



Identificador unívoc: 179215378111996
Identificador unívoc de l'origen: DOC 2026/19/TAD ID4997713 TD99-005 7 DOCUMENT N° 7 Memòria justificativa
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: Còpia de document original electrònic signat
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 08054300081610202604A74CFF78F generat el 16/10/2026
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv

Maria Dolores Conde Domínguez (1 de 1)
Data signatura: 25/09/2026 12:32:30
HASH: 184D0F75523A069A854B76928B76EB22F963A8E



AJUNTAMENT DE CASTELLBISBAL

TD99-005

APROVAT

ALCALDIA –GESTIÓ DE GOVERN
Ref.: 2026/5/GPB
/

MEMÒRIA D'ALCALDIA

Justificativa de l'alienació de la parcel·la municipal situada al carrer Retorn, 3, de Ca n'Estepé, i de la destinació dels ingressos al finançament de les obres de sanejament

Expedient	2026/5/GPB
Finca	Carrer Retorn, 3, Ca n'Estepé
Referència cadastral	6716007DF1961N0001DX
Preu inicial de licitació	1.792.216,41 €

1. Objecte de la memòria

La present Memòria d'Alcaldia té per objecte justificar l'interès municipal i la finalitat pública de l'alienació, mitjançant concurs, de la finca de titularitat municipal situada al carrer Retorn, 3, de Ca n'Estepé, així com la destinació dels ingressos que se n'obtinguin al finançament parcial de les obres de construcció de la xarxa del sistema públic de sanejament en baixa d'aigües residuals de les urbanitzacions de Can Santeugini, Costablanca, Ca n'Oliveró i Colònia del Carme de Castellbisbal.

La justificació es fonamenta especialment en l'informe tècnic incorporat a l'expedient 2026/5/GPB, emès pels serveis municipals d'Activitats i Arquitectura, que analitza la compatibilitat d'aquesta destinació amb el règim jurídic del Patrimoni Municipal de Sòl i d'Habitatge (PMSH).

2. Antecedents

Primer. L'Ajuntament de Castellbisbal és titular de la finca situada al carrer Retorn, 3, de Ca n'Estepé, amb referència cadastral 6716007DF1961N0001DX. La finca forma part del Patrimoni Municipal de Sòl i d'Habitatge i consta inscrita en el Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.

Segon. S'ha previst l'alienació de la finca mitjançant procediment de concurs, amb un preu inicial de licitació d'1.792.216,41 euros, sens perjudici de l'import definitiu que resulti de l'adjudicació.

Tercer. El municipi ha d'atendre el finançament de les obres de connexió en baixa de les urbanitzacions de Can Santeugini, Costablanca, Ca n'Oliveró i Colònia del Carme amb el sistema públic de sanejament en alta, actuació que permetrà conduir les aigües residuals fins al corresponent sistema de tractament i depuració d'aquestes aigües.





Quart. En el marc de la cooperació interadministrativa amb l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), aquesta actuació de sanejament ha estat executada i finançada per l'AMB, i correspon a l'Ajuntament atendre la part del cost que li sigui exigible d'acord amb els instruments administratius i econòmics que acordats mitjançant el Conveni de col·laboració amb l'Àrea Metropolitana de Barcelona per al finançament de les obres del projecte constructiu de xarxa en baixa de sanejament i depuració de les urbanitzacions de Can Santeugini, Costablanca, ca n'Oliveró i Colònia del Carme.

Cinquè. Davant la necessitat de disposar de recursos per afrontar aquesta inversió, es considera adequat transformar un actiu immobiliari integrat en el PMSH en recursos econòmics afectats a una infraestructura pública de sanejament, mantenint la traçabilitat finalista exigida per la normativa urbanística.

3. Necessitat i oportunitat de l'alienació

L'alienació respon a una necessitat concreta d'interès municipal: obtenir recursos per contribuir al finançament d'una actuació d'inversió de caràcter estructural, vinculada a la implantació i millora d'una infraestructura pública essencial. No es tracta de destinar el producte de la venda a despesa ordinària o de funcionament, sinó d'aplicar-lo a una actuació amb efectes permanents sobre les infraestructures municipals, les condicions d'urbanització dels nuclis residencials i la protecció ambiental.

La parcel·la objecte d'alienació és un actiu patrimonial susceptible de generar els recursos necessaris per atendre aquesta finalitat. La seva alienació permet mobilitzar el valor econòmic del bé i reinvertir-lo en una infraestructura pública que dona servei a una pluralitat de residents i que resol un dèficit estructural de sanejament.

En conseqüència, la decisió d'alienar la finca no es planteja com una mera operació de tresoreria o d'obtenció d'ingressos de lliure disposició, sinó com una operació patrimonial finalista vinculada a una inversió municipal concreta.

4. Règim del Patrimoni Municipal de Sòl i d'Habitatge

La finca forma part del PMSH i, per tant, la seva alienació queda sotmesa al règim específic establert pel Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLU), i pel Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (RLU).

D'acord amb l'article 164.2 del TRLU, els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació i la gestió dels béns del PMSH formen part d'aquest patrimoni, s'han de consignar en un dipòsit específic i s'han de destinar a conservar-lo, administrar-lo i ampliar-lo per assolir qualsevol de les finalitats que determina l'article 160.5 del mateix text legal.

Això implica que el producte de l'alienació no constitueix un ingrés municipal ordinari de lliure disposició. Els recursos mantenen la seva afectació al PMSH i la seva aplicació ha de quedar vinculada a alguna de les finalitats legalment admeses.





5. Adequació de la destinació proposada a les finalitats del PMSH

L'informe tècnic municipal conclou que les obres de sanejament presenten una naturalesa inequívocament pública i urbanística i que la seva execució encaixa de manera acumulativa en diverses finalitats legalment previstes per als recursos del PMSH.

En primer lloc, l'actuació contribueix a la millora de la qualitat de vida de la població, finalitat prevista a l'article 160.5.a del TRLU. La connexió al sistema públic de sanejament millora les condicions de salubritat, completa les infraestructures urbanes dels nuclis afectats i permet la correcta recollida, conducció i depuració de les aigües residuals.

En segon lloc, l'actuació presenta una connexió complementària amb la finalitat de fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat de l'article 160.5.b del TRLU, ja que l'existència d'una xarxa adequada de sanejament constitueix una infraestructura essencial de l'entorn residencial i de les condicions d'habitabilitat.

En tercer lloc, l'article 224.2 del RLU permet destinar els recursos econòmics del PMSH, entre altres finalitats, a la conservació, millora, urbanització i gestió urbanística; a l'obtenció, execució o construcció de sistemes urbanístics de titularitat pública; i a operacions d'iniciativa pública de conservació i millora del medi rural i natural. Les obres objecte de finançament participen d'aquestes tres dimensions.

Especialment rellevant és l'article 224.2.d del RLU, atès que la inversió necessària plantejada és una actuació en la xarxa de sanejament sent una infraestructura pública, destinada al servei general d'una part important de la ciutadania del municipi, integrada funcionalment en el sistema públic de sanejament i necessària per al correcte funcionament dels nuclis residencials.

6. Interès general i dimensió ambiental de l'actuació

La infraestructura de sanejament no beneficia exclusivament una finca o un propietari determinat. Els seus efectes s'estenen als residents i habitatges de les urbanitzacions afectades, als usuaris actuals i futurs, al conjunt del sistema públic de sanejament i al medi natural.

L'abast d'aquesta infraestructura donarà servei a un total de 879 habitatges en aquest sector, sent molts d'ells primeres residències amb un total actualment de 2.307 persones empadronades al municipi.

La connexió permet captar les aigües residuals, conduir-les a través de la xarxa en baixa, integrar-les en el sistema de sanejament en alta i sotmetre-les al tractament corresponent abans del seu retorn al medi. D'aquesta manera, l'actuació contribueix a evitar abocaments d'aigües residuals sense tractament i comporta una millora ambiental efectiva.

Es tracta, per tant, d'una inversió pública amb una dimensió urbanística, social, ambiental i de servei públic, i amb un benefici general i permanent.

7. Traçabilitat de l'operació i afectació dels ingressos

La destinació proposada manté una relació directa entre l'actiu que s'aliena i la inversió que es pretén finançar. Aquesta traçabilitat posa de manifest que no es produeix una desvinculació de la finalitat pròpia del PMSH. El valor econòmic d'un bé patrimonial es transforma en una infraestructura pública vinculada a finalitats expressament admeses per la normativa urbanística.





Els ingressos efectivament obtinguts amb l'alienació s'hauran d'incorporar i gestionar amb l'afectació pressupostària i patrimonial que correspongui, respectant el règim específic del PMSH i deixant constància a l'expedient de la seva aplicació a la despesa d'inversió que es pretén finançar.

8. Justificació de la decisió municipal

A la vista de l'informe tècnic municipal i dels antecedents exposats, aquesta Alcaldia considera justificada l'alienació de la parcel·la situada al carrer Retorn, 3, de Ca n'Estepé, com a instrument per obtenir recursos econòmics destinats al finançament parcial de les obres de sanejament indicades.

La decisió respon a criteris d'interès general, eficiència en la gestió del patrimoni municipal i afectació finalista dels recursos. L'operació permet destinar el valor d'un actiu del PMSH a una infraestructura pública necessària, de caràcter estructural i permanent, que millora les condicions urbanes i ambientals de diferents nuclis residencials del municipi.

La procedència de l'operació queda condicionada, en tot cas, al compliment dels tràmits i continguts dels informes preceptius de l'expedient d'alienació, i a l'efectiva destinació d'aquests ingressos afectats al finançament d'aquestes obres.

9. Conclusions

La finca situada al carrer Retorn, 3, de Ca n'Estepé forma part del Patrimoni Municipal de Sòl i d'Habitatge de l'Ajuntament de Castellbisbal i la seva alienació queda sotmesa al règim específic d'aquest patrimoni.

Els ingressos que s'obtinguin de l'alienació mantenen caràcter finalista i no tenen la consideració d'ingressos municipals de lliure disposició. La destinació d'aquests ingressos al finançament parcial de les obres de connexió al sistema públic de sanejament de Can Santeugini, Costablanca, Ca n'Oliveró i Colònia del Carme és coherent amb les finalitats del PMSH identificades en l'informe tècnic municipal.

Les obres tenen naturalesa d'inversió pública, completen i milloren infraestructures urbanes, contribueixen a la qualitat de vida i a unes condicions adequades d'habitabilitat i generen una millora efectiva del medi natural. Aquesta transformació de l'actiu immobiliari en recursos afectats a aquesta infraestructura manté la traçabilitat i l'afectació finalista exigides pel règim jurídic del PMSH.

En conseqüència, es considera justificat promoure l'alienació de la finca i destinar els ingressos efectivament obtinguts, en la quantia resultant i amb les garanties pressupostàries i patrimonials pertinents, al finançament de les obres de sanejament esmentades.

Datat a Castellbisbal el dia de la signatura del document.

Document signat electrònicament per:
Alcalde/essa (Maria Dolors Conde Domínguez)

