



Expedient número : 2674/2025

Assumpte: Alienació de 10 béns integrats en el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge

Document signat per l'alcalde : Assumpció Castellví Auví

MEMÒRIA D'ALCALDIA

L'Ajuntament de Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant, és propietari de diverses finques de naturalesa urbana que provenen del deure de cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament mig dels respectius desenvolupaments urbanístics i que consten immatriculades a nom de l'Ajuntament en el Registre de la Propietat de Falset.

Concretament corresponen al següents immobles:

Finca registral 9763 – avinguda de la Via Augusta, 137-139

Finca registral 13044 – carrer del Ferrocarril, 6

Finca registral 13047 – carrer del Ferrocarril, 8

Finca registral 13045 – carrer del Ferrocarril, 10

Finca registral 13046 – carrer del Ferrocarril, 12

Finca registral 12999 – carrer del Migjorn, 45

Finca registral 13025 – carrer de Miquel Barceló, 6

Finca registral 13029 – carrer de Salvador Dalí, 11

Finca registral 13030 – carrer de Salvador Dalí, 13

Finca registral 13031 – carrer de Salvador Dalí, 15

Aquests immobles són de naturalesa urbana i estan qualificats com a béns patrimonials inclosos dintre de l'Inventari de béns i drets de l'Ajuntament com a patrimoni municipal del sòl i l'Habitatge.

La normativa reguladora d'aquesta classe especial de patrimoni ve determinada pels articles 160 a 164 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, (en endavant TRLU), havent estat objecte de desenvolupament reglamentari als articles 222 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU). Així mateix, també s'han de prendre en consideració els articles 51 i 52 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

De la normativa indicada, es deixa constància de les següents consideracions:

Els Ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir llur patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. També el





poden constituir els Ajuntaments que ho acordin voluntàriament.

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 de sòl i d'habitatge.

Els béns que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge constitueixen un patrimoni separat de la resta de béns municipals.

Els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació i la gestió dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge formen part d'aquest patrimoni i s'han de consignar en un dipòsit específic. Aquests ingressos s'han de destinar a conservar, administrar i ampliar l'esmentat patrimoni per a assolir qualsevol de les finalitats que determina l'article 160.5 i 5 bis del TRLU.

Els recursos econòmics que integren el patrimoni municipal del sòl i l'habitatge s'han de destinar als usos que corresponguin d'acord amb llur classificació i qualificació urbanística.

La gestió i, si s'escau, la transmissió dels béns que integren aquest patrimoni ha d'adequar-se a les finalitats que li corresponen i concretament:

- 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'aquest 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.
- 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.
- 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 sectorial.
- g) Amb caràcter excepcional, a altres finalitats d'interès social que s'adeqüin a l'article 160.4 del TRLU i estiguin previstes en els plans urbanístics.

La transmissió dels béns 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, i mitjançant alienació o permuta previ concurs públic.





L'Ajuntament de Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant, no té constituït formalment el seu patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge, si bé, els béns objecte d'aquest expedient d'alienació consten a l'Inventari de béns municipals atesa la seva naturalesa com integrants d'aquest patrimoni específic, malgrat aquest fet, no es pot obviar la normativa referenciada, en aquest sentit, el producte de l'alienació de les 10 finques propietat municipal, s'ha de destinar a alguna de les finalitats regulades a l'article 160.5 i 5 bis del TRL i l'article 224.2 del RLU, atès que aquestes finques es van obtenir mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta de les diferents figures de gestió urbanístiques de 3 àmbits de planejament urbanístic que d'acord amb el planejament urbanístic vigent són sòls urbans consolidats integrats dintre la trama urbana municipal.

L'article 166 del TRLU 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 del mateix cos legal i la legislació aplicable en matèria d'habitatge, que pot ésser per cessió gratuïta o alienació onerosa per preu inferior al de llur valoració.

Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials que gestionen el corresponent patrimoni públic de sòl i d'habitatge poden cedir gratuïtament o alienar amb caràcter oneros els béns que hi són integrats mitjançant un concurs públic, llevat dels supòsits regulats per aquesta secció i per la legislació aplicable en matèria d'habitatge, en els quals es pot fer per adjudicació directa.

Per tant, cal avaluar l'encaix tant del producte de l'alienació d'aquests béns com el destí d'aquests béns en les finalitats regulades en la normativa referida, així com el sistema d'alienació dels mateixos.

El producte obtingut de l'alienació d'aquestes parcel·les en primer lloc és per obtenir els recursos suficients i necessaris per finançar el capítol 6 del pressupost, i atendre així les obligacions municipals i millorar la qualitat de vida de tot el veïnat, amb major dotacions i infraestructures destinades a millorar els serveis públics municipals.

D'altra banda, també està orientat a generar un nou parc d'habitatge al municipi i consolidar les unitats de sòl urbà derivades de la gestió urbanística de l'anterior planejament amb l'objectiu de consolidar el sòl urbà.

Aquestes finalitats tindrien el seu títol habilitant en l'article 160.5 del TRLU. Cal tenir present que el destí que tindran aquestes parcel·les no pot ser altre que el que estableix el planejament general vigent (POUM) que és principalment residencial amb l'objectiu de consolidar els àmbits ja integrats en el sòl urbà consolidat generant més expectatives d'habitatge intervenint en el mercat immobiliari.

Es deixa constància, que aquests béns provenen del deure de cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament mig dels respectius desenvolupaments urbanístics i que per les seves característiques urbanístiques i la tipologia edificatòria prevista, no corresponen a solars que es consideren idonis i adequats a les característiques pròpies per satisfer les necessitats d'habitatges de protecció pública.





Els esmentats béns no estan destinats a cap altre ús en aquest moment, sense que es prevegi al futur cap utilitat d'ús o servei públic, essent parcel·les lliures de càrregues i arrendataris.

El sistema d'alienació d'aquestes parcel·les ha de ser el de concurs públic de conformitat amb el que disposa l'article 209.2.a) del Decret legislatiu 2/2003, de 23 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, podent ser el criteri prevalent el del preu, però no podent ser aquest l'únic criteri de valoració.

Davant tot el que s'exposa aquesta alcaldia considera convenient per als interessos del municipi l'alienació de les finques indicades, el producte de la qual es podrà reinvertir en el patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge, d'acord amb el que preveu a l'article 224 del RLU i que es justifica en base les raons de conveniència i oportunitat indicades i que tot seguit es conclouen:

- La conveniència de la venda de les parcel·les descrites, queda justificada en què és un mitjà possible per obtenir els recursos suficients i necessaris per finançar el capítol 6 del pressupost, i atendre així les obligacions municipals i millorar la qualitat de vida de tot el veïnat, amb una millora i increment de dotacions i infraestructures.
- L'oportunitat de l'operació prevista, queda justificada atenent que els referits béns patrimonials, per les seves característiques l'Ajuntament no els pot destinar a cap ús o servei públic, no estan compresos en cap actuació urbanística que ni actualment ni en un futur pròxim, estiguin sotmesos a un procediment de transformació urbanística per destinar-se a un ús o servei públic.

Per altra banda, l'ús residencial d'aquests terrenys permetrà generar un nou parc d'habitatge al municipi i consolidar unes unitats de sòl urbà que tenen precisament aquesta finalitat.

L'objectiu indicat a la present memòria, satisfà els destins del patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge regulats a l'article 160.5 del TRLU i a l'article 224.2 del RLU en relació amb l'article 34 del TRLU, per tractar-se d'assolir uns objectius que ajudaran a millorar la qualitat de vida dels veïns i veïnes del municipi i desplegar l'expansió de la població.

Assumpció Castellví Auví
L'Alcaldessa

