



INFORME

Identificació de l'expedient:

Alienació per concurs de l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró de les finques registrals número 25659, 25660, 25661, 25662, 25663, 25664, 25665, 25677, 15918 i 26459 de Castell-Platja d'Aro

ANTECEDENTS DE FET

Vista la proposta d'informe del cap del Servei Territorial d'Assistència a l'Administració Local a Girona, 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 Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró que integra l'expedient administratiu, poden extreure's les següents circumstàncies fàctiques de rellevància per a l'emissió del present informe:

I.- En data 20 de març de 2025, ha tingut entrada en aquest Departament, a través de la plataforma EACAT expedient tramès per l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró en relació amb l'alienació de les finques registrals número 25659, 25660, 25661, 25662, 25663, 25664, 25665, 25677, 15918 i 26459 de Castell-Platja d'Aro, on s'aporta la documentació que es detalla a continuació:

- Certificacions registrals
- Memòria d'Alcaldia
- Certificats cadastrals
- Informes urbanístic de l'arquitecte municipal
- Certificats de secretaria
- Informe d'intervenció
- Informe jurídic de secretaria

II.- El 25 de novembre de 2024 s'emeten certificacions registrals per part del Registre de la Propietat de Sant Feliu de Guíxols relatives a:

1. La finca **25659** de Castell-Platja d'Aro, CRU: 17017000270333, de titularitat municipal, per segregació i adjudicació en virtut de projecte de reparcel·lació. Es troba descrita com urbana, número 69, de nou-cents quaranta-un metres amb cinquanta-sis decímetres quadrats de superfície (941,56 m²). Lliure de càrregues.
2. La finca **25660** de Castell-Platja d'Aro, CRU: 17017000270340, de titularitat municipal, per segregació i adjudicació en virtut de projecte de reparcel·lació. Es troba descrita com urbana, número 70, de vuit-cents set metres amb noranta-sis decímetres quadrats de superfície (807,96 m²). Lliure de càrregues.
3. La finca **25661** de Castell-Platja d'Aro, CRU: 17017000270357, de titularitat municipal, per reparcel·lació. Es troba descrita com urbana, número 71, de vuit-cents disset metres amb quaranta decímetres quadrats de superfície (817,40 m²). Lliure de càrregues.
4. La finca **25662** de Castell-Platja d'Aro, CRU: 17017000270364, de titularitat municipal,

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93 554 57 32
ajrl.presidencia@gencat.cat



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
01/07/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 01/07/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R32KTW029ZYGRDHAH9ZOYLLEH3O7JH1

Data creació còpia:
01/07/2025 13:28:28

Pàgina 1 de 18

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

- per reparcel·lació. Es troba descrita com urbana, número 72, de vuit-cents quaranta metres amb noranta-cinc decímetres quadrats de superfície (840,95 m²). Lliure de càrregues.
5. La finca **25663** de Castell-Platja d'Aro, CRU: 17017000270371, de titularitat municipal, per reparcel·lació. Es troba descrita com urbana, número 73, de vuit-cents setanta-set metres amb vint-i-dos decímetres quadrats de superfície (877,22 m²). Lliure de càrregues.
 6. La finca **25664** de Castell-Platja d'Aro, CRU: 17017000270388, de titularitat municipal, per reparcel·lació. Es troba descrita com urbana, número 74, de nou-cents disset metres amb nou decímetres quadrats de superfície (917,09 m²). Lliure de càrregues.
 7. La finca **25665** de Castell-Platja d'Aro, CRU: 17017000270395, de titularitat municipal, per reparcel·lació. Es troba descrita com urbana, número 75, de nou-cents cinquanta-cinc metres amb catorze decímetres quadrats de superfície (955,14 m²). Lliure de càrregues.
 8. La finca **25677** de Castell-Platja d'Aro, CRU: 17017000270517, de titularitat municipal, per reparcel·lació. Es troba descrita com urbana, número 87, de set-cents noranta-set metres amb setanta decímetres quadrats de superfície (797,70 m²). Lliure de càrregues.
 9. La finca **15918** de Castell-Platja d'Aro, CRU: 17017000159058, de titularitat municipal, per cessió. Es troba descrita com urbana, porció de terreny al paratge de Fanals, de mil cent trenta-nou metres quadrats de superfície (1.139 m²). La finca està afectada per una càrrega en tant que procedent de la segregació de la finca numero 574, a una servitud perpètua de pas com a predi servent, d'una amplada d'un metre i una extensió de sis metres, en benefici de la finca numero 9 que figura al foli 37 del volum 7 de l'arxiu segons escriptura atorgada el 30 d'agost de 1945, que va motivar la inscripció 11a, de la finca 547, al foli 113, del volum 1073 de l'arxiu.
 10. La finca **25459** de Castell-Platja d'Aro, CRU: 17017000642086, de titularitat municipal, per segregació i adjudicació en virtut de projecte de reparcel·lació. Es troba descrita com urbana, parcel·la resultant número onze, de mil dos-cents metres quadrats de superfície (1.200 m²), i tres-cents seixanta metres quadrats de sostre.

-En data 4 de febrer de 2025 s'emet Memòria d'Alcaldia en la qual l'alcalde expressa la necessitat de l'Ajuntament d'alienar les parcel·les objecte d'aquest informe per poder assumir el cost de la construcció de la Nova Escola Fanals, (amb un import de construcció previst d'aquesta obra en 3.484.000,00 €, IVA inclòs, dels quals el Departament d'Educació de la Generalitat de Catalunya aportarà un màxim de 1.742.000,00 €) i la construcció d'un espai Esportiu i polivalent municipal (amb un import de construcció aproximat de 1.800.000,00 euros finançant al 100% per aquest ajuntament) i les obres d'urbanització per el accessos a dits equipaments (amb un import de construcció aproximat d'1.000.000,00 euros finançades al 100% per aquest ajuntament).

L'Alcalde també fa constar que per a les parcel·les objecte d'alienació ni en aquests moments ni en un futur pròxim, es preveu cap utilització d'interès social o públic ni estan compreses en cap actuació urbanística que les faci necessàries, trobant-se lliure d'ocupants, ni tampoc poden ser objecte d'explotació o aprofitament rendible per l'entitat local, per la qual cosa es consideren innecessàries, i que la forma d'adjudicació serà el concurs d'acord amb l'article 209.2.a) TRLMRLC.

-Certificacions cadastrals i gràfiques, emeses en data 6 de febrer de 2025 per part de la Direcció General del Cadastre, en relació a:



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
01/07/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 01/07/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R32KTW029ZYGRDHAH9ZOYLLEH3O7JH1

Data creació còpia:
01/07/2025 13:28:28

Pàgina 2 de 18

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

1. La finca situada a l'Avinguda Fanals 36, amb referència cadastral 5300135EG0350A0001RI. De classe urbana, sòl sense edificar i amb una superfície gràfica de 1.139 m². De titularitat municipal.
2. La finca situada al carrer Pinell 33, amb referència cadastral 4777815EG0247H0001EB. De classe urbana, sòl sense edificar i amb una superfície gràfica de 1.204 m². De titularitat municipal.
3. La finca situada al carrer Pla de l'Estany 69, amb referència cadastral 3775513EG0237N0001LQ. De classe urbana, sòl sense edificar i amb una superfície gràfica de 954 m². De titularitat municipal.
4. La finca situada al carrer Pla de l'Estany 70, amb referència cadastral 3775512EG0237N0001PQ. De classe urbana, sòl sense edificar i amb una superfície gràfica de 800 m². De titularitat municipal.
5. La finca situada al carrer Pla de l'Estany 71, amb referència cadastral 3775511EG0237N0001QQ. De classe urbana, sòl sense edificar i amb una superfície gràfica de 820 m². De titularitat municipal.
6. La finca situada al carrer Pla de l'Estany 72, amb referència cadastral 3775510EG0237N0001GQ. De classe urbana, sòl sense edificar i amb una superfície gràfica de 843 m². De titularitat municipal.
7. La finca situada al carrer Pla de l'Estany 73, amb referència cadastral 3775509EG0237N0001PQ. De classe urbana, sòl sense edificar i amb una superfície gràfica de 878 m². De titularitat municipal.
8. La finca situada al carrer Pla de l'Estany 74, amb referència cadastral 3775508EG0237N0001QQ. De classe urbana, sòl sense edificar i amb una superfície gràfica de 918 m². De titularitat municipal.
9. La finca situada al carrer Pla de l'Estany 75, amb referència cadastral 3775507EG0237N0001GQ. De classe urbana, sòl sense edificar i amb una superfície gràfica de 957 m². De titularitat municipal.
10. La finca situada al carrer Pla de l'Estany 87, amb referència cadastral 3775302EG0237N0001IQ. De classe urbana, sòl sense edificar i amb una superfície gràfica de 776 m². De titularitat municipal.

-En data 19 de febrer de 2025, l'arquitecte i Cap de l'Àrea de Serveis al Territori de l'Ajuntament, el senyor Jordi Espriu Fernández, informa:

1.-Que la finca situada al **carrer Pinell núm. 31**, està classificada d'acord amb el POUM com a sòl urbà consolidat i qualificada amb la clau 3, conjunt residencial de S'Agaró, subzona de la Conca 3c, regulada als articles 145 a 147 i 151, els usos permesos de la qual són habitatge unifamiliar aïllat, i hotelers.

Ratifica la valoració pericial emesa en data 10 de maig de 2024, sota encàrrec de l'Ajuntament, per l'arquitecte Gerard Pi Compañó, amb un import de **945.000 euros**, indicant que ha estat realitzada d'acord amb la normativa vigent de valoracions i concreta els termes de la Protecció del conjunt històric de S'Agaró Vell, edificis i elements d'interès. Pineda i paisatge urbà.

2.-Que la finca situada al **núm. 69 de l'Oest de Sant Pol**, amb façana a dos carrers, el carrer Pla de l'Estany i el carrer de la Selva, està classificada com a sòl urbà consolidat i qualificada amb Clau 12B de la normativa del pla parcial, pel que fa als usos permesos: en planta soterrani són els de Servei Tècnic de l'edifici i el d'aparcament; a la planta baixa és d'habitatge, i aparcament quan la seva superfície sigui menor al 50% de la superfície d'aquesta planta baixa; a la planta pis és únicament el d'habitatge; no s'admeten els cossos auxiliars, tota



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
01/07/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 01/07/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R32KTW029ZYGRDHAH9ZOYLLEH3O7JH1

Data creació còpia:
01/07/2025 13:28:28

Pàgina 3 de 18

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

l'edificació tindrà la consideració de principal.

Ratifica la valoració pericial emesa en data 25 de setembre de 2024, sota encàrrec de l'Ajuntament, per l'arquitecte Gerard Pi Compañó, amb un import de **325.000 euros**, indicant que ha estat realitzada d'acord amb la normativa vigent de valoracions.

3.-Que la finca situada al **núm. 70 de l'Oest de Sant Pol**, amb façana a dos carrers, el carrer Pla de l'Estany i el carrer de la Selva, està classificada com a sòl urbà consolidat i qualificada amb Clau 12B de la normativa del pla parcial, pel que fa als usos permesos: en planta soterrani són els de Servei Tècnic de l'edifici i el d'aparcament; a la planta baixa és d'habitatge, i aparcament quan la seva superfície sigui menor al 50% de la superfície d'aquesta planta baixa; a la planta pis és únicament el d'habitatge; no s'admeten els cossos auxiliars, tota l'edificació tindrà la consideració de principal.

Ratifica la valoració pericial emesa en data 25 de setembre de 2024, sota encàrrec de l'Ajuntament, per l'arquitecte Gerard Pi Compañó, amb un import de **290.000 euros**, indicant que ha estat realitzada d'acord amb la normativa vigent de valoracions.

4.-Que la finca situada al **núm. 71 de l'Oest de Sant Pol**, amb façana a dos carrers, el carrer Pla de l'Estany i el carrer de la Selva, està classificada com a sòl urbà consolidat i qualificada amb Clau 12B de la normativa del pla parcial, pel que fa als usos permesos: en planta soterrani són els de Servei Tècnic de l'edifici i el d'aparcament; a la planta baixa és d'habitatge, i aparcament quan la seva superfície sigui menor al 50% de la superfície d'aquesta planta baixa; a la planta pis és únicament el d'habitatge; no s'admeten els cossos auxiliars, tota l'edificació tindrà la consideració de principal.

Ratifica la valoració pericial emesa en data 27 de maig de 2024, sota encàrrec de l'Ajuntament, per l'arquitecte Gerard Pi Compañó, amb un import de **295.000 euros**, indicant que ha estat realitzada d'acord amb la normativa vigent de valoracions.

5.-Que la finca situada al **núm. 72 de l'Oest de Sant Pol**, amb façana a dos carrers, el carrer Pla de l'Estany i el carrer de la Selva, està classificada com a sòl urbà consolidat i qualificada amb Clau 12B de la normativa del pla parcial, pel que fa als usos permesos: en planta soterrani són els de Servei Tècnic de l'edifici i el d'aparcament; a la planta baixa és d'habitatge, i aparcament quan la seva superfície sigui menor al 50% de la superfície d'aquesta planta baixa; a la planta pis és únicament el d'habitatge; no s'admeten els cossos auxiliars, tota l'edificació tindrà la consideració de principal.

Ratifica la valoració pericial emesa en data 25 de setembre de 2024, sota encàrrec de l'Ajuntament, per l'arquitecte Gerard Pi Compañó, amb un import de **300.000 euros**, indicant que ha estat realitzada d'acord amb la normativa vigent de valoracions.

6.-Que la finca situada al **núm. 73 de l'Oest de Sant Pol**, amb façana a dos carrers, el carrer Pla de l'Estany i el carrer de la Selva, està classificada com a sòl urbà consolidat i qualificada amb Clau 12B de la normativa del pla parcial, pel que fa als usos permesos: en planta soterrani són els de Servei Tècnic de l'edifici i el d'aparcament; a la planta baixa és d'habitatge, i aparcament quan la seva superfície sigui menor al 50% de la superfície d'aquesta planta baixa; a la planta pis és únicament el d'habitatge; no s'admeten els cossos auxiliars, tota l'edificació tindrà la consideració de principal.

Ratifica la valoració pericial emesa en data 25 de setembre de 2024, sota encàrrec de l'Ajuntament, per l'arquitecte Gerard Pi Compañó, amb un import de **305.000 euros**, indicant que ha estat realitzada d'acord amb la normativa vigent de valoracions.



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
01/07/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 01/07/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R32KTW029ZYGRDHAH9ZYOYLLEH3O7JH1

Data creació còpia:
01/07/2025 13:28:28

Pàgina 4 de 18

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

7.-Que la finca situada al **núm. 74 de l'Oest de Sant Pol**, amb façana a dos carrers, el carrer Pla de l'Estany i el carrer de la Selva, està classificada com a sòl urbà consolidat i qualificada amb Clau 12B de la normativa del pla parcial, pel que fa als usos permesos: en planta soterrani són els de Servei Tècnic de l'edifici i el d'aparcament; a la planta baixa és d'habitatge, i aparcament quan la seva superfície sigui menor al 50% de la superfície d'aquesta planta baixa; a la planta pis és únicament el d'habitatge; no s'admeten els cossos auxiliars, tota l'edificació tindrà la consideració de principal.
Ratifica la valoració pericial emesa en data 25 de setembre de 2024, sota encàrrec de l'Ajuntament, per l'arquitecte Gerard Pi Compañó, amb un import de **315.000 euros**, indicant que ha estat realitzada d'acord amb la normativa vigent de valoracions.

8.-Que la finca situada al **núm. 75 de l'Oest de Sant Pol**, amb façana a dos carrers, el carrer Pla de l'Estany i el carrer de la Selva, està classificada com a sòl urbà consolidat i qualificada amb Clau 12B de la normativa del pla parcial, pel que fa als usos permesos: en planta soterrani són els de Servei Tècnic de l'edifici i el d'aparcament; a la planta baixa és d'habitatge, i aparcament quan la seva superfície sigui menor al 50% de la superfície d'aquesta planta baixa; a la planta pis és únicament el d'habitatge; no s'admeten els cossos auxiliars, tota l'edificació tindrà la consideració de principal.
Ratifica la valoració pericial emesa en data 25 de setembre de 2024, sota encàrrec de l'Ajuntament, per l'arquitecte Gerard Pi Compañó, amb un import de **320.000 euros**, indicant que ha estat realitzada d'acord amb la normativa vigent de valoracions.

9.-Que la finca situada al **núm. 87 de l'Oest de Sant Pol**, amb façana a dos carrers, el carrer Pla de l'Estany i el carrer Agaró, està classificada com a sòl urbà consolidat i qualificada amb Clau 12B de la normativa del pla parcial, pel que fa als usos permesos: en planta soterrani són els de Servei Tècnic de l'edifici i el d'aparcament; a la planta baixa és d'habitatge, i aparcament quan la seva superfície sigui menor al 50% de la superfície d'aquesta planta baixa; a la planta pis és únicament el d'habitatge; no s'admeten els cossos auxiliars, tota l'edificació tindrà la consideració de principal.
Ratifica la valoració pericial emesa en data 27 de maig de 2024, sota encàrrec de l'Ajuntament, per l'arquitecte Gerard Pi Compañó, amb un import de **290.000 euros**, indicant que ha estat realitzada d'acord amb la normativa vigent de valoracions.

10.-Que la finca situada a **l'Avinguda Fanals, núm. 36**, està classificada com a sòl urbà consolidat i està qualificada amb la clau 6, residencial turístic, subzona 6b, regulada als articles 162 a 164 i 166 i concordants de la normativa del POUM, pel que fa als usos permesos: Habitatge unifamiliar i plurifamiliar; Allotjament col·lectiu; Hotel·ler; Restauració ;Petit comerç; Oficines; Públic administratiu; Sanitari- sociosanitari; Educatiu; Sociocultural; En la subzona 6-HPP s'admeten únicament els usos residencials d'habitatge de protecció pública.
Ratifica la valoració pericial emesa en data 10 de maig de 2024, sota encàrrec de l'Ajuntament, per l'arquitecte Gerard Pi Compañó, amb un import de **495.000 euros**, indicant que ha estat realitzada d'acord amb la normativa vigent de valoracions.

Respecte de totes les finques l'arquitecte fa constar que no estan compreses en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que les faci necessàries a l'ens local actualment ni en el futur.

-El vicesecretari de l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró, el senyor Tomás Soler Navarro, certifica en data 5 de maig de 2025 que a l'Inventari de Béns de la Corporació



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
01/07/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 01/07/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R32KTW029ZYGRDHAH9ZYOYLLEH3O7JH1

Data creació còpia:
01/07/2025 13:28:28

Pàgina 5 de 18

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

hi figura:

1. La finca urbana situada al carrer Pinell del municipi de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró), amb referència cadastral **4777815EG0247H0001EB**, finca registral **26.459** amb CRU 17017000642086, té el caràcter de **bé patrimonial** i forma part integrant del **patrimoni municipal de sòl i d'habitatge** de conformitat amb l'article 163.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
Respecte d'aquesta finca el vicesecretari manifesta que d'acord amb el certificat cadastral aquesta finca està situada al Carrer Pinell 33 Parcel·la 15. No obstant això, en la documentació integrant d'aquest expedient s'ha fet constar que es tracta del carrer Pinell 33 Parcel·la 11 corresponent a la numeració inicial assignada a la Parcel·la com a conseqüència de la parcel·lació efectuada.
Segons el vicesecretari la ubicació correcte és Carrer Pinell número 31 Parcel·la 15 i indica que aquesta discrepància serà objecte d'esmena en el moment en que es formalitzi l'alienació de la finca, per mitjà de l'actualització de la descripció registral i demés documentació administrativa pertinent.
2. La **Parcel·la 69** del Pla parcial del sector Oest de Sant Pol (Confronta amb dos vials, el carrer Pla de l'Estany, núm. 15, i el carrer La Selva, núm. 23), amb referència cadastral **3775513EG0237N0001LQ**, finca registral **25.659** amb CRU 17017000270333, té el caràcter de **bé patrimonial** i forma part integrant del **patrimoni municipal de sòl i d'habitatge** de conformitat amb l'article 163.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
3. La **Parcel·la 70** del Pla parcial del sector Oest de Sant Pol (Confronta amb dos vials, el carrer Pla de l'Estany, núm. 13, i el carrer La Selva, núm. 25), amb referència cadastral **3775512EG0237N0001PQ**, finca registral **25.660** amb CRU 17017000270340, té el caràcter de **bé patrimonial** i forma part integrant del **patrimoni municipal de sòl i d'habitatge** de conformitat amb l'article 163.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
4. La **Parcel·la 71** del Pla parcial del sector Oest de Sant Pol (Confronta amb dos vials, el carrer Pla de l'Estany, núm. 11, i el carrer La Selva, núm. 27), amb referència cadastral **3775511EG0237N0001QQ**, finca registral **25.661** amb CRU 17017000270357, té el caràcter de **bé patrimonial** i forma part integrant del **patrimoni municipal de sòl i d'habitatge** de conformitat amb l'article 163.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
5. La **Parcel·la 72** del Pla parcial del sector Oest de Sant Pol (Confronta amb dos vials, el carrer Pla de l'Estany, núm. 19, i el carrer La Selva, núm. 29), amb referència cadastral **3775510EG0237N0001GQ**, finca registral **25.662** amb CRU 17017000270364, té el caràcter de **bé patrimonial** i forma part integrant del **patrimoni municipal de sòl i d'habitatge** de conformitat amb l'article 163.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
6. La **Parcel·la 73** del Pla parcial del sector Oest de Sant Pol (Confronta amb dos vials, el carrer Pla de l'Estany, núm. 7, i el carrer La Selva, núm. 31), amb referència cadastral **3775509EG0237N0001PQ**, finca registral **25.663** amb CRU 17017000270371, té el caràcter de **bé patrimonial** i forma part integrant del **patrimoni**



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
01/07/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 01/07/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R32KTW029ZYGRDHAH9ZYOYLLEH3O7JH1

Data creació còpia:
01/07/2025 13:28:28

Pàgina 6 de 18

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

municipal de sòl i d'habitatge de conformitat amb l'article 163.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

7. La **Parcel·la 74** del Pla parcial del sector Oest de Sant Pol (Confronta amb dos vials, el carrer Pla de l'Estany, núm. 5, i el carrer La Selva, núm. 33), amb referència cadastral **3775508EG0237N0001QQ**, finca registral **25.664** amb CRU 17017000270388, té el caràcter de bé patrimonial i forma part integrant del **patrimoni municipal de sòl i d'habitatge** de conformitat amb l'article 163.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
8. La **Parcel·la 75** del Pla parcial del sector Oest de Sant Pol (Confronta amb dos vials, el carrer Pla de l'Estany, núm. 3, i el carrer La Selva, núm. 35), amb referència cadastral **3775507EG0237N0001GQ**, finca registral **25.665** amb CRU 17017000270395, té el caràcter de bé patrimonial i forma part integrant del **patrimoni municipal de sòl i d'habitatge** de conformitat amb l'article 163.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
9. La **Parcel·la 87** del Pla parcial del sector Oest de Sant Pol (Confronta amb dos vials, el carrer Pla de l'Estany, núm. 4, i el carrer Agaró s/n), amb referència cadastral **3775302EG0237N0001IQ**, finca registral **25.677** amb CRU 17017000270517, té el caràcter de bé patrimonial i forma part integrant del **patrimoni municipal de sòl i d'habitatge** de conformitat amb l'article 163.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
10. La finca urbana situada al carrer **Fanals, núm. 36**, amb referència cadastral **5300135EG0350A0001RI**, finca registral **15.918** amb CRU 17017000159058, té el caràcter de **bé patrimonial** i **NO** forma part integrant del **patrimoni municipal de sòl i d'habitatge**.

-L'informe d'intervenció de data 21 de maig de 2025, emès per el senyor Josep Serra Oliveras, interventor accidental de l'Ajuntament, en el qual fa constar que la valoració de les 10 parcel·les a alienar es fixa en 3.880.000,00 € (tres milions vuit-cents vuitanta mil euros), amb el següent desglossament:

LOT 1	FINCA 26459 (PARCEL·LA 15 PA 38 PINELL 1)	945.000,00 €
LOT 2	FINCA 15918 (AVDA. FANALS 36)	495.000,00 €
LOT 3	FINCA 25659 (PARCEL·LA 69 PLA DELS ESTANYS S'AGARÓ)	615.000,00 €
	FINCA 25660 (PARCEL·LA 70 PLA DELS ESTANYS S'AGARÓ)	
LOT 4	FINCA 25661 (PARCEL·LA 71 PLA DELS ESTANYS S'AGARÓ)	595.000,00 €
	FINCA 25662 (PARCEL·LA 72 PLA DELS ESTANYS S'AGARÓ)	
LOT 5	FINCA 25663 (PARCEL·LA 73 PLA DELS ESTANYS S'AGARÓ)	620.000,00 €
	FINCA 25664 (PARCEL·LA 74 PLA DELS ESTANYS S'AGARÓ)	
LOT 6	FINCA 25665 (PARCEL·LA 75 PLA DELS ESTANYS S'AGARÓ)	320.000,00 €
LOT 7	FINCA 25677 (PARCEL·LA 87 PLA DELS ESTANYS S'AGARÓ)	290.000,00 €
VALOR TOTAL		3.880.000,00 €



Doc.original signat per:
Francisco José Belver Vallès
01/07/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 01/07/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R32KTW029ZYGRDHAH9ZOYLLEH3O7JH1

Data creació còpia:
01/07/2025 13:28:28

Pàgina 7 de 18

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

I, segons la valoració efectuada per Arquengi Arquitectes Girona SCP, i ratificada per l'arquitecte municipal, que l'import dels recursos ordinaris del pressupost per al present exercici 2025 ascendeix a la suma de 42.250.700 €. Per tant, l'import de l'alienació suposa un 9,18% sobre els recursos ordinaris del pressupost.

Que atès que el percentatge de l'import d'alienació és inferior al 10% dels recursos ordinaris del pressupost, sí supera els 3.000.000,00 euros, tal com disposa l'apartat 2 de la disposició addicional segona apartat 9, de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, per tant l'òrgan competent per a alienar el bé és el Ple Municipal.

Que els ingressos obtinguts per l'alienació de béns patrimonials no es poden destinar a finançar despeses corrents, llevat que es tracti de parcel·les sobrants de vies públiques no edificables o de béns no utilitzables en serveis locals, tal com estableixen els articles 209.4 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya aprovat per Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, i l'article 40.2 del Reglament del patrimoni dels Ens Locals aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre.

-En l'informe de secretaria de data 21 de maig de 2025, emès per el vicesecretari de la corporació, el senyor Tomás Soler Navarro, en relació al procediment d'alienació fa constar que d'acord amb l'article 166 TRLUC les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials que gestionen el corresponent patrimoni públic de sòl i d'habitatge 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, així mateix, l'article 209.2.a) TRLMRLC, preveu que l'alienació de béns immobles patrimonials es pot fer per concurs, subhasta pública o adjudicació directa. El procediment ordinari per alienar immobles és el concurs, i que l'import de l'alienació de béns patrimonials, en cap cas, es podrà destinar a finançar despeses corrents, tret que es tracti de parcel·les sobrants de vies públiques no edificables o de béns no utilitzables en serveis locals, de conformitat amb l'article 209.4 TRLMRLC.

En l'informe es recorda la prohibició, establerta a l'article 5 de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals, en virtut de la qual no es permet d'alienar béns patrimonials per finançar despeses corrents municipals. En aquest cas no s'infringeix l'esmentada prohibició, vist que a l'expedient consta la necessitat de procedir a l'alienació projectada per al finançament del capítol d'inversions del pressupost de l'any 2025.

A continuació, fa constar que d'acord amb el que disposa l'article 209.1.a TRLMRLC i l'article 166 TRLUC, les administracions públiques poden cedir gratuïtament o alienar amb caràcter oneros els béns que hi són integrats mitjançant un concurs públic, la normativa específica urbanística per quant:

A/ Es tracta de bens qualificats com a patrimonials.

B/ Que nou (9) de les deu (10) parcel·les, proposades per la seva alienació procedeixen del 10% de percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta i una d'elles concretament la finca 15918 (Fanals 36) no forma part del patrimoni públic del sòl i de



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
01/07/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 01/07/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R32KTW029ZYGRDHAH9ZYOYLLEH3O7JH1

Data creació còpia:
01/07/2025 13:28:28

Pàgina 8 de 18

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

l'habitatge.

Afegeix que l'alienació amb caràcter onerós per un preu igual o superior al que resulti de la valoració, es durà a terme mitjançant concurs per procediment obert, el destí del producte obtingut es destinarà a finançar el pressupost d'inversions, tal com consta a la memòria d'alcaldia (Nova Escola Fanals, construcció d'un espai Esportiu i polivalent municipal i les obres d'urbanització per el accessos a dits equipaments).

Finalment, fa constar que l'òrgan de contractació competent és el Ple Municipal, perquè es tracta d'una alienació de béns immobles que, està prevista en el pressupost i que tot i no superar el 10 % dels recursos ordinaris del pressupost municipal, sí supera els 3.000.000,00 euros (segons consta a l'informe d'Intervenció), tal com disposa l'apartat 2 de la disposició addicional segona apartat 9 de la LCSP.

III.- En data 17 de juny de 2025 es requereix informació complementària necessària per emetre l'informe, la qual es trameta a través d'EACAT per l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró, amb data 20 de juny de 2025. De la documentació aportada per l'Ajuntament, resulta necessari tenir en compte:

-En data 19 de juny de 2025, el vicesecretari de l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró, emet informe complementari segons el qual:

- No són d'aplicació els apartats 3 i 4 de l'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, en relació amb l'apartat 2.c) d'aquest atès que les parcel·les no estan destinades a habitatges de protecció pública i l'ús contemplat en el POUM és l'ús residencial. En aquest sentit s'adjunta informe urbanístic on es constata aquesta afirmació. També es recull en cadascun dels informes urbanístics de cadascuna de les parcel·les que consten a l'expedient.
- En compliment dels articles 160.5 TRLUC i 224.2.d) del Reglament de la Llei d'urbanisme, el producte de la venda de les parcel·les es destinarà a les inversions que es detallen en la memòria de l'Alcaldia de 4 de febrer de 2025 que consten en aquest expedient.

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, TRLMRLC), 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 (...)".



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
01/07/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 01/07/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R32KTW029ZYGRDHAH9ZOYLLEH3O7JH1

Data creació còpia:
01/07/2025 13:28:28

Pàgina 9 de 18

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

– Conseqüentment, amb la normativa transcrita, el present informe a emetre pel Departament de 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 las 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.

En aquest mateix sentit s'expressa el vicesecretari en el seu informe de data 21 de maig de 2025.

TERCER.- Competència per adoptar l'acord.

La competència per adoptar l'acord d'alienació correspon a l'alcalde o al Ple, d'acord amb el que preveu la D.A.2a, apartats 1 i 2 o 9 i 10 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (d'ara endavant, LCSP).

En concret, serà competent:

- L'alcalde, respecte dels contractes d'obres, de subministrament, de serveis, els contractes de concessió d'obres, els contractes de concessió de serveis i els contractes administratius especials, quan el seu valor estimat no superi el 10% dels recursos ordinaris del pressupost ni, en tot cas, la quantia de 6.000.000 .-€, inclosos els de caràcter pluriennal quan la seva durada no sigui superior a quatre anys, eventuais pròrrogues 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



Doc.original signat per:
Francisco José Belver Vallès
01/07/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 01/07/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R32KTW029ZYGRDHAH9ZOYLLEH3O7JH1

Data creació còpia:
01/07/2025 13:28:28

Pàgina 10 de 18

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

anterior.

- L'alcalde, per subscriure contractes privats, així com l'adjudicació de concessions sobre els béns d'aquestes i l'adquisició de béns immobles i drets subjectes a la legislació patrimonial quan el seu valor estimat no superi el 10% dels recursos ordinaris del pressupost ni, en tot cas, la quantia de 3.000.000 .-€, així com l'alienació del patrimoni, quan el seu valor no superi el percentatge ni la quantia indicats
- El Ple respecte dels contractes esmentats en l'apartat anterior, així com l'alienació del patrimoni quan no estiguin atribuïdes a l'alcalde o al president, i dels béns declarats de valor històric o artístic sigui quin sigui el seu valor.

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, als efectes d'aquest Reglament, per recursos ordinaris 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, en l'Informe d'intervenció de data 21 de maig 2025 detallat als antecedents de fet d'aquest informe, es manifesta que els recursos ordinaris del pressupost per al present exercici 2025 ascendeixen a la suma de 42.250.700 €, i que l'import de l'alienació suposa un 9,18% sobre els recursos ordinaris del pressupost. Que atès que el percentatge de l'import d'alienació és inferior al 10% dels recursos ordinaris del pressupost, però supera els 3.000.000,00 euros, tal com disposa l'apartat 2 de la DA segona apartat 9, de LCSP, l'òrgan competent per alienar és el Ple Municipal.

En el mateix sentit es pronuncia el vicesecretari en el seu informe de 21 de maig de 2025, en que fa constar que l'òrgan de contractació competent és el Ple Municipal, perquè es tracta d'una alienació de béns immobles que, està prevista en el pressupost, i que tot i no superar el 10 % dels recursos ordinaris del pressupost municipal, sí supera els 3.000.000,00 euros tal com disposa l'apartat 2 de la disposició addicional segona apartat 9 de la LCSP.

Resultant per tant, en el present cas, per a l'alienació de la totalitat de les finques que l'òrgan competent és el Ple municipal.

QUART.- La valoració pericial que acredita l'apreuament dels béns a alienar.

Segons consta als antecedents de fets del present informe, s'ha realitzat la valoració pericial de les parcel·les que ascendeixen conjuntament a un import total de 3.880.000,00 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.



Doc.original signat per:
Francisco José Belver Vallès
01/07/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 01/07/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R32KTW029ZYGRDHAH9ZOYLLEH3O7JH1

Data creació còpia:
01/07/2025 13:28:28

Pàgina 11 de 18

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

Per tant, el tipus de licitació del contracte, entès com a import mínim del preu de compravenda que poden oferir els licitadors per al conjunt de les finques, es fixa en l'import de 3.880.000,00 euros de conformitat amb l'article 138.2 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de las Administracions Públiques, en relació amb l'article 166.1 del TRLUC i l'article 225.1 del RLUC.

Per a cadascun dels lots en que es licitaran les finques, l'import mínim del preu de compravenda que poden oferir els licitadors és el determinat en l'informe de l'interventor municipal de data 21 de maig, d'acord amb les valoracions realitzades per l'arquitecte municipal, en els termes següents:

LOT 1	FINCA 26459 (PARCEL·LA 15 PA 38 PINELL 1)	945.000,00 €
LOT 2	FINCA 15918 (AVDA. FANALS 36)	495.000,00 €
LOT 3	FINCA 25659 (PARCEL·LA 69 PLA DELS ESTANYS S'AGARÓ) FINCA 25660 (PARCEL·LA 70 PLA DELS ESTANYS S'AGARÓ)	615.000,00 €
LOT 4	FINCA 25661 (PARCEL·LA 71 PLA DELS ESTANYS S'AGARÓ) FINCA 25662 (PARCEL·LA 72 PLA DELS ESTANYS S'AGARÓ)	595.000,00 €
LOT 5	FINCA 25663 (PARCEL·LA 73 PLA DELS ESTANYS S'AGARÓ) FINCA 25664 (PARCEL·LA 74 PLA DELS ESTANYS S'AGARÓ)	620.000,00 €
LOT 6	FINCA 25665 (PARCEL·LA 75 PLA DELS ESTANYS S'AGARÓ)	320.000,00 €
LOT 7	FINCA 25677 (PARCEL·LA 87 PLA DELS ESTANYS S'AGARÓ)	290.000,00 €
VALOR TOTAL		3.880.000,00 €

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.

Això no obstant, 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.



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
01/07/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 01/07/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R32KTW029ZYGRDHAH9ZOYLLEH3O7JH1

Data creació còpia:
01/07/2025 13:28:28

Pàgina 12 de 18

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

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 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.

D'acord amb la normativa exposada el vicesecretari en el seu informe de 21 de maig de 2025 explica que l'alienació es durà a terme mitjançant concurs per procediment obert, tant pel que fa a les parcel·les que integren el patrimoni municipal del sòl i d'habitatge com per alienar la única parcel·la que no integra el PMSH, d'acord amb el que disposa la Llei de bases de règim local, i la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

Finalment, mitjançant informe complementari de data 19 de juny de 2025, el vicesecretari fa constar que a les parcel·les que integren el patrimoni del sòl i d'habitatge, no els hi són d'aplicació els apartats 3 i 4 de l'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, atès que les parcel·les no estan destinades a habitatges de protecció pública i l'ús contemplat en el POUM és l'ús residencial.

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:

- Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- Fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallés
01/07/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 01/07/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R32KTW029ZYGRDHAH9ZOYLLEH3O7JH1

Data creació còpia:
01/07/2025 13:28:28

Pàgina 13 de 18

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

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 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.
- A la conservació, millora, urbanització, rehabilitació i, en general, gestió urbanística dels propis béns del patrimoni.
- 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.
- 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 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.
- 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.
- 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.
- 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, en la memòria d'alcaldia de 4 de febrer de 2025, es preveu alienar les parcel·les objecte d'aquest informe per poder assumir el cost de la construcció de la Nova Escola Fanals, la construcció d'un espai Esportiu i polivalent municipal i les obres d'urbanització per el accessos a dits equipaments.

Al respecte, el vicesecretari en el seu informe de 19 de juny de 2025 fa constar que en compliment dels articles 160.5 TRLUC i 224.2.d) del Reglament de la Llei d'urbanisme, el producte de la venda de les parcel·les es destinarà a les inversions que es detallen en la memòria de l'Alcaldia de 4 de febrer de 2025.

SETÈ.- Naturalesa jurídica del contracte de compravenda. Contracte administratiu especial.



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
01/07/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 01/07/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R32KTW029ZYGRDHAH9ZOYLLEH3O7JH1

Data creació còpia:
01/07/2025 13:28:28

Pàgina 14 de 18

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

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.

– 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 per estar vinculades al gir o tràfic específic de l'Administració contractant o per 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, transcrits 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



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
01/07/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 01/07/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R32KTW029ZYGRDHAH9ZOYLLEH3O7JH1

Data creació còpia:
01/07/2025 13:28:28

Pàgina 15 de 18

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

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 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.

VUITÉ.- 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.

NOVÉ.- Inventari General de Béns de la Corporació i Registre de planejament urbanístic de Catalunya

Els apartats 1 i 2 de l'article 222 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, estableix que els ens locals



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallés
01/07/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 01/07/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R32KTW029ZYGRDHAH9ZOYLLEH3O7JH1

Data creació còpia:
01/07/2025 13:28:28

Pàgina 16 de 18

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

han de portar un inventari de llurs béns, el qual ha de comprendre els béns de domini públic i els patrimonials, els drets i els valors mobiliaris i que, l'inventari ha d'ésser objecte d'actualització continuada, sens perjudici de la seva rectificació i comprovació, que s'ha de fer cada any, en el primer cas, i cada cop que es renovi la corporació, en el segon.

De la mateixa manera, el Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, estableix en el seu article 102 que l'inventari general s'ha d'actualitzar continuadament, sens perjudici de la seva rectificació i comprovació i que tot acte administratiu que generi l'adquisició, alineació, gravamen o qualsevol tipus d'alteració de béns o del planejament urbanístic que pugui repercutir-hi s'ha d'anotar immediatament a l'inventari i correlativament al llibre comptable d'inventaris i balanços.

En referència a la legislació estatal, l'article 32.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (que presenta el caràcter de legislació bàsica d'acord la disposició final segona), estableix que les Administracions Públiques estan obligades a inventariar els béns i drets que integren el seu patrimoni, fent constar, amb suficient detall, les mencions necessàries per a la seva identificació i les que resulten precises per a reflectir la seva situació jurídica i el destí o ús al qual estan sent dedicats. Així, en l'apartat 4 del mateix article disposa que l'inventari patrimonial de les comunitats autònomes, entitats locals i entitats de dret públic vinculades o dependents d'aquestes inclourà, al menys, els béns immobles i els drets reals sobre els mateixos.

- Pel que fa a la normativa sectorial, els apartats 5 i 6 de l'article 164 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, disposen que 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. I que 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.
- El vicesecretari de l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró, segons consta als antecedents de fet d'aquest informe, ha certificat que les finques objecte d'alienació consten a l'Inventari de Béns de la Corporació com a béns de caràcter de bé patrimonial, i que totes formen part integrant del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge excepte la finca situada al carrer Fanals, núm. 36, amb referència cadastral 5300135EG0350A0001RI, finca registral 15.918 amb CRU 17017000159058, que no integra el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

Finalment, atès que Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró no forma part dels municipis definits com a àrea de demanda residencial forta i acreditada d'acord amb els Annexos de les Normes del Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya del Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró no està obligat a trametre l'inventari de béns i drets que integren el patrimoni municipal del sòl i l'habitatge, així com el balanç de situació d'aquest patrimoni, al Registre de planejament urbanístic de Catalunya per la seva inscripció de conformitat amb els punts 5 i 6 de l'article 164 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC).



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
01/07/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 01/07/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R32KTW029ZYGRDHAH9ZOYLLEH3O7JH1

Data creació còpia:
01/07/2025 13:28:28

Pàgina 17 de 18

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

Vista la proposta d'informe del cap del Servei Territorial d'Assistència a l'Administració Local a Girona, 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 la corporació i en la normativa que és d'aplicació en aquest cas, s'informa **favorablement** l'alienació mitjançant concurs públic, per l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró de les finques que figuren en el quadre que es transcriu a continuació, sempre que s'acompleixin els preceptes legals i reglamentaris en vigor i les consideracions legals esmentades al present informe:

Adreça	Finca registral	Referència cadastral	Codi Registre únic
Carrer Pinell 31	26459	4777815EG0247H0001EB	17017000642086
Sector Oest de Sant Pol			
Parcel·la 69	25659	3775513EG0237N0001LQ	17017000270333
Parcel·la 70	25660	3775512EG0237N0001PQ	17017000270340
Parcel·la 71	25661	3775511EG0237N0001QQ	17017000270357
Parcel·la 72	25662	3775510EG0237N0001GQ	17017000270364
Parcel·la 73	25663	3775509EG0237N0001PQ	17017000270371
Parcel·la 74	25664	3775508EG0237N0001QQ	17017000270388
Parcel·la 75	25665	3775507EG0237N0001GQ	17017000270395
Parcel·la 87	25677	3775302EG0237N0001IQ	17017000270517
Carrer Fanals 36	15918	5300135EG0350A0001RI	17017000159058

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/NM/js Exp.: 066/25



Doc.original signat per:
Francisco José Belver Vallès
01/07/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 01/07/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R32KTW029ZYGRDHAH9ZOYLLEH3O7JH1

Data creació còpia:
01/07/2025 13:28:28

Pàgina 18 de 18