

Expedient: 4309760009-2025-0000596
Òrgan competent: Alcaldia

DECRET

Aprovació de l'expedient per a l'adquisició directa del bé immoble coincident amb el polígon 3, parcel·la 7 del terme municipal de la Nou de Gaià amb referència cadastral 43099A003000070000AH.

Fets

A fi i efecte de desenvolupar la futura zona poliesportiva del municipi, i vist que tot el sòl de propietat municipal amb clau urbanística d'equipament ja es troba en ús, aquest Ajuntament té la necessitat d'adquirir un bé immoble que permeti el desenvolupament dels serveis projectats.

L'esmentat immoble ha de tenir les següents característiques:

- Classificació urbanística: sòl urbà
- Qualificació urbanística: equipaments
- Usos admesos: Esportiu (Es)
- Superfície: mínim sòl urbà 8.848,49 m2

El mateix es destinarà a la construcció de la futura zona poliesportiva del municipi.

En aquest municipi existeix l'immoble que es detalla a continuació, propietat de FUNDACIÓ SOCIOSANITÀRIA I SOCIAL SANTA TECLA (NIF: G43660372).

- Descripció: Peça de terra, situada a l'extrem de l'Avinguda Catalunya (direcció Salomó).
- Naturalesa: Una part de la finca és sòl urbà, una altra és sòl no urbanitzable.
- Ubicació: Coincident amb el polígon 3, parcel·la 7 del terme municipal de la Nou de Gaià
- Superfície: 17.284,89 m2,

- Qualificació urbanística: 8.848,49m2 són de sòl urbà destinat a equipament públic i 8436,40m2 tenen la consideració de sòl no urbanitzable com a superfície de reserva viària.
- Referència cadastral: 43099A003000070000AH
- Títol d'adquisició: compra en virtut d'Espectura Pública, autoritzada per la notària D^a Inmaculada Soler Torres, a Tarragona, el dia 08 de setembre de 2011, amb número de protocol 1650.
- Inscripció Registre de la Propietat de Torredembarra: Tom 1625, Llibre 17, Fulla 46, Inscripció. Finca de la Nou de Gaià: 748 amb Codi Registral Únic; 43027000420084
- Data d'adquisició: 8 de setembre de 2011

Per part de la FUNDACIÓ SOCIO SANITÀRIA I SOCIAL SANTA TECLA s'ha plantejat a l'Ajuntament la possibilitat de vendre l'esmentat immoble.

Per informe de necessitats de data 22 d'agost de 2025, s'ha justificat la conveniència d'adquirir l'esmentat immoble mitjançant el procediment d'adjudicació directa per la peculiaritat del bé i les limitacions del mercat immobiliari; atès que és la única porció de sòl urbà amb qualificació urbanística d'equipaments i amb una superfície mínima suficient per desenvolupar-hi una zona poliesportiva .

Mitjançant resolució de l'alcaldia núm. 2025-0000298, de data 22 d'agost de 2025 s'ha iniciat l'expedient d'alienació directa. Així mateix es sol·licita informe tècnic de valoració, la redacció del corresponent plec de clàusules administratives que ha de regir el procediment d'alienació i l'informe jurídic.

En data 3 de setembre de 2025 els serveis tècnics municipals han emès l'informe de valoració de l'immoble, segons el qual el valor és de 152.027,82 € i ha informat favorablement a la seva compatibilitat urbanística i a la utilització del procediment d'adquisició directa.

Així mateix, s'ha elaborat el corresponent plec de clàusules administratives particulars que ha de regir l'adquisició.

Mitjançant informe jurídic de data 16 de setembre de 2025 s'ha informat favorablement l'expedient i el plec de clàusules administratives.

Fonaments de dret

La normativa aplicable és:

- Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques, en aquells articles declarats bàsics (LPAP)
- Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (TRLMRLC)
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals (RPEL)
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (LCSP)
- Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals (TRLRHL)
- Llei Orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera (LOEPSF)
- Acord del ple de data 1 de març de 2019 pel qual s'aprova el règim de fiscalització i intervenció limitada prèvia a comprovar en funció de la naturalesa de l'expedient.

L'article 206.1 TRLMRLC disposa que els ens locals tenen capacitat jurídica plena per a adquirir tota classe de béns i drets i per a posseir-los, i també per a exercir les accions i els recursos procedents en defensa de llur patrimoni.

D'acord amb l'article 9.2 de la LCSP, estan exclosos de l'aplicació de la citada Llei els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles (...), que tindran sempre el caràcter de contractes privats i es regiran per la legislació patrimonial.

L'article 206.3 del TRLMRLC estableix que "l'adquisició de béns i drets patrimonials a títol oneros requereix:

- a. El compliment de les normes sobre contractació de béns i drets de patrimoni local.
- b. En el cas dels béns immobles o de drets sobre aquests béns, la valoració pericial d'un tècnic o tècnica local. Es pot fer l'adquisició directa de béns immobles si ho requereixen les peculiaritats dels béns, les necessitats del servei que es vol satisfer o les limitacions del mercat immobiliari. En aquests casos, es requereix l'informe previ del departament competent en matèria d'Administració local si el valor dels béns excedeix els 100.000 €. L'informe s'ha d'emetre en un termini de vint dies. En la resta de casos, s'

ha d'incorporar l'informe previ del secretari o secretària de l'entitat local. En els municipis de gran població i en el municipi de Barcelona només requereixen l'informe previ del departament si el valor del bé excedeix del 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació. Es pot fer l'adquisició directa en el supòsit d'urgència extrema, amb l'informe previ del secretari o secretària de l'entitat local, amb l'acreditació d'aquesta situació".

En relació amb l'informe del departament competent en matèria d'Administració local, l'article 30 del RPEL diu que "Si l'informe no s'emet dins l'esmentat termini es poden prosseguir les actuacions".

La concurrència de les esmentades causes justificatives de l'aplicació del procediment d'adquisició directa han estat posades de manifest en l'informe del /de la tècnic/a municipal que consta en l'expedient. De la mateixa manera, a l'esmentat informe es realitza la preceptiva taxació pericial.

De conformitat amb la disposició addicional 2a.9 de la LCSP, la competència per adoptar l'acord d'adquisició correspon a l'alcaldia o al ple en funció de si l'import del valor del bé supera o no el 10% dels recursos ordinaris del pressupost i en tot cas els 3 milions d'€. Si ho és del Ple és per majoria simple dels membres presents, en els termes del que disposa l'art. 47 de la Llei 7 /1985, del 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

Tanmateix, vist l'acord del Ple de data 3 de juliol de 2024 en virtut del qual s'efectuen certes delegacions d'atribucions del Ple a favor de l'alcaldia, entre elles "adquirir els béns immobles i drets subjectes a la legislació patrimonial quan el pressupost bases de licitació superi el 10 % dels recursos ordinaris del pressupost o l'import de 3 milions d'euros"; publicat al BOPT CVE 2024-06154, de data 12 de juliol de 2024, l'òrgan competent per l'adquisició serà l'Alcaldia.

L'article 214.2.a) del TRLRHL estableix que la funció interventora comprèn la intervenció crítica o prèvia de tot acte, document o expedient susceptible de produir drets o obligacions.

Per altra banda, l'art. 7.3 de la LOEPSF preveu que "les disposicions legals i reglamentàries, en la seva fase d'elaboració i aprovació, els actes administratius, els contractes i els convenis de col·laboració, així com qualsevol altra actuació dels subjectes inclosos en l'àmbit d'aplicació d'aquesta Llei que afectin a les despeses o ingressos públics presents o futurs, hauran de valorar

les seves repercussions i efectes, i supeditar-se de forma estricta al compliment de les exigències dels principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera".

En aquest sentit caldrà valorar si el pressupost de l'Ajuntament, incorporant-hi aquesta operació d'adquisició patrimonial compleix amb els principis d'estabilitat pressupostària, sostenibilitat financera i regla de la despesa, o no, cas aquest en el que caldrà, abans de procedir a aprovar la mencionada adquisició, tramitar l'aprovació del corresponent pla econòmic financer, en els termes del que diu l'art. 21 de la mencionada llei orgànica.

En conseqüència, RESOLC:

Primer.- Aprovar l'expedient per a l'adquisició directa del bé immoble coincident amb el polígon 3, parcel·la 7 del terme municipal de la Nou de Gaià, amb referència cadastral 43099A003000070000AH, inscrit al Registre de la Propietat de Torredembarra, finca de la Nou de Gaià: 748 amb Codi Registral Únic; 43027000420084, propietat de la FUNDACIÓ SOCIOSANITÀRIA I SOCIAL SANTA TECLA (NIF: G43660372).

Segon.- Aprovar el plec de clàusules administratives particulars que ha de regir l'adquisició directa del bé immoble.

Tercer.- Designar als membres de la Mesa de licitació següents:

- Presidència: Sr. Josepa Figueras Briones, Alcaldessa
- Vocal: Sra. Victòria Martí Bernadó, arquitecta municipal
- Vocal: Sra. Montse Pocurull Duch, personal administratiu adscrit a l'àrea de secretaria de l'Ajuntament.
- Vocal: Sra. Maria Sánchez Manrique, personal administratiu adscrit a l'àrea d'intervenció de l'Ajuntament.
- Secretaria: Sr. Joan Güell Serra, secretari-interventor de l'Ajuntament.

Quart.- Invitar a la propietat del bé a participar en el procediment per a l'adquisició directa a títol oneros presentant la corresponent oferta.

Cinquè.- Publicar en el perfil de contractant tota la documentació integrant de l'expedient d'adquisició directa del bé, en particular el plec de clàusules administratives particulars.

Sisè.- Notificar la present resolució als membres de la Mesa de licitació i a la persona propietària.

Setè.- Sol·licitar informe de la Direcció General d'Administració Local, que l'haurà d'emetre en el termini de vint (20) dies hàbils, atès que el valor del bé immoble supera els 100.000€.

Règim de recursos:

Si es vol impugnar la present resolució, que posa fi a la via administrativa, procedeix interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Tarragona, en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la seva notificació.

Alternativament i de forma potestativa, es pot interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar de l'endemà de la seva notificació

**L'alcadessa,
Josepa Figueras Briones**