

CONVENI URBANÍSTIC A LA UA 10 "LES CLOTES"

Sant Quirze Safaja, 15 de juliol de 2006

REUNITS

D'una banda, la Sra. Assumpta Camps Garcia, Alcaldessa de l'Ajuntament de Sant Quirze Safaja, de qui s'ometen les seves circumstàncies personal perquè actua per raó del seu càrrec, assistida per la Secretària de la Corporació, la senyora Beatriz Ripol Carulla.

De l'altra, el Sr. Pere Canals i Valdeoriola, amb DNI 36.338.549K llurat el 14 de novembre de 2000, amb domicili al Passelg del Remei núm. 1, de 08140 Caldes de Montbui, que actua en nom i representació propia.

MANIFESTEN

I.- Que l'Ajuntament de Sant Quirze Safaja té aprovat amb caràcter definitiu el pla general d'ordenació urbana (revisió), segons acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de data 09 de març de 1996 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 18 de juny de 1997.

II.- El pla general preveu i regula, entre d'altres, l'Unitat d'Actuació núm. 10 Les Clotes, fixant-l'hi les previsions següents:

1. Situació i objectius:

Comprèn els terrenys de caràcter agrícola adossats a la carretera de Molins de Rei a Centelles (C-1413) a llevant de l'urbanització Pinars de Badó.

L'objectiu principal és aconseguir l'ordenació i urbanització d'aquest sector, desenvolupat en part sense planejament, respectant les característiques paisatgístiques del seu entorn i preservant les edificacions d'interès.

2. Superfície total: 113.348 m²

3. Cessions de sòl públic: Espais lliures:
(mínims segons Decret Superfície de reserva de sòl verd per parcs i jardins i zones
Legislatiu 1/1990) d'esbarjo públic: 37.010 m² (28%)

Equipaments i dotacions:
Superfície de reserva per centres esportius, assistencials,
religiosos i d'altres: 9.275 m² (7%)

Equipament privat

Viarí
Superfície destinada a vials: 12.503 m² (10%)



4. Aprofitament urbanístic privat	Superfície de sòl privat:	79.485 m ²
	Sostre màxim residencial:	23.846 m ²
	Índex d'edificabilitat neta:	0,3
	Densitat d'habitatges:	5 habitatges/hectàrea
	Núm. màxim d'habitatges:	63 habitatges*

* 20 habitatges d'aquests corresponen al bloc d'apartaments existent en la parcel·la de referència cadastral 0887201 A

5. Condicions de l'ordenació El sòl d'aprofitament privat es regularà per la zona 3b de ciutat Jardí extensiva.

Les condicions de parcel·lació que figuren en el plànol II.4 "Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable" s'ajustaran mitjançant la redacció d'un projecte de reparcel·lació.

A les zones 3 les condicions d'edificació seguiran les normes aplicables a l'edificació aïllada.

Pel desenvolupament del sector, caldrà redactar el projecte d'urbanització que amb caràcter d'estudi de detall definirà l



¹ Existeix un error de transcripció, ja que la superfície total havia de dir 131.348 m².

ajustarà la totalitat dels carrers i vials de la urbanització.

6. Condicions de gestió

El sistema de gestió serà el de Cooperació.

En l'execució d'aquesta Unitat d'Actuació es cediran gratuïtament els terrenys destinats a vials i aparcaments, espais lliures, equipaments, infraestructures i el corresponent a l'aprofitament mig del sector.

S'adjunta conveni signat entre l'Ajuntament de Sant Quirze i els Srs. Pere Canals i Vallderiola, Josep Sala i Arín i Josep Angel Budallés i Diez, propietaris de diverses finques.

Es condicionarà l'executivitat de la classificació com a sòl urbà d'aquesta urbanització a què, en els termes del conveni subscrit entre l'Ajuntament i els propietaris del sector, es formalitzi mitjançant escriptura pública inscrita al registre de la propietat la cessió dels terrenys destinats a zones verdes, equipaments, vials i aprofitament mitjà.

A l'ensem s'adjunta plànol d'ordenació com annex

III.- Malgrat la definició del Planejament Municipal vigent, segons s'ha exposat, la realitat urbanística de la unitat d'actuació núm. 10 "Les Clotes", és que:

- a. El nombre d'habitatges edificables a tenor de les dimensions mínimes de cada parcel·la és superior a la cabuda d'habitatges prevista originàriament en el planejament atesa la diferent parcel·lació actual respecte de la suggerida inicialment pel Pla General en aquest sector.
- b. La distància des de la zona de domini públic de carreteres no permet en un sector edificar a la zona prevista com 3b i en canvi permetria fer-ho a la zona per damunt de l'Avinguda de Les Clotes/Carrer Mirador de Bertí, actualment destinada a zona verda.
- c. No està prevista la franja protectora d'incendis en el límit de la urbanització amb el Sòl No Urbanitzable, de caràcter boscós.

IV.- L'Ajuntament de Sant Quirze Safaja, entén necessari reajustar els paràmetres i estàndards urbanístics que venen regulats en el planejament general.

Aquesta voluntat es pretén aconseguir, vist el grau i caràcter de consolidació del procés d'urbanització i parcel·lació actual de la forma següent:

- a. Aprovació de la modificació de la superfície de la unitat d'actuació número 10 "Les Clotes", no només com a correcció d'error en la transcripció literal de la planimetria original, sinó en base a l'aixecament topogràfic de l'àmbit realitzat l'any 2005 la qual queda establerta en 139.293,23 m2.
- b. La permuta i nova ubicació de zones verdes i residencial amb clar guany per a la cessió de zona verda que passa d'una superfície inicial de 37.010m2 (28%) a 41.111,09m2 (29,51%)

- c. Cessió a favor de l'Ajuntament de Sant Quirze Safaja d'una parcel·la de 803,52m2, equivalents a 241,06m2 de sostre en concepte del 10 % d'aprofitament mig de l'escreix diferencial de parcel·les.
- d. Cessió a favor de l'Ajuntament de Sant Quirze Safaja d'una parcel·la de 21.084,96 m2, ubicada en sòl no urbanizable, que permet, no només assegurar i ampliar les característiques paisatgístiques que propugna el Pla General en aquest sector, sinó desposar d'una franja de protecció d'incendis.

V.- El senyor Pere Canals Valdeoriola és propietari de la següent finca: *Manso llamado "Las Clotas" sito en el termino de Sant Quirico Safaja, compuesto de una casa de planta baja y primer piso con un corral al extremo de la era, de extensión segun Registro despues de segregaciones, treinta y cuatro hectareas, cuatro areas, 64 centiareas 84 miliareas, aproximadamente, o aquella que realmente tenga que son aproximadamente dieciseis hectareas. Lindante al Norte, tierra del Manso Sarda o Cerdá y parte con trozos segregados pertenecientes a Dolores Martin Mur y Sr. Budallés; Este, tierras de la heredad "Las Torras", mediante camino que va de Sant Feliu de Codinas a Centellas, parte con tierras del Manso Barnils, y parte con las delmanso Flaquer; por Sur, con tierras del Manso Flaquer y parte con el citado Manso Barnils; y al Oeste, con el citado Manso Flaquer y con tierras de Mansa Sarda o Cerdá"*

Va adquirir la finca mitjançant escriptura atorgada davant Notari de Caldes de Montbui, D. Luis F. Alós Bobadilla el 22-02-1973 que va ser inscrita en el Registre de la Propietat numero 2 de Granollers el Tomo 156 de l'arxiu, llibre 2 de Sant Quirze Safaja, Foli 119, Finca 120, Inscripció 8ª. La inscripció 10ª de la mateixa finca de data 24-03-00 descriu el resto de la finca 120 en la forma següent (foli 82, tomo 2339, llibre 14 de Sant Quirze Safaja)

"Manso llamado "Las Clotas", sito en el termino de Sant Quirze Safaja compuesto de una CASA de planta baja y primer piso con un corral al extremo de la era. De extension despues de varias segregaciones CIENTO DIECIOCHO MIL CUATROCIENTO NOVENTA Y OCHO METROS OCHENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS aproximadamente, o aquella que realmente contenga en sus linderos. Lindante: al Norte, tierra del Manso Sarda" o Cerdá y parte con trozos segregados pertenecientes a Dolores Marti Murt y Senyor Budallés; Este, con tierras de la heredad Las Torras, mediante camino que va de Sant Feliu de Codinas a Centelles, parte con tierras del Manso Barnil y parte, con las del Manso Flaquer; por Sur, con tierras del Manso Flaquer y parte con el citado Manso Barnils; y al Oeste, con el citado Manso Flaquer y con tierras del Manso Sarda o Cerdá.- La descrita finca constituye el RESTO a que ha quedado reducida la de este numero despues de practicadas las segregaciones a que se refieren las notas extendidas hasta la fecha .- Esta finca solo puede ser susceptible de división o segregación, respetando la unidad mínima de cultivo, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la Ley.

D'aquesta finca s'han practicat diverses segregacions que s'han integrat com a finques urbanes en la Urbanitzacio Les Clotes UA-10 d'aquest municipi, i en l'actualitat la resta de la finca propietat del Sr.Pere Canals Valdeoriola bé constituïda fonamentalment per la parcel·la cadastral num. 101 del poligon 2 composta per 5 subparcel·les de lletres a,b,c, d i e.

Manifesta el Sr. Canals que l'esmentada finca li pertany al dia d'avui i que està lliure de càrregues i gravaments.

VI.- El senyor Pere Canals Valdeoriola, en la seva qualitat de propietari de part de la unitat d'actuació número 10 "Les Clotes", expressa la seva voluntat de col·laboració amb l'Ajuntament de Sant Quirze Safaja i manifesta la seva conformitat amb els criteris, objectius i solucions generals prèviament acordats a fi de arbitrar una solució a la situació constructora i promotora actual de la UA-10 LES CLOTES que en aquest moment està aturada.

VII.- L'article 273.1 del text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya determina que els ens locals poden concertar el contractes, els pactes o les condicions que considerin adequats, sempre que no siguin contraris al interès públic, a l'ordenament jurídic o als principis de la bona administració, havent-se de complir d'acord amb el seu contingut, sens perjudici de les prerrogatives establertes en les lleis a favor dels ens locals. Convents que en l'ordre urbanístic, es regulen en els articles 8 i 98 de la Llei 2/2002, de 14 de març, i en l'article 8 del Reglament que desenvolupa parcialment l'esmentada llei.

De conformitat amb aquests antecedents, les parts compareixents han acordat subscriure el present Conveni que subjecten a les següents

CLAUSULES

Primera.- Sobre el règim d'ordenació i aprofitament urbanístic dels terrenys:

L'Ajuntament de Sant Quirze Safaja s'obliga a realitzar una Modificació puntual del pla general d'ordenació urbana, a l'apartat en que es regula la Unitat d'Actuació número 10 "Les Clotes", a tramitar davant de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en la que s'inclouin les determinacions que s'assenyalen a la manifestació IV i que igualment son acceptades per l'entitat \$/el senyor.

En congruència amb el que s'ha exposat s'inclouran, entre d'altres, les previsions següents que afecten directament al senyor Pere Canals Valdeoriola:


- a. Objecte de la modificació: Increment de la total superfície de la Unitat d'Actuació núm. 10 Les Clotes per l'ajustatge real topogràfic del sector, realitzat recentment, de manera que els 131.348 m2 del total àmbit del sector passaran a ser 139.293,23 m2. Per raó de la consolidació dels edificis i de la parcel·lació existent, resulten 80 habitatges, a raó de 5,7433 habitatges per hectàrea, dels quals 20 estan concentrats en un bloc d'apartaments existent, segons la definició gràfica del plànol parcel·lari que s'adjunta.
- b. Superfície total :139.293,23 m²
- c. Aprofitament urbanístic : El fixat pel Pla General d'Ordenació (revisió)
- d. Condicions d'ordenació : Habltatge unifamiliar- Clau 3b i Bloc d'apartaments- Clau 4

- a. Les parcel·les números 79, 80, 81 i 82 es reubiquen del seu emplaçament original a l'indret que dóna façana al Mirador del Bertí. Aquestes parcel·les representen una superfície aproximada de 3.319 m2 i passen a ser qualificades de 3b.
- b. la zona que ocupaven les parcel·les anteriors, amb una superfície de 5.154,72 m2 passarà a ser zona verda.

S'adjunta plànol d'ordenació com annex

Segona.- Càrregues que s'assumeixen per la propietat dels terrenys:

Al projecte de modificació puntual s'incorporen com a càrregues extraordinàries, expressament acceptades pel Sr. Pere Canals Valldeoriola les que es detallen a continuació i que seran formalitzades definitivament amb atorgament a part I que constitueixen un compromís ferm de cessió i transmissió de la propietat de les superfícies detallades en favor de l'ajuntament.



- a. Cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament de Sant Quirze Safaja d'una parcel·la de 803,52 m2, equivalents a 241,06 m2 de sostre edificable, en concepte del 10% de l'aprofitament mig de l'escreix diferencial de parcel·les.
- b. Cessió gratuïta, per part del senyor Pere Canals Valldeoriola a favor de l'Ajuntament de Sant Quirze Safaja de la superfície de 21.084,96 metres quadrats esmentada anteriorment, provinent de la finca descrita a la manifestació II, per constituir la franja de protecció perimetral de la urbanització al foc, dels quals 20.307,43 m2 es destinaran a zona verda i 777,53 m2 els constitueixen els accessos existents. (S'adjunta plànol).

Tercera.- L'eficàcia d'aquest conveni queda condicionada a l'aprovació de la Modificació Puntual del Pla General d'ordenació urbana, a l'apartat en que es regula la Unitat d'Actuació número 10 "Les Clotes", per part de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

El Ple Municipal aprovarà el present conveni, que constituirà part integrant de la modificació Puntual del Pla General d'ordenació Urbana, a l'apartat en que es regula la unitat d'actuació num 10 Les Clotes, acordant la seva publicació.



La eficàcia definitiva d'aquest conveni queda condicionada a l'aprovació de l'esmentada modificació puntual per part de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

Quarta.- En tot allò que no modifiqui o es contradigui amb el que s'estableix en el present document, continuaran plenament vigents les previsions del pla general d'ordenació urbana (revisió) aprovat en data 06 de març de 1996

Així ho pacten, convenen i atorguen les parts, ratificant el contingut d'aquest document després de la seva lectura, i signant-lo en prova de conformitat



El present document s'expedeix per duplicat i a un sol efecte en paper d'ofici de l'Ajuntament de Sant Quirze Safaja, en la data i el lloc indicats a l'encapçalament; un dels seus exemplars es lliura al Sr. Pere Canals Valdeoriola i l'altre queda en poder de l'Ajuntament de Sant Quirze Safaja

Per l'Ajuntament de Sant Quirze Safaja



Assumpta Camps
Assumpta Camps Garcia
Alcaldeessa

Pere Canals
Sr. Pere Canals i Valdeoriola,

Beatriu Ripol Carulla
Secretària
BR

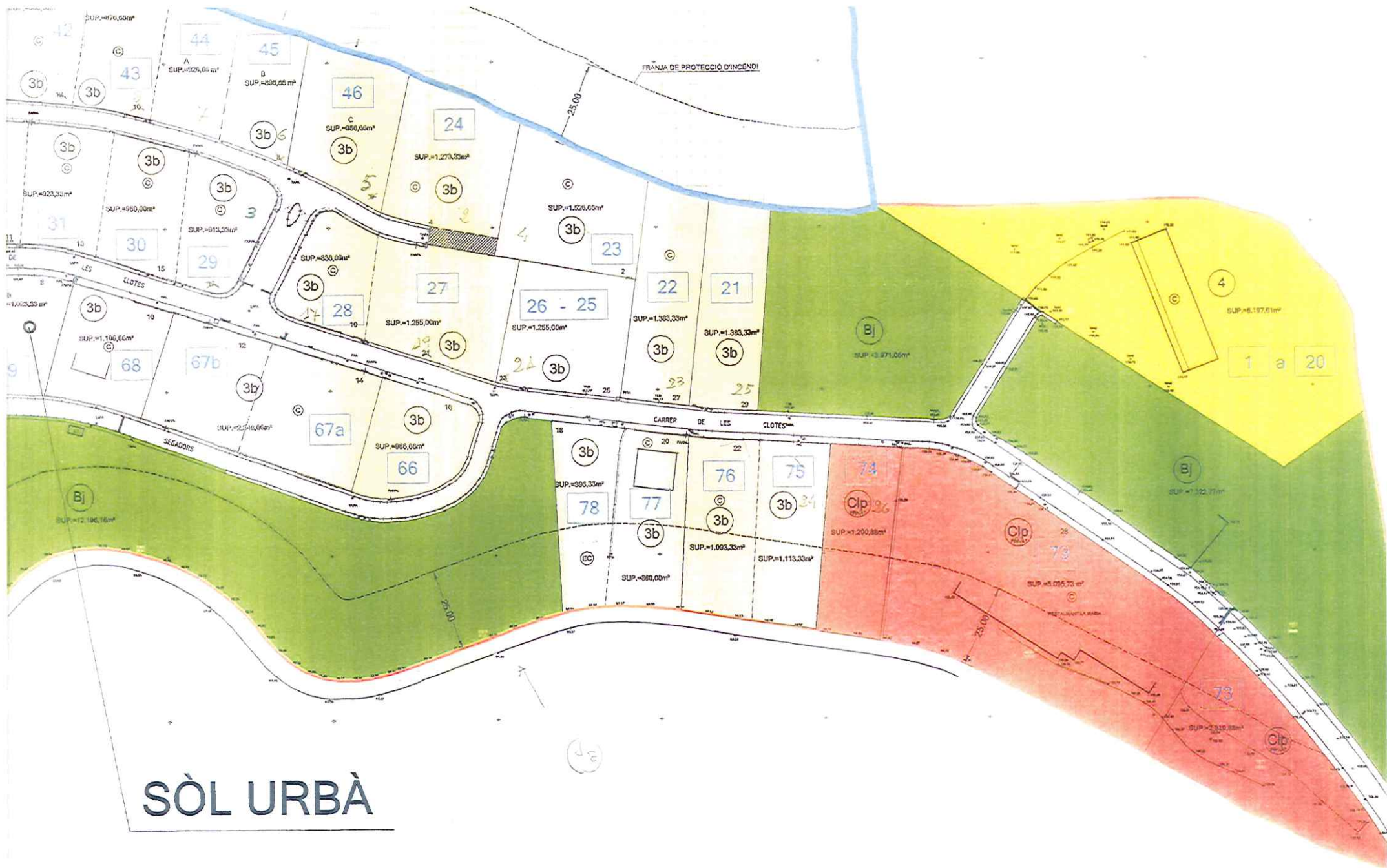
DELIMITACIÓ D'ÀMBIT SUBJECTE A SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES



Handwritten notes:
200m
100m
50m
25m

SÒL

84



SÒL URBÀ

PROPOSTA

