



**CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA I LES ENTITATS MERCANTILS CONSTRUCCIONS TÈCNiques, S.L. I METALL·LÒGIC, S.L.**

Reunits a Cassà de la Selva, 27 de gener de 2015

D'una part, ENRIC BAGUÉ I VILÀ, Alcalde-President de l'Ajuntament de Cassà de la Selva, en ús de les competències que li atorga la legislació vigent, assistit de la Secretària de l'Ajuntament la senyora Mònica Iborra i Giró, que dona fe.

I de l'altra part, JOSEP LAROMAINE VIÑOLAS, major d'edat, amb D.N.I.:  
actuant en nom i representació de les entitats mercantils CONSTRUCCIONS TÈCNiques, S.L. i METALL·LÒGIC, S.L., domiciliades a  
expressament facultat segons les escriptures d'apoderament corresponents, còpia de les quals consta a l'expedient administratiu.

Les parts es reconeixen mútuament plena capacitat per atorgar aquest conveni urbanístic i

**MANIFESTEN:**

1.- L'Ajuntament de Cassà de la Selva té interès en poder executar el planejament general vigent en relació a la finca registral 2273, inscrita al Tom 2.775, Llibre 193, Foli 89 del Registre de la Propietat de Girona, propietat de: una tercera part de la nua propietat de Guillem Buset Camps, una altra tercera part de la nua propietat de Maria Josefa Buset Camps i una altra tercera part de la nua propietat de Juana Buset Camps; una tercera part de l'usdefruit de Guillem Buset Camps, una altra tercera part de l'usdefruit de Maria Josefa Buset Camps i una altra tercera part de l'usdefruit de Juana Buset Camps, la descripció registral de la qual és:

"URBANA: Solar y medio de tierra de ancho cincuenta y cuatro palmos poco mas o menos y superficie seiscientos setenta y seis metros, veintiocho decímetros y doce centímetros cuadrados por haberse segregado una porción a la Compañía del Ferrocarril de Gerona a Sant Feliu de Guixols, hallándose dividida la finca en dos partes desiguales, sita en el término de la villa de CASSÀ DE LA SELVA, actualmente, calle Piscina, sin número, y LINDA de por junto a Oriente con la riera llamada 'Sos Valls'; a Mediodía con Ramon Buset; y al Norte, con Luis Bagué".

Referència cadastral 9971004DG8397S0001PY segons certificat cadastral descriptiu i gràfic de béns de naturalesa urbana que s'adjunta al present com a ANNEX I

El vigent POUM de Cassà de la Selva, classifica la finca descrita en l'apartat anterior com a sòl urbà i està qualificada, en part, de sistema viari i, en part, de sistema viari aparcament, per la qual cosa, per a ser destinada a l'ús públic que el planejament general preveu, és necessària l'expropiació de la finca en no estar inclosa en cap àmbit d'actuació urbanística.



Tanmateix, l'Ajuntament de Cassà de la Selva, amb la tramitació de la corresponent Modificació Puntual del POUM, té interès en qualificar la parcel·la descrita anteriorment, que afronta amb la zona esportiva pel Passeig Ferrocarril, com a parcel·la d'Equipaments Esportius Municipals amb l'objecte de completar aquesta zona on hi ha diversos equipaments esportius municipals.

II.- És per això que, l'Ajuntament de Cassà de la Selva i la propietat plena de la finca registral 2273 preveuen formalitzar un conveni urbanístic per a l'expropiació de mutu acord de la referida finca, que explicita l'interès municipal exposat en l'apartat anterior de qualificar aquesta finca registral 2273 com a parcel·la d'equipaments esportius a través de la corresponent modificació puntual del POUM.

III.- Vista la valoració econòmica realitzada per l'arquitecte superior Josep Comas Boadas de data 9 de juliol de 2014 del cost de l'expropiació que ascendeix a la quantitat de CINQUANTA-MIL, DOS-CENTS ONZE EUROS AMB VINT-I-CINC CÈNTIMS (50.211,25 EUROS) i el pressupost d'execució per contracte de data 25 de novembre de 2014 del cost econòmic de diferents obres d'urbanització que afectarien la finca registral 2273 i que ascendeix a DOS-CENTS SETZE MIL. SET-CENTS CINQUANTA-SIS EUROS AMB ONZE CÈNTIMS (216.756,11euros), documents adjunts a aquest conveni urbanístic com a ANNEX II i ANNEX III.

IV.- Les entitats mercantils Construccions Tècniques, S.L. i Metall·lògic, S.L. han manifestat, en el seu escrit de R.E. 4567 de data 27 de novembre de 2014, que Construccions Tècniques, S.L. precisa ampliar la zona dedicada a terrenys d'aprofitament industrial per ampliar l'activitat industrial que actualment desenvolupa l'empresa Metall·lògic, S.L. a la finca registral 10.668 inscrita en el Registre de la Propietat núm. 3 de Girona.

V.- Construccions Tècniques, S.L. és propietària del ple domini de la finques de Cassà de la Selva següents:

1.- Finca núm.10.668 inscrita en el Registre de la Propietat núm. 3 de Girona amb la següent descripció:

*"URBANA: Parcel·la 8 situada al Pla Parcial Riera Susvalls, Sector 11, situat en el terme municipal de Cassà de la Selva, i en el Veïnat de Montroig, qualificada com a zona industrial; de forma irregular; amb una superfície de catorze mil nou-cents vuitanta-cinc metres quadrats destinats a zona industrial; a la mateixa hi ha un edifici industrial envoltat de terreny propi, compost de planta baixa i planta pis, amb les diverses dependències, i connectades ambdues plantes mitjançant escala interior. La planta baixa ocupa una superfície de cinc-cents cinc metres quadrats i la planta pis de tres-cents cinquanta metres quadrats. La resta de la mateixa no edificada està destinada a pati i accessos de la finca. Limita: Nord, amb la variant de Cassà de la Selva, amb la parcel·la destinada a zona de protecció sistema carretera i amb la parcel·la destinada a zona verda privada de protecció de carretera; Sud, amb la parcel·la destinada a vialitat; Est, amb la parcel·la destinada a zona verda pública i amb la parcel·la destinada a zona d'equipaments; Oest, amb la parcel·la destinada a zona verda privada de protecció de carretera."*

Referència cadastral: Forma part de la parcel·la de referència cadastral 17049A011000580001IW segons certificat cadastral descriptiu i gràfic de béns de naturalesa urbana que s'adjunta al present com a ANNEX IV, pendent d'actualització.



2.- Finca núm.10.664 inscrita en el Registre de la Propietat núm. 3 de Girona amb la següent descripció:

*"URBANA: Parcel·la 4 situada al Pla Parcial Riera Susvalls situat en el terme municipal de Cassà de la Selva, i en el Veïnat de Montroig, qualificada com a zona verda privada de protecció riera Susvalls; de forma irregular; amb una superfície de CINC MIL VUIT-CENTS NORANTA-DOS METRES QUADRATS (5.892,00 m2) destinats a zona verda privada de protecció de la riera Susvalls. Limita: Nord, amb la parcel·la destinada a vialitat; Sud, amb la parcel·la destinada a zona de protecció de la riera; Est, amb la parcel·la destinada a zona verda pública; Oest, amb zona de protecció sistema de la carretera de Cassà de la Selva a Caldes de Malavella"*

Referència cadastral: Forma part de la parcel·la de referència cadastral 17049A011000580001IW segons certificat cadastral descriptiu i gràfic de béns de naturalesa urbana que s'adjunta al present com a ANNEX IV, pendent d'actualització.

Construccions Tècniques, S.L. és propietària del ple domini de la finques descrites anteriorment per títol de reparcel·lació del Pla Parcial Riera Susvalls, Sector 11, formalitzada en escriptura pública de data 26/03/09, autoritzada a Girona, per Maria Belén Mayoral del Barrio, núm. de protocol 621. Inscripció 1ª Tom: 2.945. Llibre: 243 Foli: 58.

**VI.-** L'Ajuntament de Cassà de la Selva és propietari del ple domini de la finca de Cassà de la Selva núm.10.667 inscrita en el Registre de la Propietat núm. 3 de Girona amb la següent descripció:

*URBANA: Parcel·la 7 situada al Pla Parcial Riera Susvalls, Sector 11, situat en el terme municipal de Cassà de la Selva, i en el Veïnat de Montroig, qualificada com a zona d'equipaments; de forma irregular, amb una superfície de mil cinc-cents deu metres quadrats destinats a zona d'equipaments. Limita. Nord, amb la parcel·la destinada a zona verda pública; Sud, amb la parcel·la destinada a zona verda pública i amb la parcel·la destinada a vialitat; Est, amb la parcel·la destinada a vialitat; Oest, amb la parcel·la destinada a zona industrial.*

Referència cadastral: Forma part de la parcel·la de referència cadastral 17049A011000580001IW segons certificat cadastral descriptiu i gràfic de béns de naturalesa urbana que s'adjunta al present com a ANNEX IV, pendent d'actualització.

L'Ajuntament de Cassà de la Selva és propietari del ple domini de la finca descrita anteriorment per títol de reparcel·lació del Pla Parcial Riera Susvalls, Sector 11, formalitzada en escriptura pública de data 26/03/09, autoritzada a Girona, per Maria Belén Mayoral del Barrio, núm. de protocol 621. Inscripció 1ª Tom: 2.945. Llibre: 243 Foli: 58.

**VII.-** Actualment, aquestes finques descrites en els apartats anteriors V i VI estan incloses en l'àmbit de Sòl Urbanitzable Delimitat S.U.D. 1.8 Susvalls del POUM de Cassà de la Selva, tot i que, s'estan a punt de finalitzar les obres d'urbanització d'aquest àmbit, amb la qual cosa, amb la seva recepció per part de l'Ajuntament de Cassà de la Selva, els terrenys adquiriran la naturalesa de Sòl Urbà Consolidat.

La finca de Cassà de la Selva núm.10.668 inscrita en el Registre de la Propietat núm. 3 de Girona propietat de Construccions Tècniques, S.L. està qualificada com a Sòl Industrial Clau J18.



La finca de Cassà de la Selva núm.10.664 inscrita en el Registre de la Propietat núm. 3 de Girona propietat de Construccions Tècniques, S.L. està qualificada com a Verd Privat de protecció de la riera Susvalls segons el PP, avui segons el POUM, qualificada com a J18 lliure d'edificació.

La finca de Cassà de la Selva núm.10.667 inscrita en el Registre de la Propietat núm. 3 de Girona propietat de l'Ajuntament de Cassà de la Selva està qualificada com a Equipament.

**VIII.-** El Pla Parcial Riera Susvalls, Sector 11 de les NN. SS. del Planejament de Cassà de la Selva, aprovat definitivament el 15 de desembre de 2005 i publicat en el DOGC 3 de maig de 2006, contemplava com a prescripció a complir l'establiment de parcel·la única d'aprofitament urbanístic privat.

La reparcel·lació del Pla Parcial Riera Susvalls, Sector 11, formalitzada en escriptura pública de data 26/03/09, autoritzada a Girona, per Maria Belén Mayoral del Barrio, núm. de protocol 621, va contemplar la prescripció del referit Pla Parcial establint parcel·la única d'aprofitament urbanístic privat, a través de l'adjudicació a l'entitat mercantil Construccions Tècniques, S.L de la parcel·la 8 finca registral 10.668.

**IX.-** La transposició de les normes urbanístiques del Pla Parcial Riera Susvalls, Sector 11, en la compilació que en va fer el Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de Cassà de la Selva, no va recollir la prescripció de parcel·la única d'aprofitament urbanístic privat en la Zona de Clau J18.

**X.-** Les entitats mercantils Construccions Tècniques, S.L. i Metall·lògic, S.L. han sol·licitat, en el seu escrit de R.E. 4567 de data 27 de novembre de 2014, el canvi de qualificació i la desafectació de la parcel·la d'equipaments municipal, com a parcel·la d'aprofitament industrial Clau J18 per a l'alienació per venda directa d'aquesta parcel·la a Construccions Tècniques, S.L., per tal que Metall·lògic, S.L. pugui ampliar la seva activitat industrial en aquesta parcel·la, una vegada aprovats els expedients urbanístics i d'alienació directa corresponents.

Es proposa, així mateix, col·laborar amb l'Ajuntament de Cassà de la Selva als efectes d'executar el planejament general vigent en relació a la finca registral 2273, descrita en l'apartat I d'aquest conveni urbanístic, facilitant-ne l'adquisició i urbanització municipals.

**XI.-** Vista la valoració econòmica realitzada per l'arquitecte superior Josep Comas Boadas de data 9 de juliol de 2014 de la finca registral núm. 10.667 com a parcel·la industrial CJ18, que ascendeix a la quantitat de CENT QUARANTA-NOU MIL SET-CENTS SETANTA-SIS EUROS AMB NORANTA CÈNTIMS (149.776,90 EUROS).



**XII.-** L'Ajuntament de Cassà de la Selva, en vista de l'interès privat de les entitats mercantils Construccions Tècniques, S.L. i Metall·lògic, S.L. i de l'interès general que suposa des del punt de vista urbanístic obtenir i urbanitzar els terrenys d'equipaments necessaris per a completar la zona esportiva, sense que es disminueixi la superfície d'equipaments i espais públics del vigent planejament general, té interès en promoure la Modificació Puntual núm. 9 del POUM amb les següents finalitats:

1er.- Incorporar en la Clau J18 de les Normes Urbanístiques del POUM la prescripció de parcel·la única d'aprofitament urbanístic privat.

2on.- Modificar la qualificació urbanística de la finca registral núm. 10.667, actual parcel·la d'equipaments municipal provinent de la reparcel·lació del Pla Parcial Riera Susvalls, Sector 11, per a passar a ser parcel·la qualificada com a Industrial Clau J18.

3er.- Modificar la qualificació urbanística de 620 m<sup>2</sup> de la finca registral núm. 10.664, actualment qualificada J18 lliure d'edificació, provinent de la reparcel·lació del Pla Parcial Riera Susvalls, Sector 11, per a passar a ser parcel·la qualificada de Verd Públic de protecció de la riera Susvalls (2h).

4art.- D'acord amb la modificació prevista en el punt 2on anterior, que proposa en l'àmbit de la Clau J18 establir parcel·la única d'aprofitament urbanístic privat, declarar aquesta finca registral núm. 10.667 parcel·la sobrera d'acord amb l'article 12 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, resultant la finca registral núm. 10.667 només susceptible d'ús adequat amb l'alienació directa als propietaris de la parcel·la confrontant, atesa la seva reduïda extensió, inferior a la parcel·la mínima.

Aquesta declaració de parcel·la sobrera, comportarà l'alteració de la qualificació jurídica de la finca, en passar de bé demanial a bé patrimonial, adquirint la qualitat d'alienable, amb l'objectiu de ser transmesa mitjançant venda directa, a Construccions Tècniques, S.L., per tal que Metall·lògic, S.L. pugui ampliar la seva activitat industrial en aquesta parcel·la, amb la condició que, aquesta finca registral núm. 10.667 una vegada alienada, haurà de ser agregada a la finca registral núm. 10.668 propietat de Construccions Tècniques, S.L. i inscrita la resultant com a parcel·la indivisible en el Registre de la Propietat núm. 3 de Girona.

5è.- Modificar parcialment la qualificació urbanística de la finca registral núm. 2273, la qual afronta amb la zona esportiva pel Passeig Ferrocarril, finca actualment qualificada com a sistema viari aparcament, per passar a ser qualificada com a parcel·la d'equipaments esportius municipals amb l'objecte de completar aquesta zona d'equipaments esportius municipals.

## FONAMENTS LEGALS APLICABLES.



I.- Les administracions públiques poden celebrar acords, pactes, convenis o contractes amb persones tant de dret públic com de dret privat sempre que no siguin contraris a l'Ordenament Jurídic ni versin sobre matèries no susceptibles de transacció, i tinguin per objecte satisfer el interès públic que tenen encomanat, amb l'abast, efectes i règim jurídic específic que en cada cas prevegi la disposició que ho reguli, segons disposa l'article 88 de la LRJPAC

II.- Vist l'article 96 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, per qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer que regula la modificació de les figures del planejament urbanístic que disposa que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents: (...) c) *Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.*

Atès l'article 97 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, per qual s'aprova el Text refós Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer demana la justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic en els següents termes:

*"1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.*

*2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:*

*a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit a que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.*

*b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.*

*c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.*

*d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics. Es considera que no hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entre altres, en els supòsits següents:*

*Primer. Quan no es dona un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.*



Segon. Quan en un àmbit d'actuació urbanística es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

Tercer. Quan es redueix, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública sense que quedi acreditada la suficiència dels equipaments previstos o existents, ni la concurrència d'un interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

Quart. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.

Cinquè. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:

a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.

b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dona aquest supòsit.

c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes quan es redueix la distància aquestes edificacions.

4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no complirien a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública."

Vist l'article article 99 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, per qual s'aprova el Text refós Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer respecte la modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos, aplicable en aquesta Modificació Puntual núm. 9 del POUM de Cassà de la Selva en la part corresponent, que disposa:

"1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.



b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.

b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Vist l'article article 100 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, per qual s'aprova el Text refós Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer que disposa:

*"Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics*

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial i de 5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m<sup>2</sup>, com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m<sup>2</sup> al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.





3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.

b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.

c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

Vist l'article 47.2. II) de la Llei de bases de règim local que disposa que els acords que correspongui adoptar la Corporació en la tramitació dels instruments de planejament general previstos en la legislació urbanística hauran de ser adoptats per majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació.

III. Vistos els articles 12, 21 i 40 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, reglament de patrimoni dels ens locals.

Atès que amb posterioritat a la desafectació que es proposa de la parcel·la d'equipaments de l'antic PP Susvalls i qualificació del terreny com a patrimonial i parcel·la sobrera, l'ajuntament pot alienar-la, d'acord amb la seva valoració, mitjançant venda directa al propietari limítrof d'acord amb article 44 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre.

Atès que de la valoració pericial efectuada el preu de l'alienació no supera el 25% dels recursos ordinaris del pressupost municipal, resulta que no es necessària l'autorització del Departament de Governació, només la comunicació una vegada instruït l'expedient i abans de la resolució definitiva.

La competència per a procedir a l'alteració jurídica del bé qualificant-lo de parcel·la sobrera correspon al Ple, conforme a allò establert a l'article 20 i 21 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, reglament de patrimoni dels ens locals. Tanmateix, el ple és competent per a procedir a la venda directa segons estableix l'article 41 de l'esmentat reglament, en relació amb l'article 52.2.p) 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.



Atès que el valor del bé a alienar és inferior al 20% dels recursos ordinaris del pressupost, no és necessari el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació, exigint en tot altre cas pels articles 47.2.m) de la Llei de bases de règim local i 114.3.l) del TRLMC.

### PACTES:

**PRIMER.-** L'Ajuntament de Cassà de la Selva promourà, una vegada rebudes les obres d'urbanització de l'àmbit de Sòl Urbanitzable Delimitat S.U.D. 1.8 Susvalls, la *Modificació Puntual núm. 9. del POUM. Canvi de localització d'equipaments carrer del Metall-passeig Ferrocarril*, segons plànols redactats pels Serveis Tècnics Municipals que s'acompanyen al present conveni urbanístic com a ANNEX V, amb les següents finalitats:

1er.- Incorporar en la Clau J18 de les Normes Urbanístiques del POUM la prescripció de parcel·la única d'aprofitament urbanístic privat.

2on.- Modificar parcialment la qualificació urbanística de la finca registral núm. 2273, actualment sistema viari i viari aparcament, per passar a ser qualificada com a parcel·la d'equipaments esportius municipals.

3er.- Modificar la qualificació urbanística de la finca registral núm. 10.667, actual parcel·la d'equipaments municipal provinent de la reparcel·lació del Pla Parcial Riera Susvalls, Sector 11, per a passar a ser parcel·la qualificada com a Industrial Clau J18.

4art.- Modificar la qualificació urbanística de 620 m<sup>2</sup> de la finca registral núm. 10.664, actualment qualificada J18 lliure d'edificació, provinent de la reparcel·lació del Pla Parcial Riera Susvalls, Sector 11, per a passar a ser parcel·la qualificada de Verd Públic de protecció de la riera Susvalls (2h).

5è.- Declarar la finca registral núm. 10.667 parcel·la sobrera, d'acord amb l'article 12 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, només susceptible d'ús adequat amb l'alienació directa als propietaris de la parcel·la confrontant, atesa la seva reduïda extensió, inferior a la parcel·la mínima segons la Modificació Puntual núm. 9 del POUM que es proposa.

6è.- Alterar la qualificació jurídica de la finca registral núm. 10.667, per passar de bé demanial a bé patrimonial, adquirint per tant, la qualitat d'alienable i inscriure en l'inventari de béns municipals aquesta modificació de la seva naturalesa jurídica.

**SEGON.-** L'Ajuntament de Cassà de la Selva, incoarà expedient administratiu de venda directa de la finca registral núm. 10.667, a favor de Construccions Tècniques, S.L., per tal que Metall-lògic, S.L. pugui ampliar la seva activitat industrial en aquesta parcel·la.

La venda directa estarà condicionada a l'executivitat de la *Modificació Puntual núm. 9 del POUM. Canvi de localització d'equipaments carrer del Metall-passeig Ferrocarril*, i a que aquesta finca registral núm. 10.667, una vegada alienada a favor de Construccions Tècniques, S.L., haurà de ser agregada a la finca registral núm.10.668 propietat de Construccions Tècniques, S.L. i inscrita la finca resultant com a parcel·la indivisible en el Registre de la Propietat núm. 3 de Girona.



**TERCER.-** L'entitat mercantil Construccions Tècniques, S.L. es compromet a adquirir la finca registral núm. 10.667 per import de CENT QUARANTA-NOU MIL SET-CENTS SETANTA-SIS EUROS AMB NORANTA CÈNTIMS (149.776,90 EUROS) per tal que Metall-lògic, S.L. pugui ampliar la seva activitat industrial en aquesta parcel·la, una vegada aprovats els expedients urbanístics i d'alienació directa corresponents i, en conseqüència, farà entrega a l'Ajuntament de Cassà de la Selva, en el termini de 7 dies hàbils, a comptar de l'endemà de la signatura del conveni urbanístic, de l'import de CINQUANTA-MIL DOS-CENTS ONZE EUROS AMB VINT-I-CINC CÈNTIMS (50.211,25 EUROS) més el corresponent IVA com a pagament a compte avançat del preu de la compra de la finca registral núm. 10.667, que servirà de garantia de la seva adquisició.

**QUART.-** L'entitat mercantil Construccions Tècniques, S.L. es compromet a pagar la resta del preu de la següent manera:

L'import de QUARANTA-NOU MIL, SET-CENTS VUITANTA-DOS EUROS, AMB VUIT CENTS VINT-I-CINC CÈNTIMS (49.782,825 euros), més l'IVA corresponent, passats set dies de la notificació de l'aprovació provisional de la *Modificació Puntual núm. 9 del POUM. Canvi de localització d'equipaments carrer del Metall-passeig Ferrocarril.*

L'import de QUARANTA-NOU MIL, SET-CENTS VUITANTA-DOS EUROS, AMB VUIT CENTS VINT-I-CINC CÈNTIMS (49.782,825 euros), més l'IVA corresponent, passats set dies de la notificació a les entitats mercantils Construccions Tècniques, S.L. i Metall-lògic, S.L. de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona d'aprovació definitiva de la *Modificació Puntual núm. 9 del POUM. Canvi de localització d'equipaments carrer del Metall-passeig Ferrocarril.*

**CINQUÈ.-** L'Ajuntament de Cassà de la Selva, a través de les corresponents operacions pressupostàries i comptables, aplicarà l'import de CINQUANTA-MIL DOS-CENTS ONZE EUROS AMB VINT-I-CINC CÈNTIMS (50.211,25 EUROS) pagats per Construccions Tècniques, S.L., al pagament del preu just per a l'expropiació de la finca registral núm. 2273 objecte de la *Modificació Puntual núm. 9 del POUM. Canvi de localització d'equipaments carrer del Metall-passeig Ferrocarril* com a parcel·la d'Equipaments Esportius Municipals i la resta de l'import NORANTA-NOU MIL CINC-CENTS SEIXANTA-CINC EUROS AMB SEIXANTA-SIS CÈNTIMS (99.565,66 EUROS) per a la realització de les obres d'urbanització que afecten la referida finca registral núm. 2273.

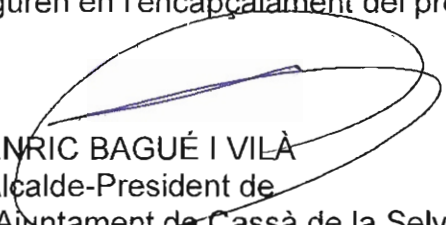
**SISÈ.-** Les parts acorden que es formalitzi la transmissió pública de la venda directa de la finca registral 10.667 a Construccions Tècniques, S.L. i la corresponent agrupació de finques i condició d'indivisibilitat davant la notaria de Cassà de la Selva, anant a càrrec de l'adquirent les despeses notariales i registrals.

**SETÈ.-** Per al cas que, passat el termini d'un any de la signatura d'aquest conveni urbanístic no fos executiva la *Modificació Puntual núm. 9 del POUM* aquest conveni quedarà resolt i sense cap efecte i l'Ajuntament de Cassà de la Selva retornarà les quantitats entregades per Construccions Tècniques, S.L. i Metall-lògic, amb exclusió de cap tipus d'import referit a interessos o a qualsevol concepte d'actualització.

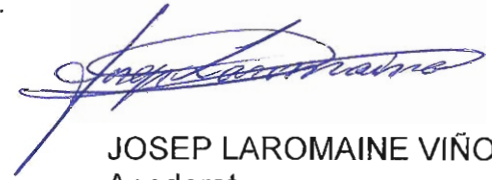


AJUNTAMENT  
DE  
CASSÀ DE LA SELVA

I per què consti signen en triplicat exemplar en senyal de conformitat al lloc i a la data que figuren en l'encapçalament del present.



ENRIC BAGUÉ I VILÀ  
Alcalde-President de  
l'Ajuntament de Cassà de la Selva



JOSEP LAROMAINE VIÑOLAS  
Apoderat  
CONSTRUCCIONS TÈCNIQUES, S.L.  
i METALL·LÒGIC, S.L."

