



INFORME

Identificació de l'expedient:

Alienació per concurs PMSH de l'Ajuntament de Vallmoll, de la finca registral 2972, situada al carrer de l'Oli, polígon industrial "El Mas Vell", de Vallmoll.

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 Vallmoll 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 28 d'octubre de 2025, ha tingut entrada al Departament de la Presidència, mitjançant la plataforma EACAT, l'expedient tramès per l'Ajuntament de Vallmoll, en relació amb l'alienació per concurs de la finca registral 2972, patrimonial, urbana, situada al carrer de l'Oli, del polígon industrial "El Mas Vell", amb referència cadastral 4562405CF5646D0001KY, del terme municipal de Vallmoll, i que integra el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

- El 18 de juny de 2025 s'emet l'informe de valoració urbanística per part de l'arquitecte Jaume Mutlló Pàmies, arquitecte i cap de Servei d'Arquitectura Municipal de la Diputació de Tarragona, on es descriu el bé, classificat com a sòl urbà, amb la qualificació de SAUI PP Mas Vell, Industrial gran (clau MVIG), amb els següents usos admesos: industrial, magatzem, comercial vinculat als usos industrials existents en el sector, oficines, sòcio-cultural, docent, restauració i espectacles, recreatiu, esportiu i aparcament. Finalment, li atribueix un valor de 633.601,93 euros.

- El dia 1 d'octubre de 2025 s'expedeix Certificat registral del Registre de la Propietat de Valls de la finca número 2972, classificada com a sòl urbà amb ús industrial, situada a Vallmoll, Pla parcial urbanístic del Sector SAU-I "El Mas Vell". Consta com a titular l'Ajuntament de Vallmoll, amb la totalitat del ple domini, adquirida pel projecte de parcel·lació del Pla Parcial urbanístic. No consten càrregues ni documents pendents.

- Memòria d'alcaldia de 8 d'octubre de 2025, on s'identifica la finca i es justifica la seva alienació mitjançant concurs públic en els següents termes:

"L'Ajuntament de Vallmoll ha portat a terme al llarg dels darrers anys, una acció política de diversificació de l'economia local centrada en la promoció de sòl industrial per a la captació i l'emplaçament de noves activitats econòmiques. Dins d'aquest context es troba la divulgació pública de sòl consta la promoció pública de sòl per a les activitats econòmiques, tant

C/ del Foc, 57, 3a planta
Edifici B
08038 Barcelona
Tel. 93 554 57 32
airl.presidencia@gencat.cat



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
19/11/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/11/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0CPI8QWXU362XHQU1U4YFM1W5A3OP9Y1

Data creació còpia:
19/11/2025 14:48:18

Pàgina 1 de 10

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

industrials com de serveis, i per això es va desenvolupar el sector industrial "el Mas Vell".

Del desenvolupament d'aquest sector industrial i de l'aprovació de la reparcel·lació urbanística, es van assignar a l'Ajuntament de Vallmoll, entre d'altres, la parcel·la ubicada al carrer de l'Oli, cantonada amb carrer del Pa, amb una superfície de 7.631 m².

Aquesta parcel·la va ser inscrita a favor de l'Ajuntament de Vallmoll, en el registre de la Propietat del Valls el 7 de febrer de 2007 (finca registral núm. 2972-Vallmoll).

Tota vegada que l'Ajuntament no disposa d'altres terrenys en la zona industrial "el Mas Vell", es vol atendre la demanda existent de sòl industrial, que havia estat paralitzada durant anys per efectes de la crisi econòmica, i atès que el destí d'aquests terrenys és facilitar a les empreses el trasllat de les seves activitats cap a la zona industrial, en règim de compra, afavorint d'aquesta manera la seva implantació definitiva en aquesta zona, i considerant que no es preveu cap ús d'interès social o públic per a aquest solar, es va incoar expedient per l'alienació d'aquests béns pel sistema de concurs públic."

- El 20 d'octubre de 2025 s'emet informe tècnic per part de l'arquitecta municipal Alba Azabal Martín, on es descriu l'immoble que es pretén alienar, classificat com a sòl urbà consolidat i qualificat com a zona industrial Mas Vell (clau MVIG). Fa constar que no està comprès en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació necessari a l'ens local, descriu els usos admesos i ratifica la valoració de 18 de juny de 2025 de la Diputació de Tarragona, que ascendeix a 633.601,93 euros.

- El dia 21 d'octubre de 2025 el senyor Rodrigo Fernández Daroca, secretari interventor de l'Ajuntament, certifica que a la base de dades de béns de l'Ajuntament figura, amb caràcter de bé patrimonial, el bé situat carrer de l'Oli, polígon industrial Mas Vell, de Vallmoll, classificat com a sòl urbà i qualificat com a SAUI PP Mas Vell, industrial gran (clau MVIG), adquirit per reparcel·lació.

- El 21 d'octubre de 2025 el senyor Rodrigo Fernández Daroca, secretari interventor de l'Ajuntament, emet informe jurídic on es descriu el procediment d'alienació mitjançant concurs i la normativa aplicable.

Indica que els recursos ordinaris del pressupost de 2025 ascendeixen a 4.533.578,56 euros, i que l'import de l'alienació de la finca suposa un 13,97% sobre aquells recursos.

Finalment, fa constar els ingressos obtinguts de l'alienació es destinaran a finançar les noves inversions necessàries per establir determinats serveis municipals previstos al pressupost, i que l'òrgan competent per acordar l'alienació és la Junta de Govern Local per delegació del Ple.

II. Que en data 10 de novembre de 2025 es requereix documentació complementària necessària per poder emetre l'informe, la qual es tramet a través d'EACAT, per l'Ajuntament de Vallmoll, amb data 11 i 12 de novembre de 2025.

En compliment del requeriment realitzat, de la documentació aportada per l'Ajuntament de



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
19/11/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/11/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0CPI8QWXU362XHQU1U4YFM1W5A3OP9Y1

Data creació còpia:
19/11/2025 14:48:18

Pàgina 2 de 10

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

Vallmoll, resulta necessari tenir en compte:

- El dia 11 de novembre de 2025 s'emet la certificació cadastral, descriptiva i gràfica, de l'immoble situat al Carrer de l'Oli, Sòl PP SAUI, El Mas Vell, PC.04, 43144, Vallmoll [Tarragona], urbà, sòl sense edificar, amb referència cadastral número 4562405CF5646D0001KY, on consta una superfície gràfica de 7.631 m².

- El dia 11 de novembre de 2025 el senyor Rodrigo Fernández Daroca, secretari interventor de l'Ajuntament, emet informe jurídic complementari on consta que el destí ingressos obtinguts de l'alienació no poden destinar-se a finançar despeses corrents, han de donar compliment a l'establert a l'article 224 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i que la finca es destinarà a les finalitats establertes als articles 160.5 i 166.2 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

- El dia 11 de novembre de 2025 el senyor Rodrigo Fernández Daroca, secretari interventor, certifica que l'immoble prové del percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta de la reparcel·lació voluntària de la Unitat d'Actuació 1.5 de les Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic de Vallmoll, i que integra el patrimoni de sòl i d'habitatge.

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, TRLRMLC), 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.

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.



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
19/11/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/11/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0CPI8QWXU362XHQU1U4YFM1W5A3OP9Y1

Data creació còpia:
19/11/2025 14:48:18

Pàgina 3 de 10

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

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

En aquest sentit, l'informe de secretaria intervenció manifesta que els ingressos ordinaris del pressupost de la corporació ascendeixen a l'import de 4.533.578,56 euros. Resultant, per tant,



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
19/11/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/11/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0CPI8QWXU362XHQU1U4YFM1W5A3OP9Y1

Data creació còpia:
19/11/2025 14:48:18

Pàgina 4 de 10

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

l'òrgan competent en el present cas, la Junta de Govern Local per delegació del Ple, segons es posa de manifest a l'informe de 21 d'octubre 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 633.601,93 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 633.601,93 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 TRLMRLC 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 TRLMRLC 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 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



Doc.original signat per:
Francisco José Belver Vallès
19/11/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/11/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0CPI8QWXU362XHQU1U4YFM1W5A3OP9Y1

Data creació còpia:
19/11/2025 14:48:18

Pàgina 5 de 10

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

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.

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 oneros, 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.
- 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



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
19/11/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/11/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0CPI8QWXU362XHQU1U4YFM1W5A3OP9Y1

Data creació còpia:
19/11/2025 14:48:18

Pàgina 6 de 10

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

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 8 d'octubre de 2025 i els informes de secretaria de 21 d'octubre i 11 de novembre de 2025 fan constar que el producte de l'alienació es destinarà a inversions, donant compliment a l'establert a l'article 224 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, destinant-se la finca a les finalitats establertes als articles 160.5 i 166.2 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, atenent a la demanda de sòl industrial i la seva implantació a la zona, tenint en compte que no es preveu cap altre ús d'interès social o públic per al solar.

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
19/11/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/11/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0CPI8QWXU362XHQU1U4YFM1W5A3OP9Y1

Data creació còpia:
19/11/2025 14:48:18

Pàgina 7 de 10

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 por estar vinculades al gir o tràfic específic de l'Administració contractant o por 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, transcrites 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 consecució d'uns fins específics fixats per la pròpia Llei permet entendre que els contractes



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
19/11/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/11/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0CPI8QWXU362XHQU1U4YFM1W5A3OP9Y1

Data creació còpia:
19/11/2025 14:48:18

Pàgina 8 de 10

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

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 les finques que són 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 8 d'octubre de 2025 i als informes de secretaria de 21 d'octubre i 11 de novembre de 2025, on consta que el destí del producte obtingut de l'alienació donarà compliment a l'article 224 del Decret 305/2006, i la finca es destinarà a les finalitats dels articles 160.5 i 166.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, atenent a la demanda de sòl industrial i la seva implantació a la zona.

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 Vallès
19/11/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/11/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0CPI8QWXU362XHQU1U4YFM1W5A3OP9Y1

Data creació còpia:
19/11/2025 14:48:18

Pàgina 9 de 10

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

NOVÈ.- Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge degudament inventariat

Cal tenir en compte i donar compliment a allò previst a l'article 164.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i normativa concordant, en el sentit de què no es pot alienar cap bé o dret del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge si no està inventariat adequadament.

En concret l'apartat 5 de l'article esmentat, manifesta literalment que "L'inventari i el balanç de situació del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'ha d'actualitzar permanentment. No es pot alienar cap bé o dret del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge si no està inventariat adequadament i, si escau, l'inventari inscrit en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya."

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 Vallmoll, de la finca registral 2972, patrimonial, urbana, situada al carrer de l'Oli, del polígon industrial "El Mas Vell", amb referència cadastral 4562405CF5646D0001KY, del terme municipal de Vallmoll, i que integra el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, sempre que s'acompleixin 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.: 155/25



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
19/11/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/11/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0CPI8QWXU362XHQU1U4YFM1W5A3OP9Y1

Data creació còpia:
19/11/2025 14:48:18

Pàgina 10 de 10