

Expedient núm.: 2042/2022

Assumpte: Adquisició directa de béns immobles.

MEMÒRIA DE L'ALCADIA

1. Objectiu

La present memòria té la finalitat de justificar i motivar l'adquisició directa d'una finca situada al carrer Rec número 5, i limitada pels carrers Rec, Avenir, Ceclavin i perllongació del carrer Narcís Monturiol (que limita amb el terme municipal de Granollers), per a destinar-la a diferents usos i utilitats d'interès públic, en benefici i per millorar la qualitat de vida dels ciutadans i ciutadanes de Canovelles, i per atendre necessitats de la població en matèria d'habitatge i equipaments, en existir una oportunitat única, tant des del punt de vista del moment en que es produeix, la ubicació en que es troba la finca, amb la seva centralitat, el seu potencial urbanístic de transformació, la manca de drets urbanístics consolidats, el desenvolupament de la zona per part del municipi veí, i la valoració de la finca, assolint una oportunitat única o d'impossible repetició, no havent-se produït anteriorment ni es preveu que pugui repetir-se.

2. Antecedents

El Pla General d'Ordenació Urbana de Canovelles fou aprovat definitivament en data 27 de juny de 1984 (DOGC 03/10/1984), i en data 13 de desembre de 1995 s'aprova definitivament el Text Refós de la revisió del programa d'actuació urbanística i modificacions puntuals del Pla general d'ordenació, (executivitat DOGC núm. 2164 de 5.2.1996).

El vigent PGO, en aquesta finca, llevat una petita part de la mateixa, que està qualificada de sòl urbà consolidat, prescriu l'Àrea d'Actuació núm. 9, l'obligatorietat de la redacció i tramitació d'un Estudi de Detall per a l'ordenació de la volumetria de l'edificació.

Aquesta àrea d'actuació va tenir un intent de desenvolupament i en data 29 de març 2007 s'aprova definitivament l'estudi de detall d'ordenació de volums de l'Àrea d'actuació núm. 9. Posteriorment, en data 18 de desembre 2007, es suspèn la



tramitació, de l'expedient de llicència d'obres per a la construcció de dos edificis aïllats de 20 habitatges cadascun, un edifici entre mitgeres de 6 habitatges i aparcament i trasters en planta soterrani, sol·licitada el 29 d'octubre de 2007.

En data 27 de febrer de 2008 es presenta a tràmit Projecte de reparcel·lació de l'Àrea d'actuació núm. 9, però, tanmateix es sol·licita el 24 d'abril de 2008, per part del promotor, que es deixi sense efecte la sol·licitud anterior. Posteriorment, en data 28 d'octubre de 2008, la Junta de Govern Local va aprovar inicialment el projecte de reparcel·lació de la UA 9, promogut per la societat TEYCO, SL i presentat en data 26 d'agost de 2008, en el mateix acord es va requerir al promotor perquè presentés el corresponent projecte d'urbanització, als efectes de poder ser tramitat per l'Ajuntament, amb l'avertiment que la tramitació del projecte de reparcel·lació restaria suspesa i no es podria procedir a la seva aprovació definitiva fins que prèvia o simultàniament s'hagués aprovat definitivament el projecte d'urbanització.

No hi ha constància que aquell requeriment fos complert per part del promotor, quedant totalment aturada l'activitat urbanística de l'àrea d'actuació número 9, i el terreny en estat d'abandonament, convertint-se en un espai sense salubritat en perjudici de les finques veïnes. Igualment no va ser possible localitzar al promotor, i fins avui dia, que a través del Registre de la Propietat s'ha tingut coneixement que l'esmentada finca figura a nom d'una entitat financera, la qual tampoc ha portat a terme cap tipus de desenvolupament urbanístic, sinó que té una clara intencionalitat d'alienació de la mateixa.

Davant l'interès de l'Ajuntament per estudiar la viabilitat de transformació urbanística i per tant, d'adquisició, en data 31 de març de 2022 s'acorda en sessió plenària la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, així com de l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderroc de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, dins l'àmbit de l'àrea de la Unitat d'Actuació núm. 9 i el solar lindant d/el c/ Rec, 5, que delimita amb dita UA 9 i el c/ Rec,7 del municipi de Canovelles. Expedient núm. 804/2022.

3. Justificació de l'adquisició directa

Com s'ha indicat, la finca que és motiu d'interès municipal per a la seva adquisició, té unes característiques úniques, en tant que es troba sense edificar, és totalment plana,

amb una centralitat dins el casc urbà de Canovelles, i disposa d'un potencial urbanístic important, actualment amb una regulació urbanística que permet poder-hi construir uns 50 habitatges de renda lliure o de mercat lliure.

L'Ajuntament, conscient d'aquest potencial, pretén l'adquisició de la finca per, mitjançant les modificacions del planejament, aquest potencial urbanístic es vegi incrementat en 3 àmbits o aspectes diferents:

1. Disposar de sòl qualificat d'ús residencial per a la construcció d'habitatge social o protecció pública.
2. Disposar d'una àmplia zona verda en la zona.
3. Disposar d'un espai qualificat d'equipament públic per a donar serveis a la ciutadania, i que en aquella zona està mancada del mateix.

I tot això tenint en compte que la valoració del terreny que proposa l'arquitecte municipal, i que és el que serà motiu de licitació, es troba prenent com a referència l'actual edificabilitat però al menor preu possible d'ús residencial.

Així, L'Ajuntament vol donar resposta a aquestes necessitats d'habitatge, especialment d'habitatge social o de protecció pública al municipi considerant que és necessari per a aquest municipi procedir a l'adquisició de les següents béns immobles.

1. Descripció dels béns:

Referències cadastrals:

- 0075106DG4007N0001UF (C/Rec, 1),
- 0075105DG4007N0001ZF (C/Rec, 5),
- 0075108DG4007N0001WF (C/Avenir, 23).

Les referències anteriors corresponen a les següents finques registrals del Registre de la Propietat de Canovelles segons notes simples informatives:

FINCA NÚMERO: 97 de CANOVELLES

- **DATOS REGISTRALES:** tomo: 3166 Libro: 295 Folio: 83 Inscripción: 21
- **DESCRIPCIÓN:**
URBANA,. PEDAZO DE TIERRA, en termino de Canovelles, con frente a la calle Rech, número 5; ocupa en junto una superficie de tres cuartanes, equivalentes a nueve áreas, dieciocho centiáreas.

FINCA NÚMERO: 98 de CANOVELLES

- *DATOS REGISTRALES: tomo: 3166 Libro: 295 Folio: 87 Inscripción: 16*
- *DESCRIPCIÓN:*
URBANA.- PORCIÓN DE TERRENO seco de figura triangular situada en la calle Rech número 5, en termino de Canovelles, de Cabida total cuatrocientos cuarenta y dos metros cuadrados.

FINCA NÚMERO 9002 de CANOVELLES

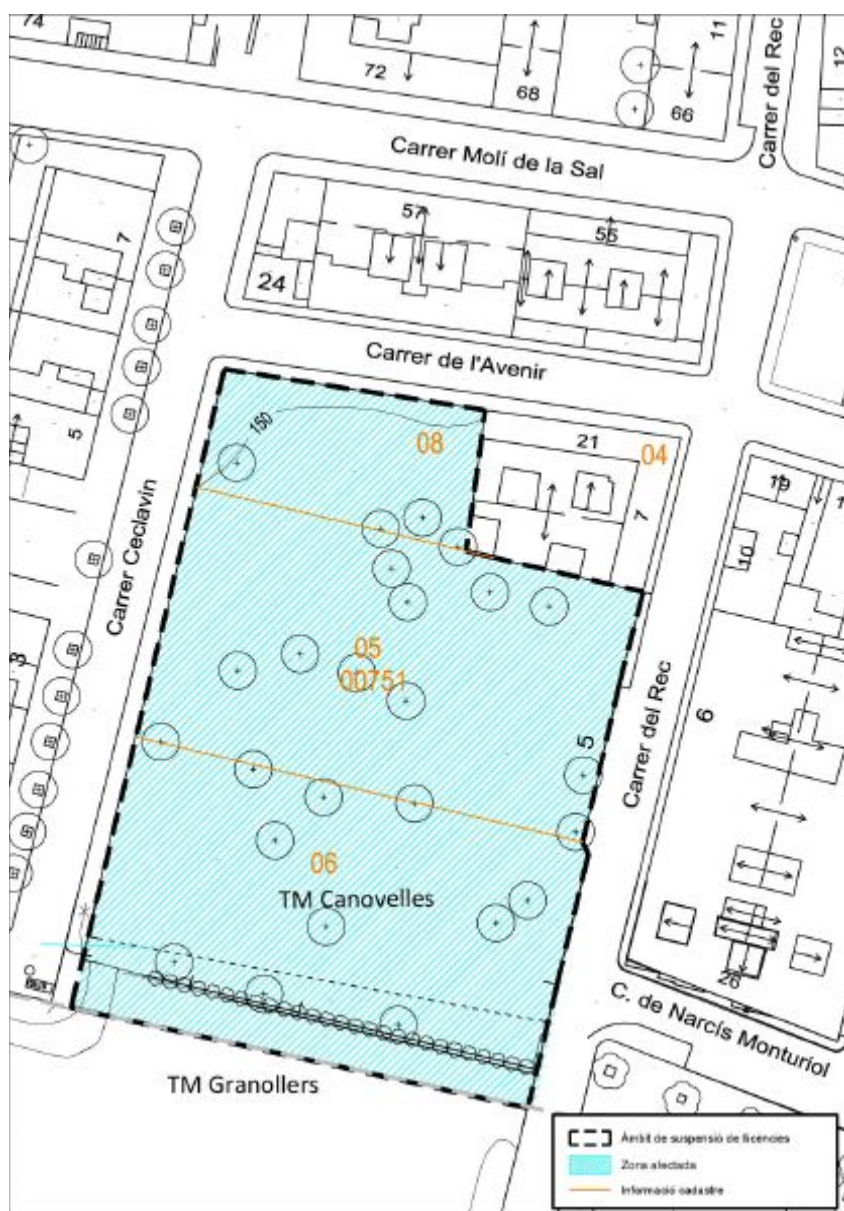
- *DATOS REGISTRALES : Tomo: 3166 Libro: 295 Folio: 126 Inscripción: 11*
- *DESCRIPCIÓN:*
URBANA.- PARCELA C. Porción de terreno incluido en la UA número 9, sito en el termino municipal de Canovelles, compuesto por las designas a) y b) discontinuas: la designa a) tiene una superficie de cuatrocientos diez metros y ochenta y tres decímetros cuadrados. La designa b) tiene una superficie de mil cuatrocientos veinticinco metros y sesenta y un decímetros cuadrados.

El titular actual de les anteriors finques registrals segons notes simples esmentades és:

Nombre: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.

CIF: A48265169

Detall de la finca motiu d'adquisició:





Ubicació de la finca

2. Justificació

La necessitat d'habitatge i especialment d'habitatge protegit, junt amb la resta de necessitats exposades fonamenta el procediment d'adquisició directe de conformitat amb l'article 206.3.b. del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel que s'aprova el text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya.

Quant a la necessitat d'habitatge protegit

El municipi de Canovelles és definit com a àrea de demanda residencial forta d'acord el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, i així mateix, en conformitat amb el Pla territorial sectorial d'habitatge en procés de tramitació que conclou la necessitat de facilitar habitatge de promoció pública i de preu assequible per tal de garantir el dret a l'habitatge al conjunt de la Ciutadania de Canovelles en particular, i de la població de Catalunya en general.

Canovelles és definit, per tant, com a àrea de demanda forta i acreditada tipus 1 d'acord al punt 7.1 del Pla territorial sectorial d'habitatge en procés de tramitació i concretament s'inclou en el supòsit següent:

Municipis de més de 2.000 habitants (segons el Padró de 2019) algun nucli dels quals té reconegut el paper territorial de l'Arc Metropolità o subcentres principals del continu urbà o subcentres principals dels continus urbans intermunicipals o





subcentres del continu urbà de 10.000 a 40.000 habitants i, alhora, té assenyalada l'estratègia de centre urbà (centre urbà consolidat o subcentres del continu urbà de l'àmbit metropolità) o, creixement potenciat o mitjà, i que, a més, es troben situats en un sistema urbà definit pel planejament territorial parcial, el qual, segons les projeccions demogràfiques, es preveu que experimentin un augment alt (entre el 5% i el 10%) o molt alt (superior al 10%) del nombre de llars amb horitzó l'any 2037.

Municipi	Població	Sistema urbà (SU)	Polaritat	Estratègia	Previsió creixement del nombre de llars del sistema urbà (%)
ÀMBIT METROPOLITÀ					
Abrera	12.489	AU de Martorell	Subcentres del continu urbà 10.000-40.000 hab	Centre urbà	Molt Alt (18,5%)
Arenys de Mar	15.776	AU d'Arenys	Subcentres del continu urbà 10.000-40.000 hab	Centre urbà	Molt Alt (19,0%)
Argentona	12.452	AU de Mataró	Subcentres del continu urbà 10.000-40.000 hab	Centre urbà	Molt Alt (18,9%)
Badalona	220.440	SU de Barcelona	Subcentres principals del continu urbà >100.000 habitants	Centre urbà	Alt (8,6%)
Badia del Vallès	13.380	SU de Barcelona	Subcentres del continu urbà 10.000-40.000 hab	Centre urbà	Alt (8,6%)
Barberà del Vallès	33.091	SU de Barcelona	Subcentres del continu urbà 10.000-40.000 hab	Centre urbà	Alt (8,6%)
Barcelona	1.636.762	SU de Barcelona	Subcentres principals del continu urbà >100.000 habitants - BCN	Centre urbà	Alt (8,6%)
Calella	19.069	Alt Maresme	Subcentres del continu urbà 10.000-40.000 hab	Centre urbà	Molt Alt (19,6%)
Canet de Mar	14.526	AU d'Arenys	Subcentres del continu urbà 10.000-40.000 hab	Centre urbà	Molt Alt (19,0%)
Canovelles	16.629	Granollers i el Congost	Subcentres del continu urbà 10.000-40.000 hab	Centre urbà	Molt Alt (19,8%)
Castellbisbal	12.390	SU de Barcelona	Subcentres del continu urbà 10.000-40.000 hab	Centre urbà	Alt (8,6%)

S'observa a la taula anterior com Canovelles té una previsió de creixement del nombre de llars del sistema urbà molt alta (19,8%).



Taula 6.3.2.6 Objectius quinquennals a nivell municipal pel compliment del mandat de solidaritat urb

	SITUACIÓ INICIAL			1r QUINQUENNI (1 juliol 2022 - 30 juny 2027)			
	Estimació habitatges principals (a)	Habitatges existents destinats a polítiques socials (b)	Ratio d'habitatges destinats a polítiques socials (b/a)	Projecció habitatges principals (a)	Projecció habitatges existents destinats a polítiques socials (b)	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el primer quinquenni (c)	Objectiu solidaritat urbana del primer quinquenni (% respecte del total de llars al final del primer quinquenni) [(b+c)/a]
ÀMBIT METROPOLITÀ							
Abrera	5.005	574	11,5%	5.237	568	51	11,8%
Alella	3.787	153	4,0%	3.946	144	109	6,4%
Arenys de Mar	6.781	241	3,6%	7.112	217	207	6,0%
Arenys de Munt	3.611	37	1,0%	3.787	33	131	4,3%
Argentona	4.695	154	3,3%	4.922	145	145	5,9%
Badalona	88.277	5.487	6,2%	90.345	5.276	2.029	8,1%
Badia del Vallès	5.277	368	7,0%	5.277	360	107	8,9%
Barberà del Vallès	13.110	835	6,4%	13.417	819	294	8,3%
Barcelona	738.280	46.976	6,4%	755.567	43.593	16.983	8,0%
Cabrera de Mar	1.838	70	3,8%	1.927	66	54	6,2%
Cabrils	2.760	63	2,3%	2.877	57	92	5,2%
Caldes d'Estrac	1.403	26	1,8%	1.471	22	49	4,8%
Calella	8.398	478	5,7%	8.825	449	211	7,5%
Canet de Mar	6.349	471	7,4%	6.659	458	131	8,8%
Canovelles	6.370	363	5,7%	6.693	352	158	7,6%

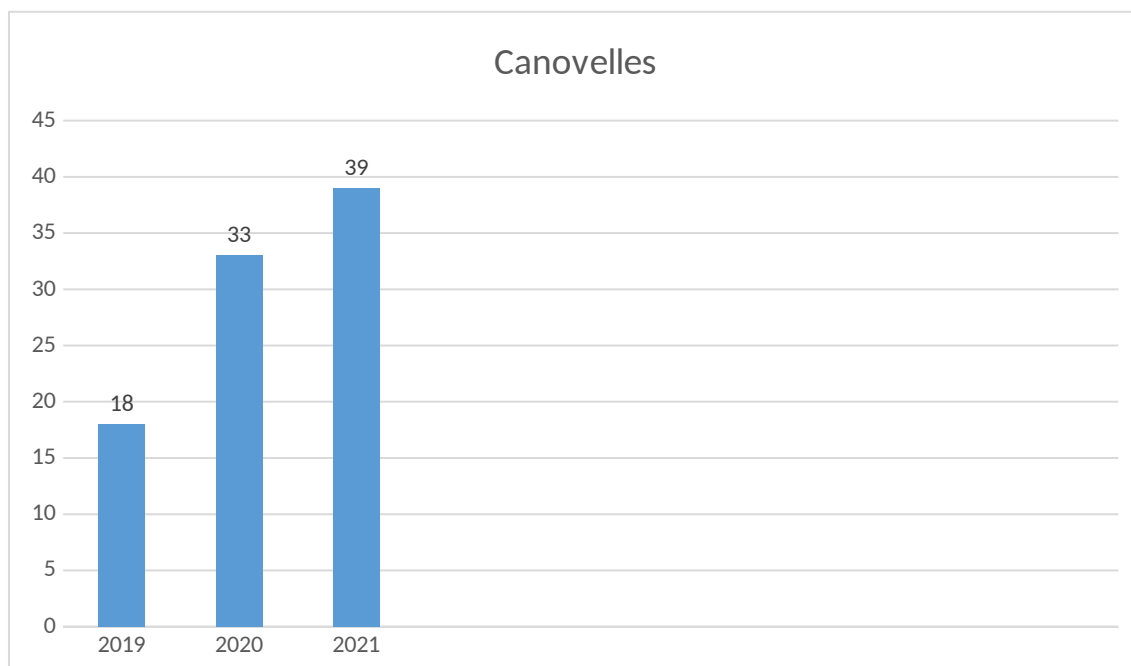
S'observen a la taula anterior els objectius quinquennals municipals en matèria d'habitatge en compliment del mandat de solidaritat on es fixa com a objectiu a complir a Canovelles de 2022 a 2027 la creació d'un total de **158 nous habitatges** destinats a polítiques socials a promoure i per tant arribant a un percentatge 7,6% respecte el total de llars al final del primer quinquenni.

D'acord al text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, s'estipula en el seu article 57 relatiu als Plans d'ordenació urbanística municipal apartat 3, la reserva mínima de sostre per a la construcció d'habitatge amb protecció, i 4, la definició del sostre residencial de nova implantació als efectes del càlcul de les reserves mínimes.

L'article 57 en l'apartat 3 estipula que els plans d'ordenació i les seves modificacions han de reservar sòl suficient per a la construcció d'habitatges amb protecció pública

per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim el **30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.**

Respecte aquest fet, a la web del Departament de Territori i Sostenibilitat hi ha disponible l'estadística del nombre de sol·licitants d'habitatge protegit al registre per municipis. Tot i saber que el valor d'aquesta informació és relatiu, donat que les condicions de registre s'han anat modificant-se al llarg dels anys, s'empra ja que pot posar de manifest tant un major coneixement de la població d'aquesta opció com d'un augment de les necessitats reals de la població per accedir a habitatge assequible. A Canovelles s'observa un augment notable en els últims anys d'acord a la gràfica següent:



Segons un estudi de memòria social de Canovelles redactada per la geògrafa Montserrat Cavallé en novembre de 2016, es fan les següents observacions respecte a la necessitat d'habitatge de protecció oficial al municipi:

*“entre el 1992 i el 2014 s’han construït 166 habitatges amb protecció oficial (el 9’9% de l’habitatge total). D’aquests, gairebé el 76% s’inicià el 1999 i s’acabà en dues fase, 64 el 2000 i 62 més el 2001. Al 2003 es van iniciar 40 habitatges més que es van acabar el 2005. **Aquest és l’únic HPO construït al municipi i se centra en un període molt curt de temps.**”*

Així mateix, respecte al estudi de la situació actual demogràfica i a les necessitats d’habitatge del municipi va ser aprovat, en la sessió plenària ordinària de 31 de març de 2022, el pla local de salut que exposa la realitat demogràfica actual de Canovelles i en especial de la zona de Barriada Nova on es troben les finques objecte del present expedient:

“El creixement demogràfic actual es deu sobretot al saldo positiu de migracions estrangeres. A partir de l’any 2015 i després de la frenada de les migracions internacionals per la crisi econòmica, Canovelles enregistra un augment de la immigració i una davallada de les emigracions estrangeres. L’any 2020 enregistra una baixada d’entrades i sortides possiblement associades a les restriccions per la pandèmia.

Les migracions internes (entre municipis espanyols), tenen un volum relativament elevat però el seu saldo (diferència entre entrades i sortides) tendeix a ser zero. Es tracta bàsicament d’intercanvis de població vinculats a la compra-venta o lloguer d’habitatges, sense que suposin un augment de la població total de Canovelles.

Pel que fa a la natalitat, observem actualment una certa estabilitat en el nombre de naixements. Durant el 2020 s’han produït 156 naixements, similar a l’any anterior. Pel que fa a les defuncions, es mantenen per sota dels naixements fins a 2019. A 2020, les defuncions s’han disparat a nivells similars als de la natalitat, per l’efecte de la pandèmia.

La segregació de la població estrangera i autòctona a Canovelles es tradueix en una desigual distribució de les generacions d’edat. La població menor de 18 anys està molt present en tota la Barriada Nova i la zona de Joan Miró i Can Palots.

La població major de 65 anys es troba en la part Oest, per sobre de la via del tren, en les diferents urbanitzacions i disseminats.

(...)

Les rendes més baixes es concentren a la Barriada Nova. En aquesta zona, les famílies amb menys de 7.500€ d’ingressos anuals són més d’un quart de la

població. Les zones d'urbanitzacions, en la part oest del municipi, tenen en canvi una realitat molt diferent, amb predomini de rendes mitges i altes (zona de Can Duran, especialment)."

Respecte a la possible exclusió social i al dret d'habitatge el Pla local de salut expressa el següent:

"La greu precarietat econòmica i d'habitatge en la que viu fins a una de cada quatre persones de Canovelles és possiblement el condicionament de salut més fort, i una barrera que dificulta assolir els objectius de salut pública.

Hi ha persones vivint en habitatges ocupats, en mal estat i fins i tot insalubres i insegurs. Les males condicions d'habitatge van associades a una major necessitat i ús dels espais públics, augmentant els conflictes de convivència i les dificultats per combinar diferents usos i col·lectius en els mateixos espais."

Respecte a la taxa d'atur al municipi el Pla local de salut disposa:

"A setembre de 2021, la taxa d'atur registrat a Canovelles és del 15,93%, més de cinc punts percentuals que a la província de Barcelona (10,43%). Durant la crisi sanitària per la pandèmia, la taxa d'atur va arribar a quasi el 20%. Actualment, un cop cancel·lades les restriccions, l'atur ha tornat a nivells similars a la situació prèvia a la pandèmia, amb 1.240 persones aturades. Entre les persones en atur predominen les dones i les persones majors de 55 anys i també hi ha un elevat nombre de joves de menys de 24 anys.

Més enllà de les persones registrades en l'atur, es té constància d'un nombre també elevat de persones sense permís de treball que estan a l'atur o fent feines de manera irregular i en situacions molt precàries. També es detecta molta temporalitat en les feines."

En relació a l'entorn ambiental, s'analitzen en l'esmentat pla local certs punts relatius a la zona de Barriada Nova, zona on es troben els béns a adquirir:

"La Barriada Nova arrossega dèficits urbanístics estructurals: voreres estretes, desordre urbanístic, manca de parcs dins del nucli urbà i habitatges de baixa qualitat i fins i tot insalubres.

(...)



Canovelles disposa de bones zones verdes però es valoren insuficients en el nucli urbà, on es concentra la població infantil. Emergeix per això una demanda de disposar de més espais oberts de joc i esport.”

Respecte a la distribució de població al municipi:

“Canovelles es caracteritza per ser un municipi amb dues zones molt diferenciades: una a l'est, amb un nucli urbà dens (la Barriada Nova) amb edificis de baixa qualitat construïts durant els anys 70; i una altra a l'oest, amb urbanitzacions de baixa densitat i habitatges unifamiliars de mida gran i de construcció més recent (com Can Duran, Belulla, Tibel, les Àligues...). Hi ha també alguns disseminats dispersos en el territori (Can Cuana, Sanaüja. Les dues zones estan clarament delimitades –i desconnectades– pel pas de la via del tren, que dificulta la continuïtat urbana dins del municipi.

(...)

En conjunt, la densitat mitjana de població a 2020 és de 2.527 habitants per Km² (la mitjana de la província de Barcelona és de 743 hab/Km²).”

“Canovelles va acollir durant els anys 60 i 70 un gran volum de població immigrada atreta pel desenvolupament industrial del Vallès Oriental i la seva capital, Granollers. Això va propiciar un creixement demogràfic ràpid de la ciutat, acompanyat de la construcció d'habitatges plurifamiliars de reduïdes dimensions, baixa qualitat i amb poca planificació urbanística prèvia. Aquest tipus de fenomen es va concentrar en el que es coneix com a Barriada Nova, on resideix actualment dos terços de la població.

Aquest precedent fa que la Barriada Nova arrossegui dèficits urbanístics estructurals: voreres estretes, desordre urbanístic, manca de parcs i jardins dins del nucli urbà, i sobre tot, habitatges de baixa qualitat i amb barreres arquitectòniques.

Els dèficits mencionats s'estan treballant a la Barriada Nova des de les darreres dècades convertint carrers en plataforma única, ampliant voreres, fent accessibles els passos de vianants i restringint el trànsit rodat.

En la resta de la ciutat (zona de Joan Miró, Can Palots, Can Duran, Belulla...) la realitat és diametralment diferent, doncs es caracteritza per la qualitat i bon estat dels habitatges, la planificació urbanística i l'abundància i inclús desaprofitament d'espai públic.”

“A la zona de la Barriada Nova, els habitatges van ser construïts sobretot durant els anys 1960-1980. En aquesta zona podem parlar d'un habitatge



envellit, que actualment supera majoritàriament els quaranta cinc anys, que requereix passar la inspecció tècnica obligatòria i acumula en molts casos necessitats de manteniment. A la resta de la ciutat, en canvi, les construccions són més recents, amb un gruix molt important construït en el boom constructiu de la primera dècada del 2000. En aquest cas són molt més freqüents les construccions d'habitatges unifamiliars o en edificis de pocs habitatges.”

Finalment, el Pla local de salut exposa les següents problemàtiques al municipi a tenir en compte en el present expedient per a justificar l'interès públic que impulsa el mateix mitjançant el procediment d'adjudicació directe:

“•Preu elevat de lloguer i manca d'habitatge social: manca d'oferta pública-social per a persones amb baixos ingressos, que són abundants al municipi. L'oferta privada de lloguer té uns preus massa elevats per a gran part de la població. Segons l'Incasol, a 2020 el preu mitjà del lloguer a Canovelles ha estat de 598,33€ i des de 2015 fins a 2020 ha seguit una tendència a l'alça.

•Estat de conservació deficient d'edificis antics: es destaca que hi ha molts edificis en males condicions i que acumulen necessitats de rehabilitació.

•Ocupació il·legal d'habitatges: hi ha preocupació per les ocupacions d'habitatges i la delinqüència associada a alguns d'aquests habitatges.

•Detecció freqüent d'habitatges insalubres, que causen plagues, riscos per a la salut i molèsties al veïnat.

- Manca d'espais verds dins el nucli urbà

Els informants clau consultats en la diagnosi destaquen que a Canovelles hi ha bones zones verdes i parcs però que són insuficients en el nucli urbà. A més, les zones de parc en el nucli urbà són més ‘grises’, més cimentades i són espais menys naturals que els parcs que es troben fora del nucli urbà.

D'altra banda, hi ha una queixa reiterada sobre la manca de civisme, que fa que alguns d'aquests espais estiguin o semblin bruts.”

En contraposició a aquesta situació de demanda i necessitat d'habitatge social o protegit, en l'actualitat no hi ha a Canovelles una clara oferta d'activitat promotora privada de construcció d'habitatge protegit per atendre aquesta demanda, i per tant és imprescindible i necessari que sigui l'administració que hagi d'intervenir.



Per tot això i a la vista de l'anteriorment exposat, es justifica el procediment d'adquisició directa dels béns descrits als efectes de la creixent demanda d'habitatge protegit, donat el creixement, densitat i condicions socioeconòmiques de la població del municipi.

Quant a la necessitat de zones verdes

Tal i com s'ha indicat anteriorment, a la zona del nucli urbà, i més en concret en la zona del centre urbà, el municipi de Canovelles té manca de zones verdes i d'esbarjo per tal que els veïns i veïnes puguin portar a terme el seu esbarjo i socialitzar.

Això és degut a que la tipologia urbanística d'edificacions de la zona, van ser construïda fa més de 50 anys i bàsicament es tracta d'edificis plurifamiliars de gran altura i que segons la normativa de l'època no requerien de disposar, com ho és en l'actualitat, de zones lliures al seu voltant.

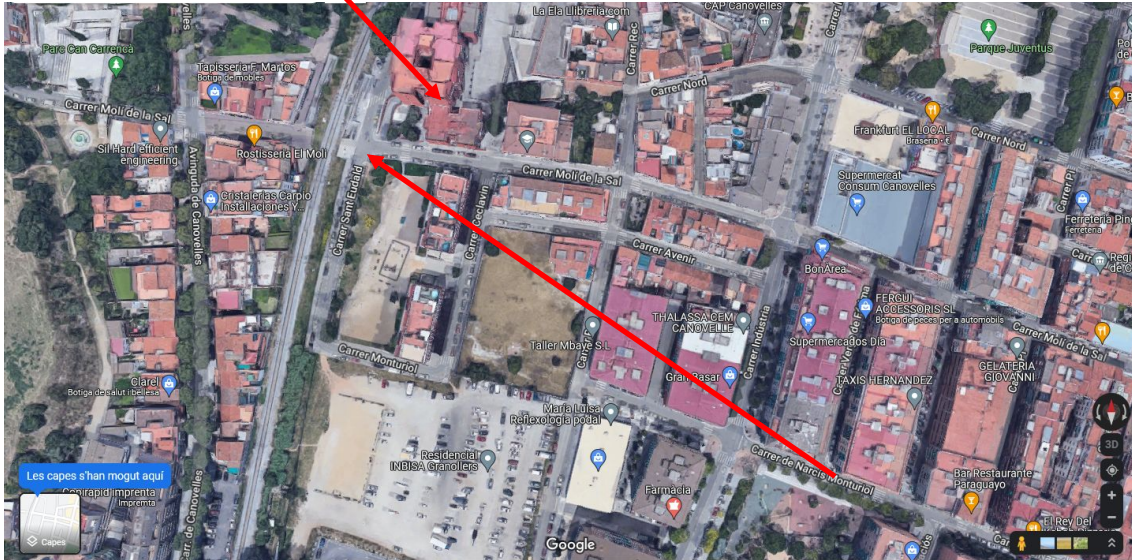
En aquesta zona, hi ha hagut alguna intervenció dels darrers 10-15 anys, com és el cas del carrer Ceclavin, on s'hi ha construït uns edificis plurifamiliars, deixant la part oest una petita zona lliure o zona verda, suficient per a l'illa però insuficient per a la zona, i més motivada pel compliment d'haver de deixar la distància preceptiva a la línia del ferrocarril que existeix en la seva part oest.

Per tant, l'adquisició d'aquesta finca, comportaria de poder disposar parcialment d'un altre espai públic proper a l'anterior, amb connectivitat entre ambdós, que permeti ampliar la superfície de zones verdes de la qual aquesta zona està necessitada, donada que la tipologia constructiva, d'habitatges plurifamiliars, el grau d'edificació de les illes properes, i la manca de solars sense edificar dins el terme municipal de Canovelles propers a la ubicació de la finca, no permeten la creació de nous espais lliures públics.

Ubicació parcial de nova zona verda (a definir segons ordenació urbanística)



Connectivitat



Zona lliure pública – Pça Ceclavin (amb afectació del ferrocarril)



Àmbit del centre urbà de Canovelles Ubicació de la finca motiu d'adquisició

Tal i com es pot comprovar d'una simple i elemental observació, el conglomerat urbà que conforma l'ordenació urbanística del centre urbà de Canovelles, i la seva tipologia constructiva, amb esgotament dels espais de les illes donada que les mateixes estan totalment construïdes, es dedueix que no es disposa d'espais que es puguin destinar a zones verdes o lliures, i que la més propera a aquesta zona definida i la que es pretén adquirir es troba a uns 300 metres de distància, la qual cosa és totalment insuficient i inadequada per dotar a la població d'espais de convivència.

Per tant, per tot això i a la vista de l'anteriorment exposat, com a complement del que s'ha indicat en relació a la necessitat d'habitatge social, es justifica el procediment d'adquisició directa dels béns descrits als efectes de disposar de major espais lliures en una zona en la que predomina un alt grau d'edificabilitat i d'edificacions plurifamiliars.

Quant a la necessitat d'equipaments públics

La mateixa argumentació de la necessitat de les zones verdes és aplicable a la necessitat de disposar de nous i millors equipaments públics en aquesta zona, donada la densitat d'habitatges plurifamiliars i la manca de sòl disponible per destinar-lo a equipaments públics, a excepció del que es pretén adquirir.

Cal tenir present que els equipaments públics més propers a aquesta finca que es pretén adquirir, són el CAP (centre d'assistència primària), amb la destinació al servei de salut per part del departament de Sanitat de la Generalitat de Catalunya, i per tant no disponible per a l'Ajuntament, i que es troba a uns 250 metres aproximadament, i un altre destinat a dependències policials i de Serveis Socials, que es troba a uns 380 metres, i que resulten ja insuficients.

Per tant, en termes generals, l'Ajuntament té la necessitat de disposar de sòl públic per a la construcció de nous equipaments, en especial per a utilitats municipals. No obstant això, també s'ha posat de manifest la necessitat de disposar d'un sòl per a reubicar i ampliar les actuals instal·lacions del CAP existents en el municipi per part de la Generalitat de Catalunya, donat el creixement de veïns i veïnes del poble que han de ser atesos en aquest servei públic. Cal tenir present que l'actual edifici i instal·lacions van ser construïdes fa uns 25 anys i adequats a les necessitats del moment, i posteriorment han estat ampliades fins al màxim que permet la seva ubicació, i per tant s'ha esgotat la seva possibilitat de creixement.



Una proposta a tenir en compte en la nova ordenació urbanística de la finca que es pretén adquirir, és la possibilitat que l'espai destinat a equipament pugui ser destinat a la reubicació del nou CAP, que permetria la construcció d'un nou edifici per a la seva ampliació i adequació a les necessitats presents i futures de la població en matèria de prestació de servei sanitari per part de la Generalitat. Aquesta possibilitat permetria ensems que les actuals instal·lacions i edifici construït de l'actual CAP fossin un bescanvi per part de la finca que es pretén adquirir, passant a ser de titularitat municipal i es pogués destinar a equipament amb usos i serveis propis i de competència municipal, tenint en compte que es tracta d'un edifici ja construït i que només seria necessària la seva adequació. Per tant, amb l'adquisició i amb les prèvies negociacions amb el Departament de Sanitat de la Generalitat i la corresponent modificació de la regulació urbanística de la finca, es podria resoldre ambdues situacions, de disposició d'equipament per atendre les necessitats de la població.

Per tant, per tot això i a la vista de l'anteriorment exposat, com a complement del que s'ha indicat en relació a la necessitat d'habitatge social i de zones verdes, es justifica el procediment d'adquisició directa dels béns descrits als efectes de disposar de sòl destinat a equipament públic per a dotar de serveis públics propis i aliens a la ciutadania.

Conclusió

Sense perjudici que els informes tècnics de l'expedient ratifiquin i ampliarin els motius tècnics justificatius de l'adquisició de la finca mitjançant el procediment d'adquisició directa, aquesta Alcaldia considera que es posa de manifest l'oportunitat d'adquisició donades les característiques úniques de la finca.

Tal i com s'ha detallat anteriorment, l'interès públic existent en la seva adquisició és inqüestionable, donat que aquesta actuació té com a finalitat destinar la finca motiu d'adquisició a usos i serveis públics, tant d'habitatge social o protegit, disponibilitat d'espais lliures i a la construcció d'equipaments públics per dotar de serveis a la població.

Precisament un dels elements de singularitat d'aquesta finca, és que per la seva extensió, tot i les limitacions físiques de la mateixa, però amb la possibilitat de modificacions urbanístiques, es pot donar resposta a les tres necessitats plantejades.



L'estudi d'aquesta viabilitat va ser precisament la motivació de la suspensió de llicències aprovada pel ple de l'Ajuntament el 31 de març de 2022.

Aquesta singularitat però també queda palesa en la seva ubicació, en un lloc cèntric dins el centre urbà del municipi, i en un espai d'edificabilitat congestionada sense espais públics o d'ús públic. Igualment aquesta singularitat es pot afirmar en el temps que es produeix la possibilitat i necessitat d'adquisició, doncs no es té coneixement que en els darrers anys hagués existit una finca disponible d'aquesta característiques ni es preveu en un futur immediat o no, donat que no hi ha activitat de desenvolupament urbanístic en la zona.

El mateix succeeix amb el valor d'adquisició que s'ha atorgat a la finca per part de l'arquitecte municipal, doncs s'ha valorat únicament l'ús residencial, si bé al seu valor més baix o inferior, com és la d'habitatge protegit, sense tenir en compte que aquest valor pot arribar a ser millor, si fruit d'una modificació de la regulació urbanística de l'àmbit s'incrementa amb sòl i sostre edificable per a equipament, donat que la superfície de la finca ho permet. A això ajuda el fet que la finca sigui de titularitat única, doncs en un hipotètic cas d'haver més propietaris, podria ser motiu de controvèrsies en la seva tramitació. En qualsevol cas però, per tal que el preu s'ajusti al valor establert, aquesta finca haurà de ser motiu d'adquisició lliure de càrregues, gravàmens i ocupants.

També justifica aquesta singularitat la superfície de la finca, la seva orografia i el seu estat de qualificació, i sense edificacions ni drets urbanístics consolidats, doncs tot i considerar-se com a sòl urbà no consolidat, la mateixa es tracta d'un solar pla i limitat per 4 carrers, 3 dels quals ja urbanitzats i el que resta, també seria motiu de transformació i adequació als nous usos que es portin a terme, i per tant l'Ajuntament, en el seu cas, l'haurà de definir. També cal afegir que la qualificació del sòl com urbà no consolidat es deu a la inclusió majoritària de la finca dins un sector urbanístic, la qual cosa, en cas d'adquirir-se i canviar-se el règim urbanístic, podria esdevenir sòl urbà consolidat, en configurar-se com un únic propietari, l'Ajuntament, i la confusió de complir amb les seves pròpies obligacions urbanístiques, que comportaria la desaparició de la seva inclusió en un àmbit.

Per tant, aquesta Alcaldia considera justificada la possibilitat d'adquisició de la finca referenciada, mitjançant la modalitat d'adquisició directa, tant per concórrer criteris d'interès general en benefici de tots els veïns del municipi així com el millorament de l'espai públic, com per la singularitat de la finca en els seus diferents àmbits, com són



econòmics, territorials, urbanístics que s'han exposat i justificats en els informes tècnics.

Ho mana i signa l'Alcalde President, a Canovelles.
Document signat electrònicament al marge.

L'Alcalde,