



DEPARTAMENT: SECRETARIA-INTERVENCIÓ
TEMA: ADQUISICIÓ DIRECTA FINQUES CARRER VIC 3 I CARRER ESTACIÓ 14
INTERESSATS: MARIA ÀNGELA VILA SURIGUÉ.
EXPEDIENT: 103/2024

Memòria Justificativa

Antecedents

Els darrers mesos s'han mantingut converses amb el representant legal de MARIA ÀNGELA VILA SURIGUÉ en ordre a l'adquisició voluntària de les finques que li han correspost en l'herència d'ANTÒNIA CRUELLES VILA ubicades al Carrer Vic, 3 i al Carrer Estació número 14.

MARIA ÀNGELA VILA SURIGUÉ, per mitjà del seu representant, ha informat l'Ajuntament que està disposada a fer una OFERTA DE VENDA IRREVOCABLE d'ambdós immobles per un preu global de 220.840 €.

Descripció dels béns objecte d'adquisició directa

La descripció registral dels immobles que es vol adquirir, segons la informació recentment proporcionada pel representant de la venedora és la següent:

- ♣ "URBANA.- MAGATZEM – APARCAMENT situat al Carrer Vic número 3, cantonada amb el Carrer Congost, de la localitat de Sant Martí de Centelles. Consta de planta baixa destinada a magatzem i/o aparcament de vehicles, amb una superfície total construïda de 94,94 metres quadrats, edificat sobre un solar de superfície total 469,94 metres quadrats, destinant-se la part no edificada a pati d'ús privat i accés. Llinda: al Nord, amb C/ Congost (21,72 m.); al Sud, amb C/ Estació, 8 (22,17 m.); a l'Est, amb C/ de Vic, (24,44 m.); a l'Oest, amb C/ Estació, 10 (19,34m.)"
- ♣ Amb accés pel Carrer Estació número 14 de la localitat de Sant Martí de Centelles: HABITATGE UNIFAMILIAR aïllat, de planta baixa, de superfície total construïda de 73,54 metres quadrats més una edificació auxiliar de 34,30 metres quadrats, edificat sobre un solar de superfície total 527,68 metres quadrats. Correspon a la referència cadastral 7741007DG3274S0001FB, i l'edificació data de l'any 1968.





<p>CARRER VIC, 3</p> <p><i>Fitxa cadastral</i></p>	<p>CARRER ESTACIÓ, 14</p> <p><i>Fitxa cadastral</i></p>																																
<p>PARCELA CATASTRAL Superfície gràfica: 473 m2 Parcel·la construïda sin divisió horitzontal</p>	<p>PARCELA CATASTRAL Superfície gràfica: 513 m2 Parcel·la construïda sin divisió horitzontal</p>																																
<p><i>Ortofoto</i></p>	<p><i>Ortofoto</i></p>																																
<p><i>Planejament Urbanístic</i></p>	<p><i>Planejament Urbanístic</i></p>																																
<p>- Mapa urbanístic de Catalunya</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">Informació del punt</td></tr> <tr><td>Municipi</td><td>08224 Sant Martí de Centelles</td></tr> <tr><td>Classificació</td><td>SU Sòl urbà</td></tr> <tr><td>Codi Ajuntament</td><td>SUC Sòl urbà</td></tr> <tr><td>Qualificació</td><td>3b Densificació en ordenació oberta: Subzona II (unifamiliar i agrupat en filera)</td></tr> <tr><td>Codi Ajuntament</td><td>R5 Residencial, Habitatges en filera</td></tr> <tr><td>Planejament territorial</td><td>Pla territorial parcial de les Comarques Centrals</td></tr> <tr><td>Planejament general</td><td>Expedient: Tipus 2007/25942/N Pla territorial general 2018/67068/C Pla director urbanístic</td></tr> </table>	Informació del punt		Municipi	08224 Sant Martí de Centelles	Classificació	SU Sòl urbà	Codi Ajuntament	SUC Sòl urbà	Qualificació	3b Densificació en ordenació oberta: Subzona II (unifamiliar i agrupat en filera)	Codi Ajuntament	R5 Residencial, Habitatges en filera	Planejament territorial	Pla territorial parcial de les Comarques Centrals	Planejament general	Expedient: Tipus 2007/25942/N Pla territorial general 2018/67068/C Pla director urbanístic	<p>- Mapa urbanístic de Catalunya</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">Informació del punt</td></tr> <tr><td>Municipi</td><td>08224 Sant Martí de Centelles</td></tr> <tr><td>Classificació</td><td>SU Sòl urbà</td></tr> <tr><td>Codi Ajuntament</td><td>SUC Sòl urbà</td></tr> <tr><td>Qualificació</td><td>3d2 Densificació en ordenació oberta: Subzona IV (Edificació aïllada en bloc o filer)</td></tr> <tr><td>Codi Ajuntament</td><td>R6 Residencial, Habitatges aïllats o adossats</td></tr> <tr><td>Planejament territorial</td><td>Pla territorial parcial de les Comarques Centrals</td></tr> <tr><td>Planejament general</td><td>Expedient: Tipus 2007/25942/N Pla territorial general 2018/67068/C Pla director urbanístic</td></tr> </table>	Informació del punt		Municipi	08224 Sant Martí de Centelles	Classificació	SU Sòl urbà	Codi Ajuntament	SUC Sòl urbà	Qualificació	3d2 Densificació en ordenació oberta: Subzona IV (Edificació aïllada en bloc o filer)	Codi Ajuntament	R6 Residencial, Habitatges aïllats o adossats	Planejament territorial	Pla territorial parcial de les Comarques Centrals	Planejament general	Expedient: Tipus 2007/25942/N Pla territorial general 2018/67068/C Pla director urbanístic
Informació del punt																																	
Municipi	08224 Sant Martí de Centelles																																
Classificació	SU Sòl urbà																																
Codi Ajuntament	SUC Sòl urbà																																
Qualificació	3b Densificació en ordenació oberta: Subzona II (unifamiliar i agrupat en filera)																																
Codi Ajuntament	R5 Residencial, Habitatges en filera																																
Planejament territorial	Pla territorial parcial de les Comarques Centrals																																
Planejament general	Expedient: Tipus 2007/25942/N Pla territorial general 2018/67068/C Pla director urbanístic																																
Informació del punt																																	
Municipi	08224 Sant Martí de Centelles																																
Classificació	SU Sòl urbà																																
Codi Ajuntament	SUC Sòl urbà																																
Qualificació	3d2 Densificació en ordenació oberta: Subzona IV (Edificació aïllada en bloc o filer)																																
Codi Ajuntament	R6 Residencial, Habitatges aïllats o adossats																																
Planejament territorial	Pla territorial parcial de les Comarques Centrals																																
Planejament general	Expedient: Tipus 2007/25942/N Pla territorial general 2018/67068/C Pla director urbanístic																																



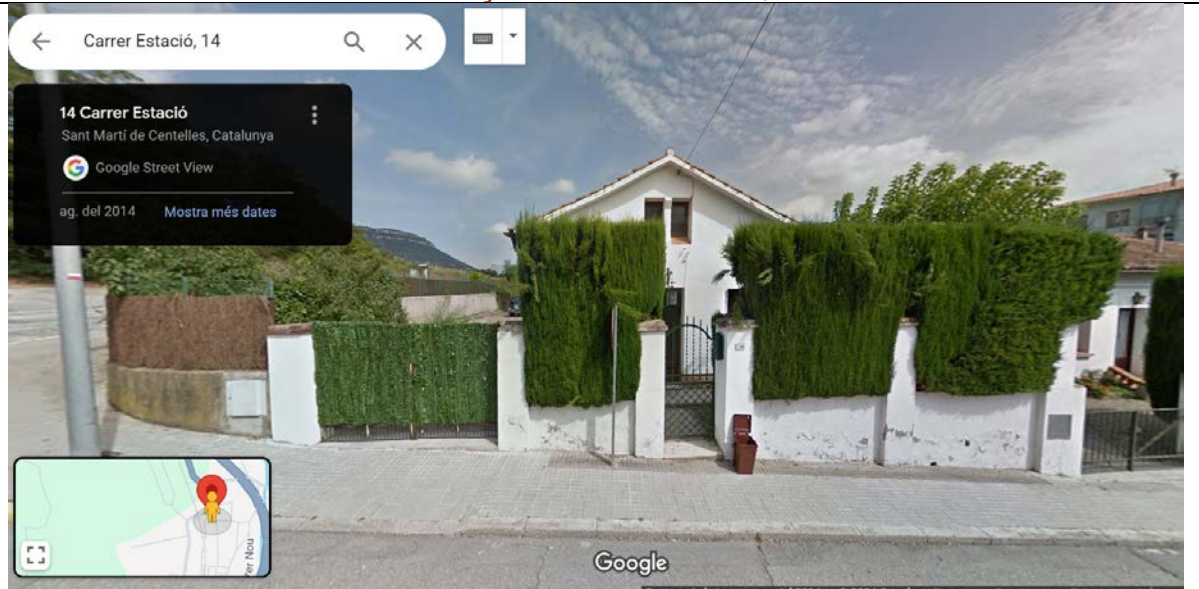


FOTOS DE FAÇANA

Foto façana Carrer Vic, 3



Foto façana Carrer Estació, 14



Naturalesa jurídica del propietari

Segons ha informat el seu representant, la propietària dels immobles a títol exclusiu és MARIA ÀNGELA VILA SURIGUÉ major d'edat, jubilada, veïna de 08591 – Aiguafreda (Barcelona), amb domicili al Passeig Catalunya número 22, i proveïda de DNI número 36874107-R per títol d'adjudicació de l'herència d'ANTÒNIA CRUELLS VILA, operada per mitjà de l'escriptura 1890 de José Vilana Espejo, Notari de Vic, fet que caldrà acreditar degudament, mitjançant la incorporació a l'expedient del títol de propietat corresponent.





Justificació de la necessitat i conveniència de l'adquisició del bé

El nucli de l'Abella, el més densament poblat del municipi, pateix una manca d'espai per a equipaments públics essencials com magatzems municipals, consultoris locals, centres cívics, o fins i tot per ampliar les dependències municipals existents. L'adquisició d'aquestes finques permetria solucionar aquesta mancança i millorar la qualitat de vida dels veïns.

Les finques, en estar situades al centre urbà, podrien ser utilitzades per crear nous espais públics que dinamitzin l'entorn, com places, zones verdes o espais d'esbarjo. A més, la construcció de nous equipaments públics atrauria més activitat al centre, afavorint el comerç local i la vida social del barri.

La situació de les finques, en les proximitats de la Casa Consistorial, és ideal per a la creació de nous equipaments públics, ja que permetria centralitzar els serveis municipals i facilitar l'accés dels ciutadans. A més, la proximitat a altres serveis i comerços del centre urbà generaria sinergies positives.

L'oportunitat d'adquirir dues finques contigües al centre urbà no es presenta sovint. Aquesta adquisició permetria a l'Ajuntament planificar a llarg termini el desenvolupament del nucli urbà i garantir que el creixement de la població vagi acompanyat d'una millora dels serveis i equipaments públics.

L'adquisició d'aquestes finques és una inversió de futur per al municipi, ja que els nous equipaments i espais públics generarien beneficis socials, econòmics i ambientals a llarg termini. A més, la revalorització dels terrenys al centre urbà podria suposar un benefici econòmic per a l'Ajuntament en el futur.

En conclusió l'adquisició de dues finques situades a les proximitats de la Casa Consistorial és una oportunitat única per a l'Ajuntament de solucionar la manca d'espai per a equipaments públics, revitalitzar el centre urbà i millorar la qualitat de vida dels veïns. Aquesta inversió de futur generaria beneficis a llarg termini per al municipi i contribuiria al seu desenvolupament sostenible.

Justificació de l'adquisició directa del bé

Les finques situades a l'entorn de la Casa Consistorial i al centre urbà, presenten una ubicació única i irrepetible per a la construcció d'equipaments públics essencials i la creació d'espais públics que dinamitzin l'entorn. Aquesta singularitat justifica l'adquisició directa per garantir la satisfacció de les necessitats específiques del municipi.

La creació de nous equipaments i espais públics requereix una planificació integral i coordinada que pot veure's dificultada per un procés de concurs públic. L'adquisició directa permetria a l'Ajuntament tenir un control total sobre el projecte i garantir la seva coherència i eficàcia.





L'oferta de finques amb les característiques requerides (ubicació, superfície, etc.) al centre urbà és molt limitada. Un procés de concurs públic podria resultar infructuós o allargar-se en el temps, perjudicant la urgència de l'actuació i posant en risc la viabilitat del projecte.

La demanda de finques al centre urbà per part del sector privat podria generar una competència que dificultés l'adquisició a través d'un concurs públic, incrementant els costos i posant en risc l'èxit de l'operació.

La manca d'equipaments i espais públics al nucli urbà més densament poblat del municipi és una problemàtica urgent que requereix una solució ràpida i efectiva. L'adquisició directa permetria agilitzar el procés i iniciar la construcció dels nous equipaments en el menor temps possible.

La degradació del centre urbà és un problema que requereix una intervenció immediata per evitar la seva pèrdua de vitalitat i atractiu. L'adquisició directa de les finques i la ràpida execució del projecte permetrien revertir aquesta situació i dinamitzar l'entorn.

Les finques presenten unes característiques físiques (superfície, topografia, orientació, etc.) que les fan especialment idònies per a la construcció d'equipaments públics i la creació d'espais públics de qualitat. Aquestes característiques justifiquen l'adquisició directa per garantir la idoneïtat dels béns per a la satisfacció de les necessitats públiques.

En conclusió, l'adquisició directa de les dues finques es justifica per les peculiaritats de les necessitats a satisfer, les condicions del mercat immobiliari, la urgència de l'actuació i l'especial idoneïtat dels béns. Aquesta modalitat d'adquisició permetria a l'Ajuntament garantir la satisfacció de les necessitats públiques de manera ràpida, eficient i amb el menor cost possible.

Conclusions:

Primer) S'estima imprescindible i urgent aprofitar l'oportunitat històrica que planteja l'oferta de venda irrevocable de les finques del Carrer Vic, 3 i del Carrer Estació 14 per part de MARIA ÀNGELA VILA SURIGUÉ.

L'Alcaldeessa-Presidenta, Núria Roca i Carrasco.
En dona fe, el Secretari Accidental, Jordi Fageda i Vila.
Sant Martí de Centelles, en la data i hora que resten enregistrades a les diligències de signatura electrònica del document.

