



AJUNTAMENT DE CAMBRILS

Àrea del Territori

Departament d'Urbanisme

**MEMORIA JUSTIFICATIVA PER L'ALIENACIÓ DE LA FINCA UBICADA AL C/ CASTELL DE
PERALADA 5 DE CAMBRILS**

Elena PIJOAN FERRANDO

Arquitecte municipal

Cap de Servei d'Arquitectura i Urbanisme



AJUNTAMENT DE CAMBRILS

Àrea del Territori

Departament d'Urbanisme

01. INDEX

01. OBJECTE

02. FONAMENTS DE DRET

03. DESCRIPCIÓ DE LA FINCA

04. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

05. DESTINACIÓ DE LA ALIENACIÓ

06. VALORACIÓ DE LA FINCA



AJUNTAMENT DE CAMBRILS

Àrea del Territori

Departament d'Urbanisme

1. OBJECTE

El motiu d'aquest expedient és la alienació de la finca ubicada al carrer **Castell de Perelada 5** i de referencia cadastral **0893501CF4409S0001BW** .



Normativa urbanística de la finca:

1	SITUACIÓ	CASTELL DE PERELADA 5
2	CLAU	7b HOTELERA MAS CLARIANA
3	SUPERFÍCIE	2.907,07 M2
4	ORDENACIÓ	EDIFICACIÓ AILLADA (art 164 POUM)
5	SUPERFÍCIE MÍNIMA	800 M2
6	FAÇANA MÍNIMA	18 M
7	EDIFICABILITAT	1,31 M2 ST/M2SOL (3.814,80 m2)
8	OCUPACIÓ	35%
9	SEPARACIONS	5,00 / 3,00 / 3,00 (front/lateral/fons)
10	ALTURA MÀXIMA	14,00 M (PB+3PP)
11	RESERVA APARCAMENT	SEGONS POUM
12	USOS	HOTELER

La valoració de la finca puja la quantitat de: **993.537 eur**

Dita finca forma part del Patrimoni Públic del Sòl i de l'Habitatge del Municipi de Cambrils.



2. FONAMENTS DE DRET

1. Articles 79 i 80 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.
2. Articles 109, 112 a 114 y 118 del Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Bens de les Entitats Locals.
3. Articles 76, 79, 80, 85, i disposició final setèima del Real Decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de les disposicions vigents en matèria de Règim Local.
4. Llei 9/2017 de 8 de novembre pel qual s'aprova la Llei del Contractes de de les administracions públiques.
5. Llei 3/2012, dl 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
6. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.
7. Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl



AJUNTAMENT DE CAMBRILS

Àrea del Territori

Departament d'Urbanisme

3. DADES DE LA FINCA

- 3.1 Situació - Emplaçament
- 3.2 Antecedents de la finca
- 3.3 Fitxa cadastral
- 3.4 Nota registral
- 3.5 Certificat que consta a l'inventari municipal



AJUNTAMENT DE CAMBRILS

Àrea del Territori

Departament d'Urbanisme

3.1 Situació -Emplaçament

La finca s'ubica al carrer Castell de Peralada 5 del Terme Municipal de Cambrils. Comarca del Baix Camp.



SITUACIÓ



EMPLAÇAMENT



3.2 Antecedents de la finca

La finca ubicada al carrer Castell de Perelada 5 es va obtenir com a resultat del projecte de Compensació del Subsector 22A del PGOU-93 de Cambrils.

Es va obtenir com a cessió obligatòria en la reparcel·lació i la seva destinació va ser a equipaments de propietat municipal.

En data de 21/05/2009 va ser aprovada definitivament la modificació puntual "modificació Puntual número 2 del POUM de, relativa a la implantació del sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic per a la regulació de l'edificació a l'habitatge dotacional per a joves i gent gran, al c/Anoia, número 5 i c/ Castell de Perelada número 5"

Aquesta parcel·la confronta pel costat nord amb una zona finca de qualificació hotelera, subclau 7b, situada entre el c/ Castell de Peralada, i Av. Castell de Vilafortuny i Mas de Clariana, on hi existia una edificació coneguda popularment com a "Residència Montemar" construïda entorn l'any 1987 per a ús hotel·ler i que finalment es va destinar durant molts anys a residència geriàtrica.

La Modificació puntual núm.2 del POUM de Cambrils es va tramitar a l'efecte de destinar actuacions públiques socials d'habitatge compatibles amb usos d'equipaments públics, i per completar l'oferta d'habitatge o habitatge assistit per a la gent gran en un indret proper a la residència geriàtrica existent, "Residència Montemar".

Després d'anys en desús i en complet estat d'abandó, es va procedir al seu enderroc.

Aquesta situació va fer replantejar les previsions del planejament municipal de localitzar l'ús d'habitatge dotacional per a la gent gran més proper al nucli urbà, i desistir d'ubicar-ho en el solar situat al c/ Castell de Peralada 5 de propietat municipal donat que ha perdut sentit de proximitat amb la residència geriàtrica que, com s'ha dit, ha estat enderrocada.

Per l'exposat anteriorment es va decidir que els habitatges dotacionals destinats a la gent gran estarien millor en una ubicació al centre de la nostra població i es va qualificar l'espai destinat a equipament del PA-13 Alforja per aquesta destinació ja que és una ubicació propera a tots els serveis: Hospital Lleuger, Ajuntament, Casal d'Avis, Biblioteca Pública.....

Altrament, es va considerar oportú en consideració amb les voluntats descrites en el mateix Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Cambrils, potenciar i especialitzar l'oferta hotelera de qualitat en aquesta zona de la ciutat, i per això es va qualificar el solar municipal situat al c/ Castell de Peralada 5, com a zona hotelera subclau 7b. La qual cosa també coincideix amb els objectius del Pla Director Urbanístic dels sols costaners no sostenibles de Malgrat a Les Cases d'Alcanar que preveu en l'àmbit classificat de Sol Urbanitzable No Delimitat proper al solar que sigui destinat exclusivament a activitat econòmica.

3.3 Fitxa Cadastral



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0893501CF4409S0001BW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CASTELL DE PERELADA 5 Suelo
43850 CAMBRILS [VILAFORTUNY] [TARRAGONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

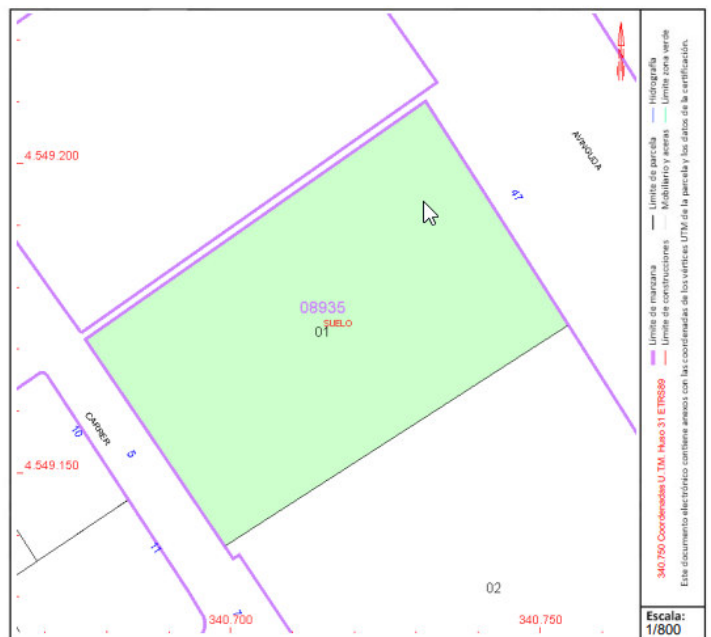
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.763 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 17 de Abril de 2023



AJUNTAMENT DE CAMBRILS

Àrea del Territori

Departament d'Urbanisme

3.4 Nota registral

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CAMBRILS
Avda. Riera d'Alforja n°1
CP 43850 , Cambrils
Teléfono 977369145 Fax 977368876

Peticionario: ART. 19 BIS DE LA L.H.
NºPetición: 776
Fecha de despacho: 09/02/2023 12:56:10

FINCA DE CAMBRILS Nº: 35710
CRU:43031000309577
DESCRIPCION DE LA FINCA

Ref.Catastral: 0893501CF4409S0001BW

A1. MANZANA A1- URBANA: Manzana señalada con la letra A1 en el plano de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación del subsector 22 A del Plan Parcial de Cambrils, de forma poligonal regular. Calle Castell de Peralada 5. Comprende el suelo destinado a equipamiento público correspondiente al subsector 22 A y tiene una superficie de dos mil novecientos siete metros, siete decímetros cuadrados. LINDA: al Norte, con límite del subsector, al sur, con manzana A2; al Este, con límite del subsector, intermediando calle del Proyecto y al Oeste, con manzana C intermediando calle del Proyecto.

CALIFICADO COMO BIEN PATRIMONIAL

Esta finca, o en su caso la matriz de la que procede, **NO** se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro, en el sentido establecido por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

TITULARIDADES

AYUNTAMIENTO DE CAMBRILS

TOMO: 863 LIBRO: 549 FOLIO: 17 INSCRIPCIÓN 1 FECHA: 30 de julio de 1998.

100 del pleno dominio por título de adjudicación en pago de deuda.

adjudicación-1ª, Cambrils, J. Rodríguez, 010498. Formalizada en con fecha 01/04/98, autorizada en CAMBRILS, J. RODRIGUEZ.

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

HONORARIOS.- En cumplimiento de la Ley 8/89 sobre tasas y precios públicos y el real Decreto 2537/94: la base ha sido tomada conforme al nº2 D. AD 3ª y los suplidos según tarifas del Servicio Nacional de Correos y Telégrafos.

Arancel aplicado: 4.1F

3.01 + IVA

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren a la fecha arriba indicada antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, para información a los consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta nota simple, se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



AJUNTAMENT DE CAMBRILS

Àrea del Territori

Departament d'Urbanisme

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información - Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; BOE 27/02/1998.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia. En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es





AJUNTAMENT DE CAMBRILS

Àrea del Territori

Departament d'Urbanisme

3.5 Certificat inventari municipal

MARIA CINTA VIDAL BAYARRI, secretària general de l'Ajuntament de Cambrils,

CERTIFICO:

Que a l'Inventari de Béns d'aquest municipi, amb la **qualificació jurídica de Patrimonial**, figura entre altres el que es descriu a continuació:

Epígraf: Immobles Urbans

Número: 18

Nom pel qual és conegut: Zona hotelera subclau 7b - UTM 0893501/001 - F. 35710

Situació: Subsector 22 A - Mas Clariana - Cr. Castell de Perelada, 5.

Utilització: solar edificable

LÍMITS:

Front/Nord: amb la finca registral núm. 12164 (Av. Castell de Vilafortuny, 38)

Esquerra/Est: Avgda. Mas Clariana

Esquena/Sud: amb la finca registral núm. 35.712 (c/ Castell de Perelada, 7)

Dreta/Oest: Cr. Castell de Perelada

DADES FÍSQUES:

Superfície Solar: 2.907,07 m²

ADQUISICIÓ:

Data: 01/04/1998 **Forma:** Cessió per Urbanisme

Dades registrals: Està inscrita a favor de l'ajuntament amb referència cadastral 0893501CF4409S0001BW en el Registre de la Propietat núm. 3 de Reus, en el Llibre 549, Tom 863, Foli 17, Finca núm. 35710.

Cambrils,


La secretària
general
MARIA CINTA
VIDAL BAYARRI
17/01/2023



4 Justificació de la solució adoptada

Documentació a adjuntar:

1. Nota informativa del registre de la propietat referent a la finca cadastral 0893501CF4409S0001BW
2. Informa de l'arquitecte on ha de constar la classificació i qualificació de la finca.
3. Informe econòmic de l'interventor de l'Ajuntament on ha de constar que els recursos ordinaris no superen l'import de la taxació.
4. Ha de constar en aquesta memòria la destinació de l'alineació de l'esmentada parcel·la.

Cal sol·licitar Informe preceptiu no vinculant a la Direcció General d'Administració Local, Subdirecció general d'Assistència jurídica i d'Innovació de l'administració local.

L'article 209.2.d del Text Refós de la Llei Municipal i de règim local de Catalunya aprovat pel Decret legislatiu 2/2003 de 28 d'Abril (en endavant, TRLMLC) on es preveu que:

"2. Per a alienar o gravar béns immobles patrimonials, s'han de tenir en compte les regles següents:

d. Cal informe previ del departament competent en matèria d'Administració local si el valor bé o del gravamen excedeix 100.000 euros. Si no excedeix aquest valor s'ha d'incorporar un informe previ del secretari o secretària de l'entitat local. L'informe del departament s'ha d'emetre en un termini de 20 dies. Si l'informe del departament no es favorable, el ple ha d'adoptar l'acord d'alienació amb els requisits que estableix l'article 47.3 de la Llei de l'Estat 7/1985, del 2 d'abril reguladora de les bases del règim local"

A l'informe de l'interventor ha de constar que l'import de l'alienació de la parcel·la no es podrà destinar a sufragar despeses de caràcter general.

La competència per adoptar l'acord d'alineació correspon a l'alcalde quan el seu valor no superi el 10% dels recursos ordinaris del pressupost ni la quantia de 3.000.000 eur.

Cal tenir en compte el següent segons l'article 209.2 del TRLMLC estableix que l'alineació de bens patrimonials es pot fer per concurs públic, subhasta o adjudicació directa. El procediment ordinari per l'alienació dels immobles és el concurs.

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC) estableix que el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal del sòl i d'habitatge.

L'article 165 del TRLUC estableix que la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge per la consecució de llurs finalitats s'han d'ajustar amb caràcter general, als requisits que estableix la legislació aplicable sobre patrimoni de les administracions públiques i, amb caràcter especial, als requisits que estableix específicament aquesta llei.



AJUNTAMENT DE CAMBRILS

Àrea del Territori

Departament d'Urbanisme

L'article 166.1 del TRLUC, estableix que la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge, com a norma general, s'efectua amb caràcter oneros, per preu igual o superior al que resulta de llur valoració, excepte en els supòsits regulats per l'article 167 i la legislació aplicable en matèria d'habitatge, que pot ésser per cessió gratuïta o alienació onerosa per preu inferior a llurs valoració.

L'apartat 2 del mateix article 166.2, preveu que les administracions públiques o entitats urbanístiques especials que gestionen el corresponent patrimoni públic de sòl integrats mitjançant un concurs públic, llevat dels supòsits regulats per aquesta secció i per la legislació aplicable en matèria d'habitatge, en el qual es pot fer adjudicació directa.

En termes similars l'article 225.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC) disposa que la transmissió dels bens del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge es realitza, com a regla general, amb caràcter oneros, per preu igual o superior al resultant a llur valoració, mitjançant alienació o permuta previ concurs públic.

Finalitat a la qual es destina el patrimoni públic de sòl i d'habitatge

Pel que fa a les finalitats a què es destina el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, l'article 160.5 del TRLUC, estableix que el patrimoni públic del sòl i d'habitatge dels ens públics es destina a les finalitats següents:

- a. Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions.
- b. Fer efectiu el dret dels ciutadans accedir a un habitatge digne i adequat.
- c. Intervenir el mercat immobiliari per abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar de sistemes urbanístics.
- d. Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

En coherència amb aquest precepte, l'article 224.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC) estableix que els recursos econòmics que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'han de destinar a:

- a. A l'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'aquests tipus d'habitatges.
- b. A la conservació, millora, urbanització, rehabilitació i en, general, gestió urbanística dels propis béns del patrimoni.
- c. **A l'adquisició de terrenys en qualsevol classe de sòl o d'altres béns immobles de caràcter patrimonial per a llur incorporació a aquest patrimoni.**
- d. **A l'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.** Els ingressos obtinguts per la substitució de la cessió urbanística que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme pel seu equivalent en metàl·lic, s'han de destinar obligatòriament a l'adquisició d'espais lliures públics de nova creació.
- 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 i natural.



AJUNTAMENT DE CAMBRILS

Àrea del Territori

Departament d'Urbanisme

- f. Al desenvolupament d'actuacions en matèria d'habitatge susceptibles de ser protegides d'acord amb els plans d'habitatge aprovats pel Govern i demés legislació.
- g. Amb caràcter excepcional , a altres finalitats d'interès social que s'adeqüin a l'article.

Així doncs el resultat de l'alienació de la parcel·la ubicada al carrer Castell de Peralada 5 es destinarà a l'obtenció destinat a sòl d'equipaments i a la construcció de pavelló esportiu que es definirà en el següent apartat.



AJUNTAMENT DE CAMBRILS

Àrea del Territori

Departament d'Urbanisme

05. Destinació de la alienació.

L'ajuntament té previst la construcció d'un nou pavelló esportiu a la zona d'equipaments al nord del municipi.

La construcció del pavelló afecta a les següents finques cadastrals:

6095113CF3459N0000YQ

6095111CF3459N0000AQ

609510CF34459N0001KW

Es pot constatar que encara que no figuri al plànol de finques afectades per la Unitat d'Obres Públiques segons documentació gràfica aportada part de l'obra afecta la finca de referència cadastral 5795401CF3459N0001UW

Així doncs l'import de l'alienació de las finques es destinarà a l'adquisició de finques a les quals es va fer una ocupació directa en el seu moment i la construcció del pavelló.

No consta a la informació facilitada quina es la superfície necessària de cada una de les finques així com tampoc consta quines son les finques de propietat municipal i quines son les finques sotmeses al procés d'ocupació directa.

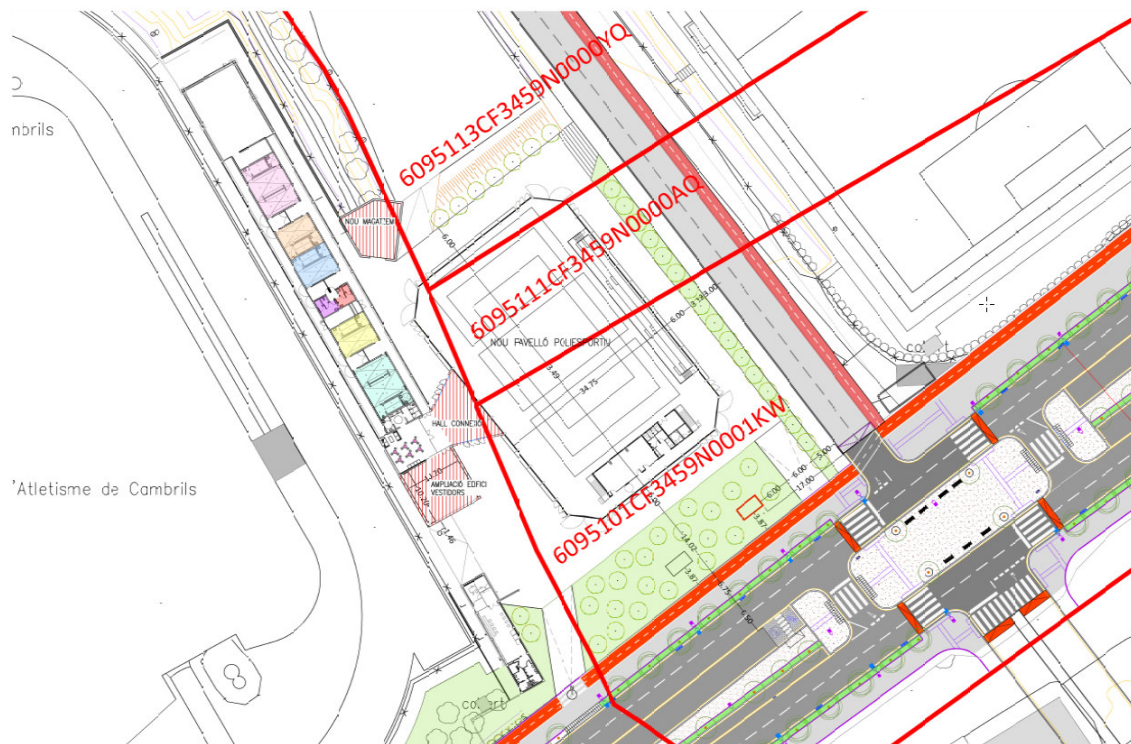




AJUNTAMENT DE CAMBRILS

Àrea del Territori

Departament d'Urbanisme



No consta a la memòria facilitada el compliment de la normativa urbanística.
No consta el compliment de la normativa sectorial.

Consta el següent pressupost

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE

Pàg. 1

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL.....	1.350.510,63
13 % Despeses Generals SOBRE 1.350.510,63.....	175.566,38
6 % Benefici Industrial SOBRE 1.350.510,63.....	81.030,64

Subtotal 1.607.107,65

21 % IVA SOBRE 1.607.107,65..... 337.492,61

TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE € 1.944.600,26

Aquest pressupost d'execució per contracte puja a

(UN MILIÓ NOU-CENTS QUARANTA-QUATRE MIL SIS-CENTS EUROS AMB VINT-I-SIS CÈNTIMS)



AJUNTAMENT DE CAMBRILS

Àrea del Territori

Departament d'Urbanisme

0.6 Valoració de la finca

La valoració de la finca ubicada al Castell de Perelada 5 segons valoració que s'adjunta puja la quantitat de: NOUCENTS NORANTA TRES MIL CINC CENTS TRENTA SET EUROS (993.537 EUR)