

Número de registre 960

AJUNTAMENT DE GÓSOL

Anunci d'aprovació definitiva de la relació concreta, individualitzada i valorada dels béns i drets a ocupar necessàriament per a l'execució de les obres de construcció d'un aparcament municipal emplaçat a La Clota al municipi de Gósol

Acord de Ple de l'Ajuntament de Gósol, de data 2 de febrer de 2022, pel qual s'aprova amb caràcter definitiu la relació concreta, individualitzada i valorada dels béns i drets a ocupar necessàriament per a l'execució de les obres de construcció d'un aparcament municipal emplaçat a La Clota al municipi de Gósol, així com la designació nominal dels interessats, es declara la necessitat d'ocupació dels béns i drets relacionats i es dona per incoat el corresponent expedient d'expropiació forçosa.

Havent-se aprovat definitivament la relació de béns i drets, l'ocupació dels quals és estrictament indispensable per a l'execució de les obres de construcció d'un aparcament municipal emplaçat a La Clota al municipi de Gósol, així com la designació nominal dels interessats amb els quals han d'entendre's els successius tràmits, es declara la necessitat d'ocupació dels béns i drets relacionats donant-se per incoat el corresponent expedient d'expropiació forçosa, entenent-se totes les actuacions posteriors referides a l'expedient 123/2020, i es fa pública la relació de propietaris i béns afectats, en compliment d'allò que s'ha fixat en l'article 21.2 de la Llei de 16 de desembre de 1954 sobre Expropiació Forçosa.

El Ple de l'Ajuntament de Gósol en sessió extraordinària, celebrada el dia 2 de febrer de 2022, per la unanimitat de tots els membres legals que formen la Corporació va acordar:

Primer. Desestimar les següents al·legacions

1. Escrit d'al·legacions presentat pel senyor Jordi Pubill Arnau que té com a causa la defunció de titular registral, sa mare, la senyora Elvira Arnau Tomàs i ho fa en condició d'hereu, trobant-se en tràmit l'acceptació de l'herència. RE:106 de data 27 de setembre de 2021.

2. Escrit d'al·legacions presentat per la senyora Maria Dolors Guitart Tomàs, propietària. RE: 127 de data 27 d'octubre de 2021.

3. Escrit d'al·legacions presentat per la senyora Teresa Guitart Tomàs, propietària. RE: 128 de data 27 d'octubre de 2021.

Aquets tres escrits contenen les mateixes al·legacions que són les següents:

Primera al·legació. De la declaració de necessitat de l'ocupació i delimitació

La declaració d'utilitat pública com a pressupost legitimador ve del propi POUM però aquest POUM no identifica el polígon d'actuació urbanística del qual parla el Decret d'Alcaldia.

Bàsicament ens diu que la resolució parla d'un polígon d'actuació que no està relacionat en el POUM (secció 3. Àmbits de desenvolupament articles 111 a 115), i conclou que hi ha una manca de delimitació).

Resposta

El supòsit legitimador de l'expropiació està previst a l'article 110.1.b del TRLUCAT. L'article 82 de les NNUU del POUM estableix que els terrenys referits són qualificats com a "Va", zona aparcament estacional, i que aquest sòl s'ha d'adquirir a través dels mecanismes establerts per la legislació urbanística. L'article 208 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol estableix els diferents supòsits d'expropiació per raó d'urbanisme, i un d'ells consisteix en que l'expropiació urbanística

pot tenir per objecte dur a terme actuacions aïllades per a l'obtenció de terrenys destinats a sistemes urbanístics de titularitat pública.

Per una altre part, afegir que no és necessari que l'institut de l'expropiació estigui previst expressament en el POUM ni menys encara en un instrument de desenvolupament ni en àmbit de gestió com tampoc aprovar amb caràcter previ el corresponent projecte d'obres sempre que el planejament urbanístic estigui degudament aprovat i publicat fet que comportarà la "causa expropiandi". Si serà necessària l'aprovació de la relació de bens i drets a expropiar.

Segona al·legació. Del procediment

La resolució d'Alcaldia núm. 96/2021, es diu: no indica quin dels dos procediments ha estat escollit, si el de taxació conjunta o l'individual.

Resposta

En els antecedents citats en el propi Decret d'Alcaldia figura l'informe de Secretaria on en el punt sisè es refereix al procediment a seguir que és l'establert en l'article 212 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Tercera. De la situació actual

Ja hi ha de fet un aparcament públic en els terrenys que subscriu complint així els objectius del POUM atès que està arrendat al propi Ajuntament.

Resposta

L'article 82 de les NNUU del POUM estableix que els terrenys referits són qualificats com a "Va", zona aparcament estacional, i que aquest sòl s'ha d'adquirir a través dels mecanismes establerts per la legislació urbanística.

Quarta. De les ofertes anteriors realitzades per l'Ajuntament

No consta en la pròpia previsió del POUM la justificació econòmica per a l'obtenció dels espais i perquè l'Ajuntament anteriorment ja havia fet diverses ofertes a preus superiors.

Resposta

Si bé és cert que l'Ajuntament durant els anys 2013 i fins l'any 2017 va mantenir contactes amb els propietaris i va efectuar diverses ofertes la realitat és que totes varen ser refusades.

Demana. La nul·litat del Decret d'Alcaldia per manca de delimitació i per la indefensió causada per defectes de procediment.

4. Escrit d'al·legacions presentat pel senyor Josep Puig Elias, propietari. RE: 112 de data 4 d'octubre de 2021.

Primera. De la superfície real de la finca

Diu que és de 420 m2 i no dels 331 m2 en que es basa la valoració.

Resposta

No s'aporta cap aixecament topogràfic o document tècnic que avaluï aquesta nova superfície. Donat el cas, d'aportació tècnica fefaent de la superfície real de la parcel·la, es tindria en consideració aquesta dada.

Segona. De la classificació del sòl

S'al·lega que el POUM estableix que la finca objecte d'expropiació és sòl urbà consolidat. I aleshores s'hauria d'aplicar el mètode residual estàtic.

Resposta

D'acord amb el text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Gósol, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en Sessió de 14 de desembre de 2011, la finca objecte d'expropiació es troba classificada com a Sòl urbà Consolidat (SUC), que atenent a l'article 31.3 del "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 d'octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana", determina que es correspon amb un Sòl urbanitzat, el qual s'haurà de valorar aplicant el mètode residual estàtic, tal i com determina l'article 37.1 del mateix Reial Decret.

El terme municipal de Gósol es regeix urbanísticament pel Pla d'ordenació urbanística municipal de Gósol, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida (No de la Catalunya Central), en sessió de data de 25 de maig de 2012 (No en data 14 de desembre de 2011), essent publicat a efectes de la seva executivitat immediata al DOGC núm. 6252 de data 4 d'agost de 2012.

La parcel·la objecte de la valoració és urbana qualificada com a Sistema de Comunicació, amb la clau urbanística "Zona d'aparcament estacional" (Clau Va), que comprèn aquells espais de la xarxa viària condicionats per a la seva utilització com a zones d'aparcament de vehicles a l'aire lliure, segons la Normativa urbanística del POUM (Article 90).

El polígon 1 parcel·la 12 del T.M. de Gósol no disposa dels serveis bàsics d'urbanització (clavegueram, etc.), a part de l'enllumenat públic, pel que, a efectes pràctics, no es pot considerar un Sòl urbanitzat. No disposa de la urbanització bàsica característica d'un sòl urbà consolidat.

Aquesta parcel·la, abans de l'aprovació del POUM actual (amb data de publicació de 4 d'agost de 2012), es trobava qualificada com a Zona verda. No obstant, amb el nou POUM, va passar a qualificar-se com a Sistema de Comunicació - "Zona d'aparcament estacional" (Clau Va).

En realitat es tracta d'un Sistema de Comunicació, qualificat de Zona d'aparcament estacional, que comprèn aquells espais de la xarxa viària condicionats per a la seva utilització com a zones d'aparcament de vehicles a l'aire lliure. No es tracta, ni d'un espai lliure, ni d'un equipament, ni de cap edifici assistencial ni religiós.

També l'al·legant caracteritza el Desenvolupament de l'Entorn com a Complert, i això no és cert, com s'ha especificat en anterioritat en aquest document: No disposa de la urbanització bàsica.

No són certes totes les consideracions, donat que no existeix xarxa d'aigua potable municipal a peu de parcel·la, ni xarxa de clavegueram general, no es troba asfaltat ni molt menys com s'observa en les imatges següents i no existeix xarxa de telefònica en l'àmbit de la parcel·la. No s'adjunta justificació tècnica d'aquests aspectes. A part existeix un pal de llum dins de la parcel·la que en cas de "a futur" adequar aquesta pel seu ús assignat, s'hauria de treure, amb el conseqüent cost.

No hi ha edificabilitat màxima, ni tant sols, edificabilitat, en una parcel·la qualificada com a Sistema viari de Zona d'aparcament estacional (Clau Va) encara que es tracti d'una parcel·la en sòl urbà donat que aquest en realitat No és Consolidat, donat que no disposa de la urbanització bàsica característica d'aquest tipus de sòl.

Tercera. Dels criteris de valoració del sòl

Es diu que en els criteris de valoració es determina que el polígon 1 parcel·la 12 del T.M. de Gósol, es troba en Situació bàsica de sòl urbanitzat.

Resposta

No s'acompleix ni el punt 1 ni el punt 2 per a determinar que la parcel·la objecte de la valoració és un sòl en situació bàsica de sòl urbanitzat, donat que la parcel·la no està en la situació de sòl urbanitzat. No està

integrada de forma legal i efectiva a la xarxa de dotacions i serveis propis de la població de Gósol. Tampoc la parcel·la es correspon a una actuació de reforma interior o de renovació urbana, donada la seva situació a l'extrem del casc urbà del nucli de Gósol.

En la valoració que es fa no es descompten les despeses d'urbanització. Comentar que no solament la urbanització no està feta, sinó que segons fotografies presentades per la propietat dins de la seva parcel·la existeixen actualment pals de llum de fusta que s'hauran d'enretirar (amb una reubicació de la instal·lació) i per tant, a part de urbanitzar, s'haurà de computar aquesta despesa als costos de la urbanització.

En conclusió s'estima el valor del sòl del polígon 1 parcel·les 12 del T.M. de Gósol, atenent que els terrenys es troben classificats urbanísticament com a urbà, i qualificats com a Zona d'aparcament estacional (Clau Va), segons Pla d'ordenació urbanística municipal, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de data de 25 de maig de 2012, essent publicat a efectes de la seva executivitat immediata al DOGC núm. 6252 de data 4 d'agost de 2012.

Segons l'article 12 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, aquest sòl s'ha valorat com a sòl en situació bàsica de sòl rural, donat que s'ha tingut en compte el mencionat en el mateix article del RDL 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, en el que es considera com a sòl en situació rural, aquell sòl per al qual els instruments d'ordenació territorial i urbanística prevegin o permetin el seu pas a la situació de sòl urbanitzat, continuaran essent sòl rural fins que acabi la actuació d'urbanització corresponent.

A més, destacar que en aquesta parcel·la està prohibit edificar no solament per a la seva qualificació urbanística, sinó també pel que dictamina l'article 40 del Text refós de la Llei de carreteres.

El valor resultant mitjançant el Mètode de Capitalització de la renda anual, real o potencial tindrà un valor de 6,82 €/m2, de resultes de:

$$\text{Valor Final} = V * FI = V * (U1 * U2 * U3) = 2,07 \text{ €/m}^2 * (1,027732 * 1,6 * 2) = 6,82 \text{ €/m}^2$$

On:

V: Valor d'una hectàrea per capitalització de rendes, segons l'article 13.a) del RD 1492/2011

U1: Factor de correcció per accessibilitat a nuclis de població.

U2: Factor de correcció per accessibilitat a centres d'activitat econòmica.

U3: Factor de correcció per ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic.

Així doncs:

Superfície a polígon 1 parcel·la 12 = 331 m2 de sòl

Preu per metre quadrat= 6,82 €/m2

Preu expropiació = 2.257,42 €

D'acord amb l'article 47 de la Llei d'expropiació forçosa, de 16 de desembre de 1954 i altres articles concordants del seu reglament, s'inclou el 5% del premi d'afectació als valors resultants en la privació de domini.

Preu expropiació polígon 1 parcel·la 12 = 2.257,42 €

5% Premi d'afecció= 112,87 €

Valor expropiació polígon 1 parcel·la 12= 2.370,29 €

El valor estimat del sòl del polígon 1 parcel·la 12 del T.M. de Gósol, ascendeix a un total de dos mil tres cents setanta euros amb vint-i-nou cèntims d'euro (2.370,29 €).

Segon. Estimar la següent al·legació

En els escrits d'al·legacions presentats pel senyor Jordi Pubill Arnau que té com a causa la defunció de titular registral, sa mare, la senyora Elvira Arnau Tomàs i ho fa en condició d'hereu, trobant-se en tràmit l'acceptació de l'herència. RE:106 de data 27 de setembre de 2021, per la senyora Maria Dolors Guitart Tomàs, propietària. RE: 127 de data 27 d'octubre de 2021, i per la senyora Teresa Guitart Tomàs, propietària. RE: 128 de data 27 d'octubre de 2021, en relació a la primera al·legació corresponent a la declaració de necessitat de l'ocupació i delimitació es fa esment d'un error en el resolc primer del Decret d'Alcaldia núm. 96/2021, certament no estem en el marc d'un polígon d'actuació urbanística sinó davant d'una actuació aïllada. Malgrat aquesta circumstància no s'ha produït cap afectació a l'expedient ni tampoc cap vulneració dels drets dels interessats.

Tercer. Aprovar amb caràcter definitiu la relació concreta, individualitzada i valorada dels béns i drets a ocupar necessàriament per a l'execució de les obres d'un aparcament municipal emplaçat a La Clota, així com la designació nominal dels interessats amb els quals han d'entendre's els successius tràmits, amb el següent detall:

Relació de propietaris

Referència cadastral	25129A001000120000GR
Propietari	Sr. José Puig Elías, amb NIF 41054940-D, i amb domicili a efectes de comunicació al Passatge de la Guardia núm. 7 de Gósol (25716).
Referència cadastral	25129A001000130000GD
Propietari	Sra. Elvira Arnau Tomàs, amb NIF 39269971-R, i amb domicili a efectes de comunicació al carrer Església romànica núm. 62 de Sabadell (08204).
Referència cadastral	25129A001000140000GX
Propietari	Propietat al 50% de: - Sra. Teresa Guitart Tomàs, amb NIF 33872524-X, i amb domicili a efectes de comunicació al Passatge Morella núm. 28 de Sabadell (08208). - Sra. Maria Dolors Guitart Tomàs, amb NIF 39044512-B, i amb domicili a efectes de comunicació al Passatge Morella núm. 28 de Sabadell (08208).

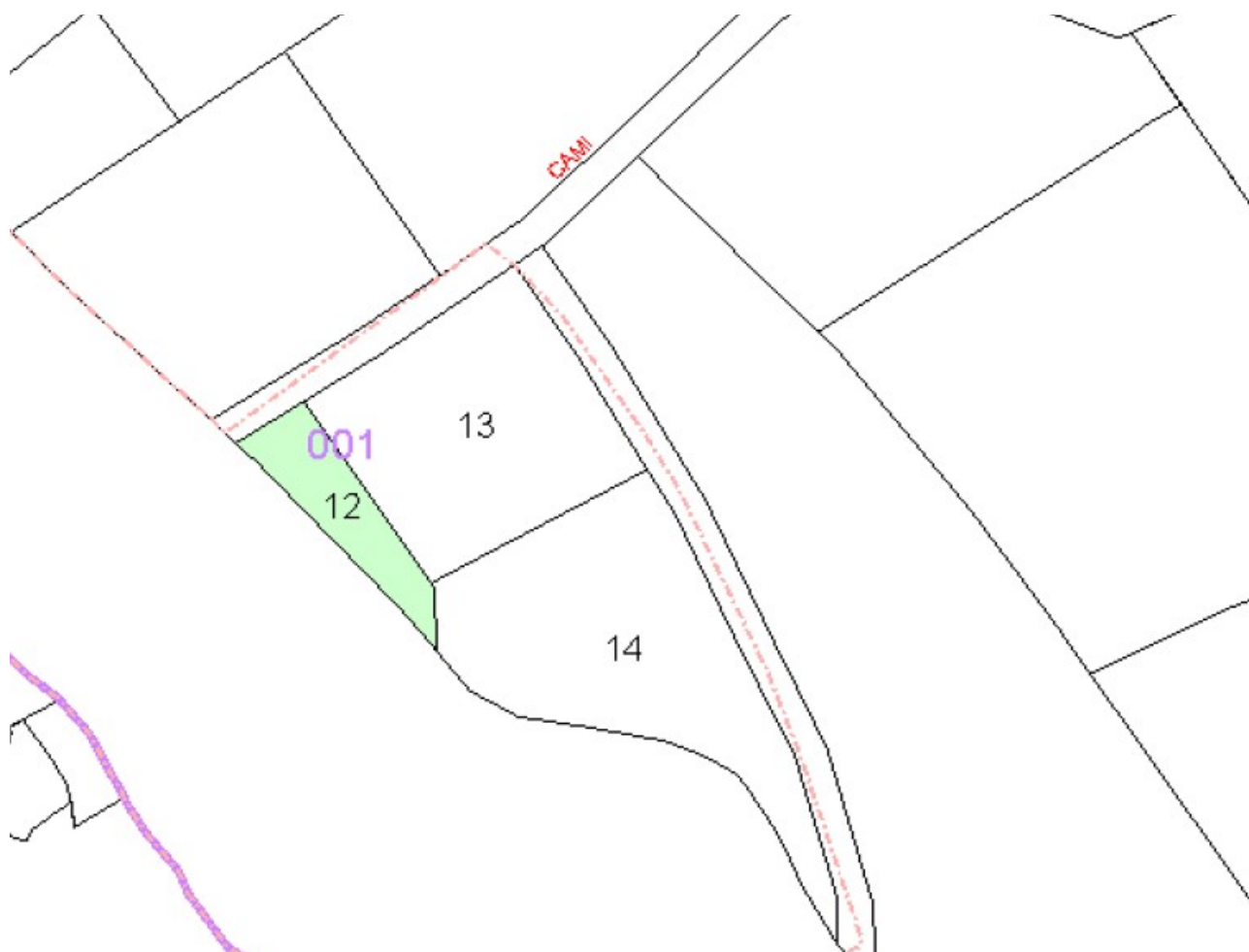
Relació de béns

Polígon 1 Parcel·la 12 del TM de Gósol

El Polígon 1 parcel·la 12 del T.M. de Gósol (Berguedà, Lleida) es troba situada al paratge anomenat La Clota del mateix terme municipal i respon a la referència cadastral 25129A001000120000GR. Es tracta d'una parcel·la urbana que consta d'una superfície cadastral de 331 m2. El seu valor cadastral és de 351,03 €.

El polígon 1 parcel·la 12 del T.M. de Gósol (Berguedà, Lleida) llinda pel:

- Nord amb el camí de Clota (o camí de Cap de Sedís) que respon al Polígon 1 Parcel·la 9008 (referència cadastral 25129A001090080000GJ), titularitat de l'Ajuntament de Gósol.
- Nord-est amb el Polígon 1 Parcel·la 13 del T.M. de Gósol (referència cadastral 25129A001000130000GD), titularitat de la Sra. Elvira Arnau Tomas.
- Sud-Est amb el Polígon 1 Parcel·la 14 del T.M. de Gósol (referència cadastral 25129A001000140000GX), titularitat de la Sra. Teresa Guitart Tomàs i la Sra. Maria Dolors Guitart Tomàs.
- Sud-oest amb la travessera urbana de la carretera comarcal C-563, de Tuixent (pont sobre el riu Josa, marge dret) a Gósol.

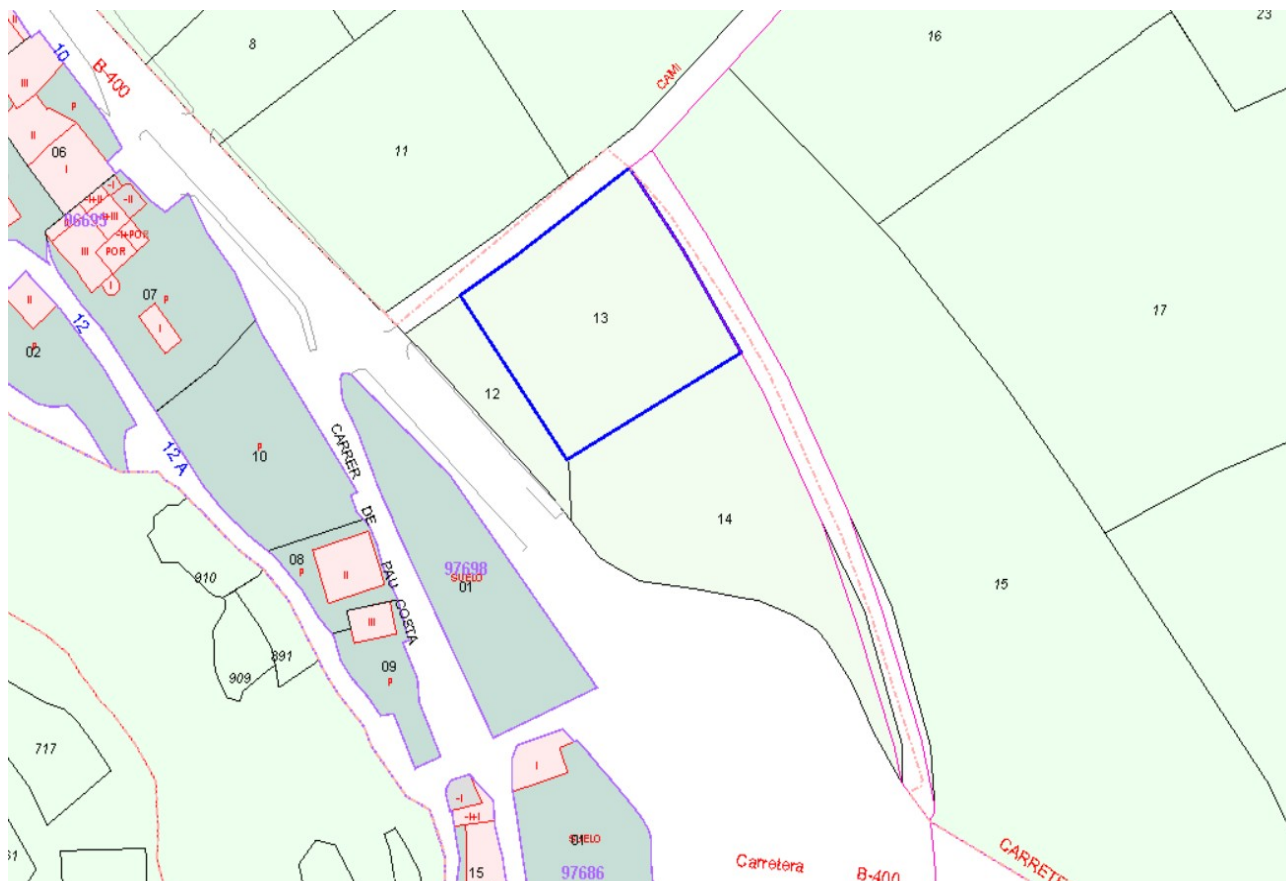


Polígon 1 Parcel·la 13 del T.M. de Gósol

El Polígon 1 Parcel·la 13 del T.M. de Gósol (Berguedà, Lleida) es troba situada al paratge anomenat La Clota del mateix terme municipal i respon a la referència cadastral 25129A001000130000GD. Es tracta d'una parcel·la URBANA que consta d'una superfície cadastral de 1.305 m². El seu valor cadastral és de 1.384,32 €.

El polígon 1 parcel·la 13 del T.M. de Gósol (Berguedà, Lleida) llinda pel:

- Nord amb el camí de Clota (o camí de Cap de Sedis) que respon al Polígon 1 Parcel·la 9008 (referència cadastral 25129A001090080000GJ), titularitat de l'Ajuntament de Gósol.
- Est amb camí de connexió entre el camí de Clota i la carretera de Berga.
- Sud amb el Polígon 1 Parcel·la 14 del T.M. de Gósol (referència cadastral 25129A001000140000GX), titularitat de la Sra. Teresa Guitart Tomàs i la Sra. Maria Dolors Guitart Tomàs.
- Oest amb el Polígon 1 Parcel·la 12 del T.M. de Gósol (referència cadastral 25129A001000120000GR), titularitat del Sr. José Puig Elias.

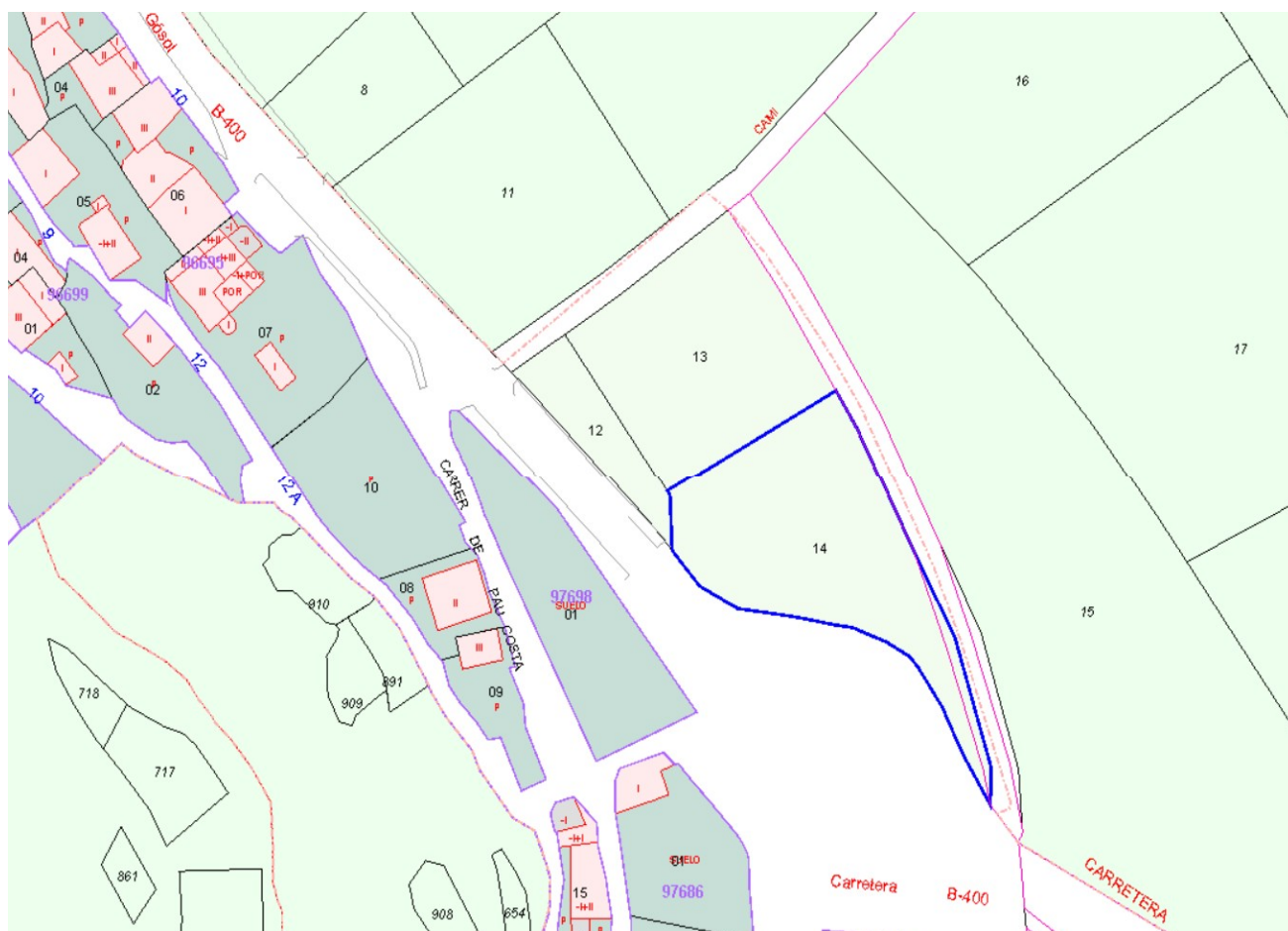


Polígon 1 Parcel·la 14 del TM de Gósol

El Polígon 1 Parcel·la 14 del T.M. de Gósol (Berguedà, Lleida) es troba situada al paratge anomenat La Clota del mateix terme municipal i respon a la referència cadastral 25129A001000140000GX. Es tracta d'una parcel·la URBANA que consta d'una superfície cadastral de 1.538 m². El seu valor cadastral és de 1.631,50 €.

El polígon 1 parcel·la 14 del T.M. de Gósol (Berguedà, Lleida) llinda pel:

- Nord amb camí de connexió entre el camí de Clota i la carretera de Berga, i amb el Polígon 1 Parcel·la 13 del T.M. de Gósol (referència cadastral 25129A001000130000GD), titularitat de la Sra. Elvira Arnau Tomàs.
- Est amb camí de connexió entre el camí de Clota i la carretera de Berga.
- Sud amb el Polígon 1 Parcel·la 14 del T.M. de Gósol (referència cadastral 25129A001000140000GX), titularitat de la Sra. Teresa Guitart Tomàs i la Sra. Maria Dolors Guitart Tomàs.
- Oest amb el Polígon 1 Parcel·la 12 del T.M. de Gósol (referència cadastral 25129A001000120000GR), titularitat del Sr. José Puig Elias.



El supòsit expropiatori és: Com a sistema d'actuació per a l'execució del planejament urbanístic en el marc d'un polígon d'actuació urbanística o d'un sector de planejament urbanístic derivat, d'acord amb el que estableixen els articles 152 a 155 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Tenint en compte el que es disposa en els articles 34 i següents del Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat per Reial decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, en concordança amb allò que s'ha fixat en el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl aprovat per Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, el valor del referit bé, segons la següent valoració, es xifra en:

Superfície a polígon 1 parcel·la 12 = 331 m2 de sòl
Preu per metre quadrat= 6,82 €/m2
Preu expropiació = 2.257,42 €

Superfície a polígon 1 parcel·la 13 = 1.305 m2 de sòl
Preu per metre quadrat= 6,82 €/m2
Preu expropiació = 8.900,10 €

Superfície a polígon 1 parcel·la 14 = 1.538 m2 de sòl
Preu per metre quadrat= 6,82 €/m2
Preu expropiació = 10.489,16 €

D'acord amb l'article 47 de la Llei d'expropiació forçosa, de 16 de desembre de 1954 i altres articles concordants del seu reglament, s'inclou el 5% del premi d'afectació als valors resultants en la privació de domini.

Preu expropiació polígon 1 parcel·la 12 = 2.257,42 €

5% Premi d'afecció= 112,87 €

Valor expropiació polígon 1 parcel·la 12= 2.370,29 €

Preu expropiació polígon 1 parcel·la 13 = 8.900,10 €

5% Premi d'afecció= 445,01 €

Valor expropiació polígon 1 parcel·la 13= 9.345,11 €

Preu expropiació polígon 1 parcel·la 14 = 10.489,16 €

5% Premi d'afecció= 524,46 €

Valor expropiació polígon 1 parcel·la 14= 11.013,62 €

El valor estimat del sòl del polígon 1 parcel·la 12 del T.M. de Gósol, ascendeix a un total de dos mil tres cents setanta euros amb vint-i-nou cèntims d'euro (2.370,29 €).

El valor estimat del sòl del polígon 1 parcel·la 13 del T.M. de Gósol, ascendeix a un total de nou mil tres cents quaranta-cinc euros amb onze cèntims d'euro (9.345,11 €).

El valor estimat del sòl del polígon 1 parcel·la 14 del T.M. de Gósol, ascendeix a un total de onze mil tretze euros amb seixanta-dos cèntims d'euro (11.013,62 €).

Quart. Declarar la necessitat d'ocupació dels béns i drets relacionats i donar per incoat el corresponent expedient d'expropiació forçosa.

Cinquè. Publicar l'Acord del Ple durant un termini de quinze dies en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament, en el Butlletí Oficial de la Província, i en el diari de major tiratge de la Província, amb notificació personal als interessats, convidant-se a aquests perquè proposin un preu que propiciï l'adquisició per mutu acord. A més, estarà a la disposició dels interessats a la seu electrònica d'aquest Ajuntament (adreça: <https://gosol.ddl.net>)."

Contra la present Resolució, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar alternativament recurs de reposició potestatiu davant el Ple d'aquest Ajuntament, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà al de la publicació del present anuncio, de conformitat amb els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques; o bé interposar directament recurs contenciós-administratiu, davant el Jutjat del Contenciós-Administratiu de Lleida, en el termini de dos mesos, a comptar des de l'endemà al de la publicació del present anuncio, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciós-Administrativa. Si s'optés per interposar el recurs de reposició potestatiu no podrà interposar recurs contenciós-administratiu fins que aquell sigui resolt expressament o s'hagi produït la seva desestimació per silenci. Tot això sense perjudici de què pugui interposar Vè. qualsevol altre recurs que pugués estimar més convenient al seu dret.

Gósol, 8 de febrer de 2022

L'alcalde, Lluís Campmajó i Puig