



AJUNTAMENT DE
Vilanova i la Geltrú

Secretaria General

INFORME

Identificació de l'expedient

Núm.Exp. 28/2025/ePAT

En Joan Manel Ferrera Izquierdo, vicesecretari de l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú, passa a emetre el següent informe:

Antecedents

És voluntat de la corporació l'alienació dels següents béns municipals:

Inscripció registral	Nº62434	Nº62437	Nº60969
Títol propietat i preu adquisició	Permuta 215.702,00€	Permuta 314.902,00€	Cessió urbanística obligatòria
classificació urbanística, superfície, sostre edificable	SUC- Solar Edificable parcel·la Ip3 del Sector Masia d'en Barreres II 1.078 m2 1.200 m2s/m2st	SUC -Solar edificable parcel·la Ip6 del Sector Masia d'en Barreres II 1.574 m2 1.200 m2s/m2st	SUC - Solar edificable parcel·la 18 PP industrial 2.16 Masia en Notari 2.275,70 m2 2.048,13 m2st/m2s
ús actual	Sola sense edificar	Sola sense edificar	Sola sense edificar
valor comptable	240.313 €	350.832 €	506.915 €
deteriorament	0	0	0
data acord aprovació inventari PMSH	2/6/2025	2/6/2025	2/6/2025
titularitat Ajuntament	100%	100%	100%
número assentament bé	Bé 327 - GPA 109	Bé 329 - GPA 111	Bé 292/1 – GPA 112
referència cadastral	3762405CF9636S0001SP	3762402CF9636S0001IP	2875807CF9627S0001YM



Secretaria General

Normativa aplicable

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.
- 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.
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les Administracions Públiques.
- Reial Decret 1373/2009, de 28 d'agost, que aprova el Reglament de la Llei de patrimoni de les Administracions Públiques.
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals.
- Reial Decret 1372/1986, de 13 de juny, que aprova el Reglament de Bens de les entitats locals.

Fonaments de dret

En aplicació del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, 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.

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 habitatge.

El volum del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'ha d'ajustar tant a les necessitats previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal i pel programa d'actuació urbanística municipal com als mitjans econòmics de cada ajuntament.

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.

L'adscripció o l'aportació dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge a entitats urbanístiques especials no comporta cap alteració del règim establert per



Secretaria General

aquesta Llei.

Les administracions competents per gestionar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge han d'inventariar separatament d'altres béns i drets patrimonials els que integrin aquest patrimoni. Entre altres dades necessàries per gestionar els béns i els drets del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, han de constar en aquest inventari les relatives a:

- a) La identificació precisa.
- b) El títol i el preu d'adquisició.
- c) La situació jurídica i urbanística.
- d) L'ús a què es dediquen efectivament.
- e) Les operacions que hagin de ser anotades en l'instrument de comptabilitat pública corresponent.
- f) La seva vinculació, si escau, a les expresses finalitats que preveuen els articles 46.2 c i 46.4 en matèria d'habitatges de protecció pública.

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.

Els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada han d'aprovar anualment l'inventari dels béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, així com el balanç de situació d'aquest patrimoni, i trametre'ls al Registre de planejament urbanístic de Catalunya per a la seva inscripció.

A aquests efectes en data 02/06/2025 el Ple va aprovar l'actualització de les dades de l'inventari del PMSH i va acordar la inscripció en el Registre de Planejament de la Generalitat de Catalunya. La transmissió de l'inventari així com del seu balanç es va realitzar en data 15/09/2025.

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.

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 TRLUC i la legislació aplicable en matèria d'habitatge, que pot ésser per cessió gratuïta o alienació onerosa per preu inferior al de llur valoració.

El document públic en què consti la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i



Secretaria General

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 convenientes.

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 del TRLUC.

Les condicions esmentades 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.

En aplicació 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, l'alienació de béns i drets patrimonials a títol onerosos requereix el compliment de les normes sobre contractació de béns i drets de patrimoni local.

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

- a) L'alienació de béns immobles patrimonials es pot fer per concurs, subhasta pública o adjudicació directa. El procediment ordinari per a l'alienació d'immobles és el concurs.
- b) Es pot acordar la subhasta de béns que, per llur emplaçament, naturalesa i característiques, siguin inadequats per a atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge.
- c) Es pot acordar l'adjudicació directa si ho requereixen les particularitats del bé, les necessitats que es volen satisfer o les limitacions del mercat immobiliari.
- d) Cal l'informe previ del departament competent en matèria d'Administració local si



Secretaria General

el valor del bé o del gravamen excedeix els 100.000 euros, com succeeix en el present expedient. 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.

e) Cal la valoració pericial del tècnic o tècnica local que acrediti l'apreuament dels béns o del gravamen.

f) La constitució de càrregues i gravàmens sobre béns patrimonials ha de respectar, si escau, els requisits establerts per a l'alienació.

En cap cas no es poden alienar béns immobles patrimonials per a finançar despeses corrents, llevat que es tracti de parcel·les sobreres de vies públiques no edificables o de béns no utilitzables en serveis públics locals.

La venda del Patrimoni Municipal del sòl ha de complir amb les finalitats següents (art 160.5 TRLUC):

- 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.

Ateses les limitacions de l'art 46 del TRLUC respecte l'alienació de béns del PMSH destinats a construir habitatges de protecció oficial, cal que consti a l'expedient de alienació informe tècnic que constati que no es tracta de finques destinades a la construcció d'habitatge de protecció.

Finalment apuntar que la vinculació del PMSH a unes finalitats concretes establertes a l'art 160.5 del TRLUC permeten qualificar el contractes com d'administratiu especial.

Respecte l'òrgan competent, caldrà estar a la DA 2 de la Llei de contractes del sector públic, tan per l'aprovació de l'expedient i obertura de la licitació com de l'adjudicació de les diverses finques que s'haurà de fer per lots per donar compliment a la esmenada legislació contractual (sens perjudici que es puguin argumentar motius per la o divisió en lots en els termes de la mateixa norma).

En el present cas, la suma dels valors de l'apreuament de les tres finques és de 1.098.060 euros. Per tant l'òrgan competent serà Alcaldia –competència delegada en la Junta de Govern Local d'acord amb el Decret 7545 de 16 de setembre de 2025, punt



AJUNTAMENT DE
Vilanova i la Geltrú

Secretaria General

TERCER número 9).

Per tot l'anterior,

CONCLUSIÓ

S'informa **FAVORABLEMENT** l'expedient de alienació de les finques referenciades per concurs públic per import igual o superior al de la valoració.

Cal amb caràcter previ a l'aprovació de l'expedient de l'alienació que es sol·liciti informe a la Direcció General de l'Administració Local.

El producte de l'alienació ha de respectar l'art 160.5 del TRLUC.

Es tot el que cal informar, sens perjudici d'un altre criteri millor fonamentat en dret.