUM a la mateixa finca. A excepció feta dels casos en que pugui correspondre requeriment per part de l'administració com a conseqüència de riscos, perills o, en general, incompliments de la normativa urbanística que sigui aplicable.

Altres intervencions: Adequació del cablejat

Usos permesos: segons el previst al POUM

CINQUENA.- Obligacions de la propietat

La propietat, amb la signatura del present Conveni interessa quedi en suspens la tramitació de la llicència d'enderroc i reclamació de responsabilitat patrimonial. Així mateix, amb la incorporació íntegra de l'ordenació i pactes aquí previstos al POUM que definitivament entri en vigor, es compromet a desistir de la llicència d'enderroc demanada i de les al·legacions, recursos i reclamació de responsabilitat presentada i es compromet a-res més reclamar ni a sol·licitar altra indemnització.

L'Ajuntament de Calldetenes es compromet a col·laborar en les gestions per obtenir el suport tècnic i econòmic que permeti la construcció d'habitatges a la Masia de Can Gom, en cas que la propietat la destini a aquest ús. Aquest suport es buscarà a través de diverses vies, incloent-hi, però sense limitar-se a, els Préstecs ICO per a la construcció i regeneració d'habitatges urbans i rurals i altres programes similars.



AJUNTAMENT DE CALLDETENES

Plaça 11 de Setembre, s/n
08506. Calldetenes - Catalunya
NIF: P0822400-H

Tel.: 93 886 31 05
calldetenes@diba.cat
www.calldetenes.cat

Les obligacions assumides per la propietat vinculen a tots i cadascun dels propietaris/propietàries sotasignats, i també vinculen a la comunitat de bens.

SISENA.- Obligacions de l'Ajuntament

L'Ajuntament es compromet a incorporar en el document del POUM que s'aprovi provisionalment aquest Conveni i les determinacions i paràmetres que preveu i a promoure'n el manteniment en el seu tràmit d'aprovació definitiva davant la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central.

SETENA.- Transmissió d'obligacions

En cas de venda dels terrenys amb caràcter previ a l'aprovació definitiva i publicació del POUM els/les sotasignats/des s'obliguen a fer constar en les corresponents escriptures de compravenda l'obligació de subrogació dels adquirents en les obligacions derivades del present Conveni.

VUITENA.- Caràcter de les obligacions

Els acords i els pactes recollits en el present Conveni urbanístic, d'acord amb el que es preveu en l'article 104.4 del TRLUC, obliguen exclusivament a les parts que els han signat, i en cap cas condicionen les competències públiques en matèria de planejament urbanístic, les quals no poden ser objecte de transacció, sense perjudici de les conseqüències de responsabilitat contractual i patrimonial que l'incompliment del conveni poguessin comportar.

Les parts es comprometen, en la mesura que els correspongui i dins dels estrictes límits, termes i procediments autoritzats per la vigent legislació en matèria urbanística i de règim local, a assumir les obligacions que es derivin de conformitat amb allò que s'ha fixat en el present Conveni.

NOVENA. Publicitat i aprovació del Conveni

D'acord amb allò establert a l'article 26 RLUC, el present Conveni serà objecte d'aprovació inicial i sotmès a exposició pública durant el termini d'un mes. El present Conveni formarà



AJUNTAMENT DE CALLDETENES

Plaça 11 de Setembre, s/n
08506. Calldetenes - Catalunya
NIF: P0822400-H

Tel.: 93 886 31 05
calldetenes@diba.cat
www.calldetenes.cat

part de la documentació del POUM que s'està tramitant i s'adjuntarà a la documentació de la seva aprovació provisional.

Una vegada aprovat definitivament, d'acord amb l'article 26.1 RLUC, l'acord d'aprovació haurà de ser publicat en el Butlletí Oficial de la Província dins del mes següent a la seva adopció. Dins d'aquest termini, l'Ajuntament haurà d'enviar una còpia al departament competent en matèria d'urbanisme perquè el Conveni sigui inserit en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat.

Així mateix, tal com preveuen els articles 104 TRLUC i 26.2 RLUC, l'Ajuntament haurà de garantir la consulta pública del present Conveni, tant de forma presencial com per mitjans telemàtics, i facilitar còpies a qui ho sol·liciti.

DESENA.- Efectes i validesa

La validesa i eficàcia del present Conveni queda condicionada a la seva aprovació definitiva per part del Ple de l'Ajuntament, sense perjudici del posterior acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme, que integri les seves determinacions com a part del POUM que definitivament entri en vigor.

El present Conveni té naturalesa jurídic - administrativa i les qüestions relatives al seu compliment, interpretació, efectes i extinció són competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

La vigència del present Conveni s'entén des del moment de la seva signatura i aprovació fins a l'assoliment dels seus objectius en el termini de quatre anys, amb l'aprovació definitiva del POUM.

De mutu acord, abans de la finalització del termini de vigència previst, les parts podran prorrogar-ho per un període de fins a quatre anys addicionals.

ONZENA.- Extinció i resolució



AJUNTAMENT DE CALLDETENES

Plaça 11 de Setembre, s/n
08506. Calldetenes - Catalunya
NIF: P0822400-H

Tel.: 93 886 31 05
calldetenes@diba.cat
www.calldetenes.cat

El present conveni s'extingirà pel compliment de les actuacions que constitueixen el seu objecte o per incórrer en causa de resolució.

Seràn causes de resolució:

- El transcurs del termini de vigència sense haver-se acordat pròrroga.
- L'acord unànime de les parts.
- L'incompliment de les obligacions i compromisos assumits per alguna de les parts.
- Per declaració judicial de nul·litat.
- Per qualsevols altra causa prevista en les lleis.

La manca d'aprovació definitiva del conveni en el termini de tres mesos, la seva manca de validesa o vigència, la manca d'incorporació íntegra al POUM de les determinacions d'aquest conveni o la manca d'entrada en vigor del POUM que les hagi d'incorporar en el termini de 4 anys des de la signatura d'aquest conveni, comportarà l'aixecament de la suspensió de la tramitació de la llicència d'enderroc de la masia de Can Gom i de l'exercici d'altres drets de la propietat.

DOTZENA.- Naturalesa i jurisdicció

El present Conveni urbanístic de planejament té naturalesa jurídica administrativa conforme al que es disposa en l'article 25.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i en el capítol VI del Títol Preliminar de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic. Les qüestions relatives al seu compliment, interpretació, efectes i extinció són competència de l'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu.

I en prova de conformitat, se signa el present Conveni, per duplicat, en el lloc i data a d'alt indicat.

DOCUMENTACIÓ ANEXA

ANNEX 1.- NOTA SIMPLE INFORMATIVA DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT"

L'Alcalde,

Miquel Riera Casases.
Calldetenes, 13 de març de 2025.