



AJUNTAMENT DE
RODA DE BERÀ

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA I L'OPORTUNITAT DE DUR A TERME L'ALIENACIÓ DE DUES FINQUES INTEGRANTS DEL PMSH

1. Finques objecte d'expedient, integrants del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge.

Per acord de ple de 22 de desembre de 2016 es va acordar la constitució del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge, del que formen part les finques industrials objecte d'alienació en aquest expedient, tal i com resulta de la certificació de l'inventari. Aquests immobles són:

LOT 1: URBANA: SOLAR INDUSTRIAL sense edificar, ubicat en el carrer de la Llum, 32, de superfície 828 metres quadrats, que limita: al Nord, amb parcel·la amb referència cadastral 43133A0040000160000GH, al Sud, amb carrer de la Llum, a l'Est, amb nau industrial construïda en parcel·la amb referència cadastral 0004416CF7600S0001HP, a l'Oest, amb nau industrial construïda en parcel·la amb referència cadastral 0004418CF7600S0001AP

Descripció registral:

Registre de la Propietat número 2 de Vendrell.

Finca. 11017

Tom. 1398

Llibre. 208

Foli. 210

Inscripció 1ª

Titularitat de l'Ajuntament de Roda de Berà (P4313300H), ple domini amb un 100%.

La finca pertany en ple domini a l'Ajuntament de Roda de Berà, en virtut de permuta atorgada mitjançant escriptura autoritzada per notari Pablo de La Torre Gomez Pallete, en data 21/05/2003, numero 517 del seu protocol.

Referència cadastral: 0004417CF7600S0001WP

Càrregues: AFECTA a la possible revisió per l'autoliquidació de l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

LOT 2: URBANA: SOLAR INDUSTRIAL sense edificar, ubicat en el carrer de la Llum, 50 -52, de superfície 802 metres quadrats, que limita: al Nord, amb el Camí de Creixell, al Sud, amb carrer de la Llum, a l'Est, amb nau industrial construïda en finca del carrer de la Llum 48, amb referència cadastral 0004429CF6690S0001FA, a l'Oest, amb nau industrial construïda en finca del carrer de la Llum, 54, integrada per les parcel·les amb referència cadastral número 0004428CF7600S0002YA i 0004428CF7600S0001TP

Descripció registral:

Registre de la Propietat número 2 de Vendrell.

Finca. 11015

Tom. 1398

Llibre. 208

Foli. 207

Inscripció. 1ª

Titularitat de l'Ajuntament de Roda de Berà (P4313300H), ple domini amb un 100%.





AJUNTAMENT DE
RODA DE BERÀ

La finca pertany en ple domini a l'Ajuntament de Roda de Berà, en virtut de permuta atorgada mitjançant escriptura autoritzada per notari Pablo de La Torre Gomez Pallete, en data 21/05/2003, numero 517 del seu protocol.

Aquesta finca registral està integrada per **dues parcel·les cadastrals** amb les referències següents:

1. 0004426CF7600S0001PP, carrer de la Llum, 50
2. 0004427CF7900S0001LW, carrer de la Llum, 52

Atès aquesta circumstàncies, respecte d'aquesta finca registral, cal tenir en compte les observacions següents:

- L'adjudicatari podrà construir una única nau amb el sostre edificable corresponent a la suma dels establerts per a cada parcel·la cadastral, o bé dues naus independents en cada parcel·la cadastral amb el sostre edificable previst per a cadascuna d'elles en l'informe urbanístic.
- El **mur** de la nau edificada en la finca del número 48 del carrer de la Llum és **mitjaner**, en virtut d'acord atorgat en data 28 de juliol de 2004 entre l'Ajuntament de Roda de Berà i Serveis Vendrell 2001 SL.

NORMATIVA URBANÍSTICA

Les dues finques pertanyen al sector S10 "Polígon industrial de l'Avenar", tenen la Classificació urbanística de sòl urbà consolidat i la qualificació urbanística de sòl industrial, clau 1 en tipologia naus entre mitgeres, amb el sostre edificable que resulta de la taula següent:

Adreça	Referència cadastral	Superfície	Règim urbanístic	Sostre edificable
C/ de la Llum nº 32	0004417CF7600S0001WP	828 m²	Sòl urbà consolidat. Clau I del Pla Parcial	460 m² (400 en pb i 60 en altell)
C/ de la Llum nº 50	0004426CF7600S0001PP	419 m²	L'Avenar. S-10. Ús industrial. Tipologia de naus entre mitgeres.	379,50 m² (330 en pb i 29,50 en altell)
C/ de la Llum nº 52	0004427CF7900S0001LW	349 m²		299,00 m² (260 en pb i 39,00 en altell)

Les condicions urbanístiques resulten de l'informe de l'Arquitecte, que consta publicat en el perfil del contractant.

Els usos admesos, d'acord amb el previst en el pla parcial del sector de l'Avenar, són els següents:

- Industrial
- Comercial (només per a venda a l'engròs de maquinària, materials de construcció o elements de transport i de venda al detall vinculada a l'activitat industrial principal.
- Magatzem.
- Oficines pròpies de les indústries
- Educatiu en la modalitat de formació professional industrial





AJUNTAMENT DE
RODA DE BERÀ

- Esportiu.
- Estacions de servei i garatge.
- Lúdic i restauració.

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Les parcel·les estan sense edificar.

2. Justificació de la idoneïtat i oportunitat d'efectuar l'alienació de les finques industrials.

Els béns dels patrimonis públics de sòl constitueixen un patrimoni separat i els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació dels terrenys que els integren es destinaran a la conservació, administració i ampliació d'aquest patrimoni. En concret, els immobles es destinaran a:

- a) Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- b) Fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.
- c) Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- d) Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.
- e) Possibilitat lliurament com a contraprestació de determinats contractes

Els recursos econòmics que integren el PMSH es destinen:

- a) Adquisició i urbanització de sòl destinat a habitatges de protecció pública, a l'adquisició o rehabilitació d'edificis per destinar-los a aquest tipus d'habitatges, o a la promoció i construcció d'aquest tipus d'habitatges.
- b) Conservació, millora, urbanització, rehabilitació i, en general, gestió urbanística dels propis béns del patrimoni.
- c) Adquisició de terrenys en qualsevol classe de sòl o d'altres béns immobles de caràcter patrimonial per a la seva incorporació a aquest patrimoni.
- d) Obtenció, execució o construcció de sistemes urbanístics de titularitat pública i a l'execució d'obres de conservació i rehabilitació de les edificacions destinades a aquests sistemes.
- e) A l'execució d'operacions d'iniciativa pública de conservació, rehabilitació o millora del patrimoni arquitectònic, de remodelació urbana, o de conservació i millora del medi rural o natural.
- f) Desenvolupament d'actuacions en matèria d'habitatge susceptibles de ser protegides d'acord amb els plans d'habitatge aprovats pel Govern i demés legislació sectorial.
- g) Amb caràcter excepcional, a altres finalitats d'interès social que s'adeqüin als fins típics generals del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge.
- h) Supòsits especials dels articles 43.3, 45.3, 100.2 i 4.c) del TRLUC i 7.6 de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.
 - Els terrenys, a qualsevol classe de sòl, o els altres béns immobles de caràcter patrimonial obtinguts per cessió o per expropiació urbanístiques, per exercici dels drets de tempteig i retracto i, en general, per qualsevol instrument d'execució del planejament urbanístic.
 - Els terrenys o altres béns immobles de caràcter patrimonial que s'adquireixin amb els recursos derivats de la gestió o alineació de béns integrants d'aquest patrimoni, o per permuta d'aquests béns, sempre que no s'afectin al domini públic.
 - Els terrenys inclosos a qualsevol classe de sòl o altres béns immobles de caràcter patrimonial, adquirits per qualsevol títol, que l'ajuntament acordi incorporar a aquest patrimoni.
 - Els crèdits que tinguin com a garantia hipotecària els béns que formen part d'aquest patrimoni.





AJUNTAMENT DE
RODA DE BERÀ

- Els ingressos obtinguts com a conseqüència de la gestió o alienació del propi patrimoni, o de la substitució de qualsevol cessió urbanística pel seu equivalent en metàl·lic.
- Els ingressos obtinguts en concepte de sancions urbanístiques.
- Els ingressos derivats de la transmissió dels béns inclosos en el Registre municipal de solars sense edificar, d'acord amb l'article 185 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

El Polígon Industrial de l'Avenar concentra bona part de l'activitat econòmica del municipi. Segons resulta de l'informe tècnic que obra a l'expedient, el 80 % de les parcel·les d'aprofitament privat consten ja edificades i amb activitat implantada, de forma que l'alienació de les finques industrials de titularitat municipal ha de permetre posar en el mercat una part del, ja escàs, sòl industrial que queda en el polígon. En aquest sentit, es considera que l'alienació és l'opció més idònia si tenim en compte que, des de la seva adquisició, no hi ha hagut cap iniciativa municipal per destinar a cap ús concret les parcel·les industrials objecte d'aquest expedient.

Es més, l'alienació es considera com a l'opció més adequada per aconseguir els objectius del PMSH, ja que és precisament el producte de la venda el que pot permetre assolir-los. En concret, es planteja destinar el producte a les actuacions següents:

- D'adquisició d'un habitatge per destinar a polítiques socials.
- El condicionament d'una finca de titularitat municipal que ha de ser destinada a l'ampliació d'una zona d'equipaments (parc infantil).

Pels motius exposats, es considera justificada d'idoneïtat de l'operació.

Roda de Berà, document signat electrònicament al marge,

L'alcalde

