



Expedient: 2025/890

Adquisició directa d'un habitatge, situat a la segona planta de can Canyes, ubicat a la plaça dels Estudis núm. 12 de Sant Celoni.

MEMÒRIA D'ALCALDIA JUSTIFICATIVA DE LES CIRCUMSTÀNCIES EXCEPCIONALS EXIGIDES PER L'ARTICLE 206.3.B) DEL DECRET LAGISLATIU 2/2003, SOBRE L'ADQUISICIÓ DIRECTA DE BÉNS PATRIMONIALS, I LA FINALITAT CONCRETA A QUÈ ES PRETÉN DESTINAR LES FINQUES

I. Introducció

L'Ajuntament de Sant Celoni està interessat en l'adquisició de la finca assenyalades amb el número 12, segon pis de la plaça dels Estudis de Sant Celoni que registralment es descriuen de la forma i amb la propietat següent:

"FINCA DE SANT CELONI Nº: 8371
DATOS DE LA FINCA
Obra nueva terminada
Código Registral Único: 08118000104948
REFERENCIA CATASTRAL:NO CONSTA
Datos Registrales: Tomo: 1518 Libro: 122 Folio: 50 Inscripción: 2

DESCRIPCION

URBANA: DEPARTAMENTO NUMERO TRES.- Vivienda en la segunda planta alta del edificio, sito en Sant Celoni, con frente a la Plaça dels Estudis, número doce; se compone de recibidor, comedor-estar, cuarto de aseo, cocina y tres dormitorios y un cuarto trastero; tiene una superficie útil de ochenta y cuatro metros cuadrados. LINDA: al frente, considerando como tal la Plaça dels Estudis, condicha Plaça, rellano y vaja de la escalera; por la derecha entrando, con José Pascual; por la izquierda, con rellano y caja de la escalera y con Juan Bes Cuscó o sucesores; y por el fondo, emdiante vuelo del patio, con Miguel Vidal o sucesores. Coeficiente: veintisiete enteros cincuenta centésimas por ciento.

TITULARES

Doña CONCEPCION PAYTUVI NOVELL con D.N.I. número 38.635.563 y Don JUAN VILA MOLINS con D.N.I. 38635564, titulares con carácter privativo, del usufructo de esta finca, por título de reserva usufructo de la donante para ella y su esposo, en virtud de Escritura autorizada el día treinta y uno de mayo del año mil novecientos noventa y uno, por el Notario de Sant Celoni, Don Miguel Benet Mancho, causando la inscripción 2ª de fecha diecisiete de enero del año mil novecientos noventa y dos, al folio 50, del libro 122, tomo 1.518 del Archivo.

Doña MONTSERRAT VILA PAYTUVI con D.N.I. 77099401C, titular con carácter privativo, de la nuda propiedad de UNA mitad indivisa de esta finca, por título de donacion, en virtud de Escritura autorizada el día treinta y uno de mayo del año mil novecientos noventa y uno, por el Notario de Sant Celoni, Don Miguel Benet Mancho, causando la inscripción 2ª de fecha diecisiete de enero del año mil novecientos noventa y dos, al folio 50, del libro 122, tomo 1.518 del Archivo.

Don JORGE AVELLANEDA MASSAGUER con D.N.I. 77901646, titular con carácter privativo, de la nuda propiedad de UNA mitad indivisa de esta finca, por título de donacion, en virtud de Escritura autorizada el día treinta y uno de mayo del año mil novecientos noventa y uno, por el Notario de Sant Celoni, Don Miguel Benet Mancho, causando la inscripción 2ª de fecha diecisiete de enero del año mil novecientos noventa y dos, al folio 50, del libro 122, tomo 1.518 del Archivo.

Per descarregar una copia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	9125159456cd428c91cbd1f162074edc001
Url de validació	https://seuelectronica.santceloni.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ajuntament de
Sant Celoni

CARGAS

Por razón de procedencia: Sujeta a las normas de la propiedad horizontal de que forma parte, según resulta de la inscripción 3ª de la finca 2276/B.

Documentos presentados en el libro diario, pendientes de expedición, antes de la apertura del Diario.

NO hay documentos pendientes de despacho"

L'objecte de la present memòria consisteix en justificar, per un costat, les circumstàncies excepcionals exigides per l'article 206.3.b) del Decret Legislatiu 2/2003 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (TRLRMLC), sobre l'adquisició directa de béns patrimonials i, per l'altre, la finalitat concreta a què es pretén destinar la finca.

L'esmentat article disposa en relació a l'adquisició directa de béns immobles el següent:

(...)“Pot realitzar-se l'adquisició directa de béns immobles si ho requereixen les peculiaritats dels béns, les necessitats del servei a satisfer o les limitacions del mercat immobiliari. En aquests casos, es requereix l'informe previ del departament competent en matèria d'Administració local si el valor dels béns excedeix els 100.000 euros. L'informe ha d'emetre's en un termini de vint dies. En els altres casos, ha d'incorporar-se l'informe previ del secretari o secretaria de l'entitat local”(...)

En termes similars, es pronuncia l'article 30.1.a) del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals (RPEL).

(...)“No obstant això, previ informe del Departament de Governació, que ha d'emetre's en el termini màxim de 30 dies pot procedir-se a l'adquisició directa quan el requereixin les peculiaritats dels béns, les necessitats del servei a satisfer o les limitacions del mercat immobiliari”(...)

Conseqüentment, de conformitat amb els articles citats, per tal de poder procedir a adquirir directament el mencionats ben immobles, serà necessari justificar la concurrència d'una de les tres circumstàncies que s'han esmentat, és a dir:

- la peculiaritat del bé
- les necessitats del servei que es vol satisfer
- les limitacions del mercat immobiliari

Així mateix, serà necessari també justificar la finalitat concreta a què es pretén destinar la finca.

En aquest sentit, en el present document es motivaran i justificaran els extrems a què s'ha fet referència, si bé a efectes d'una millor exposició es començarà la justificació amb la finalitat concreta a què es pretén destinar la finca per continuar amb la justificació de les circumstàncies de l'article 206.3.b) TRLRMLC.

II. Finalitat concreta a què es pretén destinar les finques

La finalitat concreta a què es pretén destinar les finques és la preservació i divulgació de la història i el patrimoni cultural de Sant Celoni.

La Llei 7/1985 Reguladora de les Bases de Regim Local, amb la modificació introduïda per la Llei 27/2013, de 27 de desembre, de racionalització i sostenibilitat de l'Administració Local, en el seu article 25.2 disposa que el Municipi exercirà en tot cas com a competències pròpies, en els termes de la legislació de l'Estat i de les Comunitats Autònomes, diverses matèries, entre les quals figura la protecció i conservació del patrimoni històric (apartat a).

La Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català indica que els ajuntaments han de vetllar per la integritat del patrimoni cultural català, tant públic com privat, situat en el seu

Signatura 1 de 1
Eduard Vallhonesta Alarcón
16/06/2025
Alcalde

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 9125159456cd428c91cbd1f162074edc001

Url de validació <https://seuelectronica.santceloni.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ajuntament de
Sant Celoni

terme municipal, i per la protecció, la conservació, l'acreciment, la difusió i el foment d'aquest patrimoni, com també estimular la participació de la societat en la tasca de protecció (LPCC, art. 3.1).

Com s'explica en l'informe del Tècnic de Cultura—s'adjunta com a annex I a la present memòria, amb l'objectiu de donar a conèixer, preservar i divulgar el passat medieval del poble, el 2006 l'Ajuntament va adquirir tres solars per promoure la rehabilitació de la torre circular del carrer de les Valls, situada a la casa coneguda com cal Peó, i posar a l'abast dels celonins una petita part del recinte emmurallat de la Força que protegia el poble. La recuperació de la torre del carrer de les Valls —anomenada torre de la Força—, inaugurada amb gran expectació per Sant Jordi de 2009, va ser un primer pas per posar en relleu la Força o muralla medieval de Sant Celoni que, tot i ser el nucli originari de la vila, és poc coneguda pels celonins. Aquest espai és visitable (des de l'oficina de Turisme es faciliten les claus als interessats) i periòdicament s'hi organitzen visites guiades adreçades als escolars i públic en general.

La Força o muralla medieval de Sant Celoni està declarada Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN) per la disposició addicional 1.2 de la llei 9/93 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català. El número de registre del BCIN és el R-I-51-5634. També està inclosa al Catàleg del Patrimoni Històric i Arquitectònic de Sant Celoni amb les fitxes 47 i 127. Aquesta darrera cataloga el conjunt en el nivell de protecció arqueològica. La Força, la muralla que envoltava i protegia el poble que es va agrupar a l'entorn de la capella de Sant Celdoni és l'altre gran testimoni del passat medieval de la vila, però és poc visible, ja que queda amagada per les cases que hi van créixer enganxades, amb els seus patis, tant a l'interior de la fortificació com a l'exterior. La part més visible és la torre de can Casquet (de la família Aymar), que es pot contemplar des de la plaça de Josep Alfaras. Per donar a conèixer la Força o muralla medieval del poble, preservar-la i divulgar-la, es va habilitar i obrir al públic el recinte de la torre de la Força el 2009.

L'ampliació d'aquest espai es va fer efectiu al cap de pocs anys. Les obres de consolidació i eliminació de teulades i forjats que es van dur a terme a la casa de l'Estrella (plaça dels Estudis, núm. 16) l'estiu de 2010 per evitar el perill d'esfondrament de l'habitatge van posar al descobert dos trams més de la muralla, que mesuren uns 13 m de llarg, i un dels murs laterals de la capella de Sant Celdoni (la paret nord exterior), que es conserva en força bon estat. Es tracta d'un mur fet amb carreus ben tallats, que mesura 11,50 m de llargada i 3 m d'alçada, si bé, en algun tram l'alçada arriba als 5 m. Aquest mur es va aprofitar com a paret lateral de la casa —que limita amb la de can Canyes— i la resta de la paret, fins a la teulada, s'alça sobre el mur romànic de la capella. Aquest mur, juntament amb l'absis de can Canyes, que ja es coneixia, són els testimonis més importants conservats de la capella que va provocar la formació del poble.

La primera ampliació del recinte de la torre de la Força es va fer el 2014, quan s'hi va incorporar la quadra de can Lleu (plaça dels Estudis, núm. 6), que és al costat de la part rehabilitada i que conserva una pany important de la muralla. El novembre del 2016 van acabar les obres de consolidació i condicionament de l'Estrella (plaça dels Estudis, 16). Amb aquesta intervenció, el mur nord de la capella de Sant Celdoni va quedar visible des de la plaça del Bestiar. L'actuació també ha enllaçat la plaça del Bestiar amb el carrer de les Valls, a través dels espais condicionats prèviament a l'entorn de la torre de la Força. Aquest recorregut permet observar restes de la Força o muralla medieval de Sant Celoni i de la capella de Sant Celdoni, a la vegada que es poden veure les transformacions de l'estructura urbana i dels habitatges al llarg del temps: des del recinte emmurallat originari fins a les cases dels segles XIX i XX, passant pels coberts o quadres que es van adossar a la muralla quan aquesta ja no tenia funció defensiva. S'ha format una mena de "passeig arqueològic" que té caràcter d'itinerari, amb l'entrada a la plaça dels Estudis i la sortida al carrer de les Valls. La integració de la capella de Sant Celdoni al passeig és imprescindible, ja que el mateix entorn ho reclama: el condicionament de l'Estrella (2016) va ser un primer pas a l'hora de recuperar la capella de Sant Celdoni.

Amb l'adquisició de les dues finques de la casa de Can Canyes (plaça dels Estudis, núm. 12, planta baixa i primer pis), on hi ha la part més important que es conserva de la capella: l'absis i

Signatura 1 de 1
Eduard Vallhonestà Alarcón
16/06/2025
Alcalde

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	9125159456cd428c91cbd1f162074edc001
Url de validació	https://seuelectronica.santceloni.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ajuntament de
Sant Celoni

el mur nord interior, es podrà donar visibilitat a la capella de Sant Celdoni i es posarà de manifest la seva transcendència en la formació del nucli urbà.

III. Les peculiaritats del bé que es pretén adquirir.

La finca ubicada a la plaça dels Estudis núm. 12, segon pis, d'aquest municipi, descrit en l'apartat referent a la introducció de la present memòria, presenta una peculiaritat que la fa única: conserva l'absis i altres restes de la capella romànica de Sant Celdoni, edificada al voltant de l'any 1088; aquest va ser el temple que va provocar la formació i creixement del poble i li va donar el nom.

Com consta a l'informe del Tècnic de Cultura de març de 2025 –annex I a la present memòria, *“La casa de can Canyes, a la plaça dels Estudis núm. 12, està protegida a nivell de protecció integral (fitxa 53) i a nivell de protecció arqueològica (fitxa 128) al Catàleg del Patrimoni Històric Arquitectònic de Sant Celoni perquè conserva l'absis i altres restes de la capella romànica de Sant Celdoni”*.

Al mateix informe també es fa un resum de la història de la capella: *“El senyor del Montseny, propietari d'aquest territori, va fer construir en el segle XI una capella dedicada a Sant Celdoni al peu del camí ral de Barcelona a Girona. La bona situació de l'església, en un lloc de pas obligat, va fer que aviat s'hi anessin construint cases a l'entorn per oferir serveis, entre d'altres, a la gent que passava pel camí. Aquesta primera agrupació urbana, propiciada per la capella i el camí, ja tenia la categoria de burg els primers anys del segle XII i va ser l'embrió del poble. La vila va prendre, amb el temps, el nom de la capella: Sant Celoni (...).*

El primer document que fa referència a la capella és de 1088. El 5 de novembre d'aquest any Guillem Umbert I, senyor del Montseny, va fer donació a Santa Maria de l'Estany de l'església de Sant Celdoni, situada dins de la parròquia de Sant Martí de Pertegàs. L'objectiu de la donació era fundar-hi una casa religiosa subjecta al monestir de l'Estany que seguís el preceptes de la regla de Sant Agustí. Guillem Umbert també va cedir masos, propietats i rendes per al manteniment de la casa i la capella (...).

Durant la baixa edat mitjana, a la capella hi va haver una reduïda comunitat de canonges agustinians que vivien a la casa del costat, anomenada la Pabordia o també Prepositura. La decadència de l'església va tenir lloc en el darrer quart del segle XVI. En visites pastorals d'aquesta època hi ha ordres de fer-hi reparacions, i en la de 1591 ja consta que estava derruïda (...).

L'informe conté també una descripció de les parts que, actualment, es coneixen de la capella: *“L'antiga capella romànica de Sant Celdoni, edificada en el segle XI, és la que va provocar la formació del poble al costat del camí ral medieval i la que li va donar nom. Desconeguda per bona part dels celonins, només es conserva parcialment i forma part de l'estructura de cases particulars, especialment de can Canyes, a la plaça dels Estudis. De les restes en destaca bona part de l'absis semicircular conservat a can Canyes, que està construït amb carreus de pedra i té una alçada aproximada de 2 metres. Al centre s'hi va obrir una porta per accedir a l'eixida de la casa. A l'interior hi ha unes parets que els anteriors propietaris van fer repicar i van deixar amb la pedra vista, que corresponen al mur nord de l'interior de la capella (que fa uns 12 metres de llargada) i al seu encaix amb l'absis.*

El mur nord de la capella de Sant Celdoni, que es donava per perdut, en realitat en conserva com a paret de dues cases: de l'Estrella (Plaça dels Estudis, 16) pel costat exterior i de can Canyes (plaça dels Estudis, 12) per l'interior. Les obres de rehabilitació de l'Estrella (2010 i 2016), finca adquirida per l'Ajuntament per ampliar el recinte de la torre de la Força, han permès de constatar-ho.”

La finca de la plaça del Estudis, 12, segon, doncs, conserven parcialment unes restes històriques úniques: l'absis i el mur nord interior de la capella de Sant Celdoni, un patrimoni històric del poble que cal preservar i divulgar perquè és testimoni de l'origen de la vila.

IV. Les necessitats del servei que es vol satisfer

Signatura 1 de 1
Eduard Vallhonesta Alarcón
16/06/2025
Alcalde

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 9125159456cd428c91cbd1f162074edc001

Url de validació <https://seuelectronica.santceloni.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ajuntament de Sant Celoni

Com s'ha explicat anteriorment, el recinte de la Torre de la Força es va inaugurar el 2009 amb l'objectiu de donar a conèixer, preservar i difondre el passat de la vila. El seus elements vertebradors són la Força o muralla medieval i la capella de Sant Celdoni, que va originar la formació del nucli urbà. El recinte primitiu s'ha anat ampliant i s'ha transformat en una mena de passeig arqueològic que té caràcter d'itinerari, amb l'entrada a la plaça dels Estudis i la sortida al carrer de les Valls. La integració de la capella de Sant Celdoni al passeig és imprescindible, ja que el mateix entorn ho reclama, després de l'aparició del mur nord exterior del temple, que s'ha deixat al descobert a la finca de l'Estrella (2016).

El 2019 es va iniciar el procés d'adquisició de dues finques de la casa de can Canyes (plaça dels Estudi, núm. 12, planta baixa i primer pis), on hi ha la part més important que es conserva de la capella: l'absis i el mur nord interior. L'adquisició va culminar el setembre de 2020. Tot seguit (novembre de 2020) es va procedir a netejar l'indret i a enderrocar la paret de tanca del pati per comunicar-lo directament amb el pati de l'Estrella i fer un únic pati, molt més gran que el que hi havia, per poder mostrar l'absis de la capella (eixida de can Canyes) i lligar-lo amb el seu mur nord (que correspon a l'Estrella en la seva part exterior i, a can Canyes, en la interior). A més del seu important valor intrínsec, l'adquisició de les finques va permetre fer una interessant ampliació del recinte actual de la torre de la Força i dotar-lo d'un element fonamental per entendre la formació del poble a l'època medieval: la capella de Sant Celdoni.

CONCLUSIONS

Com a conclusions de tot el que s'ha exposat fins ara podem exposar les següents:

- L'Ajuntament de Sant Celoni està interessat en l'adquisició de la finca assenyalada amb el número 12 de la plaça dels Estudis, segon pis, d'aquest municipi amb la finalitat de protegir, conservar i difondre la història i el patrimoni cultural de Sant Celoni.
- L'esmentat immoble i de conformitat amb la motivació efectuada en la present memòria, concorren les circumstàncies relatives a la peculiaritat del bé i les necessitats del servei que es vol satisfer que exigeixen els articles 206.3.b) TRLMRLC i 30.1.a) RP, de manera que queda justifica l'adquisició directa de la finca en qüestió.

Alcalde de Sant Celoni

Sant Celoni, a la data de la signatura electrònica

Signatura 1 de 1	16/06/2025	Alcalde
Eduard Vallhonesta Alarcón		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 9125159456cd428c91cbd1f162074edc001

Url de validació <https://seuelectronica.santceloni.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

