



Expedient 1368/2018

TS/sp 22102018

EXPEDIENT: 1368/2018 – Provisió d'alcaldia sol·licitant informe del serveis tècnics i de Secretaria per l'adquisició d'un bé immoble per part de l'Ajuntament.

PROMOTOR: Ajuntament de Sant Pere de Vilamajor

INFORME TÈCNIC

En data 3 de juliol de 2018, es dicta Provisió d'Alcaldia:

"Considerant que és necessari per a aquest Municipi procedir a l'adquisició del següent bé: Local propietat de Bankia, situat a l'avinguda Sant Nonet núm. 10 escala 1 pis 00, 01.

El bé adquirit es destinarà a:

Centre de salut d'Atenció Primària (CAP).

A la vista de l'anterior, es proposa la compra directa del bé descrit, per això

DISPOSO

PRIMER. Que els serveis tècnics emetin Informe previ pericial sobre la valoració del bé, atenent a la seva qualificació, ubicació, etc.

SEGON. Que, per Secretaria, s'emeti informe sobre la legislació aplicable i el procediment a seguir."

En data 19 de setembre de 2018, es va demanar a l'Eulàlia Riera Llauger, arquitecte, pressupost per redactar una taxació del local emplaçat a la planta baixa de l'avinguda de Sant Nonet, núm. 14 de Sant Pere de Vilamajor i un certificat de solidesa del mateix local. El mateix dia la tècnica va lliurar-lo.

En data 24 de setembre de 2018, es va acceptar el pressupost presentat que ascendia a la quantitat de 470 € més l'IVA corresponent, amb un cost addicional de 80,45 € en cas de visar el certificat de solidesa.

En data 8 d'octubre de 2018, amb RE núm. 3591, la tècnica Eulàlia Riera Llauger, va lliurar la taxació del local i el certificat de solidesa del local abans descrit.

La ubicació de l'immoble

El local es troba situat a la planta baixa de l'avinguda de Sant Nonet, núm. 14 del municipi de Sant Pere de Vilamajor, just a l'avinguda principal del centre urbà del municipi.

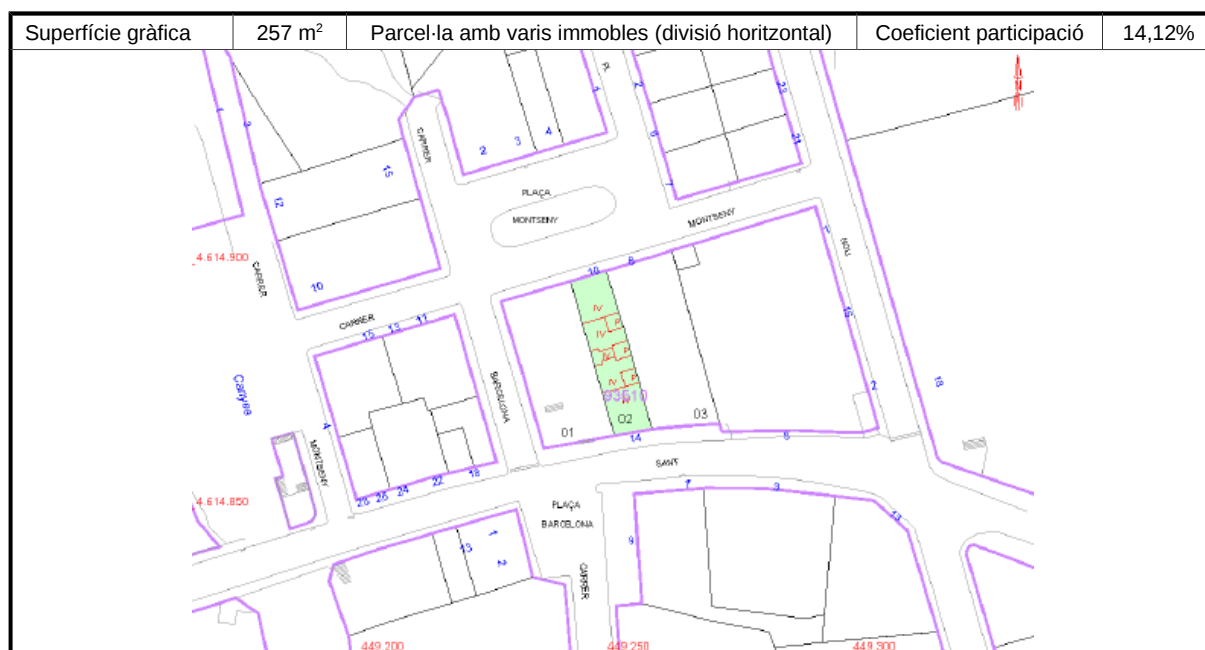


CAP Proposta de l'emplaçament del CAP

1. Ajuntament
2. Escola bressol Pit-Roig
3. Local de serveis: Guardia municipal, correus, Benestar Social.
4. Local municipal La Fàbrica
5. Centre cívic Pi Novell
6. Església de Sant Pere
7. La Mongia. Punt d'informació i interpretació del Parc del Montseny

La certificació cadastral descriptiva i gràfica

DADES DESCRIPTIVES DE L'IMMOBLE			
Referència cadastral	9351002DG4195S0001HY		
Localització	Av. Sant Nonet 10 Pl:00 Pt:01 08458 Sant Pere de Vilamajor		
Classe	Urbà		
Ús principal	oficines	Valor cadastral (2018)	34.937,92 €
Superfície construïda	117 m ²	Valor cadastral sòl	3.577,59 €
Any construcció	1978	Valor cadastral construcció	31.360,33 €
Titularitat			
Raó social	NIF	Dret	Domicili fiscal
BANKIA, SA	A14010342	100% propietat	Paseo de la Castellana, 189 28046 Madrid
Construcció			
Escala/Planta/Porta		Destí	Superfície m ²
1/00/01		Oficines	117
PARCEL·LA CADASTRAL			



Les dades urbanístiques

El planejament municipal vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del dia 22 de setembre de 2011 i publicat en el DOGC el dia 16 de febrer de 2012.

POUM. Article 48

L'immoble es troba ubicat en un sòl amb tipus d'ordenació en edificació alineada a vial en illa tancada (3). La subzona que li correspon és la d'edificació en planta baixa i tres plantes pis (3a).

Condicions d'ús

S'admeten a aquesta zona els següents usos:

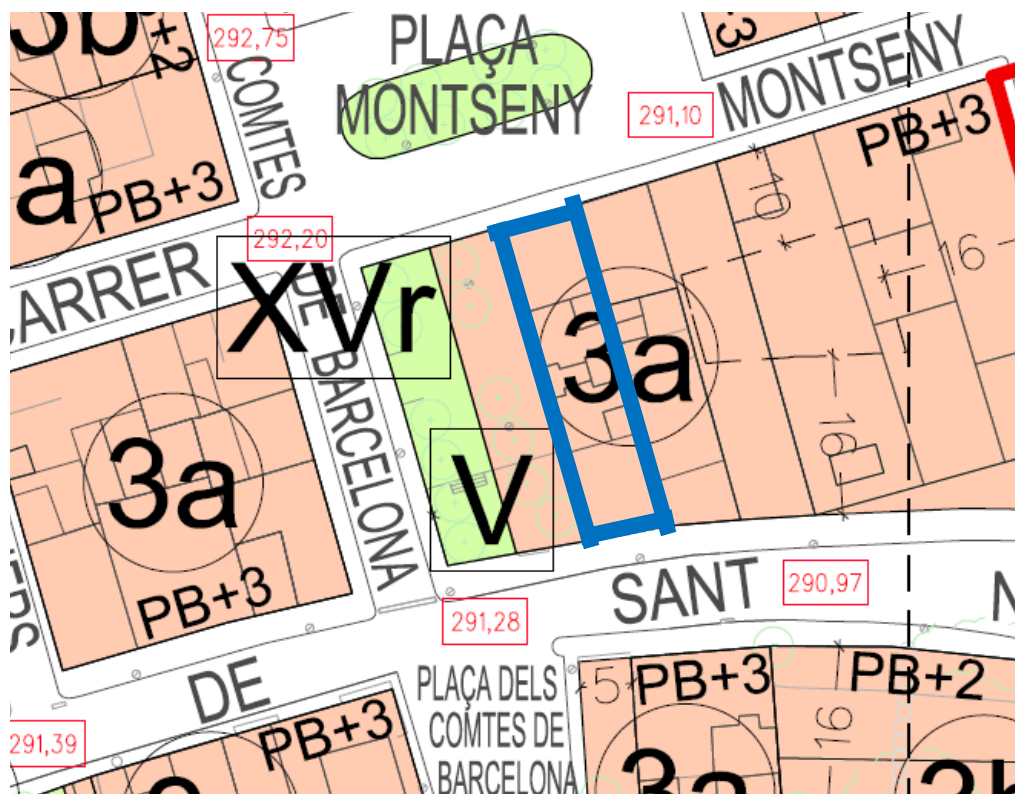
- Habitatge, unifamiliar i plurifamiliar
- Residència
- Hoteler
- Restauració
- Docent
- Sanitari – assistencial
- Sociocultural i religió
- Comercial només en planta baixa
- Oficines i serveis
- Indústries de categoria 1^a, 2^a, només en planta baixa

Es prohibeixen expressament els habitatges en els patis d'illa i s'admetran, si són edificables, només els usos compatibles.

La densitat màxima d'habitatge lliure serà 1 habitatge per cada 90 m² de sostre. Per habitatge de protecció el nombre màxim d'habitatge és el determinat en els plànols d'ordenació.



La intensitat màxima per a la resta dels usos serà d'una activitat cada 75 m² de sostre.



L'ús sanitari – assistencial, és compatible amb la qualificació urbanística de l'immoble que es vol adquirir.

L'edifici on es troba situat el local està subjecte al règim de divisió horitzontal, per tant, caldrà disposar de l'autorització de la comunitat de veïns per dur a terme qualsevol tipus d'obra que afecti als elements comuns de l'edifici.

Llinda, al nord, amb la plaça del Montseny; al sud amb l'avinguda de Sant Nonet; a l'est, amb la botiga de pinsos (paret mitgera); a l'oest, amb el parc infantil de l'Ajuntament.

L'expedient d'obres 125/1976

L'Ajuntament de Sant Pere de Vilamajor, en sessió del dia 15 de setembre de 1976 va acordar aprovar la liquidació prèvia i concedir la llicència sol·licitada per Javier Ester Pont en representació de la Caixa d'Estalvis Laietana per la construcció d'un edifici d'habitatges a la finca emplaçada a l'avinguda de Sant Nonet, núm. 14 i a la plaça del Montseny, núm. 10-11.

L'edifici

Distribució i superfícies



L'edifici consta de planta baixa, amb un local i el vestíbul d'entrada, i tres plantes pis destinades a habitatges, dos per planta, i un terrat.

Les superfícies construïdes són les següents:

- Planta baixa 247,50 m²
- Planta primera 250,00 m²
- Planta segona 223,00 m²
- Planta tercera 223,00 m²
- Terrat 10,90 m²

La superfície construïda total és de 954,40 m².

Tipologia constructiva

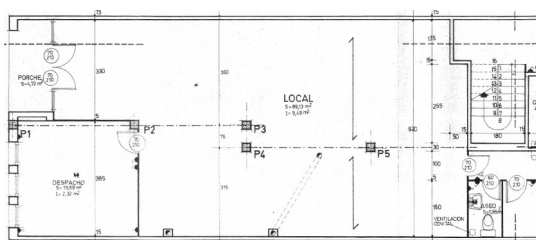
Els fonaments són sabates de formigó armat des d'on arrenquen els pilars. A l'arrencada de les parets de la caixa d'escala i de les mitgeres es van executar sabates corregudes.

Parets de càrrega de maó calat a les mitgeres i pilars de formigó armat. Els forjats ceràmics amb revoltó ceràmic.

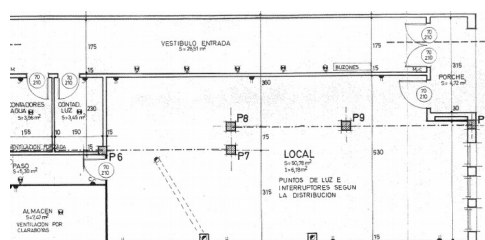
El terrat serà una coberta a la catalana, amb aïllament tèrmic entre envanets de sostre mort. La solera d'encadellat ceràmic, amb tela asfàltica i doblat de rajola ceràmica.

Les parets de façana seran de 30 cm de gruix, amb maó perforat ceràmic, cambra d'aire i envà interior. Les parets dels patis interiors de ventilació seran de 15 cm de gruix de maó perforat ceràmic. Les distribucions interiors amb envà de maó perforat ceràmic.

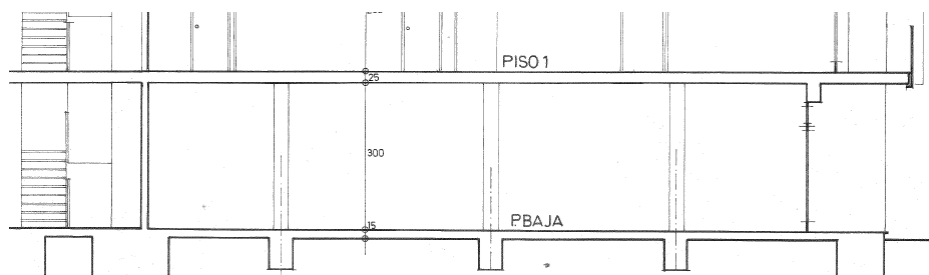
Documentació gràfica



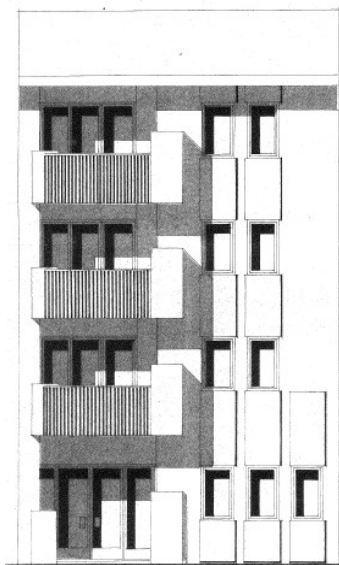
Planta baixa. Entrada per avinguda de Sant Nonet



Planta baixa. Entrada per plaça del Montseny



Secció longitudinal. Entrada per avinguda de Sant Nonet



Façana avinguda de Sant Nonet

L'estat actual del local

L'ús del local des de la seva construcció va ser d'entitat bancària, concretament era una sucursal de la Caixa Laietana. La distribució correspon a un local d'oficines amb una distribució d'acord a les necessitats de l'atenció al públic i als despatxos del personal de l'entitat. Disposa de cambra higiènica i magatzem.

Els paraments verticals estan enguixats i pintats, el paviment és de gres ceràmic i disposa de fals sostre.

Pel que fa als serveis generals, hi ha connexió a la xarxa de clavegueram general, a la xarxa elèctrica i a la xarxa d'aigua potable.

La taxació del local

El document lliurat per la tècnica Eulàlia Riera té per finalitat la valoració del local sense ús específic a efectes de valor de mercat.

Aquesta valoració es realitzarà utilitzant el mètode de comparació, d'acord amb la metodologia definida a l'Ordre ECO/805/2003 de 27 de març de 2003.

A més de la informació de caràcter general com la identificació i localització de l'immoble, les comprovacions fetes i la documentació utilitzada, la descripció de l'edificació i de l'entorn i la situació urbanística, cal remarcar la que fa referència al mercat, a l'oferta de l'entorn i a la valoració.

S'estima que a l'entorn, els preus decreixen amb un continuat decreixement moderat, i amb una demanda baixa per aquesta tipologia i superfície. S'estima que les vendes són baixes en aquest moment.



Els valors de mercat dels locals varien molt, en funció de la seva situació, en carrer comercial i amb façana ampla o estreta. En l'actualitat el mercat de venda de locals està molt aturat i, concretament, a Sant Pere de Vilamajor, no hi ha cap immoble amb les característiques, ubicació i dimensions adients per donar-li l'ús pretès.

Els locals valorats estan en una zona comercial al mig dels municipis on es troben ubicats. Els locals majoritàriament estan de lloguer. Per tant, s'ha buscat en municipis propers i similars a Sant Pere de Vilamajor. Concretament, s'ha comparat amb un local a Sant Antoni de Vilamajor, amb tres locals a Llinars del Vallès i dos locals a Cardedeu.

El preus de valor de mercat oscil·len des dels 750 €/m² a 1.130 €/m².

La valoració s'ha realitzat aplicant el mètode de comparació, basat en homogeneïtzar els preus d'immobles propers, amb característiques el més similars possible a l'immoble a valorar.

S'ha considerat la situació del local a valorar, l'antiguitat, la superfície, l'estat i les prestacions. S'ha aplicat coeficients correctors a cada comparable per igualar els valors. El valor homogeneïtzat resultant es considera a 850 €/m².

El valor de la taxació del local en planta baixa de l'edifici plurifamiliar entre mitgeres, situat a l'avinguda de Sant Nonet, núm. 14 de Sant Pere de Vilamajor és de 114.189 €.

El certificat de solidesa

La tècnica Eulàlia Riera emet un certificat de solidesa en relació al local en planta baixa, actualment sense ús específic, ubicat a l'avinguda de Sant Nonet, núm. 14 de Sant Pere de Vilamajor.

Certifica que reconegut l'edifici i, particularment els seu elements estructurals, no s'observen lesions o degradacions aparents que pressuposin un comportament deficient de l'estructura. Llevat de vici ocult o causa sobrevinguda, afirma que reuneix les condicions de solidesa i seguretat suficients per al fi al que se'l pretén destinar.

La necessitat de l'adquisició del bé immoble

El Centre d'Atenció Primària (CAP) es troba ubicat a la planta baixa de l'edifici de l'Ajuntament. Recordem que les oficines de la Guàrdia Municipal, dels Serveis Personals i dels Jutjat de Pau (que depenen totes elles de l'Ajuntament) estan ubicades al local annex.

Actualment, les dependències de l'OAC necessiten més superfície per a l'atenció al ciutadà, doncs l'espai destinat a la sala d'espera es molt reduït. També, s'ha destinat a despatx de tècnics (arquitecte) la sala de reunions de l'entrada de l'edifici consistorial, per manca d'espai a l'edifici. A aquests efectes, el més convenient és ocupar l'espai de l'actual CAP, traslladant aquest a un altre immoble, fet que redundarà en unes millors instal·lacions per prestar els serveis sanitaris.



Per traslladar el CAP cal trobar una ubicació que reuneixi unes condicions com són: l'accessibilitat, l'aparcament, que es trobi dins del centre del casc urbà, ...

El local ubicat a la planta baixa de l'avinguda de Sant Nonet, núm. 14 seria un immoble que reuniria o podria reunir les condicions necessàries per a l'ús de centre assistencial de salut:

- Local en planta baixa que pot reunir les condicions mínimes d'accessibilitat.
- Situat al carrer principal del centre del municipi.
- Aparcament de vehicles a la plaça del Comtes de Barcelona. També a la plaça del Montseny.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT