



INFORME

Identificació de l'expedient:

Alienació per concurs PMSH de l'Ajuntament de Santa Oliva de la finca registral 3313, situada a la Ronda de l'Albornar 8, de Santa Oliva,

ANTECEDENTS DE FET

Vista la proposta d'informe del cap del Servei Territorial d'Assistència a l'Administració Local a Tarragona, amb el vist i plau de la responsable de Patrimoni dels Ens Locals i del subdirector general d'Assistència Jurídica i d'Innovació a l'Administració Local, de la documentació aportada per l'Ajuntament de Santa Oliva que integra l'expedient administratiu, poden extreure's les següents circumstàncies fàctiques de rellevància per a l'emissió del present informe:

I. Que en data 12 de maig de 2025, ha tingut entrada al Departament de la Presidència, mitjançant la plataforma EACAT, l'expedient tramès per l'Ajuntament de Santa Oliva, en relació amb l'alienació per concurs de la finca registral 3313, situada a la Ronda de l'Albornar 8, de Santa Oliva, amb referència cadastral número 5600315CF7750S0001MS, i que integra el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

De la documentació aportada per l'Ajuntament, destaca la que es detalla a continuació:

- El dia 28 de febrer de 2025 s'emet certificació cadastral descriptiva i gràfica de l'immoble situat a la Ronda de l'Albornar 8, 43710, Santa Oliva [Tarragona], urbà, amb referència cadastral número 5600315CF7750S0001MS, on consta una superfície gràfica de 25.317 m².

- El dia 4 de març de 2025 s'expedeix la nota simple del Registre de la Propietat núm. 2 del Vendrell de la finca registral número 3313, on consta com a titular l'Ajuntament de Santa Oliva, amb la totalitat del ple domini. No consten càrregues ni documents pendents.

- Memòria d'alcaldia de 6 de març de 2025, on s'identifica la finca i es justifica la seva alienació mitjançant concurs públic en els següents termes:

"El Ple de la Corporació ha aprovat el pressupost de la Corporació per a l'exercici 2025 on hi ha previstes una sèrie d'inversions però és essencial per al nostre municipi poder realitzar de manera urgent un seguit d'inversions per a la millora de l'espai públic i la renovació de les instal·lacions municipals. La major part de les infraestructures compten amb més de 40 anys d'antiguitat i han quedat totalment obsoletes, la qual cosa afecta la qualitat de vida dels ciutadans i compromet el desenvolupament econòmic i social del municipi. Aquestes inversions s'haurien de finançar total o parcialment amb el producte de la venda de la parcel·la anteriorment esmentada.

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93 554 57 32
ajrl.presidencia@gencat.cat



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
19/06/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/06/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0558MOA9FVODJ3YY1J8551UZQ7MGRGRU

Data creació còpia:
19/06/2025 10:23:07

Pàgina 1 de 12

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

Oportunitat

Les actuacions a realitzar són les següents:

Treballs d'asfaltat de diversos carrers: inversió xifrada en 900.000,00 €, dels quals 700.000,00 € es financen amb la venda de la parcel·la.

Millora d'una part de les voreres més malmeses: inversió xifrada en 600.000 €, els quals es finances íntegrament amb la venda de la parcel·la.

Renovació de la xarxa d'aigua en baixa: inversió xifrada en 400.000 €, els quals es finances íntegrament amb la venda de la parcel·la.

Millora d'una part de la xarxa d'enllumenat públic: inversió xifrada en 400.000 €, els quals es finances íntegrament amb la venda de la parcel·la.

Urbanització carrer de la Planeta: inversió xifrada en 420.000,00 €, els quals es financen íntegrament amb la venda de la parcel·la.

Rehabilitació antic ajuntament: inversió xifrada en 150.000,00 els quals es financen íntegrament amb la venda de la parcel·la.

Rehabilitació local cultural de Santa Oliva, inversió xifrada en 200.000 €, els quals es financen íntegrament amb la venda de la parcel·la.

Rehabilitació antic magatzem municipal, , inversió xifrada en 100.000 €, els quals es financen íntegrament amb la venda de la parcel·la.

Rehabilitació espai adjacent al centre cívic de Les Pedreres per ubicar l'espai dels Guàrdies municipals, inversió xifrada en 100.000 €, els quals es financen íntegrament amb la venda de la parcel·la.

Adquisició de diferents espais per a construcció d'aparcament i poder pacificar els carrers, inversió xifrada en 250.000 €, els quals es financen íntegrament amb la venda de la parcel·la.

Inversió adequació aparcament zona escola, inversió xifrada en 110.000 €, els quals es financen íntegrament amb la venda de la parcel·la.

El total previst del producte per l'alienació de la parcel·la és de 4.107.314,40 euros.

Justificació

El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, estableix en l'article 224.2 que:

Els recursos econòmics que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge d'acord amb l'article 223.2 d'aquest Reglament s'han de destinar:

(...)

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.

(...)



Doc.original signat per:
Francisco José Belver Vallès
19/06/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/06/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0558MOA9FVODJ3YY1J8551UZQ7MGRGRU

Data creació còpia:
19/06/2025 10:23:07

Pàgina 2 de 12

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

Per altra banda, l'article 160.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya estableix el següent:

5. El patrimoni de 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 i la millora de la qualitat de vida.»

En opinió del sotasignat, les actuacions que es pretenen realitzar amb els recursos obtinguts de l'alienació de les parcel·les s'adeqüen a les destinacions i finalitats que determinen els preceptes anteriorment transcrits.”

- El 29 d'abril de 2025 s'emet l'informe de valoració de la finca objecte d'alienació, per part de l'arquitecte municipal Antoni Bonnin Sebastià, on es descriu l'immoble, classificat com a urbà, subzona industrial aïllada, qualificat com a activitat econòmica, industrial - clau 12 g. Industrial Aïllada Petita d'IDIADA, atribuint-se un valor de 4.107.314,40 euros.

- El 8 de maig de 2025, la senyora Montserrat Cosials Sotos, secretària interventora accidental de l'Ajuntament de Santa Oliva, informa que els recursos ordinaris del pressupost vigent ascendeixen a 3.607.172,40 euros.

- El 9 de maig de 2025, la senyora Montserrat Cosials Sotos, secretària interventora accidental de l'Ajuntament de Santa Oliva, emet informe d'intervenció on es fa constar el següent:

“PRIMER.- Atès que la valoració del bé immoble amb referència cadastral 5600315CF7750S0001MS ascendeix a 4.107.314,40 €, efectuada pels Serveis Tècnics Municipals, i atès que l'import dels recursos ordinaris del pressupost ascendeix a 3.607.172,42€, l'import de l'alienació, segons informe dels serveis tècnics municipals de data 29 d'abril de 2025 suposa un 113,86 % en relació a aquells recursos.

SEGON.- Atès el valor del bé, aquest si supera el 25% dels recursos ordinaris del Pressupost pel que, d'acord amb l'article 40.1 c) del Decret 336/1988 de 17 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals, i 209 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, serà necessari l'informe previ de la Direcció General d'Administració Local.

Tanmateix, la present operació és competència del ple de la corporació, per majoria absoluta.

TERCER.- Els ingressos obtinguts per l'alienació de bens patrimonials no podran destinar-se a finançar despeses corrents, excepte que es tracti de parcel·les sobrants de vies públiques no edificables o de bens no utilitzables en serveis locals, tal i com estableixen els articles 209.4 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya i 40.2 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals.”

- El 9 de maig de 2025, la senyora Montserrat Cosials Sotos, secretària interventora accidental de l'Ajuntament de Santa Oliva, emet informe jurídic on es descriu la finca, el procediment



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallés
19/06/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/06/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0558MOA9FVODJ3YY1J8551UZQ7MGRGRU

Data creació còpia:
19/06/2025 10:23:07

Pàgina 3 de 12

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

d'alienació i la normativa aplicable, fent constar que el bé integra el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge i que la seva alienació s'ha de considerar un contracte administratiu especial atesa la seva finalitat d'interès general i satisfacció de l'interès públic. També s'indica que el Decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de las Hisendes Locals, estableix la impossibilitat de finançar despeses corrents amb el producte de l'alienació de béns immobles, llevat que es tracti de parcel·les sobreres de vies públiques no edificables o de béns no utilitzables en serveis públics locals i es fa constar que en la memòria d'alcaldia es detallen les inversions a efectuar per la venda. Finalment, atès el preu de l'alienació, es fa constar que l'òrgan competent per efectuar la present contractació i tramitar l'expedient, de conformitat amb la disposició addicional segona de la Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic, serà el Ple de la Corporació atès que supera el 10% dels recursos ordinaris; així mateix s'indica que serà competent el Ple per majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació, d'acord amb el que es preveu a l'article 47.2. m) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.

II. Que en data 20 de maig de 2025 es requereix documentació complementària necessària per poder emetre l'informe, la qual es trameta a través d'EACAT, per l'Ajuntament de Santa Oliva, amb data 29 de maig de 2025.

En compliment del requeriment realitzat, de la documentació aportada per l'Ajuntament de Santa Oliva, resulta necessari tenir en compte:

- El 22 de maig de 2025 l'arquitecte municipal senyor Antoni Bonnin Sebastià va emetre informe on s'identifica la finca i es fa constar que no es troba inclosa en cap àmbit de planejament derivat, ni està afectada per sistemes urbanístics generals o locals, ni per cap altre tipus d'afectació urbanística que impliqui la seva necessitat per a l'ús o servei públic municipal, ni actualment ni en les previsions futures del planejament vigent. Concloent que no està compresa en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació urbanística que la faci necessària per a l'ens local actualment ni en el futur.

- El 29 de maig de 2025, la senyora Montserrat Cosials Sotos, secretària interventora accidental de l'Ajuntament de Santa Oliva, certifica:

"1.- Que aquest Ajuntament és propietari del bé immoble de caràcter patrimonial de la finca, inscrita en el Registre de la propietat de Vendrell-2, amb les següents dades registrals:

- Finca número: 3313

- Tom: 1802

- Llibre: 74

- Foli: 115

- Inscripció: 1

- Data: 19 de juliol de 2012

- Codi registral únic (CRU) 43028000771886

2.- Que la parcel·la esmentada consta inscrita en l'epígraf 311 – element 00007 del Inventari General Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge del Municipi de Santa Oliva, aprovat pel Ple



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
19/06/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/06/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0558MOA9FVODJ3YY1J8551UZQ7MGRGRU

Data creació còpia:
19/06/2025 10:23:07

Pàgina 4 de 12

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

de la Corporació en sessió extraordinària de data 9 de desembre de 2014, expedient municipal número 329/2014 i, amb les següents dades generals:

Epígraf: 311

Element: 00007 – SOLAR CL. RONDA DE L'ALBORNAR 6 (REF. S0001GS)

Responsable: AJUNTAMENT

Patrimoni: Patrimoni municipal del sòl

Titularitat: Pròpia de l'ens.

Ús: Propi de l'ens (béns patrimonials)

Desc. Ampliada: Referència cadastral: 5600306 CF7750S 0001GS

3.- Que la Gerència Territorial del Cadastre, mitjançant procediment de subsanació de discrepàncies amb número d'expedient 00198181.43/25 va resoldre la modificació de la finca esmentada amb data d'efectes des del 29 d'abril de 2025, fet que determina la incorporació de la modificació de les dades que s'hauran de rectificar a l'inventari municipal:

	Identificació de la finca al patrimoni municipal	Alteració incorporada al cadastre
Referència cadastral	5600306 CF7750S 0001GS	5600315 CF7750S 0001 MS
Localització	C/ Ronda de l'Albornar 6	C/ Ronda de l'Albornar 8

FONAMENTS DE DRET

PRIMER.- Informe preceptiu no vinculant d'aquesta Direcció General.

La intervenció d'aquest Departament té la seva habilitació legal en 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, TRLMRLC), on es preveu que "2. Per a alienar o gravar béns immobles patrimonials, s'han de tenir en compte les regles següents: d) Cal l'informe previ del departament competent en matèria d'Administració local si el valor del bé o del gravamen excedeix els 100.000 euros. Si no s'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 vint dies. Si l'informe del departament no és favorable, el ple ha d'adoptar l'acord d'alienació amb els requisits que estableix l'article 47.2 de la Llei de l'Estat 7/1985, del 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (...)"

Al respecte, d'acord amb l'article 79 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, per a la resolució del procediment, s'han de sol·licitar els informes que siguin preceptius legalment i els que siguin necessaris per resoldre. D'acord amb l'article 80 del mateix text legal, llevat que hi hagi una disposició expressa en sentit contrari, els informes són facultatius i no vinculants.



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
19/06/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/06/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0558MOA9FVODJ3YY1J8551UZQ7MGRGRU

Data creació còpia:
19/06/2025 10:23:07

Pàgina 5 de 12

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

Per altra banda, l'article 58.1.f) del Decret 105/2025, de 27 de maig, de reestructuració del Departament de la Presidència, disposa que correspon a la Subdirecció General d'Assistència Jurídica i d'Innovació a l'Administració Local coordinar l'assistència als ens locals en matèria de personal i en matèria de patrimoni, en els casos subjectes a la intervenció de l'Administració de la Generalitat.

Conseqüentment, amb la normativa transcrita, el present informe a emetre pel Departament de la Presidència és preceptiu, però no és vinculant en aquesta matèria.

SEGON.- Impossibilitat de finançar despeses corrents amb el producte de l'alienació de béns immobles.

L'article 209.4 del TRLMRLC i l'article 40.2 del RPEL, així com, l'article 5 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, estableixen la impossibilitat de finançar despeses corrents amb el producte de l'alienació de béns immobles, llevat que es tracti de parcel·les sobreres de vies públiques no edificables o de béns no utilitzables en serveis públics locals.

TERCER.- Competència per adoptar l'acord.

La competència per adoptar l'acord correspon a l'alcalde o al Ple, d'acord amb el que preveuen els apartats primer i segon de la D.A. 2a. de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP). En concret, serà competent:

- L'alcalde, quan el seu valor estimat no superi el 10% dels recursos ordinaris del pressupost ni, en tot cas, la quantia de 6.000.000 euros, inclosos els de caràcter pluriennal quan la seva durada no sigui superior a quatre anys, eventuais pròrrogues incloses sempre que l'import acumulat de totes les seves anualitats no superi ni el percentatge indicat, referit als recursos ordinaris del pressupost del primer exercici, ni la quantia assenyalada.
- El Ple, per majoria simple de membres de la Corporació, respecte dels contractes esmentats en l'apartat anterior que subscrigui l'entitat local, quan pel seu valor o durada no corresponguin a l'alcalde o president de l'entitat local, d'acord amb l'apartat anterior.

D'acord amb el que preveu l'art. 100.1 LCSP, el pressupost base de licitació inclou l'impost sobre el valor afegit (IVA), llevat de disposició en contra.

Així mateix, serà competent el Ple per majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació, segons preveu l'article 47.2. m) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, quan la quantia de l'alienació superi el 20% dels recursos ordinaris del Pressupost.

Segons l'article 41.2 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, per recursos ordinaris, als efectes d'aquest Reglament, s'entenen els habituals que provenen d'operacions corrents, llevat de les operacions de crèdit, les de capital



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
19/06/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/06/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0558MOA9FVODJ3YY1J8551UZQ7MGRGRU

Data creació còpia:
19/06/2025 10:23:07

Pàgina 6 de 12

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

i les procedents de contribucions especials, de quotes urbanístiques i de subvencions finalistes.

En aquest sentit, l'informe d'intervenció manifesta que els ingressos ordinaris del pressupost de la corporació ascendeixen a l'import de 3.607.172,42 euros. Resultant, per tant, l'òrgan competent en el present cas, el Ple de l'Ajuntament de Santa Oliva, segons es posa de manifest a l'informe jurídic de 9 de maig de 2025, en els termes detallats als antecedents de fet d'aquest informe.

QUART.- La valoració pericial que acredita l'apreuament del bé a alienar.

Segons consta als antecedents de fet del present informe, s'ha realitzat la valoració pericial de la finca, que ascendeix a un import de 4.107.314,40 euros, d'acord amb els criteris establerts a la normativa sobre valoracions vigent i aplicable que acredita el seu apreuament, en compliment de l'article 209.2.e) del TRLLMRLC i l'article 40.1.b) del RPEL.

Per tant, el tipus de licitació del contracte, entès com a import mínim del preu de compravenda que poden ofertar els licitadors, es fixa en l'import de 4.107.314,40 euros, de conformitat amb l'article 138.2 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, en relació amb l'article 166.1 del TRLUC i l'article 225.1 del RLUC.

CINQUÈ.- Regla general d'adjudicació per concurs.

L'article 209.2 del TRLLMRLC estableix que l'alienació de béns patrimonials es pot fer per concurs públic, subhasta o adjudicació directa. El procediment ordinari per a l'alienació dels immobles és el concurs.

Al respecte, l'article 215 del TRLLMRLC estableix que les disposicions sobre alienació, gravamen o cessió de béns patrimonial s'apliquen sens perjudici de les normes específiques que pot establir la legislació sectorial corresponent.

En aquest sentit, l'article 163.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, 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 de sòl i d'habitatge.

Així mateix, l'article 165 del TRLUC estableix que la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge per a la consecució de llurs finalitats s'ha 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.

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



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallés
19/06/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/06/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0558MOA9FVODJ3YY1J8551UZQ7MGRGRU

Data creació còpia:
19/06/2025 10:23:07

Pàgina 7 de 12

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

aplicable en matèria d'habitatge, que pot ésser per cessió gratuïta o alienació onerosa per preu inferior al de llur 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 i d'habitatge poden cedir gratuïtament o alienar amb caràcter onerós 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.

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 béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge es realitza, com a regla general, amb caràcter onerós, per preu igual o superior al resultant a llur valoració, i mitjançant alienació o permuta previ concurs públic.

SISÈ.- 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 de 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 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.

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 (en endavant, 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'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.



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallés
19/06/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/06/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0558MOA9FVODJ3YY1J8551UZQ7MGRGRU

Data creació còpia:
19/06/2025 10:23:07

Pàgina 8 de 12

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

- 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.
- 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.

Així mateix, l'article 51.2 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, preveu que els béns dels patrimonis públics de sòl constitueixen un patrimoni separat i els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació dels terrenys que els integren es destinen a la conservació, administració i ampliació d'aquest, sempre que només es financin despeses de capital i no s'infringeixi la legislació que els sigui aplicable, o als usos propis del seu destí.

Finalment, l'article 52.5 del Reial decret legislatiu 7/2015, preveu que excepcionalment, els municipis que disposin d'un patrimoni públic del sòl el poden destinar a reduir el deute comercial i financer de l'Ajuntament, sempre que es compleixin tots els requisits que es detallen.

En aquest sentit, la memòria d'alcaldia de 6 de març de 2025 i l'informe de secretaria de 9 de maig de 2025 fan constar les inversions a les que es destinarà el producte obtingut de l'alienació, i que es corresponen a actuacions als vials del municipi, renovació i millora de serveis, i rehabilitació d'espais municipals, tots ells amb la finalitat de l'interès general i satisfacció de l'interès públic.

SETÈ.- Naturalesa jurídica del contracte de compravenda. Contracte administratiu especial.

Els articles 4 a 11 de la LCSP regulen els negocis i contractes exclosos. En concret, l'apartat segon de l'article 4 exposa que aquests contractes, negocis i relacions jurídiques es regulen per les seves normes especials, i s'han d'aplicar els principis d'aquesta Llei per resoldre els dubtes i llacunes que es puguin presentar.

L'article 9.2 de la LCSP disposa que els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, tenen sempre el caràcter de contractes privats i es regeixen per la legislació patrimonial.



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
19/06/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/06/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0558MOA9FVODJ3YY1J8551UZQ7MGRGRU

Data creació còpia:
19/06/2025 10:23:07

Pàgina 9 de 12

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

Així mateix, l'article 24 de la LCSP preveu que els contractes del sector públic poden tenir caràcter administratiu o caràcter privat.

Seguidament l'article 25.1.a) de la LCSP indica que tindran caràcter administratiu els contractes següents, sempre que es celebrin per una Administració Pública: a) els contractes d'obra, de concessió d'obra, concessió de serveis, subministrament i serveis. El mateix article 25.1, en el seu apartat b), determina que també tindran caràcter administratiu els contractes d'objecte diferent als anteriorment expressats, però que tinguin naturalesa administrativa especial per estar vinculades al gir o tràfic específic de l'Administració contractant o per satisfer de forma directa o immediata una finalitat pública de la específica competència d'aquella.

Seguidament, l'apartat 2 de l'article 25 de la LCSP disposa que els contractes administratius es regiran, en quan a la seva preparació, adjudicació, efectes, modificació i extinció, per aquesta llei i les seves disposicions de desenvolupament; supletòriament s'aplicaran les restants normes de dret administratiu i, en el seu defecte, les normes de dret privat. No obstant, als contractes administratius especials esmentats, els serà d'aplicació, en primer terme, les seves normatives específiques.

De l'anàlisi de la normativa exposada es desprèn que, per tal de determinar la naturalesa jurídica dels contractes sobre l'alienació dels terrenys que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, cal donar resposta a la qüestió de si un contracte que podria tenir la qualificació de contracte privat d'acord amb la literalitat de l'article 9.2 de la LCSP –contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles–, ha de considerar-se com a administratiu especial, ja que els patrimonis públics de sòl i d'habitatge es destinen a l'assoliment de les finalitats previstes en l'article 160.5 del TRLUC i normativa concordant, transcrits precedentment, i la seva disposició ha de vincular-se també a l'assoliment d'aquestes finalitats.

Al respecte resulta adient apreciar la vinculació del contracte d'alienació dels terrenys que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge amb l'assoliment d'una finalitat d'interès general i, en conseqüència qualificar-los com contractes administratius especials.

En aquest sentit, sota la vigència de les anteriors legislacions contractuals, el Tribunal Suprem va declarar la naturalesa administrativa d'una operació de compravenda d'una finca destinada a la construcció d'habitatges protegits a la Sentència d'11 de juny de 1996. En la mateixa línia, s'ha pronunciat la Sentència del Tribunal Suprem de 30 de maig de 2000, la de 9 de maig de 2011 i la de 8 de juny de 2016, així com la Sentència núm.1457/2015, de 30 juny del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó de Valladolid, Sala Contenciosa-administrativa. En aquests pronunciaments jurisprudencials, els principals arguments que van portar als Tribunals a qualificar els contractes com a administratius especials, justament deriven de l'apreciació de la finalitat pública que té per objectiu la contractació i de l'apreciació de la necessitat d'una especial tutela de l'interès públic en el desenvolupament del contracte i, finalment, entendre que es tracta d'una finalitat que s'emmarca plenament en les competències municipals. Així, la vinculació del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge a la



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
19/06/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/06/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0558MOA9FVODJ3YY1J8551UZQ7MGRGRU

Data creació còpia:
19/06/2025 10:23:07

Pàgina 10 de 12

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

consecució d'uns fins específics fixats per la pròpia Llei permet entendre que els contractes relatius als mateixos tinguin la naturalesa de contractes administratius especials, ja que els contractes que es celebren relatius a aquests bens necessàriament han de complir els fins legalment establerts. En igual sentit també es manifesta l'Informe 1/2007, de 19 d'abril, de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de la Generalitat de Catalunya i el Dictamen 687/2008, de 2 de desembre, del Consell Consultiu d'Andalusia, així com el Dictamen 299/2017, de 13 de juliol, de la Comissió Jurídica Assessora de la Comunitat de Madrid.

Per tant, l'alienació de la finca que és objecte d'aquest informe s'ha de considerar un contracte administratiu especial atesa la seva finalitat d'interès general i satisfacció de l'interès públic, tal com s'expressa a la memòria d'alcaldia de 6 de març de 2025 i l'informe de secretaria de 9 de maig de 2025, on consta que el producte obtingut de l'alienació es destinarà a inversions als vials del municipi, renovació i millora de serveis, i rehabilitació d'espais municipals.

VUITÈ.- Condicions resolutòries a què s'han de subjectar les transmissions de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge.

L'article 170.1 del TRLUC disposa que el document públic en què consti la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge ha d'establir la destinació final dels béns transmesos, el termini per a fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'administració o entitat transmetent consideri convenients.

L'apartat 2 del mateix article 170 estableix que la persona adquirent, mitjançant el document públic de transmissió, s'ha d'obligar a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats, i a no transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes *inter vivos* mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'administració o entitat transmetent ho autoritzi. El compliment d'aquestes obligacions s'ha de garantir mitjançant una condició resolutòria expressa del contracte de transmissió. Si la persona adquirent incompleix els terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, l'administració o entitat transmetent pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, l'administració o entitat transmetent estableixi en el document públic de transmissió. Tanmateix, l'administració o entitat transmetent pot prorrogar els terminis fixats per a complir l'obligació esmentada. El document públic de transmissió també ha d'establir com a condició resolutòria expressa el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a) de la LCSP.

Finalment, l'apartat 3 de l'article 170 disposa que les condicions a què s'ha fet referència precedentment s'han de fer constar en la inscripció de la transmissió que es formalitzi en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació registral aplicable i amb els efectes que aquesta estableix.



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallés
19/06/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/06/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0558MOA9FVODJ3YY1J8551UZQ7MGRGRU

Data creació còpia:
19/06/2025 10:23:07

Pàgina 11 de 12

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

Vista la proposta d'informe del cap del Servei Territorial d'Assistència a l'Administració Local a Tarragona, amb el vist i plau de la responsable de Patrimoni dels Ens Locals i del subdirector general d'Assistència Jurídica i d'Innovació a l'Administració Local, de conformitat amb els antecedents i fonaments de dret detallats precedentment, s'ha arribat a la següent,

CONCLUSIÓ

Ateses les consideracions precedents, basades en la documentació aportada per aquesta corporació i en la normativa que és d'aplicació en aquest cas, s'informa favorablement l'alienació mitjançant concurs públic, per l'Ajuntament de Santa Oliva, de la finca registral 3313, situada a la Ronda de l'Albornar 8, de Santa Oliva, amb referència cadastral número 5600315CF7750S0001MS, sempre que es compleixin els preceptes legals i reglamentaris en vigor, i es tinguin en compte les consideracions legals esmentades a l'informe.

Aquest és el parer del sota-signant, que es sotmet a qualsevol altre de millor fonament en dret.

El director general d'Administració Local

SGAJIAL/RP Exp.: 61/25



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
19/06/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/06/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0558MOA9FVODJ3YY1J8551UZQ7MGRGRU

Data creació còpia:
19/06/2025 10:23:07

Pàgina 12 de 12