

Informe jurídic relatiu a la utilització de recursos econòmics provinents del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge d'Arenys de Mar, amb destí al finançament del projecte d'obra pública ordinària relatiu a les obres complementàries d'excavació, moviments de terres i mur de contenció per a la posterior realització del projecte de construcció de 50 habitatges de protecció oficial a la parcel·la de propietat municipal inclosa dins l'àmbit BAREU PARAISO.

Exp. 839/2024

L'objectiu de facilitar l'accés dels ciutadans a un habitatge digne i adequat i la intervenció pública en el mercat immobiliari es concreten, en l'àmbit de l'urbanisme, en una sèrie d'instruments de política de sòl i d'habitatge, recollits en la legislació urbanística.

Entre aquests instruments, trobem el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, mitjançant el qual els béns i recursos monetaris que l'integren, provinents principalment de les operacions urbanístiques, s'han de destinar a unes finalitats concretes que determina la mateixa legislació. Tots els ajuntaments que tenen un planejament urbanístic general que delimita àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament tenen l'obligació de constituir-lo.

En aquest sentit l'Ajuntament d'Arenys de Mar, que compta amb un POUM vigent des de 2014, que delimita àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament, en sessió Plenària de data 12 de març de 2014, va aprovar la constitució del Patrimoni Municipal de sòl i habitatge, com a patrimoni diferenciat i separat de la resta de bens municipals.

Tal i com es deriva dels art. 163 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010 de 3 d'agost, en endavant TRLUC) i l'art. 223 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, en endavant RLUC), el PPSH està format per Terrenys o béns immobles, com els obtinguts en concepte d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, així com Recursos de naturalesa monetària, que pot consistir en ingressos de l'aprofitament urbanístic de cessió materialitzat total o parcialment en diners.

Que d'entre altres àmbits, el POUM delimita el sector de sòl urbanitzable SUD06 Bareu Paraiso, prèviament desenvolupat mitjançant un Pla Parcial, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme en sessió de 20 d'abril de 2005 (DOGC 4454, 24 d'agost de 2005), i executat mitjançant els instruments de gestió urbanística corresponents, el projecte de reparcel·lació i d'urbanització aprovats simultàniament per Junta de Govern local al novembre de 2006, amb les obres d'urbanització recepcionades parcialment en dates 16 de setembre i 9 de maig de 2011. Actualment l'àmbit es troba consolidat i amb les obres d'urbanització recepcionades segons consta acreditat en l'acta d'11 de desembre de 2023.

Que en aquest àmbit l'Ajuntament, derivat del projecte de reparcel·lació del SUD06 Bareu Paraiso, va resultar adjudicatària, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament mig, de la finca resultant FR1, situada al carrer Pau Costa núm. 79-81, que va quedar inscrita al Registre de la Propietat amb el núm. 12951, i es va incloure a l'inventari del PPSH en l'epígraf GR31A1 Béns patrimonials immobles i fitxa núm.1375 FR-1 sector Bareu Paraiso.

Que a banda dels bens immobles, tal i com s'ha fet esment anteriorment, constitueix patrimoni públic de sòl i habitatge els diners i avals que l'Ajuntament rep derivats de la cessió del 10% d'aprofitament mig.

Que el projecte de reparcel·lació del SUD06 preveia l'obligació de construir habitatges de protecció pública en la parcel·la de referència (FR1), com a part de l'aprofitament urbanístic del sector, obligació derivada del conveni urbanístic, que s'integra en el document de la reparcel·lació, subscrit el 9 d'abril de 2003 entre l'Ajuntament i la societat (FILIPROMO, S.A.) promotora del desenvolupament urbanístic de l'àmbit.

Posteriorment l'any 2011 l'Ajuntament subscriu un conveni urbanístic amb la Junta de Compensació constituïda a l'àmbit SUD06 i la societat (com propietària majoritària dins la Junta de Compensació) que estableix que l'obligació de construcció dels habitatges de



protecció pública queda substituïda per l'obligació de pagament, a data 21 de desembre de 2013, de la quantitat de 2.587.200,00.-€, mes interessos, que es el valor que va quedar establert en el projecte de reparcel·lació com a valor de l'aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament. Que en garantia del compliment de l'obligació de pagament es va presentar un aval bancari per part de la societat Arrels CT Finsol, S.A. per import de 2.797.647,66.-€ (2.587.200,00.-€, mes 210.471,66.-€ d'interessos). Aval que finalment va ser executat per l'Ajuntament en no donar-se compliment al pagament indicat.

El càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic segons determina el conveni urbanístic de referència va quedar de la següent forma:

Valor dels sòl.....545.613,24.-€
 Valor de la construcció habitatges2.587.200,00.-€
 Valor total aprofitament urbanístic.....3.132.813,24.-€

Que l'article 223.2, apartat b) del RLUC estableix que també integren el PPSH els recursos econòmics derivats d'ingressos obtinguts com a conseqüència de la gestió o alienació del propi patrimoni, o de la substitució de qualsevol cessió urbanística pel seu equivalent en metàl·lic.

Que segons consta acreditat en l'informe de Tresoreria, la quantitat de 2.797.647,66.-€ (2.587.200,00.-€, mes 210.471,66.-€ d'interessos) forma part de l'inventari del PPSH, i entraria dintre d'aquest concepte previst a l'art. 223.2.b) RLUC.

Denominació	Org.	Eco.	Anualitat	Modificacions de Financament	Drets reconeguts nets	Recaptació Drets Pressupost Corrent	
SANCIIONS URBANÍSTIQUES							
INGRESSOS AFECTATS AL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE	40	39100	2015	0,00	11.704,00	3.401,00	
INGRESSOS AFECTATS AL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE	40	39100	2016	0,00	5.401,00	2.400,00	
INGRESSOS AFECTATS AL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE	40	39100	2018	0,00	1.200,00	1.200,00	
INGRESSOS AFECTATS AL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE	40	39100	2020	0,00	300,00	0,00	
					18.605,00	7.001,00	
altres ingressos urbanístics							
INGRESSOS AFECTATS AL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE	40	39710	2014	0,00	2.797.671,66	2.797.671,66	ARRELS CT FINSOL EXECUCIÓ D'AVAL CONVENI 21/11/20211
INGRESSOS AFECTATS AL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE	40	39710	2015	0,00	40.438,60	40.438,60	JUTNA DE COPENSACIÓ PARCIAL SECTOR P-1 VALLDEGATA PONENT DECRET 13/12/2012
INGRESSOS AFECTATS AL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE	40	39710	2022	0,00	19.098,39	19.098,39	RESI-MARIS, SL 10% APROFITAMENT MIG REPERCEL·LCIO EXP 202-2259
INGRESSOS AFECTATS AL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE	40	39710	2023		55.005,86	55.005,86	URBANÍSTICA PAU 8 PORTIMAR 2022/4588
					2.912.214,51	2.912.214,51	
Interessos bancaries							
INGRESSOS AFECTATS AL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE	40	520	2014	3.346,83	18.531,79	18.531,79	
INGRESSOS AFECTATS AL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE	21	52000	2015	0,00	16.948,73	16.948,73	
INGRESSOS AFECTATS AL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE	21	52000	2016	0,00	13.785,16	13.785,16	
INGRESSOS AFECTATS AL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE	21	52000	2017	0,00	2.951,44	2.951,44	
TOT.					52.217,12	52.217,12	
						2.971.432,63	

Que l'Ajuntament, justificat en la necessitat de donar compliment a l'obligació derivada del planejament urbanístic de construir els habitatges de protecció pública, va aprovar en data 14 de gener de 2022 el projecte de parcel·lació urbanística pel qual dividia la parcel·la FR 1 del projecte de reparcel·lació SUD 06, identificada en el Registre de la Propietat com a finca núm. 15172, en dues finques: la resultant FR 1.1 (que consta inscrita al Registre de la Propietat amb el núm. 12172), on s'han de materialitzar els habitatges, i la FR 1.2, on actualment és existent l'equipament de l'escola bressol, amb funcionament des de l'any 2011.



Que recentment l'Ajuntament, sobre la finca FR1.1, en el marc de la competència atribuïda per l'art. 171 del TRLUC, ha constituït un dret de superfície a favor de la "FUNDACIO FAMÍLIA I BENESTAR SOCIAL -FUNDACIÓ PRIVADA GRUP QUALITAT, UNIÓ TEMPORAL D'EMPRESES, LLEI 18/82 NÚMERO 2", amb NIF U16761140.

Que prèviament a l'inici de les obres de construcció dels habitatges públics, l'ajuntament ha de licitar les obres corresponents al següent projecte d'obra pública:

"PROJECTE D'OBRES COMPLEMENTÀRIES D'EXCAVACIÓ, MOVIMENT DE TERRES I MUR DE CONTENCIÓ PER A LA POSTERIOR REALITZACIÓ DEL PROJECTE DE CONSTRUCCIÓ DE 50 HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL AMB DRET A SUPERFÍCIE DE LLOGUER AMB APARCAMENT PELS HABITATGES A L'AVINGUDA PAU COSTA NUM. 79-81, ARENYS DE MAR"

Aquest projecte va ser aprovat inicialment pel Ple municipal de 21 de març de 2024, i es troba en tràmit d'informació pública i pendent d'aprovació definitiva, i té com a objecte fer possible la construcció sobre la parcel·la dels habitatges de protecció oficial que determina el planejament urbanístic.

Vist que la normativa prevista en la legislació bàsica, la Llei 7/2015 de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLURU), i en el TRLUC (art. 160.5b)) preveu com a destí dels bens del PPSH la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció, i fer efectiu el drets dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat respectivament.

Atès que la finalitat de les obres contemplades en dit projecte son estrictament necessàries per construir els habitatges de protecció pública, sent aquesta una de les finalitats del PPSH, es procedent disposar dels recursos monetaris existents en el PPSH per al finançament de les obres d'aquest projecte.

Que d'aquest recursos monetaris, tal i com s'ha indicat anteriorment, existeix una partida de 2.797.647,66.-€, en concepte d'aprofitament urbanístic de cessió materialitzat parcialment en diners (art. 223.2.b) RLUC), precisament destinada a la construcció dels habitatges de protecció pública que a executar en la parcel·la municipal FR.1.1 de l'àmbit Bareu Paraiso, per lo que resulta procedent que es puguin vincular al finançament d'aquestes obres del mur, on l'objectiu final es construir els habitatges públics, destí propi del bens del PPSH.

Per tot l'exposat,

Conclusió:

Vist que una de les finalitats del patrimoni públic de sòl consisteix en *"fer efectiu el dret dels ciutadans a un habitatge digne i adequat"* (art. 160.5.b)TRLUC).

Vist que el PPSH està compost no només per terrenys o bens immoble sinó també per recursos de naturalesa monetària, derivats entre d'altres procedències, de l'aprofitament urbanístic de cessió, materialitzat total o parcialment en diners.

Vist que entre els recursos de naturalesa monetària que disposa l'inventari municipal de PPSH de l'Ajuntament d'Arenys de Mar, consta l'import de 2.797.647,66.-€ procedent de la cessió de l'aprofitament urbanístic a favor de l'ajuntament dins l'àmbit del SUD Bareu Paraiso.

Atès que les obres del mur son necessàries per dur a terme la construcció dels habitatges de protecció pública, es considera procedent disposar d'aquests recurs monetari per finançar les obres d'execució del projecte d'obra pública, la finalitat del qual es fer possible la construcció d'aquests habitatges, sent aquest un destí propi del PPSH.

Arenys de Mar, a la data de la signatura electrònica.

