



MARIA ZORAIDA PALAO VALVERDE, SECRETÀRIA-INTERVENTORA DE L'AJUNTAMENT DEL BRUC

CERTIFICO:

Que el Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada en data 19 de desembre de 2018, d'entre d'altres, va aprovar en segona votació, amb el vot de qualitat del president, l'acord que es transcriu a continuació:

"6.- APROVACIÓ DE L'ADQUISICIÓ DIRECTA D'UNA FINCA PER L'AJUNTAMENT DEL BRUC

Antecedents de fet

1. Composició del nucli del Bruc.

El Bruc és un poble amb un carrer principal de 500 m de llargada, sense permeabilitat entre Bruc del mig – carrer Parròquia.

Tot el comerç del municipi està concentrat en el tram central del carrer Bruc del mig, mentre que el carrer parròquia és eminentment residencial (només hi ha un comerç actualment).

L'estacionament al carrer parròquia és escàs, no està regulat i està pendent d'un estudi específic per a la seva pacificació.

2. Situació del solar Carrer Parròquia, 54.

Actualment la parcel·la no està construïda i l'usen alguns veïns amb permís de la propietat per a l'estacionament de vehicles.

Aquesta parcel·la aporta l'avantatge de que està aproximadament a mig carrer, a més que té una connexió fàcil amb el torrent, i per últim que està alineada amb una parcel·la també no construïda del carrer Bruc del Mig en el pas més estret del torrent de l'Illa.

Al número 54 del carrer, un promotor té la intenció de fer una parcel·lació per a fer-hi tres cases. La idea seria convertir una d'aquestes tres parcel·les en un passatge per poder transitar a peu des del carrer Parròquia fins al Parc del Torrent de l'Illa.

3. Estudis de mobilitat, POUM i específic.

Recentment s'ha elaborat l'Estudi de Mobilitat Urbana del Bruc que posa de manifest tant la carència d'aparcament com de permeabilitat dels carrers Bruc del Mig i Parròquia.



De la mateixa manera, durant l'elaboració del POUM que actualment està en curs, ha sorgit preocupació sobre la permeabilitat d'aquests carrers tant per part de l'equip redactor com a les dinàmiques de participació ciutadana.

Com a complement de l'Estudi de Mobilitat Urbana i a través dels recursos de Diputació, també s'ha iniciat un estudi de pacificació del trànsit al carrer Parròquia on també s'ha atès aquesta problemàtica en les reunions de plantejament amb l'equip redactor.

4. Desenvolupament municipal.

A més a més, l'estratègia de desenvolupament del municipi es basa en preservar el comerç local, i en el desenvolupament del municipi basat en un turisme de natura i familiar. Tot això requereix poder tenir infraestructures que suportin aquests visitants i que facin atractiu el municipi.

Fonaments de dret

Atès l'article 30.2 i l'article 31.3 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels ens locals (RPEL),

Tenint en compte que la present compravenda està subjecte a condicions, pel que hi haurà cessions per a vials.

Atès l'article 20.2 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels ens locals (RPEL), i requereix un termini d'exposició pública de 15 dies, pel que fa a la qualificació jurídica del bé de domini públic.

Vist l'informe de Secretaria-Intervenció de 14 de desembre de 2018.

Vist la memòria de l'arquitecte municipal, que determina que: "la parcel·la objecte de la present valoració prové d'una parcel·lació urbanística actualment en tràmit, exp. 01 11 007 001 2018, motiu pel qual en aquests moments no consta inscrita amb la conformació que s'estima en aquest document.

Tot i estar emplaçada en un àmbit de sòl urbà amb aprofitament residencial, des d'aquest Consistori s'ha expressat a aquests serveis tècnics la iniciativa d'incorporar aquesta finca al sistema viari de manera que es doti al carrer de la Parròquia d'una connectivitat diversa i més atractiva, que passi a concretar els estudis de mobilitat específics realitzats fins al moment.



El solar objecte de la present valoració resulta del projecte de parcel·lació presentat a tràmit davant d'aquesta administració per la mercantil Els Plans de Collbató, SL, respecte de la finca matriu emplaçada al carrer de la Parròquia, 54.

En el projecte de parcel·lació referit la finca objecte d'aquesta valoració es conforma com a resta de la finca matriu i s'identifica com a:

- FINCA 1 (Resta de finca matriu):

Qualificació: ZONA 2.2. CASES EN FILERA

Superfície: 98.18 m².

Llindars

<i>Est</i>	<i>Carrer de la Parròquia. Finca 4</i>	<i>5.69 m. (Façana)</i>
<i>Sud</i>	<i>Finca confinant. Pablo Esteve</i>	<i>15.77 m.</i>
<i>Nord</i>	<i>Finca confinant. Finca 2</i>	<i>17.66 m.</i>
<i>Oest</i>	<i>Finca confinant. Antonio Domènech</i>	<i>6.41 m.</i>

DADES REGISTRALS:

A la finca matriu de la que resultarà la resta objecte d'estudi està inscrita al Registre de la Propietat Núm. 2 d'Igualada, Tom 1843, Llibre 70, Foli 45, Finca Registral 557 del Bruc, amb la següent descripció literal:

"URBANA.- Edifici en part cobert amb destinació a galliner i dipòsit de llenya, situat al carrer de la Parròquia, número 54, del poble del Bruch; llindant al front i Orient amb l'esmentat carrer; a l'esquerra o Migdia, amb Pablo Esteve; a la dreta o Nord, amb Pablo Salsas i els successors de Pelegrin Sitjes; i a l'espatlla o Ponent, amb Antoni Domènech, Segons cadastre la seva superfície solar és de TRES-CENTS VINT-I-QUATRE METRES QUADRATS. Referència cadastral: 8539406 CG0983N 00010I."

Correspon en ple domini a la companyia mercantil PLANS DE COLLBATÓ, SL.

La cabuda de la finca observada en aquesta valoració és la corresponent a la resta resultant de la parcel·lació formulada. La conformació actual de l'immoble és el d'un solar sense edificar.

DADES CADASTRALS:



Li correspon la Referència Cadastral: 8539406CG0983N000101

Sòl de 327,00 m². de cabuda, sense edificar.

DADES CARTOGRÀFIQUES:

Segons es desprèn de l'aixecament topogràfic referit en el projecte de parcel·lació presentat el solar té una cabuda total real de 326,19 m². i les finques resultants de la parcel·lació són conseqüents amb aquesta cabuda.

Un cop realitzades les comprovacions documentals i físiques pertinents s'adopta, com a paràmetre base de l'estudi per a la determinació del valor del solar, la cabuda de 98.18 m². que resta pendent d'inscripció en tant que resta resulta de la parcel·lació formulada.

Planejament vigent: Normes Subsidiàries de Planejament del Bruc, aprovades definitivament el 16 de febrer de 1983. Aprovat definitivament el 16 de febrer de 1983, el Text Refós de les Normes Subsidiàries de Planejament del Bruc, i en data 25 de març de 1992 la Segona Modificació Puntual de les mateixes.

El terreny es disposava en sòl sotmès al següent règim urbanístic:

Classificació: SÒL URBÀ
Qualificació: ZONA 2.2. CASES EN FILERA

a) Tram superior carrer Parròquia, Carrers del Bruc i del Mig, urbà i la zona del casc antic.
entre el límit del sòl

Paràmetres d'edificació:

Tipus d'Ordenació	Edificació segons alineació a vial i entre mitgeres	
Usos permesos	Habitatges unifamiliars i plurifamiliar, oficines, magatzems i indústries de transformació de productes agrícoles, públic-administratiu, socio-cultural i religiós.	
Façana mínima	5.50 m.	
Alçada reguladora màxima	6.50 m. (Planta baixa i 1 planta pis)	
Profunditat màxima edificable	14.00 m.	
S'admet l'edificació auxiliar amb les següents característiques	Ocupació màxima	Màx. 20 % superfície pati no edificat (adossada a la façana posterior o límit posterior parcel·la)
	Alçada màxima	3,5 m.

En aplicació dels paràmetres d'edificació definits, i donada la façana definida per a la finca de 5,69 m., correspon a la parcel·la una edificabilitat màxima de 183,22 m².

“Vistos els paràmetres definits anteriorment referents a la cabuda i edificabilitat de la parcel·la i al valor de repercussió del sòl aplicable per a la zona en resulta el següent VALOR DEL SÒL:

SUP.SÒLAR	EDIFICABILITAT	VRS	VS
-----------	----------------	-----	----



VALOR DEL SÒL	<i>m².</i>	<i>m².</i>	<i>€/m².</i>	€
FINCA 1. RESTA DE FINCA MATRIU	98.18	183,22	386,57	70.827,36

El valor de taxació de la FINCA 1, resultant de la parcel·lació realitzada i objecte de la expropiació requerida és de SETANTA MIL VUIT-CENTS VINT-I-SET euros AMB TRENTA-SIS cèntims.

El present valor de la taxació correspon al valor de mercat del immoble conforme a procediments i requisits establerts a l'Ordre ECO/805/2003 del 27 de Març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, atenent el valor exclusivament del sòl."

Atès que la present compravenda està exempta de l'IVA, de conformitat amb l'article 20 que determina les exempcions de les operacions interiors, apartat 20è de la Llei 37/1992, de desembre, de l'impost sobre el valor afegit, els lliuraments de terrenys rústics i altres que no tinguin la condició d'edificables, destinats exclusivament a parcs i jardins públics o a superfícies vials d'ús públic.

Tenint en compte que la finalitat i conveniència de la present compravenda és la destinació de la finca que s'adquireix a superfície de vial d'ús públic.

Vist les reunions establertes amb la part venedora, s'ha acordat un preu de SETANTA MIL EUROS (70.000,00 €)

Vist que la present finca com a cessió de vials es contempla en la redacció del POUM, però que encara està en tramitació la seva aprovació inicial. I, que per situació de mercat, l'espera a l'aprovació podria comportar una tramitació d'adquisició més difícil, tant per procediment com el preu d'adquisició.

Atès l'article 206.1.b) del Decret Legislatiu 2/2003, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (TRLMRLC), tenint en compte que el valor del bé és inferior a 100.000 euros no és preceptiu l'informe del Departament competent de l'Administració Local, Direcció General de l'Administració Local (DGAL).

Vist tot el que ha estat exposat, el Ple municipal acorda l'adopció del següent acord:

Primer.- Aprovar l'adquisició directa mitjançant compravenda a la mercantil ELS PLANS DE COLLBATÓ, SL, per un preu de **SETANTA MIL euros (70.000,00 €) (sense IVA) per 98.18 m² de la**



finca inscrita al Registre de la Propietat Núm. 2 d'Igualada, Tom 1843, Llibre 70, Foli 45, Finca Registral 557 del Bruc, amb la següent descripció literal:

"URBANA.- Edifici en part cobert amb destinació a galliner i dipòsit de llenya, situat al carrer de la Parròquia, número 54, del poble del Bruch; llindant al front i Orient amb l'esmentat carrer; a l'esquerra o Migdia, amb Pablo Esteve; a la dreta o Nord, amb Pablo Salsas i els successors de Pelegrin Sitjes; i a l'espatlla o Ponent, amb Antoni Domènech, Segons cadastre la seva superfície solar és de TRES-CENTS VINT-I-QUATRE METRES QUADRATS. Referència cadastral: 8539406 CG0983N 00010I."

Segon.- *Aprovar la qualificació jurídica de bé de domini públic l'objecte de la present adquisició directa.*

Tercer.- *Facultar el Sr. Alcalde-President per a la formalització del present acord, amb la signatura de l'escriptura pública de conformitat amb l'article 21.1. b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local (LRBRL), en relació amb l'article 53.1.b) del Decret Legislatiu 2/2003, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (TRLMRLC).*

Quart.- *Notificar el present acord a les persones interessades.*

Cinquè.- *Exposició pública de 15 dies hàbils, de conformitat amb l'article 20.2 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels ens locals (RPEL), al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, e-TAULER, seu electrònica, i pàgina web de l'Ajuntament."*

Que en data 24 d'abril de 2019 l'arquitecte municipal informa del següent:

"Vist el contingut del projecte de parcel·lació presentat a tràmit en aquest Ajuntament, amb RE 552, de data 8 de març de 2018 i amb expedient número 01 11 007 001 2018 i les finques resultants que se'n derivaven.

Atès l'interès d'aquesta Corporació en la seva adquisició, en data 13 de desembre de 2018, es va realitzar la valoració de la finca identificada en el projecte de parcel·lació com a "FINCA 1. RESTA DE FINCA MATRIU". Atenent les dades contingudes en el projecte la FINCA 1 resultant de la parcel·lació proposada queda definida atenent les següents dades:

- FINCA 1 (Resta de finca matriu):

Qualificació: ZONA 2.2. CASES EN FILERA



**Ajuntament
EL BRUC**

Superfície: **98.18 m².**

Llindars

<i>Est</i>	<i>Carrer de la Parròquia. Finca 4</i>	<i>5.69 m. (Façana)</i>
<i>Sud</i>	<i>Finca confinant. Pablo Esteve</i>	<i>15.77 m.</i>
<i>Nord</i>	<i>Finca confinant. Finca 2</i>	<i>17.66 m.</i>
<i>Oest</i>	<i>Finca confinant. Antonio Domènech</i>	<i>6.41 m.</i>

Vistos els paràmetres definits en la valoració realitzada referents a la cabuda i edificabilitat de la parcel·la i al valor de repercussió del sòl aplicable per a la zona va correspondre a la finca de referència un calor de taxació de SETANTA MIL VUIT-CENTS VINT-I-SET euros AMB TRENTA-SIS cèntims.

<i>VALOR DEL SÒL</i>	<i>SUP.SÒLAR</i> <i>m².</i>	<i>EDIFICABILITAT</i> <i>m².</i>	<i>VRS</i> <i>€/m².</i>	<i>VS</i> <i>€</i>
<i>FINCA 1. RESTA DE FINCA MATIU</i>	98.18	<i>183,22</i>	<i>386,57</i>	70.827,36

Vist però, que el promotor del projecte de parcel·lació va presentar a tràmit un nou projecte de parcel·lació, amb RE 0802530008-1-2019-000296-2, de data 30 de gener de 2019, que introdueix canvis en la conformació de les finques resultants de la proposta de parcel·lació anteriorment aportada. Atès el contingut del nou projecte de parcel·lació presentat a tràmit la FINCA 1 resta definida atenent les següents dades:

- FINCA 1. (Resta de finca matriu):

Qualificació: **ZONA 2.2. CASES EN FILERA**

Superfície: **89.74 m².**

Llindars

<i>Est</i>	<i>Carrer de la Parròquia. Finca 4</i>	<i>5.81 m. (Façana)</i>
<i>Sud</i>	<i>Finca confinant. Pablo Esteve</i>	<i>15.77 m.</i>
<i>Nord</i>	<i>Finca confinant. Finca 2</i>	<i>17.62 m.</i>
<i>Oest</i>	<i>Finca confinant. Antonio Domènech</i>	<i>5.49 m.</i>



**Ajuntament
EL BRUC**

Conseqüentment amb els paràmetres de valoració aplicats a la finca per a la determinació del valor del sòl, que es considera inalterable, i atesa la cabuda definitivament fixada per a la FINCA 1, definida en 89.74 m²., el valor de taxació definitiu corresponent a la finca de referència és de SEIXANTA-QUATRE MIL SET-CENTS SETANTA-TRES euros AMB SEIXANTA-SET cèntims.

VALOR DEL SÒL	<i>SUP.SÒLAR</i>	<i>EDIFICABILITAT</i>	<i>VRS</i>	<i>VS</i>
	<i>m².</i>	<i>m².</i>	<i>€/m².</i>	<i>€</i>
<i>FINCA 1. RESTA DE FINCA MATIU</i>	89.79	<i>167,56</i>	<i>386,57</i>	64.773,67

I per a què consti als efectes oportuns lliuro el present informe.”

I per a que així consti i tingui els seus efectes escaients, lliuro la present certificació en els termes previstos a l'article 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Corporacions Locals tenint en compte que l'acord es certifica a reserva dels termes que resultin de l'aprovació de l'acta corresponent, i d'Ordre i amb el Vist i Plau del Sr. Alcalde, a El Bruc a la data de la signatura.

Vist-i-Plau
L'Alcalde,