



Document	Expedient	Data	Segell
37692/2021	2824/2021	30-04-2021	

Àrea
Secretaria de Serveis Generals

Codi de verificació



3U6Y15480N2U1E1S0NRZ

Acta de la sessió de la Junta de Govern Local

Identificació de la sessió

Núm.: 17 /2021

Sessió: Extraordinària

Data: 30 d'abril de 2021

Anàlisi dels dictàmens del regidor d'Urbanisme i Activitats, en els quals es proposa:

2.- Aprovar el contingut íntegre i la signatura del Contracte de permuta entre l'Ajuntament de Caldes de Montbui i la "PROVÍNCIA VEDRUNA DE EUROPA DE HERMANAS CARMELITAS DE LA CARIDAD"; i el document comptable d'autorització i disposició de la despesa corresponent, entre altres acords, expedient 7840/2020 d'Urbanisme i Activitats.

Identificació de l'expedient

Expedient 7840/2020, relatiu a l'aprovació del contingut i signatura del contracte de permuta entre l'Ajuntament de Caldes de Montbui i la «PROVÍNCIA VEDRUNA DE EUROPA DE HERMANAS CARMELITAS DE LA CARIDAD».

Antecedents

1. L'immoble situat en front al carrer Bellit número 7, que fa cantonada amb els carrers Ruldó i Canal, consta actualment inscrita a favor de la «CONGRAGACIÓN DE LAS HERMANAS CARMELITAS DE LA CARIDAD» però amb data 26 de febrer de 2012, "la Congregación de las Hermanas Carmelitas de la Caridad" va reestructurar les nou Províncies Canòniques d'Europa en una única Província, denominada "PROVÍNCIA VEDRUNA DE EUROPA DE HERMANAS CARMELITAS DE LA CARIDAD" a la que es van adscriure totes les comunitats i bens que depenien de les indicades Províncies, que van finalitzar la seva activitat el 31 de desembre de 2015: Barcelona amb CIF número R0800398J, Girona amb CIF número R1700012F, Tarragona amb CIF número R4300005H, Lleó amb CIF número R2400184D, Madrid amb CIF número R2800489C, Valladolid amb CIF número R4700149J, València amb CIF número R4600008I i Vitòria amb CIF número R0100031D, passant a tenir el CIF únic número R-2802605I.



2. L'Ajuntament està interessat en l'adquisició mitjançant permuta d'aquest immoble per destinar-lo a ensenyament i activitats complementàries.
3. D'acord amb les disposicions del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) aquest terrenys estan qualificats com sistema d'equipament comunitari docent (clau E1), atès que es tractava d'un equipament privat existent en funcionament abans de l'entrada en vigor del POUM, promoguda per una entitat sense ànim de lucre que desenvolupava uns usos socials, en aquest cas educatius, d'interès públic. La pròpia normativa del POUM estableix en l'article 192 que aquest equipaments conservaran la seva titularitat sempre que, entre altres, es mantinguin els usos socials. És per això que aquest article estableix de manera expressa que en cas es produeixi el cessament de l'activitat definitiu o el canvi d'ús, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació.
4. L'adquisició directa d'aquesta finca es justifica en compliment de les determinacions del POUM amb motiu del cessament de l'ús d'aquesta finca i per tal de donar resposta a una de les prioritats de l'equip de govern de l'Ajuntament que és el de mantenir els usos socials en aquest terrenys que el POUM qualifica com sistema d'equipament comunitaris destinats a l'interès públic i social actualment sense ús i que per tant han deixat de tenir la funció social que perseguia el planejament urbanístic. En aquest sentit, la ubicació privilegiada de l'antic "Col·legi del Carme", situat en el centre històric de la vila i l'accés a l'altra banda del poble, així com el seu interès històric i la proximitat als jardins de Can Rius, són idonis pel compliment de les finalitats preteses per l'Ajuntament.
5. L'Ajuntament de Caldes de Montbui doncs està interessat en l'adquisició directa mitjançant permuta d'aquest immoble propietat de la "PROVÍNCIA VEDRUNA DE EUROPA DE HERMANAS CARMELITAS DE LA CARIDAD" per destinar-lo a l'ensenyament i activitats complementàries.
6. La "PROVÍNCIA VEDRUNA DE EUROPA DE HERMANAS CARMELITAS DE LA CARIDAD" està interessada en quatre parcel·les residencials propietat de l'Ajuntament de Caldes de Montbui, que s'han segregat de la finca registral 7.367, situades en el Passeig de la Circumval·lació números 80, 82, 84 i 86 del barri de Can Valls, amb una superfície total de 4.583,47 m², i en número màxim d'habitatges de dos per parcel·la, és a dir un total de vuit habitatges.
7. En data 10 de febrer de 2021 es va adreçar al Departament de Governació la sol·licitud per la permuta proposada. El Departament de la Presidència de la Generalitat de Catalunya ha anat sol·licitant diferent documentació complementària a la inicialment entregada.
8. El Ple de l'Ajuntament, en sessió de data 25 de febrer de 2021, va prendre els següents acords:
- "Primer: Aprovar l'alteració de la qualificació jurídica i la desafectació del següents bens, deixant de ser béns de domini públic per passar a ser béns de patrimoni municipal del sòl:*

Dades generals	Inventari aprovat 17/12/2020
----------------	------------------------------



Denominació	<i>Can Rius / Espai Can Rius</i>
<i>Referència cadastral</i>	<i>1297113DG3009G0001GL</i>
<i>Adreça</i>	<i>Santa Susanna 2</i>
Classificació: Terrenys urbans	<i>100101</i>
<i>Codi del bé</i>	<i>1273</i>
Classificació: Edifici	<i>110101</i>
<i>Codi del bé</i>	<i>1175</i>
Llibre	<i>A</i>
Epígraf	<i>I.2</i>
Subepígraf	<i>I.2.A</i>
Tipus de bé	<i>Domini Públic – Servei Públic</i>
<i>Superfície solar</i>	<i>3.744,00 m²</i>
<i>Superfície construïda sota rasant</i>	<i>1.281,00 m²</i>
<i>Superfície construïda sobre rasant</i>	<i>4.060,65 m²</i>
<i>Adquisició</i>	<i>Compra</i>
<i>Data</i>	<i>29/10/2004</i>
<i>Valor del sòl</i>	<i>322.463,20 €</i>
<i>Valor construcció</i>	<i>2.041.009,37 €</i>
<i>Observacions</i>	

<i>Dades generals</i>	<i>Inventari aprovat 17/12/2020</i>
Denominació	<i>Sala Polivalent</i>
<i>Referència cadastral</i>	<i>0496542DG3009G0040</i>
<i>Adreça</i>	<i>Buenos Aires 18</i>
Classificació : Terrenys urbans	<i>100101</i>
<i>Codi del bé</i>	<i>1278</i>
Classificació: Edifici	<i>110101</i>
<i>Codi del bé</i>	<i>1179</i>
Llibre	<i>A</i>
Epígraf	<i>I.2</i>
Subepígraf	<i>I.2.A</i>
Tipus de bé	<i>Domini Públic – Servei Públic</i>
<i>Superfície solar</i>	<i>-</i>
<i>Superfície construïda sota rasant</i>	<i>-</i>
Superfície construïda sobre rasant	<i>-</i>
<i>Adquisició</i>	<i>Compra</i>
<i>Data</i>	<i>19/10/1994</i>
<i>Valor del sòl</i>	<i>-</i>



Valor construcció	35.418,09 €
Règim jurídic	-
Observacions	-

Dades generals	Inventari aprovat 17/12/2020
Denominació	Avinguda Josep Fontcuberta
Referència cadastral	1096201DG3019G0001IM
Adreça	Avinguda Josep Fontcuberta
Classificació : Terrenys urbans	100101
Codi de bé	1266
Classificació : Edifici	-
Codi del bé	-
Llibre	A
Epígraf	I.2
Subepígraf	I.2.A
Tipus de bé	Domini Públic – Servei Públic
Superfície solar	108,00 m ²
Superfície construïda sota rasant	-
Superfície construïda sobre rasant	-
Adquisició	Cessió P-3 «Torrent de l'escaiola»
Data	11/03/1987
Valor del sòl	5.018,59 €
Valor construcció	-
Observacions	

Dades generals	Inventari aprovat 17/12/2020
Denominació	Passeig de Circumval·lació Barri de Can Valls
Referència cadastral	2373501DG3027E0001HZ
Adreça	Passeig de Circumval·lació Barri de Can Valls
Classificació : Terrenys urbans	100101
Codi del bé	1232
Classificació : Edifici	-
Codi del bé	-
Llibre	A
Epígraf	I.2
Subepígraf	I.2.A



Tipus de bé	<i>Domini Públic – Servei Públic</i>
<i>Superfície solar</i>	12.100,00 m ²
<i>Superfície construïda sota rasant</i>	-
<i>Superfície construïda sobre rasant</i>	-
<i>Adquisició</i>	<i>Aprofitament mig «Can Valls»</i>
<i>Data</i>	19/06/1986
<i>Valor del sòl</i>	-
<i>Valor construcció</i>	-
Observacions	-

Segon. Aprovar la rectificació de l'inventari general i per tant, els béns tenen la següent descripció:

<i>Dades generals</i>	Nova descripció
Denominació	Can Rius / Espai Can Rius
<i>Referència cadastral</i>	1297113DG3009G0001GL
<i>Adreça</i>	Santa Susanna 2
Classificació: Terrenys urbans	B00201
<i>Codi del bé</i>	1273
Classificació: Edifici	B00201
<i>Codi del bé</i>	1175
Llibre	B
Epígraf	III.1
Subepígraf	-
Tipus de bé	Bé patrimonial - Patrimoni municipal del sòl
<i>Superfície solar</i>	3.744,00 m ²
<i>Superfície construïda sota rasant</i>	1.281,00 m ²
<i>Superfície construïda sobre rasant</i>	4.060,65 m ²
<i>Adquisició</i>	Compra
<i>Data</i>	29/10/2004
<i>Valor del sòl</i>	322.463,20 €
<i>Valor construcció</i>	2.041.009,37 €
<i>Observacions</i>	Pla especial aprovat Habitatges Dotacionals Cessions de vials no inscrits

<i>Dades generals</i>	Nova descripció
Denominació	Sala Polivalent



Referència cadastral	0496542DG3009G0040
Adreça	Buenos Aires 18
Classificació : Terrenys urbans	B00201
Codi del bé	1278
Classificació: Edifici	B00201
Codi del bé	1179
Llibre	B
Epígraf	III.1
Subepígraf	
Tipus de bé	Bé patrimonial - Patrimoni municipal del sòl
Superfície solar	-
Superfície construïda sota rasant	-
Superfície construïda sobre rasant	310,00 m²
Adquisició	Compra
Data	19/10/1994
Valor del sòl	-
Valor construcció	35.418,09 €
Règim jurídic	Propietat horitzontal
Observacions	Habitatges per inserció

Dades generals	Nova descripció
Denominació	Avinguda Josep Fontcuberta
Referència cadastral	1096201DG3019G0001IM
Adreça	Avinguda Josep Fontcuberta
Classificació : Terrenys urbans	B00201
Codi de bé	1266
Classificació : Edifici	-
Codi del bé	-
Llibre	B
Epígraf	III.1
Subepígraf	-
Tipus de bé	Bé patrimonial - Patrimoni municipal del sòl
Superfície solar	269,00 m²
Superfície construïda sota rasant	-
Superfície construïda sobre rasant	-
Adquisició	Cessió P-3



	«Torrent de l'escaiola»
Data	11/03/1987
Valor del sòl	5.018,59 €
Valor construcció	-
Observacions	Habitatges Joves

Dades generals	Nova descripció
Denominació	Passeig de Circumval·lació Barri de Can Valls
Referència cadastral	2373501DG3027E0001HZ
Adreça	Passeig de Circumval·lació 80-98
Classificació : Terrenys urbans	B00201
Codi del bé	1232
Classificació : Edifici	-
Codi del bé	-
Llibre	B
Epígraf	III.1
Subepígraf	-
Tipus de bé	Bé patrimonial - Patrimoni municipal del sòl
Superfície solar	11.920,00 m²
Superfície construïda sota rasant	-
Superfície construïda sobre rasant	-
Adquisició	Aprofitament mig «Can Valls»
Data	19/06/1986
Valor del sòl	-
Valor construcció	-
Observacions	Parcel·lació aprovada inscrita en el Registre Expedient 5220/2020

Tercer: Fer constar al Registre de la Propietat les modificacions de la qualificació jurídica d'aquests béns

Quart. Contra aquest acte administratiu que és definitiu en via administrativa podeu interposar en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acord, recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos administratius de la província de Barcelona.

Tanmateix, podeu interposar contra aquest acte administratiu recurs de reposició atès l'article 77 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, en



el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acord, i contra la seva resolució i en el termini de dos mesos recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos administratius. En el supòsit que no es dictés resolució expressa en el termini d'un mes s'entendrà expedita la via contenciosa durant sis mesos.»

9. L'arquitecte tècnic municipal, en data 27 de març de 2021, va emetre el següent informe en relació amb els béns a permutar:

«INFORME DE VALORACIÓ ACTUALITZAT

1.-APARTAT PREVI

El present informe es divideix en dues parts, la primera es correspondrà amb als aspectes tècnics i jurídics que afecten a la valoració del bé i que reflecteixen les característiques bàsiques definitòries del mateix, i la segona del caràcter valoratiu, que conformaran els càlculs tècnics-econòmics conduents a determinar el valor de mercat dels bens a valorar.

1.1.- Sol·licitant i finalitat

A petició de l'Àrea de Serveis Territorials, s'ha de determinar el valor de mercat de les finques relacionades en el contracte de permuta entre l'Ajuntament de Caldes de Montbui i la «Congregación de las Hermanas Carmelitas de la Caridad», a partir d'una inspecció interior de l'immoble i la documentació e informació que s'ha aportat a l'efecte.

1.2.- Mètode de valoració

El criteri per a determinar el valor de taxació serà el valor de mercat, definit com el preu al comptat més probable que un comprador mig estaria disposat a pagar en el mercat lliure, tenint en compte de les característiques físiques i urbanístiques de les finques a valorar.

Valorarem els immobles de conformitat amb la Llei del sòl i amb les mètodes d'aquesta, en concret el de comparació, del seu reglament i subsidiàriament amb els mètodes de l'Ordre ECO 805/2003

Per la determinació del valor dels immobles a permutar, són aplicables els següents textos legals:

1.- Respecte al procediment :

- *Llei d'expropiació Forçosa de 16/12/1954 i el seu Reglament aprovat per Decret de 26 d'abril de 1957.*
- *Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 2/2012 de 22 de febrer.*



2.- Respecte la valoració :

- *Reial decret legislatiu 7/2015 del 30 d'octubre, per el que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació urbana.*

3.- Principis de la valoració

- *Valorarem els immobles de conformitat amb la Llei del sòl i amb els mètodes d'aquesta, utilitzant el mètode residual estàtic, d'acord amb la metodologia definida a l'Ordre ECO805/2003 de 27 de març de 2003, sobre normes de valoració de béns immobles i determinats drets per a determinades finalitats financeres, modificada per l'Ordre EHA/3011/07.*

1.3.- Marc Legal

- *Llei de 16 de novembre de 1954, de normes reguladores de l'expropiació forçosa. (BOE núm. 351 publicat el 17/12/1954).*

- *Decret de 26 d'abril de 1957, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Expropiació Forçosa. (BOE núm. 160 publicat el 20/06/1957).*

- *Llei 9/2005, de 7 de juliol, del Jurat d'expropiació de Catalunya (DOGC núm. 4427 publicat el 15/07/2005).*

- *Decret 120/2009, de 28 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament del Jurat d'Expropiació de Catalunya. (DOGC núm. 5433 publicat el 31/07/2009).*

- *Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. (DOGC núm. 5686 publicat el 05/08/2010).*

- *Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. (DOGC núm. 6077 publicat el 29/02/2012).*

- *Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre. Pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana. (BOE núm. 261 publicat el 31/10/2015).*

1.4.- Documentació

- *Certificació registral i notes simples informativa de les finques afectades i descrites amb el citat contracte de permuta.*
- *Document de consulta descrita i gràfica de dades cadastrals de l'oficina virtual del cadastre.*
- *Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal de Caldes de Montbui, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de data 18 de juny de 2009 i publicat el 17 de juliol de 2009.*
- *Pla Especial del catàleg del patrimoni arquitectònic i històric – artístic del centre històric, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Barcelona, en sessió de data 22 de juliol de 1994.*



1.5.- Comprovacions realitzades

- *Identificació física*
- *Identificació registral*
- *Identificació cadastrals*
- *Adequació al planejament*
- *Descripció general de l'immoble*

Com a resultat de la documentació utilitzada i de les comprovacions realitzades s'han obtingut les dades i conclusions que es presenten en els capítols d'aquest informe.

2.- IDENTIFICACIÓ

Es procedeix a la seva identificació per cadascun dels immobles a permutar

2A) Immoble propietat de la «CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS CARMELITAS DE LA CARIDAD».

2A.2.1.- Identificació física

- *Localització : Carrer Bellit número 7*
- *Municipi: Caldes de Montbui*
- *Província: Barcelona*
- *Codi Postal: 08140*
- *Referència cadastral: 0398802DG3009G0001FL*
- *Finca registral: 5018*

2A.2.2.- Identificació registral

D'acord amb la certificació registral de data 19 de març de 2021, signada per José Manuel Muñoz Roncero, registrador titular del Registro de la Propietat de Granollers-2, província de Barcelona, Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, la finca es descriu a continuació:

***“URBANA situada en Caldes de Montbui, y en calle Bellit, donde le corresponde el número tres, en l'actualitat li correspon el número 7. Consistente en un EDIFICIO de bajos y dos pisos, y estando en construcción otro EDIFICIO de dos plantas destinadas a aulas, comunicadas ambas per dos escaleras y un gimnasio con fachada a dicha calle. La construcció es a base de hormigón armado, estructura mixta, muros de fábrica de ladrillo, formados en cerámica armada, escalera en perfiles metal-licos, solados de terraza, cubierta de azotea visitable, carpinteria de metálica y de madera y las demás instalaciones de acuerdo con su categoría. La superficie total construida es de setecientos cincuenta y tres metros cuadrados. Todo está destinado a colegio de enseñanza. De extensión superficie conjunta mil ciento treinta y seis metros cuadrados.*”**



*LINDA per el frente, Sur, con calle Bellit, entrando a mano derecha; Este, con calle del Canal; Espalda, Norte, parte con sucesores de *** i parte con sucesores de ***, intermediando pared medianera; y a la izquierda, Oeste, parte con la calle Roldó y parte con sucesores de ***. Una parte del edificio recayente a la calle Roldó tiene una entrada en su olanta naja, de veinte metros cuadrados aproximadamente, propiedad de ***, el cual entrandolinda por el Oeste, con calle Roldó, Sur, y Este, con finca propia, y Norte, con sucesores de ****

REFERENCIA CADASTRAL: En el registre no consta.

COORDENADES GEORREFERENCIADAS DE LA PARCEL·LA: No consta

COORDINACIÓ CON EL CATASTRO: No consta

TITULARIDADES:

*La "CONGREGACION DE LAS HERMANAS CARMELITAS DE LA CARIDAD" titular del pleno dominio de la totalitat per títol d'agrupació, segons escriptura de data 31 de juliol de 1975, per la notaria, de Caldes de Montbui, Don Luís F. Alos Bobadella, que va motiva, en data 11 d'agost de 1975, **la inscripció 1ª de la finca número 5.018, al foli 150, del tom 824 de l'Arxiu, llibre 48 de Caldes de Montbui.***

*Declarada la obra nueva, mediante escritura otorgada en, ante el Notario Don Rafael Ruiz-Jarabo Baquero con protocolo, el día 16 de Diciembre de 1975, según inscripció 2ª, de fecha 11 de Marzo de 1976, al Folio 150, del Libro 53, Tomo 928 del Arxiu, **de la finca número 5.018.***

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas.

Al derecho de uso de la finca a favor de la "ESCOLA PIA DE CATALUNYA", que le cedió la "Congregación de Religiosas Carmelitas de la Caridad", propietari de la finca, enescriptura otorgada en Barcelona, el día cuatro de Marzo de mil novecinetos noventa y cuatro, ante el Notario don Modesto Ventura Benages. La cesión de dicho derecho tiene un plazo de treinta años a partir dl día uno de Julio de mil novecinetos noventa y cuatro, que lo es con caràcter gratuïto, y será causa de extinció de la cessió si la usuaria deje de impartir la enseñanza." La calendada escriptura motivó en veinte de Julio de mil novecinetos noventa y cuatro, la inscripció 4ª d ela finca número 5.018, al foli 157, del tomo 2.165 del Arxiu, libro 156 de Caldes de Montbui, la cual es la vigente en la actualitat de dicha finca.

Inscripció 4ª, del tomo 2.165, libro 156, folio 157 con fecha 20 de Juliol de 1994.

No hay documentos pendientes de despacho."

Referència cadastral: 0398802DG3009G0001FL



La “Congregació de les Hermanas Carmelitas de la Caridad” declara que aquesta finca es troba lliure de càrregues i gravàmens, tenint en compte la última inscripció registral:

- A. *La inscripció 4ª al registre de la propietat, al respecte he d'informar que s'aporta escriptura pública de renúncia al dret de cessió d'ús a favor de l'ESCOLA PIA DE CATALUNYA, davant l'Il·lustre Notari del Col·legi de Barcelona Rafael Ruiz Nuñez, de data 23 de febre de 2018, que s'haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat abans d'inscriure la present permuta.*

2A.2.3.- Identificació cadastral

Segons les dades consultades en l'Oficina Virtual del cadastre l'immoble té les següents dades:

<i>Referencia cadastral</i>	<i>0398802DG3009G0001FL</i>
<i>Localització</i>	<i>Carrer Bellit número 7</i>
<i>Municipi</i>	<i>Caldes de Montbui</i>
<i>Classe</i>	<i>Urbà</i>
<i>Ús</i>	<i>Equipament docent</i>
<i>Any construcció</i>	<i>1880</i>
<i>Superfície construïda</i>	<i>3.236 m²</i>
<i>Superfície del terreny</i>	<i>1.543 m²</i>
<i>Tipus finca</i>	<i>Parcel·la construïda sense divisió horitzontal</i>

2A.2.4.- Situació urbanística

2A.2.4.1.- Classificació urbanística

La finca està classificada com a SÒL URBÀ, segons el Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal de Caldes de Montbui, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de data 18 de juny de 2009, i es executiu de de 17 de juliol de 2009.

2A.2.4.2.- Qualificació urbanística

La finca es troba qualificada com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús com a dominant, en aquest cas definit com «Equipament Docent». Clau E1.

Secció 4ª. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (E).

Article 187. Definició



Aquest capítol comprèn la regulació dels sistemes d'equipaments comunitaris, ja que es tracta de sòls destinats a instal·lar-hi dotacions d'interès públic i social necessaris en funció de les característiques demogràfiques o socioeconòmiques de la població.

Article 188. Tipus

Els sòls que aquest Pla destina al sistema d'equipaments s'inclouen en la categoria següent:
Sistema d'equipaments comunitaris Clau E

Article 189. Identificació

El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport, així com els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.
S'identifica en el plànols d'ordenació amb clau E.

Article 190. Règim general

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments, s'hi s'observarà allò que disposen aquestes normes, la legislació sectorial vigent i les disposicions urbanístiques corresponents que es puguin establir mitjançant planejament especial.

Article 191. Classificació dels equipaments

Usos dominants:

Equipaments, d'acord amb el que estableix l'articulat d'aquestes normes, que tinguin interès públic social o comunitari.

Usos compatibles:

Aquells usos directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament.

Es aquest sentit, el Pla d'ordenació urbanística municipal reconeix com a compatibles els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.

Pel que fa a l'ús de cementiri, s'atindrà a la disposa la legislació sectorial vigent, i en concret el que assenyala el Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el reglament de policia sanitària mortuòria de la Generalitat de Catalunya.

En els sòls destinats a equipaments que ja tenen un ús assignat en l'actualitat, aquest Pla determina aquest ús com a dominant.

En determinats sòls destinats a equipaments, que en l'actualitat no tenen ús assignat, aquest Pla en determina l'ús dominant, d'acord amb les claus identificatives següents:



E1 Equipament docent. Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.

E2 Equipament sanitari assistencial: Hospitals, centres extrahospitalaris i residències d'avis.

E3 Equipament religiós: Temples, centres religiosos, etc.

E4 Equipaments sociocultural: Cases de cultura, biblioteques, centres socials, llar d'avis, centres d'esplai, museus,...

E5 Equipaments administratius: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública.

E6 Equipament cementiri.

E7 Equipament esportiu: Instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos. No estaria inclòs l'ús recreatiu, ja que és propi dels equipaments, i no forma part del règim de sistema general.

E8 Equipament de transport: Aparcaments i instal·lacions de vehicles pesats.

E9 Equipament Balneari: Instal·lacions balneàries i serveis annexos. Aquest sols destinats a equipaments comunitaris de tipus balneari són diferents als usos hotelers.

E10 Equipament de serveis tècnics: Instal·lacions i espais reservats pels serveis de proveïment, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i xarxa de subministrament, centres de producció o transformació de gas i xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus sòlids, deixalleria i altres possibles serveis de caràcter semblant.

No obstant això, el Pla d'ordenació urbanística municipal preveu determinats equipaments sense un ús determinat (E), que posteriorment un Pla especial el determinarà.

En la resta de sòl sense ús assignat s'atindrà al que disposa el punt següent.

En aquest sòls que actualment no tenen un ús assignat o en aquells sòls, ja siguin de titularitat pública o privada, en què es pretengui modificar l'ús existent en l'actualitat, s'atindrà a allò que disposen aquestes normes sobre l'ordenació mitjançant Pla especial.

Article 196. Condicions d'ordenació i edificació

L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les



condicions ambientals del lloc.

- 1. D'acord amb les necessitats funcionals dels diferents equipaments es podran establir les condicions urbanístics d'edificació en un Pla especial que haurà de respectar les condicions ambientals, especialment el paisatge i la integració de l'ordenació en el sector on s'emplaci l'equipament.*
- 2. En el cas de no tramitar un Pla especial les condicions en sòl urbà seran idèntiques a les de les zones contigües a l'equipament.*

Article 197. Ordenació mitjançant Plans especials

Serà necessària la redacció d'un Pla especial d'assignació d'usos en aquelles parcel·les destinades a equipaments, on no s'hi concreta el tipus d'equipament, i en aquelles parcel·les que es vulgui modificar l'ús existent o assignat actualment, ja siguin de titularitat pública o privada.

També serà necessària la redacció d'un Pla especial en aquells equipaments que es vulgui determinar una modificació de l'ordenació o una nova ordenació volumètrica, així com una nova definició dels diferents paràmetres urbanístics i d'edificació.

És obligació complir aquesta condició, excepte quan l'assignació d'un ús concret es realitzi sobre equipaments que siguin de titularitat pública, de dimensió petita i d'escala de barri, segons la definició donada per aquestes normes, sempre que no es modifiqui ni l'edificabilitat ni la tipologia del sòl edificable de l'entorn més pròxim.

El Pla especial concretarà la titularitat de l'equipament i justificarà l'ús assignat en funció de la disponibilitat potencial segons planejament de terrenys destinats a equipaments, de la idoneïtat de la localització i de les necessitats i/o cobertura del servei a què es destinarà l'equipament esmentat.

Altrament, en el Pla especial es determinaran les condicions bàsiques de l'ordenació i l'edificació a què s'haurà d'ajustar la nova edificació d'acord amb els paràmetres definits en l'article anterior.

Independentment de l'elaboració dels Plans especials requerits per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal pel que fa als equipaments, l'Ajuntament podrà tramitar un o diversos Plans especials en els que es determinarà de manera detallada el tipus d'equipament que afecten cada parcel·la reservada genèricament a aquesta finalitat.

En aquest Plans especials es tindran en compte els programes d'actuació en obres i serveis de l'Ajuntament i, també, si escau, la col·laboració dels particulars.

En el cas que els Plans especials esmentats no esgotessin la determinació de tipus d'equipaments, en tots els sòls que estiguin qualificats amb aquesta destinació, la determinació esmentada podrà fer-se en un altre o uns altres Plans especials.



2A.2.4.- Observacions

Aquesta finca, anomenada “Col·legi de Carme”, està recollida en la fitxa número 22 del Pla Especial del catàleg del patrimoni arquitectònic i històric – artístic del centre històric, aprovat definitivament per la Comissió d’Urbanisme de Barcelona en sessió de data 22 de juliol de 1994.

2A.2.5.- Descripció general de l’immoble

Tipologia:

Es tracta d’una construcció entre mitgeres, situada en una cantonada. Té una alçada de planta baixa i dos pisos.

Estructura:

La tradicional de gruixudes parets de càrrega, en edificis d’aquest tipus amb forjat unidireccional de biguetes.

Coberta:

L’edifici principal té la coberta inclinada a dues vessants i de teula aràbiga. L’edifici queda rematat per un ràfec d’uns 40 cms a manera de cornisa de ceràmica i un canaló.

Façana :

Hi ha un ordre en la disposició i en el tipus de forats. La façana està composta mitjançant una sèrie d’eixos verticals que ordenen els diferents forats, amb una distribució tant en vertical com en horitzontal d’aquest, que fa que no hi hagi cap component vertical ni horitzontal molt marcada, i que dona una imatge bastant homogènia i molt neutre de la façana. Els forats tenen proporcions verticals i són de semblants característiques, uns són més amples i es disposen individualment, els altres són una mica més estrets i es disposen aparellats donant el conjunt un forat més ample. L’entrada principal es troba a la façana principal del carrer d’en Bellit, en un des quatre eixos de composició vertical. Tots els forats tenen una decoració senzilla a la seva part superior consistent en un realçat sobre el pla de façana, aquesta es arrebossada i queda rematada per un ràfec de cornisa de ceràmica.

Valoració general :

No es tracta d’un edifici molt singular, però és força important des del punt de vista arquitectònic de definició de volums, imatge total, composició de façana, materials i sistemes constructius emprats. Té elements arquitectònics de gran qualitat en les façanes, que testimonien el seu valor històric.

Elements a destacar :

Les dues magnífiques finestres que es disposen una sobre l’altra són, d’una exquisida i refinada decoració. Totes elles, tant l’ampit, la llinda, com els brancals, són d’un considerable treball escultòric de motlures i



relleus. Son unes de les finestres més belles de Caldes, en una d'elles hi troben una data que fa referència a l'any 1707. Cal també destacar la porta d'entrada realitzada de sillars i dintell de pedra, així com altres elements arquitectònics realitzats de pedra, que són la cantonada de l'edifici i a volta que hi ha en l'interior d'aquesta.

Elements de protecció. Intervencions proposades.

D'acord en el Pla Especial del catàleg del patrimoni arquitectònic i històric-artístic del centre històric vigent, es manifesta ho següent:

- *Protecció parcial (Elements arquitectònics d'interès específic).*
- *En la façana s'ha de mantenir en tot moment el volum, la formalització arquitectònica i compositiva, i sobretot la franja d'elements arquitectònics singulars, com són les dues finestres que hi ha al carrer d'en Bellit. S'haurà de respectar el material, la textura i el cromatisme.*
- *S'ha de mantenir en tot moment la visibilitat total de la façana i dels elements singulars en l'entorn de l'edifici en el carrer Bellit i Ruldó, tenint cura de les façanes del costat, que tinguin una certa harmonia, sense desmerèixer i competir amb la façana d'aquesta.*
- *Es podran realitzar les intervencions de restauració, reposició, demolició del elements no originals, conservació, reestructuració, modernització i substitució parcial de l'edifici sempre i quan es mantinguin el volum, la formulació arquitectònica i compositiva i sobretot el conjunt format per les dues finestres i la porta.*

2B) Immobles propietat de l'Ajuntament de Caldes de Montbui

2B.2.1.-Identificació física dels immobles

Parcel·la 1:

- *Localització: Passeig de la Circumval·lació número 80*
- *Municipi: Caldes de Montbui*
- *Província: Barcelona*
- *Codi Postal: 08140*
- *Referència cadastral: NO consta, segregada de la parcel·la 2373501DG3027E0001HZ*
- *Finca registral: 12.837*

Parcel·la 2:

- *Localització: Passeig de la Circumval·lació número 82*
- *Municipi: Caldes de Montbui*
- *Província: Barcelona*
- *Codi Postal: 08140*
- *Referència cadastral: NO consta, segregada de la parcel·la 2373501DG3027E0001HZ*
- *Finca registral: 12.838*

Parcel·la 3:

- *Localització: Passeig de la Circumval·lació número 84*



Ajuntament de Caldes de Montbui

- *Municipi: Caldes de Montbui*
- *Província: Barcelona*
- *Codi Postal: 08140*
- *Referència cadastral: NO consta, segregada de la parcel·la 2373501DG3027E0001HZ*
- *Finca registral: 12.839*

Parcel·la 4:

- *Localització: Passeig de la Circumval·lació número 86*
- *Municipi: Caldes de Montbui*
- *Província: Barcelona*
- *Codi Postal: 08140*
- *Referència cadastral: NO consta, segregada de la parcel·la 2373501DG3027E0001HZ*
- *Finca registral: 12.840*

2B.2.2.-Identificació registral

URBANA.- PARCEL·LA -1: Parcel·la urbana, situada a Caldes de Montbui, en el Passeig de la Circumval·lació número 80, amb una superfície de MIL DOS-CENTS TRENTA-NOU METRES I VINT-I-DOS DECÍMETRES QUADRATS, es a dir 1.239,22 m², de forma rectangular.

LLINDARS: al Nord amb Passeig de la Circumval·lació número 80, en una línia recta amb una longitud de 30,59 metres; a l'Est amb parcel·la en front al Passeig de la Circumval·lació número 82 –parcel·la número 2- amb una línia recta de longitud de 44,59 metres; a l'Oest amb polígon d'actuació –PA-21- amb referència cadastral 21744401DG3027E0001PZ, propietat de Residencial Can Valls SL, amb una línia recta de longitud de 44,94 metres; i al Sud amb torrent existent amb la línia de terme municipal de l'liça d'Amunt, amb referència cadastral 08033A00509100, amb una línia recta de longitud de 25,00 metres.

Qualificació urbanística: Ciutat Jardí per edificació aïllada, clau A5.2

Referència cadastral: No consta. Pendent d'assignació.

Coordinació amb el Cadastre: No coordinat amb cadastre

TITULARITATS: Ajuntament de Caldes Montbui, amb CIF 0803300C, titular de ple domini de la totalitat per títol de Divisió Material segons certificació administrativa de data 30 d'octubre de 2020, per l'Ajuntament de Caldes de Montbui, que va motivar l'assentament 1, al foli 1 del tom 3.276 de l'Arxiu, llibre 346, **de la finca número 12.837.**

CARREGUES DE PROCEDÈNCIA

NO existeix càrregues registrades.



CÀRREGUES PRÒPIES

La finca o participació indivisa de finca a que es refereix la inscripció 1^a està afectada durant el termini de QUATRE ANYS al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas poden girar-se pel l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentals, segons nota posada al marge de la citada inscripció.

Nota número 4 al marge de l'assentament 1, del tom 3.276, llibre 346, foli 1 amb data 4 de novembre de 2020.

No tenen documents pendents de despatx.

URBANA.- PARCEL·LA -2: Parcel·la urbana, situada a Caldes de Montbui, en el Passeig de la Circumval·lació número 82, amb una superfície de MIL CENT CATORZE METRES I SETANTA-CINC DECÍMETRES QUADRATS, es a dir 1.114,75 m², de forma rectangular.

LLINDARS: al Nord amb Passeig de la Circumval·lació número 86, en una línia recta amb una longitud de 25,00 metres; a l'Est amb parcel·la en front al Passeig de la Circumval·lació número 88 –parcel·la número 5- amb una línia recta de longitud de 44,59 metres; a l'Oest en front al Passeig de la Circumval·lació número 84 – parcel·la número 3 -, amb una línia recta de longitud de 44,94 metres; i al Sud amb torrent existent amb la línia de terme municipal de l'liça d'Amunt, amb referència cadastral 08033A00509100, amb una línia recta de longitud de 25,00 metres.

Qualificació urbanística: Ciutat Jardí per edificació aïllada, clau A5.2

Referència cadastral: No consta. Pendent d'assignació.

Coordinació amb el Cadastre: No coordinat amb cadastre

TITULARITATS: Ajuntament de Caldes Montbui, amb CIF 0803300C, titular de ple domini de la totalitat per títol de Divisió Material segons certificació administrativa de data 30 d'octubre de 2020, per l'Ajuntament de Caldes de Montbui, que va motivar, en data 4 de novembre de 2020 l'assentament 4 al marge de l'assentament 1, al foli 4 del tom 3.276 de l'Arxiu, llibre 346, de la **finca número 12.838..**

CARREGUES DE PROCEDÈNCIA

NO existeixen càrregues registrades.

CÀRREGUES PRÒPIES

La finca o participació indivisa de finca a que es refereix la inscripció 1^a està afectada durant el termini de QUATRE ANYS al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas poden girar-se pel l'Impost



sobre *Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentals*, segons nota posada al marge de la citada inscripció.

Nota número 4 al marge de l'assentament 1, del tom 3.276, llibre 346, foli 1 amb data 4 de novembre de 2020.

No tenen documents pendents de despatx.

URBANA.- PARCEL·LA -3: Parcel·la urbana, situada a Caldes de Montbui, en el Passeig de la Circumval·lació número 84 amb una superfície de MIL CENT CATORZE METRES I SETANTA-CINC DECÍMETRES QUADRATS, es a dir 1.114,75 m², de forma rectangular.

LLINDARS: al Nord amb Passeig de la Circumval·lació número 84, en una línia recta amb una longitud de 25,00 metres; a l'Est amb parcel·la en front al Passeig de la Circumval·lació número 84 –parcel·la número 4– amb una línia recta de longitud de 44,59 metres; a l'Oest en front al Passeig de la Circumval·lació número 82 – parcel·la número 2 -, amb una línia recta de longitud de 44,94 metres; i al Sud amb torrent existent amb la línia de terme municipal de l'liça d'Amunt, amb referència cadastral 08033A00509100, amb una línia recta de longitud de 25,00 metres.

Qualificació urbanística: Ciutat Jardí per edificació aïllada, clau A5.2

Referència cadastral: No consta. Pendent d'assignació.

Coordinació amb el Cadastre: No coordinat amb cadastre

TITULARITATS: Ajuntament de Caldes Montbui, amb CIF 0803300C, titular de ple domini de la totalitat per títol de Divisió Material segons certificació administrativa de data 30 d'octubre de 2020, per l'Ajuntament de Caldes de Montbui, que va motivar, en data 4 de novembre de 2020 l'assentament 4 al marge de l'assentament 1, al foli 7 del tom 3.276 de l'Arxiu, llibre 346, de la **finca número 12.839**.

CARREGUES DE PROCEDÈNCIA

NO existeixen càrregues registrades.

CÀRREGUES PRÒPIES

La finca o participació indivisa de finca a que es refereix la inscripció 1^a està afectada durant el termini de QUATRE ANYS al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas poden girar-se pel l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentals, segons nota posada al marge de la citada inscripció.

Nota número 4 al marge de l'assentament 1, del tom 3.276, llibre 346, foli 1 amb data 4 de novembre de 2020.



No tenen documents pendents de despatx.

URBANA.- PARCEL·LA -4: Parcel·la urbana, situada a Caldes de Montbui, en el Passeig de la Circumval·lació número 86, amb una superfície de MIL CENT CATORZE METRES I SETANTA-CINC DECÍMETRES QUADRATS, de forma rectangular.

LLINDARS: al Nord amb Passeig de la Circumval·lació número 82, en una línia recta amb una longitud de 25,00 metres; a l'Est amb parcel·la en front al Passeig de la Circumval·lació número 84 –parcel·la número 3- amb una línia recta de longitud de 44,59 metres; a l'Oest en front al Passeig de la Circumval·lació número 80 – parcel·la número 1 -, amb una línia recta de longitud de 44,94 metres; i al Sud amb torrent existent amb la línia de terme municipal de l'liça d'Amunt, amb referència cadastral 08033A00509100, amb una línia recta de longitud de 25,00 metres.

Qualificació urbanística: Ciutat Jardí per edificació aïllada, clau A5.2

Referència cadastral: No consta. Pendent d'assignació.

Coordinació amb el Cadastre: No coordinat amb cadastre

TITULARITATS: Ajuntament de Caldes Montbui, amb CIF 0803300C, titular de ple domini de la totalitat per títol de Divisió Material segons certificació administrativa de data 30 d'octubre de 2020, per l'Ajuntament de Caldes de Montbui, que va motivar, en data 4 de novembre de 2020 l'assentament 4 al marge de l'assentament 1, al foli 10 del tom 3.276 de l'Arxiu, llibre 346, de la **finca número 12.840..**

CARREGUES DE PROCEDÈNCIA

NO existeixen càrregues registrades.

CÀRREGUES PRÒPIES

La finca o participació indivisa de finca a que es refereix la inscripció 1ª està afectada durant el termini de QUATRE ANYS al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas poden girar-se pel l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentals, segons nota posada al marge de la citada inscripció.

Nota número 4 al marge de l'assentament 1, del tom 3.276, llibre 346, foli 10 amb data 4 de novembre de 2020.

No tenen documents pendents de despatx.



2B.2.3.- Identificació cadastral

Segons les dades consultades en l'Oficina Virtual del cadastre l'immoble té les següents dades:

PARCEL·LA 1:

<i>Referencia cadastral</i>	<i>No consta. Pendent d'assignació.</i>
<i>Localització</i>	<i>Passeig de la Circumval·lació número 80</i>
<i>Municipi</i>	<i>Caldes de Montbui</i>
<i>Classe</i>	<i>Urbà</i>
<i>Ús</i>	<i>Residencial Ciutat Jardí. Clau A5.2</i>
<i>Any construcció</i>	<i>Sense edificar</i>
<i>Superfície construïda</i>	<i>Sense edificar</i>
<i>Superfície del terreny</i>	<i>1.239,22 m²</i>
<i>Densitat màxima d'habitatges</i>	<i>2 Habitatges aparellats</i>

PARCEL·LA 2:

<i>Referencia cadastral</i>	<i>No consta. Pendent d'assignació.</i>
<i>Localització</i>	<i>Passeig de la Circumval·lació número 82</i>
<i>Municipi</i>	<i>Caldes de Montbui</i>
<i>Classe</i>	<i>Urbà</i>
<i>Ús</i>	<i>Residencia. Ciutat Jardí. Clau A5.2</i>
<i>Any construcció</i>	<i>Sense edificar</i>
<i>Superfície construïda</i>	<i>Sense edificar</i>
<i>Superfície del terreny</i>	<i>1.114,75 m²</i>
<i>Densitat màxima d'habitatges</i>	<i>2 Habitatges aparellats</i>

PARCEL·LA 3:



Referència cadastral	No consta. Pendent d'assignació.
Localització	Passeig de la Circumval·lació número 84
Municipi	Caldes de Montbui
Classe	Urbà
Ús	Residencial. Ciutat Jardí. Clau A5.2
Any construcció	Sense edificar
Superfície construïda	Sense edificar
Superfície del terreny	1.114,75 m ²
Densitat màxima d'habitatges	2 Habitatges aparellats

PARCEL·LA 4:

Referència cadastral	No consta. Pendent d'assignació.
Localització	Passeig de la Circumval·lació número 86
Municipi	Caldes de Montbui
Classe	Urbà
Ús	Residencial. Ciutat Jardí. Clau A5.2
Any construcció	Sense edificar
Superfície construïda	Sense edificar
Superfície del terreny	1.114,75 m ²
Densitat màxima d'habitatges	2 Habitatges aparellats

2B.2.4.- Situació urbanística

2B.2.4.1.- Classificació urbanística

La finca està classificada com a SÒL URBÀ, segons el Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal de Caldes de Montbui, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de data 18 de juny de 2009, i es executiu de de 17 de juliol de 2009.

«A petició del requeriment de data 18 de març de 2021 he d'informar que aquestes finques (P1, P2, P3 i P4) no estan compreses en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que les faci necessàries per a l'ens locals»

2B.2.4.2.- Qualificació urbanística



La finca es troba qualificada com a ciutat jardí d'edificació aïllada, clau A5.2 amb un ús dominant de residencial.

Article 223. Subzona de ciutat jardí d'edificació aïllada A5.2

Aquesta subzona de ciutat jardí serà d'edificació aïllada amb parcel·la mínima de 400 m², i es definirà en els plànols i en la memòria amb la clau A5.2.

Paràmetres referits a la parcel·la (A5.2)

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral</i>	<i>Condicions particulars</i>
<i>Solar</i>	<i>Art. 66</i>	
<i>Edificabilitat màxima de parcel·la</i>	<i>Art. 68</i>	<i>0,50 m²st/m²s</i>
<i>Coeficient d'edificabilitat complementari neta</i>	<i>Art. 70</i>	
<i>Densitat màxima d'habitatges neta</i>	<i>Art. 71</i>	
<i>Ocupació màxima de la parcel·la</i>	<i>Art. 72</i>	<i>30 % (inclou l'edificació per sobre i per sota de la rasant)</i>
<i>Sòl de parcel·la la lliure edificació</i>	<i>Art. 73</i>	
<i>Dimensions i mida de la parcel·la</i>	<i>Art. 75</i>	<i>Superfície.....400 m²</i>
		<i>Front.....15 m</i>
		<i>Fondaria</i>
<i>Alçada reguladora referida a la parcel·la</i>	<i>Art. 76</i>	<i>6,45 m. L'alçada màxima al punt més alt de la teulada no sobrepassarà en cap cas els 9,50 m des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora.</i>
<i>Punt d'aplicació alçada referida a la parcel·la</i>	<i>Art. 77</i>	
<i>Nombre de plantes referit a la parcel·la</i>	<i>Art. 78</i>	<i>PB+1</i>
<i>Planta baixa referida a la parcel·la</i>	<i>Art. 79</i>	
<i>Separacions mínimes</i>	<i>Art. 80</i>	<i>Carrer.....5 m</i>
		<i>Lateral.... 3 m</i>
		<i>Fons.....5 m</i>
<i>Tanques</i>	<i>Art. 81</i>	<i>0,60 m sobre la cota natural del terreny de material opac fins a 1,80 m de materials trepats i vegetal amb un calat mínim de 50% de la superfície.</i>
<i>Adaptació topogràfica i moviment de terres</i>	<i>Art. 82</i>	
<i>Unitat mínima de projecte</i>	<i>Art. 83</i>	<i>Segons plànol de regularització del sòl urbà.</i>



Paràmetres referits a l'edificació (A5.2)

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral</i>	<i>Condicions particulars</i>
<i>Posició de l'edificació</i>	<i>Art. 84</i>	
<i>Edificació principal i auxiliar</i>	<i>Art. 85</i>	<i>S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5%.</i> <i>Si l'edificació auxiliar no se separa de l'edificació principal, es considerarà tot el conjunt com a edificació principal i no serà possible en aquest cas suma ambdues ocupacions màximes.</i> <i>L'edificabilitat de l'edificació auxiliar forma part de l'edificació total de la parcel·la.</i> <i>L'ocupació definida per l'edificació auxiliar se suma a la definida per a l'ocupació de l'edificació principal.</i>
<i>Planta baixa</i>	<i>Art. 86</i>	
<i>Planta soterrani</i>	<i>Art. 87</i>	<i>No podrà sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la i haurà de respectar les separacions que s'estableixin per damunt de la rasant. Veure paràmetres referits al subsòl.</i>
<i>Plantas pis</i>	<i>Art. 88</i>	
<i>Planta coberta</i>	<i>Art. 89</i>	<i>La coberta en cas de ser inclinada serà de 35 % de pendent com a màxim.</i>
<i>Planta sota coberta</i>	<i>Art. 90</i>	<i>S'admet l'ús d'habitatge.</i> <i>Les instal·lacions no sobrepassaran la coberta.</i>
<i>Sostre màxim d'un edifici</i>		<i>400 m² (edifici principal + auxiliar)</i>
<i>Cossos sortints</i>	<i>Art. 93</i>	
<i>Elements sortints</i>	<i>Art. 94</i>	<i>Els ràfecs de vols superiors a 60 cm comptabilitzaran als efectes de l'ocupació màxima de l'edificació.</i>
<i>Composició de façana</i>	<i>Art. 96</i>	

Paràmetres referits al subsòl (A5.2).

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral</i>	<i>Condicions particulars</i>
<i>Ocupació</i>		<i>No es permet l'ocupació del subsòl més enllà de la superfície ocupada per les edificacions principals.</i>
<i>Fondària</i>		<i>La fondària màxima permesa per al subsòl és de 3 metres, equivalents a i planta soterrada.</i> <i>Per sota de la fondària màxima permesa s'admet la instal·lacions de xarxa de serveis que siguin compatibles</i>



		amb l'ús del sòl.
--	--	-------------------

Observacions : S'admet la realització d'habitatges aparellats en parcel·les que tinguin coma mínim una superfície inferior en un 10 % al doble de la parcel·la mínima, i amb una façana de 25 m, sempre que no augmenti el nombre d'habitatges, i a menys que es determini una altra cosa en les fitxes dels Polígons i Sectors.

3.- LOCALITAT I ENTORN

3.1.- Localitat

Caldes de Montbui és un municipi que pertany a la comarca del Vallès Oriental, província de Barcelona. Té una extensió de 38 Km² i una població de 17.500 habitants i està situat a 30 km de Barcelona i a 12 km de Granollers, capital de comarca.

3.2.- Entorn

A) Un dels immobles a valorar es troba al carrer Bellit número 7, dins de l'àmbit del centre històric, conegut en el nom de «Col·legi del Carme», que en l'actualitat està sense un ús específic.

El seu entorn està configurat per habitatges unifamiliars entre mitgeres destinats a primeres residències de qualitat mitjana – baixa, proper als serveis i equipaments del municipi.

El sector disposa de tot tipus d'infraestructures, subministrament d'aigua, d'electricitat, telèfon, enllumenat públic, gas natural i connexió a la xarxa general de clavegueram.

B) Els altres immobles a valorar són quatre parcel·les sense edificar, situades en el Passeig de la Circumval·lació números 80 al 86, en el barri de Can Valls que es troba a 3 km de distància del casc urbà.

El seu entorn està configurat per habitatges unifamiliars aïllats, destinats a primeres i segones residències de qualitat mitjana – alta.

El sector disposa de tot tipus d'infraestructures, subministrament d'aigua, d'electricitat, telèfon, enllumenat públic, gas natural i connexió a la xarxa general de clavegueram.

4.- CRITERI DE VALORACIÓ

4.1.- Mètode residual estàtic

Pel desenvolupament de la present valoració de l'immoble descrit en l'apartat 2A, antic «Col·legi del Carme», s'ha fet servir el mètode residual estàtic ja que no s'han localitzat testimonis representatius de sòl a l'entorn proper.



MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC

El mètode residual es basa en els principis del valor residual i del major i millor ús. La seva definició, segons normativa, és:

Principi de valor residual: el valor que se li dona a cadascun dels factors de producció d'un immoble serà la diferència entre el valor de l'esmentat actiu i els valors atribuïbles a la resta de factors.

Principi de major i millor ús: el valor d'un immoble susceptible de ser dedicat a diferents usos serà el que resulti de destinar-lo, dins de les possibilitats legals, físiques, a l'econòmicament més aconsellable, o si és susceptible de ser construït amb diferents intensitats edificatòries, serà el que resulti de construir-lo, dins de la possibilitats legals i físiques, amb la intensitat que permeti obtenir el seu valor més alt.

La seva aplicació permet determinar el valor de mercat d'un terreny edificable o d'un immoble a rehabilitar com el preu més probable que, en el moment de la seva taxació pagaria per ell un promotor immobiliari de tipus mig, que comprés i aprofités el seu millor i major ús.

Per tant, atenent a les característiques de l'edificació valorada i analitzant el mercat immobiliari actual considera que el major i millor ús al que es pot destinar, es el manteniment del seu ús actual.

Donat que la rehabilitació de l'edificació pot començar-se en un termini de temps proper, el valor de mercat per aquest mètode es calcularà seguint el procediment d'anàlisis d'inversions amb valors actuals (procediment de càlcul «estàtic»).

Per càlcul del valor residual pel procediment estàtic es seguiran el següents passos:

- S'estimaran les despeses de construcció per la seva rehabilitació, de comercialització i, en el seu cas, els financers normal per a un promotor de tipus mig i per una promoció de característiques semblants a l'analitzada, tenint en compte el preu de venda i rendes màxims definides en el Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.*
- Se estimarà el valor de venda i rendes màxims definits en el Decret Llei 50/2020 de l'immoble a promoure per la hipòtesi d'edifici acabat a la data de taxació.*
- Es fixarà el marge del benefici del promotor, en aquest de l'Ajuntament.*
- S'aplicarà la fórmula de càlcul, establerta en l'article 42 de l'Ordre ECO/805/2003 de 27 de març:*

$$F = VM \times (1-b) - SC_i$$

A on:

F = Valor unitari de repercussió.



VM = Valor de mercat de l'immoble en la hipòtesis d'edifici acabat

b = Marge brut mínim de benefici per al promotor.

(Donada la conjuntura immobiliària dels darrers mesos, o ha disminuït de forma important la demanda degut a la incertesa econòmica i a l'enduriment de forma important de finançament a promotors i a particulars, considerem que aquesta circumstància s'ha de reflectir al present informe de valoració. Per això, el marge del promotor es fixa en un 18 % per l'ús d'habitatge, mínim fixat per l'Ordre ECO 805/2003.

Ci = Cost de construcció i despeses.

L'aplicació d'aquest mètode el basem en homogeneïtzar els valors unitaris d'immobles propers, amb característiques similars possibles a l'immoble objecte de valoració. En el cas que ens ocupa no existeix cap immoble de les mateixes característiques que es permeti obtenir valors de referència, d'antiguitat, superfície, estat i prestacions.

El valor homogeneïtzat es considera a 2.640,82 €/m², mitjana ponderada dels valors unitaris de venda de testimonis existents situats dins del centre històric, en un ús predominant com a residencial, tenint en compte la seva antiguitat, estat de conservació, a deduir les obres de rehabilitació per adaptar-se a uns possibles nous usos.

5.- VALORACIÓ PERMUTA : IMMOBLE «COL·LEGI DEL CARME».

5.1.- Valoració del sòl

Qualsevol sòl urbà es valora de la mateixa manera:

Valor del sòl= Superfície edificable x edificabilitat

$$(€) = (m^2) \times (m^2 \text{ st} / m^2 \text{ s})$$

5.1.1.- Càlcul del aprofitament de l'àmbit espacial homogeni

L'aprofitament és edificabilitat referida a un ús.

Atès que l'immoble actualment es un terreny que té una edificabilitat consolidada, en el cas del «Col·legi del Carme», segons la base de dades del cadastre és de 3.236,00 m² construïts.

Si observem el pla urbanístic deduirem que l'immoble es troba en el casc antic de la població, amb un març comú totes les parcel·les, que és de centre històric segons el POUM vigent de Caldes de Montbui, que es desenvolupa en illes tancades, amb una profunditat edificable de 12 metres des del front principal, en una planta baixa i dues plantes pis, que té com a ús dominant l'habitatge unifamiliar entre mitgeres.

5.1.2.- Valor de repercussió del sòl resultant

El valor de repercussió del sòl es determinarà pel mètode estàtic d'acord amb la següent expressió:



$$VRS = (Vv/kk) - Vc$$

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor de venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, en euros per metre quadrat edificable.

Kk = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K tindrà amb caràcter general un valor de 1,40.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar despeses d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

En el cas que ens ocupa, es tracta d'un equipament educatiu, actualment sense ús, que degut a la seva singularitat no té un mercat immobiliari propi.

Per tant, partirem d'uns valors definits en el Decret Llei 50/2020, de 9 desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de les modalitats d'allotjament en règim de lloguer promogudes per la Generalitat de Catalunya, on en el seu article 1, se subjecten els preus i a les rendes màxims per metre quadrat de superfície, i aplicament el règim especial de venda per habitatge de protecció que s'estima en la zona A, de 2.096,74 €/m².

Aplicant la fórmula del reglament el valor de repercussió del sòl serà:

PVP : 2.096,74 €/m²

Cost de construcció + despeses : 1.150,53 €/m²

Adoptem així mateix la K de 1,40

Per tant:

$$(2.096,74 \text{ €/m}^2 \text{st} / 1,40) - 1150,53 \text{ €/m}^2 = 347,16 \text{ €/m}^2 \text{st}$$

Es a dir, que el Valor de repercussió del sòl = 347,16 €/m²st

Segons els càlculs anteriors, tenim un sostre potencial de 3.236,00 m², en base a l'edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni, que coincideix en la superfície construïda de l'immoble a valorar, i un rendiment de 347,14 €/m², que es correspon amb el valor de repercussió del sòl, obtingut pel mètode residual estàtic.

$$\text{Valor del sòl} = 3.236,00 \text{ m}^2 \times 347,16 \text{ €/m}^2 \text{st} = \underline{1.123.408,00 \text{ €}}$$

5.1.3.-Costos de construcció



Per a fixar el Cost de Construcció d'un teòric edifici entre mitgera a nou utilitzem el preu de que consta en les revistes especialitzades de la construcció de renda normal, així com la revista BEC del 4º trimestre de 2019, que manifesta que el valor estimat en € per m² edificat sobre rasant, inclòs el 20 % del benefici industrial i despeses generals, té un import de 1.150,53 €.

A quest valor estimat de cost de construcció s'haurà d'aplicar coeficients reductors per la seva antiguitat (0,3), estat de conservació (0,8), i en funció de la seva dimensions, distribució i forma del l'equipament per usos que no son residencials (0,7).

Per tant,

$$(1.150,53 \text{ €} \times 0,3 \times 0,5) = 172,60 \text{ €}$$

Es a dir, que el Valor de construcció = 172,60 €/m²st

$$\text{Valor de la construcció} = 3.236,00 \text{ m}^2 \times 172 \text{ €/m}^2\text{st} = \underline{556.591,00 \text{ €}}$$

5.1.4.- Aplicació de l'index de ponderació en referència al mercat immobiliari

S'ha de tenir en compte la singularitat de l'immoble conegut en el nom de «Col·legi del Carme», al tractar-se d'un equipament docent privat situat en casc antic del municipi de Caldes de Montbui.

Aquesta circumstància determina la seva singularitat, que es veu afectada directament en el mercat immobiliari, ja que es un producte situat fora del mercat i, per tant, sense demanda potencial.

*Ara bé, tenint en compte que la «Congregación de las Hermanas Carmelitas de la Caridad», és una entitat religiosa sense fins lucratius, lligada al municipi durant molts de temps, con queda demostrat en el següent relat: «La família Palaudarias eren amos de l'edifici. Aquest tingueren una filla, la ***, que es fa monja de les Germanes Carmelitas de la Caritat. La família deixà l'edifici en herència a la seva filla, i per tant passà a la congregació. Les Germanes Carmelitas eren les que portaven el Col·legi de l'Hospital (Residència i Hospital de Santa Susanna) a principis de segle, traslladant-se aleshores al nou edifici del carrer Bellit cantonada Ruldó, aproximadament en l'any 1919».*

Aquesta situació comporta aplicar un index de ponderació en relació al mercat immobiliari, a la valoració de l'immoble, que s'estima en un 0,50 en relació a un valor de mercat teòric estimat, que es recollirà en el contracte de permuta a signar entre les parts.

6.- VALORACIÓ PERMUTA : PARCEL·LES DE L'AJUNTAMENT.

D'acord amb el Text Refós del Pla d'ordenació urbanística municipal vigent, es tracta d'unes parcel·les que tenen la possibilitat de construir habitatges unifamiliars, amb un màxim de dos habitatges aparellats en cadascuna de les parcel·les descrites, en la condició de no superar el sostre màxim definit per un coeficient d'edificabilitat aplicable segons la clau urbanística definida com a A5.2.



Aquestes parcel·les dobles, el seu règim jurídic serà el de propietat horitzontal, adjudicat a cadascuna de les edificacions a construir un coeficient participació del total de la parcel·la.

La seva valoració es tractarà com a un valor unitari per metre quadrat de la parcel·la, estimant-se un valor de 175 €/m², que significar un valor estimat per les parcel·les 2 – 3 – 4, de 200.000 euros € per cadascuna. Mentre que a la primera parcel·la, de major cabuda, s'ha li atribuirà un valor de 210.000,00 euros.

7.- QUADRE RESUM DELS VALORS ESTIMATS PER LA PERMUTA

Per tant, la valoració econòmica entre bens de la permuta, serà la següent:

<i>Identificació Immobles</i>	<i>Com a sòl</i>	<i>Con a immoble edificat</i>	<i>Index de ponderació</i>	<i>Compensació econòmica</i>	<i>Taxació permuta</i>
A “Col·legi del Carme”	1.123.409,00 €	556.591,00 €	0,50	-	840.000,00 €
B Parcel·les Ajuntament	P1-210.000 € P2-200.000 € P3-200.000 € P4-200.000 €	-	1,00	30.000,00 €	840.000,00 €

I perquè consti, signo el present informe de valoració dels bens a permutar.

10. En data 16 d'abril de 2021, el Departament de la Presidència de la Generalitat de Catalunya va notificar la resolució sobre la permuta proposada, amb la següent conclusió:

«CONCLUSIÓ

Ateses les consideracions precedents, basades en la documentació aportada per la corporació per justificar l'excepcionalitat del procediment i d'acord amb la normativa que és d'aplicació en aquest cas, s'informa favorablement l'adquisició mitjançant permuta, per part de l'Ajuntament de Caldes de Montbui, de l'immoble municipal anomenat «Col·legi del Carme», propietat de la “Congregación de las Religiosas Carmelitas de la Caridad”, corresponent a la finca registral número 5.018 de Caldes de Montbui, inscrita al tom 928, llibre 53, foli 150, del Registre de la Propietat de Granollers número 2, amb les parcel·les 1, 2, 3 i 4 de Can Valls, de titularitat municipal, ubicades al Passeig de la Circumval·lació números 80, 82, 84 i 86, i que es corresponen amb les finques registrals 12.837, 12.838, 12.839 i 12.840, respectivament, inscrites al tom 3.276, llibre 346, folis 1, 4, 7 i 10, del mateix Registre de la Propietat; sempre que s'acompleixin els preceptes legals i reglamentaris en vigor i les consideracions legals esmentades al present informe.”



11. En data 27-04-2021, el senyor Josep Maria Requesens Guinot, Tècnic d'Administració General, ha emès un informe jurídic.

12. A l'expedient es fa constar el document comptable o l'informe signat per la interventora, per acreditar que hi ha suficient consignació pressupostària per atendre la despesa que es detalla a la part dispositiva d'aquest acord.

Fonaments de dret

- Llei Orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera
- Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril
- Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu, 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Article 170 del Text refós de la Llei d'urbanisme:

*«2. La persona adquirent, mitjançant el document públic de transmissió, s'ha d'obligar a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats, i a no transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes inter vivos mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'administració o entitat transmetent ho autoritzi. El compliment d'aquestes obligacions s'ha de garantir mitjançant una condició resolutòria expressa del contracte de transmissió. Si la persona adquirent incompleix els terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, l'administració o entitat transmetent pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, l'administració o entitat transmetent estableixi en el document públic de transmissió. Tanmateix, l'administració o entitat transmetent pot prorrogar els terminis fixats per a complir l'obligació esmentada. **El document públic de transmissió també ha d'establir com a condició resolutòria expressa el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys.** Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a. “*

- Llibre sisè del Codi civil de Catalunya
- Llei 7/1985, de bases de règim local.
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques.



- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

- Segons competència atribuïda per delegació a la Junta de Govern Local, mitjançant el Decret d'Alcaldia número 000867/2019, dictat en data 17 de juny de 2019, d'organització del cartipàs municipal 2019-2023.

- Segons competència atribuïda per delegació a la Junta de Govern Local, mitjançant el Decret d'Alcaldia número 774/2020, dictat en data 4 de juny de 2020, d'organització del cartipàs municipal 2019-2023.

Resolució

Per tot això la Junta de Govern Local, per unanimitat dels presents, acorda:

Primer. Aprovar el contingut íntegre i la signatura del Contracte de permuta entre l'Ajuntament de Caldes de Montbui i la "PROVÍNCIA VEDRUNA DE EUROPA DE HERMANAS CARMELITAS DE LA CARIDAD" que es transcriu a continuació:

«CONTRACTE DE PERMUTA ENTRE L'AJUNTAMENT DE CALDES DE MONTBUI I LA "PROVÍNCIA VEDRUNA DE EUROPA DE HERMANAS CARMELITAS DE LA CARIDAD".

Caldes de Montbui, abril de 2021

Davant meu, Maria Remei Sala Leal, secretaria general de l'Ajuntament de Caldes de Montbui, compareixen,

D'una part, com a representant de l'administració:

- Isidre Pineda Moncusí, major d'edat, amb DNI 47.154.987-L, que en sessió plenària de constitució de l'Ajuntament de Caldes de Montbui, va ser nomenat i va prendre possessió com a alcalde en la seva sessió de data 15 de juny de 2019, amb domicili a la Plaça Font del Lleó número 11, de Caldes de Montbui.

D'altra part:

- La senyora ***, major d'edat, cèlibe, religiosa, amb DNI ***, amb domicili fiscal al carrer General Ricardos nº 248, 28025 Madrid, que actua en nom i representació de la "PROVÍNCIA VEDRUNA DE EUROPA DE HERMANAS CARMELITAS DE LA CARIDAD", segons poder atorgat per l'escriptura número 1.380 de data 22 de juny de 2018, formalitzada davant del senyor Francisco Calderón



Álvarez, notari de Madrid i del seu Il·lustre Col·legi, que té el seu domicili en el carrer General Ricardos nº 248, 28025 de Madrid, que té el CIF número R-2802605I, i que està inscrita en el "Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia, amb el número actual 012093 (abans 1638-i/0-SE/B).

Amb data 26 de febrer de 2012, "la Congregación de las Hermanas Carmelitas de la Caridad" ha reestructurat les nou Províncies Canòniques d'Europa en una única Província, denominada "Província Vedruna de Europa de Hermanas Carmelitas de la Caridad" a la que es van adscriure totes les comunitats i bens que depenien de les indicades Províncies, que van finalitzar la seva activitat el 31 de desembre de 2015: Barcelona amb CIF número R0800398J, Girona amb CIF número R1700012F, Tarragona amb CIF número R4300005H, Lleó amb CIF número R2400184D, Madrid amb CIF número R2800489C, Valladolid amb CIF número R4700149J, València amb CIF número R4600008I i Vitòria amb CIF número R0100031D. Té reconeguda legalment plena capacitat jurídica i d'obrar.

Tots ells es reconeixen capacitat jurídica i d'obrar per a la signatura del present conveni i tal com actuen, exposen els següents,

ANTECEDENTS

A) FINCA PROPIETAT DE LA "PROVÍNCIA VEDRUNA DE EUROPA DE HERMANAS CARMELITAS DE LA CARIDAD"

1.- Que l'Ajuntament està interessat en l'adquisició mitjançant permuta de l'immoble situat en front al carrer Bellit número 7, que fa cantonada amb els carrers Ruldó i Canal, que consta actualment inscrita a favor de la «CONGRAGACIÓN DE LAS HERMANAS CARMELITAS DE LA CARIDAD» per destinar-lo a l'ensenyament i activitats complementaries.

1.1.- Descripció de la finca:

- A efectes registrals consta com: Finca urbana situada en el carrer Bellit número 3, actualment número 7, que es descriu amb una parcel·la de forma trapezoïdal amb una superfície de 1.136,00 m² i una superfície total construïda de 753 m².
- A efectes de realitat física, recollida de la base de dades del cadastres de la referència cadastral 0398802DG3009G0001FL, la parcel·la, totalment delimitada per vials i una finca colindant, té una superfície de 1.543 m², amb una superfície total construïda de 3.236 m².
- Per tant, existeix una diferencia entre les dades registrals i la realitat física, que s'haurà de regularitzar a nivell registral.

1.2.- Descripció, física, jurídica i normativa urbanística.



1.2.1.- Descripció física i jurídica:

D'acord amb la certificació de data 19 de març de 2021, signada per JOSÉ MANUEL MUÑOZ RONCERO, registrador titular del Registro de la Propiedad de Granollers-2, província de Barcelona, Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, **CERTIFICA**:

1.- "URBANA situada en Caldes de Montbui, y en calle Bellit, donde le corresponde el número tres, en l'actualitat le corresponde el número 7. Consistente en un EDIFICIO de bajos y dos pisos, y otro EDIFICIO de dos plantas destinadas a aulas, comunicadas ambas per dos escaleras y un gimnasio con fachada a dicha calle. La construcció es a base de: cimiento de hormigón armado, estructura mixta, muros de fábrica de ladrillo, formados en cerámica armada, escalera en perfiles metálicos, solados de terraza, cubierta de azotea visitable, carpintería de metálica y de madera y las demás instalaciones de acuerdo con su categoría. La superficie total construida es de setecientos cincuenta y tres metros cuadrados. Todo está destinado a colegio de enseñanza. De extensión superficie conjunta mil ciento treinta y seis metros cuadrados.

LINDA per el frente, Sur, con calle Bellit, entrando a mano derecha; Este, con calle del Canal; Espalda, Norte, parte con sucesores de *** y parte con sucesores de ***, intermediando pared medianera; y a la izquierda, Oeste, parte con la calle Roldó y parte con sucesores de *** Una parte del edificio recayente a la calle Roldó tiene una entrada en su planta baja, de veinte metros cuadrados aproximadamente, propiedad de ***, actualment ***, finca registral número 1760, el cual entrando linda por el Oeste, con calle Roldó, Sur, y Este, con finca propia, y Norte, con sucesores de ***.

REFERENCIA CADASTRAL: En el registre no consta.

La finca de que se certifica no consta coordinada gràficament amb el Cadastre, de conformitat amb ho que disposa en l'Article 9 de la Llei Hipotecaria, en la seva redacció donada en l'apartat 1.a) de l'article 1 de la Llei 13/2015 de 24 de juny de Reforma de la Llei Hipotecaria, en els termes previstos en l'Article 10 de la mateixa Llei.

2.- Que la descrita finca PERTANY i consta actualment inscrita a favor de la "CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS CARMELITAS DE LA CARIDAD»" que la va adquirir per haver-la formada per agrupació de les finques registrals 899, 900, 901 i 2.363 de Caldes de Montbui, mitjançant escriptura atorgada a Caldes de Montbui, el dia trenta-u de juliol de mil nou-cents setanta cinc, davant del Notari en Luis F. Alós Bobadilla, que va motiva el onze d'Agost de mil nou-cents setanta cinc, la inscripció 1ª de la **finca número 5.018**, al foli 150 del tom 824 de l'Arxiu, llibre 48 de Caldes de Montbui, que és la vigent en l'actualitat del domini de la citada finca.

3.- Que la pròpia finca de que es certifica està afectada a les carregues següents:

Està gravada amb el dret d'ús de la finca a favor de la «ESCOLA PIA DE CATALUNYA», que li va cedir la "CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS CARMELITAS DE LA CARIDAD», propietària de la finca, en



escriptura atorgada a Barcelona, el dia quatre de Març de mil nou-cents noranta quatre, davant de Notari en Modesto Ventura Benages, per un termini de TRENTA ANYS a partir del dia u de Juliol de mil nou-cents noranta quatre, amb caràcter gratuït, i serà causa d'extinció de la cessió si l'usuari deixa d'impartir l'ensenyança. La subscripta escriptura va motiva a data de vint de Juliol de mil nou-cents noranta quatre, la inscripció 4ª de la finca número 5.018, al foli 157 del tom 2.165 de l'Arxiu, llibre 156 de Caldes de Montbui.

No hay documentos pendientes de despacho.”

Referència cadastral: 0398802DG3009G0001FL

La “PROVÍNCIA VEDRUNA DE EUROPA DE HERMANAS CARMELITAS DE LA CARIDAD” declara que aquesta finca es troba lliure de càrregues i gravàmens, tenint en compte l'última inscripció registral:

- La inscripció 4ª al registre de la propietat, al respecte he d'informar que s'aporta escriptura pública de renúncia al dret de cessió d'ús a favor de «L'ESCOLA PIA DE CATALUNYA», davant l'Il·lustre Notari del Col·legi de Barcelona Rafael Ruiz Núñez, de data 23 de febre de 2018, que s'haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat abans d'inscriure la present permuta.

Aquest immoble està valorat en 840.000,00 euros.

1.2.2.- Normativa urbanística

Text refós del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de Caldes de Montbui.

Classificació del sòl: sòl urbà

Qualificació urbanística: Equipament Docent, clau urbanística E1.

Observacions: Aquesta finca, anomenada “Col·legi de Carme”, està recollida en la fitxa número 22 del Pla Especial del catàleg del patrimoni arquitectònic i històric – artístic del centre històric, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 22 de juliol de 1994.

B) FINQUES PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE CALDES DE MONTBUI

2.- Que la “PROVÍNCIA VEDRUNA DE EUROPA DE HERMANAS CARMELITAS DE LA CARIDAD” està interessada en quatre parcel·les residencials propietat de l'Ajuntament de Caldes de Montbui, que s'han segregat de la finca registral 7.367, situades en el Passeig de la Circumval·lació números 80, 82, 84 i 86 del barri de Can Valls, amb una superfície total de 4.583,47 m², i en número màxim d'habitatges de dos per parcel·la, es a dir un total de vuit habitatges.

2.1.-Descripció física i jurídica:



URBANA.- PARCEL·LA -1: Parcel·la urbana, situada a Caldes de Montbui, en el Passeig d'ela Circumval·lació número 80, amb una superfície de MIL DOS-CENTS TRENTA-NOU METRES I VINT-I-DOS DECÍMETRES QUADRATS, es a dir 1.239,22 m², de forma rectangular.

LLINDARS: al Nord amb Passeig de la Circumval·lació número 80, en una línia recta amb una longitud de 30,59 metres; a l'Est amb parcel·la en front al Passeig de la Circumval·lació número 82 –parcel·la número 2- amb una línia recta de longitud de 44,59 metres; a l'Oest amb polígon d'actuació –PA-21- amb referència cadastral 21744401DG3027E0001PZ, propietat de Residencial Can Valls SL, amb una línia recta de longitud de 44,94 metres; i al Sud amb torrent existent amb la línia de terme municipal de lliça d'Amunt, amb referència cadastral 08033A00509100, amb una línia recta de longitud de 25,00 metres.

Qualificació urbanística: Ciutat Jardí per edificació aïllada, clau A5.2

Referència cadastral: No consta

Coordinació amb el Cadastre: No coordinat amb cadastre

TITULARITATS: Ajuntament de Caldes Montbui, amb CIF 0803300C, titular de ple domini de la totalitat per títol de Divisió Material segons certificació administrativa de data 30 d'octubre de 2020, per l'Ajuntament de Caldes de Montbui, que va motivar l'assentament 1, al foli 1 del tom 3.276 de l'Arxiu, llibre 346, **de la finca número 12.837.**

CARREGUES DE PROCEDÈNCIA

NO existeix càrregues registrades.

CÀRREGUES PRÒPIES

La finca o participació indivisa de finca a que es refereix la inscripció 1^a esta afectada durant el termini de QUATRE ANYS al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas poden girar-se pel l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentals, segons nota posada al marge de la citada inscripció.

Nota número 4 al marge de l'assentament 1, del tom 3.276, llibre 346, foli 1 amb data 4 de novembre de 2020.

No tenen documents pendents de despatx.

Número màxim de habitatges : 2

Aquesta parcel·la es valora en 210.000,00 euros



URBANA.- PARCEL·LA -2: Parcel·la urbana, situada a Caldes de Montbui, en el Passeig d'ela Circumval·lació número 82, amb una superfície de MIL CENT CATORZE METRES I SETANTA-CINC DECÍMETRES QUADRATS, es a dir 1.114,75 m², de forma rectangular.

LLINDARS: al Nord amb Passeig de la Circumval·lació número 86, en una línia recta amb una longitud de 25,00 metres; a l'Est amb parcel·la en front al Passeig de la Circumval·lació número 88 –parcel·la número 5- amb una línia recta de longitud de 44,59 metres; a l'Oest en front al Passeig de la Circumval·lació número 84 – parcel·la número 3 -, amb una línia recta de longitud de 44,94 metres; i al Sud amb torrent existent amb la línia de terme municipal de l'liça d'Amunt, amb referència cadastral 08033A00509100, amb una línia recta de longitud de 25,00 metres.

Qualificació urbanística: Ciutat Jardí per edificació aïllada, clau A5.2

Referència cadastral: No consta

Coordinació amb el Cadastre: No coordinat amb cadastre

TITULARITATS: Ajuntament de Caldes Montbui, amb CIF 0803300C, titular de ple domini de la totalitat per títol de Divisió Material segons certificació administrativa de data 30 d'octubre de 2020, per l'Ajuntament de Caldes de Montbui, que va motivar, en data 4 de novembre de 2020 l'assentament 4 al marge de l'assentament 1, al foli 4 del tom 3.276 de l'Arxiu, llibre 346, de la **finca número 12.838..**

CARREGUES DE PROCEDÈNCIA

NO existeixen càrregues registrades.

CÀRREGUES PRÒPIES

La finca o participació indivisa de finca a que es refereix la inscripció 1^a esta afectada durant el termini de QUATRE ANYS al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas poden girar-se pel l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentals, segons nota posada al marge de la citada inscripció.

Nota número 4 al marge de l'assentament 1, del tom 3.276, llibre 346, foli 1 amb data 4 de novembre de 2020.

No tenen documents pendents de despatx.

Número màxim de habitatges : 2



Aquesta parcel·la es valora en 200.000,00 euros

URBANA.- PARCEL·LA -3: Parcel·la urbana, situada a Caldes de Montbui, en el Passeig d'ela Circumval·lació número 4 amb una superfície de MIL CENT CATORZE METRES I SETANTA-CINC DECÍMETRES QUADRATS, es a dir 1.114,75 m², de forma rectangular.

LLINDARS: al Nord amb Passeig de la Circumval·lació número 84, en una línia recta amb una longitud de 25,00 metres; a l'Est amb parcel·la en front al Passeig de la Circumval·lació número 84 –parcel·la número 4– amb una línia recta de longitud de 44,59 metres; a l'Oest en front al Passeig de la Circumval·lació número 82 – parcel·la número 2 -, amb una línia recta de longitud de 44,94 metres; i al Sud amb torrent existent amb la línia de terme municipal de l'liça d'Amunt, amb referència cadastral 08033A00509100, amb una línia recta de longitud de 25,00 metres.

Qualificació urbanística: Ciutat Jardí per edificació aïllada, clau A5.2

Referència cadastral: No consta

Coordinació amb el Cadastre: No coordinat amb cadastre

TITULARITATS: Ajuntament de Caldes Montbui, amb CIF 0803300C, titular de ple domini de la totalitat per títol de Divisió Material segons certificació administrativa de data 30 d'octubre de 2020, per l'Ajuntament de Caldes de Montbui, que va motivar, en data 4 de novembre de 2020 l'assentament 4 al marge de l'assentament 1, al foli 7 del tom 3.276 de l'Arxiu, llibre 346, de la **finca número 12.839**.

CARREGUES DE PROCEDÈNCIA

NO existeixen càrregues registrades.

CÀRREGUES PRÒPIES

La finca o participació indivisa de finca a que es refereix la inscripció 1^a esta afectada durant el termini de QUATRE ANYS al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas poden girar-se pel l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentals, segons nota posada al marge de la citada inscripció.

Nota número 4 al marge de l'assentament 1, del tom 3.276, llibre 346, foli 1 amb data 4 de novembre de 2020.

No tenen documents pendents de despatx.

Número màxim de habitatges : 2



Aquesta parcel·la es valora en 200.000,00 euros

URBANA.- PARCEL·LA -4: Parcel·la urbana, situada a Caldes de Montbui, en el Passeig de la Circumval·lació número 86, amb una superfície de MIL CENT CATORZE METRES I SETANTA-CINC DECÍMETRES QUADRATS, es a dir 1.114,75 m², de forma rectangular.

LLINDARS: al Nord amb Passeig de la Circumval·lació número 82, en una línia recta amb una longitud de 25,00 metres; a l'Est amb parcel·la en front al Passeig de la Circumval·lació número 84 –parcel·la número 3– amb una línia recta de longitud de 44,59 metres; a l'Oest en front al Passeig de la Circumval·lació número 80 – parcel·la número 1 –, amb una línia recta de longitud de 44,94 metres; i al Sud amb torrent existent amb la línia de terme municipal de l'liça d'Amunt, amb referència cadastral 08033A00509100, amb una línia recta de longitud de 25,00 metres.

Qualificació urbanística: Ciutat Jardí per edificació aïllada, clau A5.2

Referència cadastral: No consta

Coordinació amb el Cadastre: No coordinat amb cadastre

TITULARITATS: Ajuntament de Caldes Montbui, amb CIF 0803300C, titular de ple domini de la totalitat per títol de Divisió Material segons certificació administrativa de data 30 d'octubre de 2020, per l'Ajuntament de Caldes de Montbui, que va motivar, en data 4 de novembre de 2020 l'assentament 4 al marge de l'assentament 1, al foli 10 del tom 3.276 de l'Arxiu, llibre 346, de la **finca número 12.840..**

CARREGUES DE PROCEDÈNCIA

NO existeixen càrregues registrades.

CÀRREGUES PRÒPIES

La finca o participació indivisa de finca a que es refereix la inscripció 1^a esta afectada durant el termini de QUATRE ANYS al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas poden girar-se pel l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentals, segons nota posada al marge de la citada inscripció.

Nota número 4 al marge de l'assentament 1, del tom 3.276, llibre 346, foli 10 amb data 4 de novembre de 2020.

No tenen documents pendents de despatx.

Número màxim de habitatges : 2



Aquesta parcel·la es valora en 200.000,00 euros

Consideracions:

- L'Ajuntament de Caldes de Montbui declara que aquestes parcel·les es troben lliures de càrregues i gravàmens.
- La valoració total de les quatre parcel·les objecte d'aquest contracte és de 810.000,00 euros.
- S'ha previst una compensació econòmica de 30.000,00 euros, per tant de formalitzar la permuta.

2.2.- Normativa urbanística per les quatre parcel·les:

Text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Caldes de Montbui.

Classificació del sòl: sòl urbà

Qualificació urbanística: Ciutat jardí, per edificacions aïllades. Clau A5.2.

3.- En l'expedient administratiu s'acredita la conveniència d'efectuar la permutar objecte d'aquest contracte i l'equivalència de valors entre els béns.

CLÀUSULES

Primera.- Mitjançant aquest contracte de permuta la "PROVÍNCIA VEDRUNA DE EUROPA DE HERMANAS CARMELITAS DE LA CARIDAD" s'obliguen a transmetre a l'Ajuntament de Caldes de Montbui la propietat de l'immoble definit en l'apartat 1 dels antecedents d'aquest contracte i l'Ajuntament de Caldes de Montbui a transmetre la propietat de les quatre parcel·les urbanes d'ús residencial de les finques descrites en l'apartat 2 dels antecedents més 30.000,00 euros corresponents a la compensació econòmica.

Segona.- El subministrament dels serveis urbanístics a peu de parcel·la, com són la xarxes de baixa tensió, de clavegueram i d'aigua potable seran a càrrec de l'Ajuntament de Caldes de Montbui, en canvi en relació a la vorera de cada parcel·la descrita serà a càrrec dels nous titulars, a executar abans del final d'obra dels habitatges residencials previstos a cadascuna de les parcel·les descrites en l'apartat 2 dels antecedents.

Tercera.- L'Ajuntament de Caldes de Montbui i la "PROVÍNCIA VEDRUNA DE EUROPA DE HERMANAS CARMELITAS DE LA CARIDAD" es comprometen a fer efectiva aquesta permuta davant de notari. Les despeses que s'originin per la protocol·lització d'aquesta permuta aniran a càrrec de l'Ajuntament de Caldes de Montbui.

Quarta.- Per procedir a la permutar, s'ha de procedir a la cancel·lació de la càrregues i/o gravàmens inscrits en la finca registral número 5018, que fan referència al dret d'ús de la finca (inscripció 4ª).



Cinquena.- Es produirà la resolució del present contracte si en el termini de cinc anys i abans de procedir a edificar els terrenys objecte del mateix s'aprova una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor de les finques descrites en l'apartat 2 dels antecedents.

Sisena.- Aquest contracte té naturalesa administrativa. Per a qualsevol controvèrsia que pugi derivar-se del present contracte les parts es sotmetran als Jutjats i Tribunals de la jurisdicció del contenciós administratiu.

“PROVÍNCIA VEDRUNA DE EUROPA

DE HERMANAS CARMELITAS DE LA CARIDAD”, representada per
Antònia Nadal Gené

Isidre Pineda Moncusí
Alcalde President

Maria Remei Sala Leal
Secretària General »

Segon. Facultar el senyor Isidre Pineda Moncusí, alcalde president de l'Ajuntament de Caldes de Montbui, tan àmpliament com sigui menester i en dret es requereixi, per a la signatura del present contracte i de tots aquells documents que es puguin derivar dels presents acords.

Tercer. Aprovar el document comptable d'autorització, disposició de la despesa i reconeixement de l'obligació a nom de “PROVÍNCIA VEDRUNA DE EUROPA DE HERMANAS CARMELITAS DE LA CARIDAD”, amb CIF número R-2802605I, per import de 30.000,00 euros, IVA inclòs, a càrrec de l'aplicació pressupostària 31 2310 62200 Adquisició equipament carrer Ruldó.

Quart. Notificar aquest acord a la “PROVÍNCIA VEDRUNA DE EUROPA DE HERMANAS CARMELITAS DE LA CARIDAD”.

Cinquè. Contra aquest acte administratiu que és definitiu en via administrativa podeu interposar en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acord, recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos administratius de la província de Barcelona.

Tanmateix, podeu interposar contra aquest acte administratiu recurs de reposició atès l'article 77 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acord, i contra la seva resolució i en el termini de dos mesos recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos administratius. En el supòsit que no es dictés resolució expressa en el termini d'un mes s'entendrà expedita la via contenciosa durant sis mesos.