



URBANISME I MOBILITAT
PATRIMONI DEL SÒL
Exp. P-1124

Informe que s'emet en relació a la cessió gratuïta en favor de la societat municipal REUS DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC, S.A. de la finca de titularitat municipal del Patrimoni Municipal del Sòl i d'Habitatge situada al carrer Jaume Vidal i Alcover, número 24 de Reus.

1.- L'Ajuntament de Reus és titular de la finca situada al carrer Jaume Vidal i Alcover, número 24 de Reus. Inscrita al Registre de la Propietat núm. 1 de Reus, Finca 60506, Volum: 2121, Llibre: 1415, Foli: 181 i referència cadastral 2067703CF4526E0001TD.

Segons les dades registrals la finca descrita té una superfície de 1.984,08 m2. Està incorporada a l'Inventari municipal de béns i drets amb la classificació de bé patrimonial i forma part del Patrimoni Municipal del Sòl i d'Habitatge (PMSH). Està classificat de sòl urbà i amb qualificació urbanística de zona III- illes d'eixample, destinada a habitatge de protecció oficial. El sòl prové de l'execució del polígon IV del sector urbanístic G.1 Mas Iglesias.

D'acord amb l'informe emès pel Cap de secció d'Arquitectura el valor de la finca és de 610.700 €.

2. Per escrit de data 9 de març de 2023 tramès per la societat municipal REUS DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC, S.A. (REDESSA), s'ha posat de manifest que en data 24 de març de 2021 es va aprovar un conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Reus i la referida societat per a la realització d'un procediment de consultes preliminars al mercat en relació a l'alienació de drets sobre diverses finques de titularitat municipal i/o de REUS DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC, S.A. Com a resultat d'aquest procediment s'informa que es va detectar interès de mercat per part d'operadors privats en la construcció d'un edifici d'habitatges de protecció oficial sobre el solar situat al carrer Jaume Vidal i Alcover, núm. 24, titularitat de l'Ajuntament, mitjançant la constitució d'un dret de superfície sobre aquest solar.

Per l'exposat, REUS DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC, S.A. sol·licita la cessió gratuïta en favor seu del solar situat al carrer Jaume Vidal i Alcover, núm. 24, per tal de constituir, prèvia licitació, un dret de superfície destinat a la promoció, construcció i explotació d'un edifici d'entre 110 i 177 habitatges protegits sobre el referit solar,

Signat electrònicament
Ricard Campmà
13/03/2023

Signat electrònicament
Jaume Renyer Alimbau
14/03/2023



3. L'esmentada societat municipal de capital íntegrament públic, en virtut de l'article 2 dels seus estatuts té encomanades, d'entre les seves funcions, la promoció, gestió, administració i explotació del Patrimoni Municipal del Sòl. Així mateix els seus estatuts determinen que es tracta d'una entitat urbanística especial i pot tenir la consideració d'administració actuant.

4. La cessió gratuïta dels béns patrimonials es troba regulada, amb caràcter general al 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, en endavant TRLMRLC, (arts. 211 a 215) i al Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals, en endavant RPEL (arts. 49 a 52).

5. Segons determinen tan l'article 215 del TRLMRLC com l'article 52 del RPEL les referides normes s'apliquen sens perjudici de les normes específiques que pot establir la legislació sectorial corresponent.

En aquest sentit pel que fa a la normativa sectorial aplicable, i atenent que la finca és integrant del Patrimoni Municipal de Sòl i d'Habitatge, hem d'estar al que preveuen el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU).

Així l'article 22.2 del TRLU estableix que les entitats urbanístiques especials poden ésser receptors de la cessió a títol gratuït o d'alienació directa de terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

L'article 168 del TRLU, en concordança amb els articles 166.2 i 167 de la mateixa norma, preveu la cessió gratuïta i l'alienació onerosa de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge de forma directa en favor d'una altra administració pública o d'una entitat urbanística especial que gestioni el patrimoni públic de sòl i habitatge corresponent.

Com s'ha indicat anteriorment, en virtut de l'art. 2 dels seus estatuts REDESSA té la condició d' entitat urbanística especial.

6. També pel que fa a la normativa sectorial cal considerar les disposicions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (en endavant LDH).

L'article 17.7 d'aquest llei estableix que *«Els promotors socials a què fa referència l'article 51.2.a i b poden ésser receptors de cessions directes, a títol gratuït, i d'alienacions directes de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials.»*

Signat electrònicament
Ricard Camprubi Magriñá
13/03/2023

Signat electrònicament
Jaume Renyser Alimbau
14/03/2023



En aquest sentit i per al supòsit que aquí ens ocupa, tenen la condició de promotors socials segons aquesta remissió:

a) L'Institut Català del Sòl, els ajuntaments, les societats i els patronats municipals d'habitatges, les cooperatives d'habitatges i les entitats urbanístiques especials.

7. Per tant, segons la normativa exposada, es considera que no hi ha impediment legal per realitzar la cessió gratuïta en favor de REDESSA de la finca de titularitat municipal del Patrimoni Municipal del Sòl i d'Habitatge situada al carrer Jaume Vidal i Alcover, número 24, per tal de destinar-la a la construcció d'habitatges de protecció oficial, mitjançant la constitució d'un dret de superfície.

Cal recordar que la cessió gratuïta (que implica transmissió de domini) no altera la condició de bé integrant del PMSH de la referida finca i en tot cas ha de destinar-se a les finalitats que preveu l'art. 160.5 del TRLU, d'entre les quals es troba fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat

8. Pel que fa al procediment per a realitzar la cessió, a manca de regulació específica en la normativa urbanística, s'han d'aplicar supletòriament les normes de règim local, les de patrimoni dels ens locals i disposició addicional segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del sector públic (LCSP).

En aquest sentit en virtut de l'art. 49.3 del RPEL l'expedient s'ha de sotmetre a informació pública per un període mínim de 30 dies, durant el qual es poden formular reclamacions o al·legacions, i se n'ha de donar compte a la Direcció General d'Administració Local. Respecte de l'òrgan competent per acordar aquesta cessió gratuïta correspon a la Junta de Govern Local en ús de les facultats delegades per l'Alcaldia, mitjançant Decret de data 10/07/2019, núm. 11502 (BOPT de data 22/07/2019) atenent el valor del bé (no supera el 10% dels recursos ordinaris del pressupost ni l'import dels 3 milions d'euros) de conformitat amb l'establert a l'apartat 9 de la Disposició Addicional Segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del Sector públic, i les competències atorgades a l'Alcalde a l'art. 21. 1. s) de la Llei 7/85 de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local.

Aquest és el meu parer que, no obstant, sotmeto a qualsevol altre millor fonamentat en Dret.

El cap de secció de l'Assessoria Jurídica

Conforme
El Secretari general

Ricard Camprubí Magriñá

Jaume Renyer Alimbau

Signat electrònicament
Ricard Camprubí Magriñá
13/03/2023

Signat electrònicament
Jaume Renyer Alimbau
14/03/2023