En Josep Manel Ximenis i Gil, actuant com a regidor del Grup Municipal de l'Assemblea de la Candidatura d'Unitat Popular a l'Ajuntament d'Arenys de Munt amb domicili al propi Ajuntament a efectes de notificacions,

Na Sílvia Vàzquez i Marquès, actuant com a regidora del Grup Municipal de l'Assemblea de la Candidatura d'Unitat Popular a l'Ajuntament d'Arenys de Munt amb domicili al propi Ajuntament a efectes de notificacions,

En Fèlix Galceran i Aliberch, actuant com a regidor del Grup Municipal de l'Assemblea de la Candidatura d'Unitat Popular a l'Ajuntament d'Arenys de Munt amb domicili al propi Ajuntament a efectes de notificacions, i

Na Jèssica Flores i Travessa, actuant com a regidor del Grup Municipal de l'Assemblea de la Candidatura d'Unitat Popular a l'Ajuntament d'Arenys de Munt amb domicili al propi Ajuntament a efectes de notificacions,

EXPOSEN,

Que en la sessió ordinària del Ple d'aquest Ajuntament celebrada en data 16 de gener de 2014 es va adoptar el següent acords:

> *Primer.- Aprovar la permuta entre els bens immobles següents:*
>
> *a) Parcel·les 109 i 110 de l'antiga UASU 10 Ca l'Aranyó, números 30 i 32 de l'Av. Sant Jordi (béns B61 i 62 inventari). Propietari: Ajuntament d'Arenys de Munt. Valor: 96.664,40*
>
> *b) Terreny situat a l'Av. Sant Jordi 47. Propietari: Pedro Arellano i Pallas. Valor: 96.664,40*

respecte del qual aquests regidors van votar en contra i, d'acord amb el que estableix l'article 180.1.b), aquests regidors fem les següents

OBSERVACIONS I AL·LEGACIONS,

PRIMERA - La proposta de permuta es presenta a Ple com a "permuta entre solars". Això NO ÉS CERT. La "porció" de terreny que adquiriria l'Ajuntament no reuneix les condicions de "solar": no té accés a vials ni tampoc disposa d'accés a serveis (aigua i sanejament ni electricitat)

TAMPOC es tracta d'una permuta entre parcel·les. Es proposa una permuta entre dues parcel·les (les de l'Ajuntament) i una "porció" d'una parcel·la (del particular).

En aquest sentit, es considera que, amb caràcter previ a la operació de permuta, resulta IMPRESCINDIBLE la SEGREGACIÓ de la parcel·la a permutar. I, per tant, imprescindible per a dur a terme la valoració i, en conseqüència, per a adoptar aquest acord de permuta.

AL·LEGACIÓ 1: S'ha de fer la segregació de la parcel·la objecte de permuta amb caràcter previ a la valoració i a l'adopció de l'acord de permuta.

SEGONA - La parcel·la que resultés, segons la informació que consta en l'expedient, no té accés a vial. Per aquesta raó es fa imprescindible establir algun tipus de servitud de pas sobre algunes de les finques veïnes, en particular sobre la resta de la parcel·la originària, com a carrega sobre elles, com a condició prèvia per a procedir amb la permuta.

L'Ajuntament, ni en general cap altre particular, no pot adquirir per aquesta via un terreny en propietat sobre els quals tindrà una extrema dificultat per a poder donar compliment a les mínimes obligacions sobre la parcel·la.

La qualificació urbanística és de zona verda però això no vol dir zona aïllada sense accés des d'enlloc. Aquesta qualificació, de fet, la mera propietat, comportarà unes obligacions per a l'Ajuntament, com per a qualsevol particular, com són les de neteja i manteniment.

En les circumstàncies d'absència d'accés a la parcel·la, l'Ajuntament (com a nou propietari) es veurà impossibilitat per a donar compliment a aquestes obligacions.

De l'eventual segregació d'aquest terreny qualificat com a zona verda per a ús públic no en pot resultar una parcel·la o terreny sense accés des de cap vial. Aquest fet impedeix totalment l'efectivitat de l'ús públic a que s'ha de destinar el terreny.

AL·LEGACIÓ 2: La porció de terrenys resultant de l'eventual segregació, o de la permuta, ha de ser accessible des de la via pública, ja sigui directament des dels vials o a través de finques confrontants amb les degudes servituds. Aquesta accessibilitat ha de permetre un accés suficient que permeti el compliment de les obligacions del propietari (neteja, manteniment, sanejament i salubritat).

TERCERA - En l'expedient no consta com s'ha iniciat aquest procediment de permuta.

Per la informació que s'ha exposat en el Ple en la presentació d'aquest punt i per la documentació de l'expedient facilitada, es pot deduir que la permuta és en interès del particular. Així ens ho fa entendre diferents incisos que consten en l'expedient:

- l'expressió "*impedint al titular qualsevol utilització*" que consta en la Proposta del Regidor d'Urbanisme de data 2 de gener de 2013,

- l'expressió "*L'interessat, sempre ha demanat a l'Ajuntament alguna actuació compensatòria per solucionar el tema*" que consta en la Proposta del Regidor d'Urbanisme de data 2 de gener de 2013,

- la resolució de la Junta de Govern Local de data 2 de desembre de 2013, en la que s'esmenta literalment "[...] *la permuta* [...] *proposada a l'Ajuntament per instància del Sr. Pedro Arellano Pallas, propietari d'aquest immoble*".

En la documentació aportada al Ple no s'hi incorpora aquesta sol·licitud del senyor Arellano però, com es veu, si se li fa referència i, per tant, cal suposar que efectivament existeix una sol·licitud del senyor Arellano interessant-se per aquesta permuta.

Al respecte, s'ha de recordar l'article 153 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, estableix en relació a les permutes que

> *Artículo 153. Admisibilidad.*
>
> *Los bienes* [...] *podrán ser permutados cuando por razones debidamente justificadas en el expediente resulte conveniente para el interés público,* [...]

Analitzat l'expedient, no consta en ell cap interès públic que pogués resultar convenient. Menys encara consta cap raó que justifiqués l'interès públic de tal permuta.

Ans al contrari, tot indica que la permuta és en interès particular i si alguna justificació apareix en l'expedient, aquesta apunta exclusivament a l'interès del particular -ja que s'impedeix la seva utilització-. Aquest interès particular, sense un justificat interès públic, contravé l'article 153 de la Llei 33/2003.

AL·LEGACIÓ 3: La permuta no es proposa en interès públic sinó en interès particular, cosa que contravé l'article 153 de la Llei 33/2003.

QUARTA – El terreny objecte de permuta està qualificat com a SISTEMA LOCAL DE ZONA VERDA.

L'adquisició d'aquest tipus de terrenys s'ha de dur a terme per alguna de les dues vies que preveuen els apartats 7 i 8 de l'article 34 de la Llei d'urbanisme de Catalunya aprovada per Decret Legislatiu 1/2010.

L'aplicació de l'apartat 7 o del 8 depèn de si el terreny és comprès en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació (apartat 7), o no (apartat 8).

En l'expedient no consta en quina de les dues situacions es troba el terreny afectat. Així, sense poder doncs precisar la via concreta d'aplicació, el terreny pot ser adquirit per part de l'Administració pública per dues vies segons correspongui: *cessió gratuïta i obligatòria* en el cas que sigui d'aplicació l'apartat 7 o pot ser-ho per *expropiació* en el cas que sigui d'aplicació l'apartat 8. En aquests darrer cas, l'expropiació no és la única forma d'adquisició i, per tant, la permuta hi tindria cabuda.

Ara bé, l'expedient ha de detallar i, en el seu cas, documentar que el terrenys objecte de la permuta no es troben dins un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació.

En cas contrari, en cas que sí s'hi trobi, l'adquisició hauria de ser gratuïta i obligatòria.

AL·LEGACIÓ 4: No s'ha acreditat de cap manera que el terreny no es troba dins un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, situació que comportaria una cessió gratuïta i obligatòria, descartant, per tant, la permuta.

CINQUENA – La valoració realitzada en el document *INFORME: Sobre la valoració a efectes de permuta de la finca afectada per Espai Lliure situada a l'Avda. Sant Jordi, 47 i les parcel·les municipals situades en l'Avda. Sant Jordi, 30 i 32,* s'indica com a VM (valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici acabat) un valor de 1.675,51€ calculat per homogeneïtzació del valor de l'entorn.

Segons l'article 24.1.a de la Llei de sòl, que és el que l'informe diu que correspon aplicar, això s'ha de fer d'aquesta manera

> *24.1.a)* [...]
>
> *Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls ha d'atribuir l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologies els hagi inclòs l'ordenació urbanística.*

Però aquest paràgraf no pot aplicar-se ja que el terreny sí que té una edificabilitat assignada i, per tant, és d'aplicació el paràgraf previ de l'article 24.1.a):

> *24.1.a) S'han de considerar ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs, si s'escau, el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que en permeti taxar el preu màxim per a la venda o lloguer.*

[...]

i en aquest cas, d'un terreny qualificat com a zona verda d'ús públic, la edificabilitat està expressament assignada i és ZERO ja que per la seva qualificació no s'hi pot edificar res.

I que l'edificabilitat sigui zero no és pot confondre amb que no hi ha edificabilitat assignada de manera que es admissible una homogeneïtzació amb l'entorn. El valor VM seria 0,00 en lloc de 1.675,51€

AL·LEGACIÓ 5: L'estimació de la edificabilitat dels terrenys és incorrecta ja que, per ser zona verda no edificable, la seva edificabilitat és expressa i és zero i no és aplicable l'edificabilitat mitjana prevista en el segon paràgraf de l'article 24.1.a)

SISENA – l'informe abans esmentat, de valoració, exposa que *els criteris seguits per a la determinació del preu just, consisteixen en determinar el valor del sòl segons el seu valor urbanístic, aplicant directament l'article 24.1* [...]

L'article 21.1 de la Llei de sòl determina que correspon considerar els criteris de valoració de l'article 24 quan la valoració tingui per objecte algun dels següents:

> *a) La verificació de les operacions de repartiment de beneficis i càrregues o altres de necessàries per a l'execució de l'ordenació territorial i urbanística en les quals la valoració determini el contingut patrimonial de facultats o deures propis del dret de propietat, si no hi ha acord entre tots els subjectes afectats.*
>
> *b) La fixació del preu just en l'expropiació, sigui quina sigui la seva finalitat i la legislació que la motivi.*
>
> *c) La fixació del preu a pagar al propietari en la venda o substitució forçoses.*
>
> *d) La determinació de la responsabilitat patrimonial de l'Administració pública.*

La valoració prestesa no s'ajusta a cap de les finalitats enumerades en aquest article 21.1 aquí reproduïdes i, en conseqüència, l'article 24 no pot ser aplicat en aquesta valoració.

AL·LEGACIÓ 6: La valoració realitzada per als terrenys de la parcel·la de zona verda és incorrecta ja que no es pot fer la valoració per l'article 24 de la Llei de sòl ja que l'operació pretesa no s'ajusta a les enumerades en l'article 21 de la mateixa Llei i que legitimen l'aplicabilitat de tal article 24.

SETENA: Els article 118 i 119 del Reglament de béns de les Entitats Locals aprovat per Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, estableixen:

> *Artículo 118 Será requisito previo a toda venta o permuta de bienes patrimoniales la valoración técnica de los mismos que acredite de modo fehaciente su justiprecio.*
>
> *Artículo 119 Cualquier falsedad o tergiversación, respecto al carácter y naturaleza jurídica de los bienes que se pretenda enajenar o permutar, será punible con arreglo al Código penal.*

Per totes les observacions anteriors, cal concloure que no s'ha acreditat de manera fefaent el justi-preu del terreny privat tal i com obliga l'article 118 reproduït.

La metodologia aplicada comporta una sobrevaloració de la finca privada i, en conseqüència, de realitzar-se la permuta comportaria una descapitalització del patrimoni públic de l'Ajuntament.

AL·LEGACIÓ 7: no s'ha acreditat de manera fefaent el justi-preu del terreny privat objecte de la presa permuta i això és contrari a l'article 118 reproduït.

Per tot el que s'ha exposat,

SOL·LICITEM

que es tinguin per presentades aquestes al·legacions en temps i forma i conseqüentment s'acordi:

Primer i únic.

Que es desestimi i no es dugui a terme l'operació de permuta en els termes acordats inicialment.

Josep Manel Ximenis

Sílvia Vàzquez

Fèlix Galceran

Jèssica Flores

Arenys de Munt, 6 de febrer del 2014