

Referència: 2023/00011832Z

INFORME JURÍDIC num. 30/2025

ANTECEDENTS DE FET:

PRIMER.- Per acord de la Junta de Govern Local adoptat en sessió de 14 de desembre de 2023 es va acordar:

“Primer.- Iniciar l'expedient de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 2, segons determinacions del POUM aprovat definitivament el 19 de novembre de 2020 (DOGC de 28 de desembre de 2020).

Segon.- Requerir als propietaris de l'àmbit, d'acord amb l'apartat a) de l'article 140.1 del TRLU i 180 del RLU, la possibilitat de formular el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanístic dins el termini de tres mesos a partir de la notificació de la present resolució, sempre que representin més del 50% de la superfície total reparcel·lable, amb l'avertiment que en el supòsit de no realitzar-se aquest requeriment, és formularà d'ofici per l'administració municipal.

Tercer.- Requerir igualment als propietaris que en el termini màxim d'un mes a partir de la notificació de la present resolució, presentin davant de l'Ajuntament l'acreditació de la titularitat de la finca o finques de la seva propietat i declarin les situacions jurídiques que coneixien i afectin a les mateixes, d'acord amb l'article 132.1 del RLU.

Quart- Demanar a l'Iltre Sr. Registrador de la Propietat de Blanes certificació registral de titularitat i càrregues de les finques incloses dintre del Polígon d'Actuació Urbanística 2 Cala Sant Francesc i que expedeixi, al marge de cada finca, nota expressiva de l'organisme actuant i data d'iniciació de l'expedient de modificació de la reparcel·lació als efectes previstos a l'article 131.2 del RLU i article 5 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre la inscripció en el registre d'actes de Naturalesa Urbanística.

Cinquè.- Notificar la present resolució als interessats i publicar-la al Butlletí Oficial de la província de Girona, diari d'àmbit gironí i Tauler d'Anuncis de la Corporació i web municipal.”

L'Edicte corresponent es va publicar en el BOP del dia 24.01.2024. En el punt diari del dia 18.01.2024.

Per Decret d'Alcaldia de 12.04.2024 es va acordar demanar al Sr. Registrador de la Propietat de Blanes certificació registral de titularitat i càrregues de les finques incloses dintre del Polígon d'Actuació Urbanística 2 Cala Sant Francesc i que expedeixi al marge de cada finca, nota expressiva de l'organisme actuant i data d'iniciació de l'expedient de la reparcel·lació als efectes previstos a l'article 131.2 del RLU i article 5 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre la inscripció en el registre d'actes de Naturalesa Urbanística.

Consta a l'expedient, comunicació del Registre de la Propietat de Blanes acreditant que ha expedit la certificació de les finques segons el llistat presentat per l'Ajuntament, de Blanes, tot indicant:

- a) les incidències respecte la llista remesa de les finques registrals que també formen part de la urbanització Cala Sant Francesc que han estat omeses per l'ajuntament en les quals no s'ha emès la certificació,
- b) les incidències respecte aquelles finques que han estat modificades per agrupació, segregació o divisió en propietat horitzontal

La Inscripció de la certificació d'inici expedient de reparcel·lació en les finques on s'ha practicat és de data 19.11.2024

SEGONA.- Consta a l'expedient informe dels serveis tècnics on s'exposa el següent:

1er.- Que el POUM vigent la l'article 201 de les NNUU estableix el polígon d'actuació de sol urbà consolidat PAU-2 CALA SANT FRANCESC, amb l'objectiu de resoldre les deficiències de les obres d'urbanització i serveis urbanístics.

2on.- Que la Sentència num. 842 de la secció 3era de la sala contenciosa-administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de 2 de desembre de 2015 que, en base a l'informe dels serveis tècnics municipals de 4 de juny de 2012, va reconèixer unes deficiències en la urbanització, concretades en: xarxa de sanejament "en baixa", enllumenat públic i xarxa viària.

3er.- Que amb l'objectiu de concretar i valorar econòmicament aquestes deficiències, per Decret de 27.09.2022 es va adjudicar l'elaboració d'un informe tècnic de les obres necessàries a executar, diferenciant les imputables als propietaris del polígon d'actuació de les que no ho són, d'acord amb les previsions del POUM. Aquest informe, de data 19 de desembre de 2022, valora en 2.698.654,05 € les obres a executar, excloent les no imputables als propietaris.

4rt.- Que l'Ajuntament i la CCPP de la Cala Sant Francesc han acordat el següent repartiment de les obres a executar en la urbanització Sant Francesc:

- 1.- Enllumenat públic: reforma integral del mateix i adaptació normativa actual, a càrrec de la CCPP.
- 2.- Pavimentació de les calçades: tenint en compte que la longitud viària dels eixos principals (Santa Bàrbara, Cala, Bitàcola, Cala Bona i part de Ermita) és pràcticament igual a la dels vials secundaris (Mirador de la Cala, Fragata, part d'Ermita, Roca del Viver, Àncora i Jardí), la despesa es distribuirà aproximadament en un 50 %, assumint l'Ajuntament els vials d'accés general a la platja, mentre els secundaris correspondran a la CCPP.
- 3.- Sanejament: l'Ajuntament assumirà i sufragarà les deficiències en el sistema de sanejament, mitjançant l'empresa concessionària Aigües de Blanes SA. L'Ajuntament actuarà amb els mateixos criteris que amb la resta del municipi.
- 4.- Escales i jardineres: l'Ajuntament assumirà i sufragarà aquesta despesa. L'Ajuntament actuarà amb els mateixos criteris que amb la resta del municipi

Els SSTT informen favorablement aquest repartiment.

Per acord de la Junta de Govern Local de 19 de desembre de 2024 es va acordar :

“Primer.- Aprovar inicialment l'esborrany de text de conveni que ha de ser presentat a la Comunitat de Propietaris de Cala Sant Francesc, per a informació i votació, amb la finalitat de tramitar-lo com a conveni urbanístic que posi fi a les disputes existents en els últims anys i solucioni les deficiències d'urbanització, delimitant i definint les obres imputables a la propietat de les parcel·les d'aquest àmbit d'acord amb el POUM vigent aprovat per la CTUG en data 19 de novembre de 2020 (DOGC 28.12.20).

Segon.- Informar públicament sobre el text aquest conveni, una vegada aprovat per la Comunitat de Propietaris, mitjançant publicació en el Butlletí Oficial de la Província, e- tauler municipal i seu electrònica pel termini de 20 dies hàbils, per tal que qualsevol persona interessada pugui presentar al·legacions al respecte, d'acord amb l'art. 104 RDL 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya en relació amb l'art. 83 Llei 39/2015 de 1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú.

Tercer.- Convocar als propietaris de les finques incloses en el polígon d'actuació urbanística de la Cala Sant Francesc a una reunió en les dependències municipals, Sala de plens prevista pel proper dia 21.1.2025, per a ser informats, respondre preguntes i, en el seu cas, votar per aprovar-lo.

Quart.- Notificar el present acord als interessats. »

Consta a l'expedient que acta de la reunió general extraordinària de la CP de la urbanització Cala Sant Francesc realitzada el dia 21.01.2025, on es va acordar aprovar per unanimitat acceptar el conveni proposat, autoritzant a la seva presidenta per a la signatura.

Per acord de la Junta de Govern Local de 20.02.2025 es va acordar:

“Primer.- Aprovar inicialment el text de conveni urbanístic presentat per la Comunitat de Propietaris de Cala Sant Francesc, amb la finalitat de posar fi a les disputes existents en els últims anys, solucionar les deficiències d'urbanització, i delimitar i definir les obres imputables a la propietat de les parcel·les d'aquest àmbit d'acord amb el POUM vigent aprovat per la CTUG en data 19 de novembre de 2020 (DOGC 28.12.20).

Segon.- Informar públicament sobre el text aquest conveni, una vegada aprovat per la Comunitat de Propietaris, mitjançant publicació en el Butlletí Oficial de la Província, e- tauler municipal i seu electrònica pel termini de 20 dies hàbils, per tal que qualsevol persona interessada pugui presentar al·legacions al respecte, d'acord amb l'art. 104 RDL 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya en relació amb l'art. 83 Llei 39/2015 de 1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú.

Tercer.- Notificar el present acord als interessats. “

L'edecte corresponent s'ha publicat en el BOP del dia 06.03.2025, a la seu electrònica i web municipal on consta certificat de l'acord de 20.02.2025 i el text del conveni urbanístic.

L'acord consta notificat al Secretari Administrador de la CP (Sr. Xavier Verdalete, i a l'advocat-assessor jurídic de la CP Sr. Josep Anton Pérez i Ferrandiz

Durant el termini d'informació pública no s'han presentat al·legacions, d'acord amb el certificat emès pel Secretari de l'Ajuntament.

FONAMENTS DE DRET:

- Els articles 8.3, i 104 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
- Els articles 25 i 26 del Reglament de la Llei Urbanística de Catalunya, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.
- Els articles 18, 25 i 61 del Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Reial decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.
- L'article 8.1.b) de la Llei 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern
- Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.
- Els articles 82, 83 i 86 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
- Els articles 47 a 53 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim jurídic de les Administracions Públiques.
- Els articles 21.1.j), 22.2.c) i 70 ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local.
- Els articles 52.2.c) i 53.1.s) del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 2/2003 de 28 d'abril.

I.- De conformitat amb l'article 25.1 del Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Reial decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, tots els instruments d'ordenació territorial i d'ordenació i execució urbanístiques, inclosos els de distribució de beneficis i càrregues, així com els convenis que amb aquest objecte siguin subscrits per l'Administració competent, han de ser sotmesos al tràmit d'informació pública en els termes i pel termini que estableixi la legislació en la matèria, que mai podrà ser inferior al mínim exigint en la legislació sobre procediment administratiu comú, i han de publicar-se en la forma i amb el contingut que determinin les lleis.

D'acord amb el que disposa l'article 8.5.c) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en virtut del qual, és necessari donar publicitat per mitjans telemàtics als acords d'aprovació que s'adoptin en la tramitació dels procediments de planejament i gestió urbanístics.

II.- Donat el contingut del Conveni urbanístic aprovat inicialment, estem davant d'un Conveni de gestió urbanística que estableix per una banda, les pautes a executar les previsions del POUM amb l'objectiu de resoldre les deficiències de les obres d'urbanització i serveis urbanístics de la urbanització Sant Francesc i per altre, estableix el repartiment del cost de les obres d'urbanització entre les parts.

Aquest conveni també posa fi a un llarg procés de conflictivitat judicial entre les parts, i per tant, l'aprovació definitiva del conveni urbanístic també comportarà la presentació de la CP del desistiment d'un recurs contenciós administratiu respecte a una reclamació de responsabilitat patrimonial que fou desestimada per l'Ajuntament de Blanes. Es tracta de l'expedient referència 2019/3375L on es va emetre proposta de resolució de l'instructor del procediment desestimant la reclamació presentada pel reclamant, per l'enriquiment injust que a criteri del reclamant comporta el cobrament per l'Ajuntament del cànon del contracte de gestió del servei públic d'aparcament en superfície de diversos espais regulats a Blanes, l'assumpció les despeses de manteniment de l'obra d'urbanització inclosa en el polígon d'actuació PAU-2 de la Urbanització de la Cala Sant Francesc (art. 201 NNUU) i les liquidacions d'IBI sense reduccions sobre el valor cadastral vigent, per manca d'acreditació de l'enriquiment injust, perquè qui subscriu entén ajustat a dret tant el cobrament del cànon del contracte de gestió del servei públic d'aparcament en superfície adjudicat a favor de SABA APARCAMIENTOS

mitjançant decret d'alcaldia de 13 de desembre de 2012, com el manteniment de l'obra d'urbanització inclosa dins del PAU-2, corresponent a la urbanització de la Cala Sant Francesc per part dels propietaris del sector, i les liquidacions de l'IBI sobre el valor cadastral vigent.

III.- Destacar que l'art. 201 de les NNUU del POUM disposa els paràmetres urbanística del PAU 2 Cala Sant Francesc, on es delimita el polígon en sol urbà consolidat amb l'objectiu de reposar les deficiències de les obres d'urbanització i serveis urbanístics. El sistema d'actuació és el de cooperació, per tant, d'iniciativa pública per part de l'Ajuntament. D'acord amb el POUM, el cost de les obres d'urbanització és a càrrec dels propietaris de les parcel·les; i contempla que amb la finalitat de resoldre les deficiències existents es podran atorgar llicències d'obres previ a la reparcel·lació, amb la condició general de garantir la quota urbanística amb caràcter provisional.

Aquest darrer paràgraf de la normativa del POUM art. 201, mostra l'interès de l'Ajuntament, en el moment d'aprovar el POUM, de permetre l'obtenció de llicències d'obres amb la garantia de pagament de les quotes urbanístiques que puguin correspondre a cada parcel·la.

Tècnicament l'establiment d'aquesta garantia correspon establir-la amb l'aprovació del corresponent projecte de reparcel·lació on es determina amb caràcter provisional la quota urbanística corresponent a cada parcel·la

El conveni és el resultat d'un procés de negociació entre les parts, que permet posar fi a unes controvèrsies judicials mitjançant l'assumpció per part de l'Ajuntament del pagament de part de les obres d'urbanització del PAU 2 cala Sant Francesc. Per tant, si bé estem davant un conveni de gestió urbanística, el contingut del mateix comporta una modulació dels termes dels POUM, motiu pel qual l'òrgan competent per a la seva aprovació ha de ser el Ple de l'Ajuntament.

Conclòs el tràmit d'informació pública, i vist que no s'han presentat al·legacions, procedeix per part del Ple de l'Ajuntament aprovar el conveni urbanístic, en virtut dels articles 22.2.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local.

IV.- Aprovat pel Ple el conveni urbanístic, es notificarà a l'acord a les persones interessades, i es procedirà a signar el text definitiu del conveni referenciat.

Destacar que el document del conveni ja consta signat per la Presidenta de la CP Cala Sant Francesc, per tant, l'acord de Ple ha d'autoritzar a l'Alcalde per a la signatura del conveni. Els convenis es perfeccionen per la prestació del consentiment entre les parts.

L'acord d'aprovació dels conveni urbanístic s'haurà de publicar en el Butlletí Oficial de la Província dins del mes següent a la seva aprovació de conformitat amb l'article 26.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.

L'Ajuntament enviarà una còpia del conveni al Departament de Política Territorial i Obres Públiques en el termini d'un mes des de la seva aprovació, perquè sigui inserit en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat.

De conformitat amb el que es disposa en l'article 103.3 *bis* del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, els Ajuntaments hauran d'enviar una còpia completa de l'expedient a l'Administració de la Generalitat, incloent la documentació i les dades en el Registre Urbanístic de Catalunya, envers això permetre la consulta telemàtica, en format interoperable, del contingut dels documents que ho conformen, i així facilitar l'accés immediat al contingut dels instruments de gestió urbanística corresponents, garantint el compliment de la legislació en matèria de protecció de dades. Aquesta còpia haurà de ser enviada en el termini màxim de dos mesos des de la fermesa en via administrativa dels instruments de gestió urbanística aprovats i de les seves modificacions.

D'acord amb l'article 8.1.b) de la Llei 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, l'Ajuntament haurà de fer pública la relació dels convenis subscrits que tinguin repercussió econòmica o pressupostària, amb esment de les parts signatàries, el seu objecte, termini de durada, modificacions realitzades, obligats a la realització de les prestacions i, si s'escau, les obligacions econòmiques convingudes.

El conveni, en aquest moment, té una repercussió econòmica i/o pressupostària limitada a la consecució dels objectius compresos més immediats consistents en l'import del cost de redacció i tramitació del projecte d'urbanització i de reparcel·lació de la urbanització PAU 2 CALA SANT FRANCESC.

Destacar que d'acord amb el pressupost vigent existeix una partida 12.151.61800 per a la redacció del projecte de reparcel·lació de la cala sant Francesc de 35.000€ i una partida per a la redacció del projecte d'urbanització de la cala Sant Francesc de 35.000€.

D'acord amb l'art 111.2 de la Llei 2672010 donat el compromís econòmic dimanant del conveni, caldrà emetre informe per part dels serveis econòmics municipals.

V.- Naturalesa jurídica del conveni

El conveni tracta sobre una urbanització existent, però inacabada.

La discussió entre la comunitat de propietaris i l'Ajuntament de Blanes s'arrossega des dels anys. Resulta fonamental per entendre aquest acord no perdre de vista aquest fet: una veritable disfunció urbanística en un part molt rellevant del municipi de Blanes.

El seu origen és als anys 70, en concret la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de 12 de juliol de 1971 va aprovar definitivament el PPO de la urbanització Cala Sant Francesc. En data 13 d'abril de 1973 es va aprovar el Projecte d'urbanització.

La Revisió del Pla general de Blanes, aprovada per la CTUG de 30 de setembre de 1981, classifica el sector com SOL URBÀ zona "d'edificació segons anterior ordenació"(clau 7).

En data 27 d'agost de 1982 es va recepcionar provisionalment la xarxa de subministrament i distribució d'aigua potable. La recepció definitiva es va produir en data 27 de gener de 1983.

L'Ajuntament de Blanes, en data 18 de juliol de 1986 acordà : L'adopció del que estableix la Disposició Transitòria Primera apartat a) de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística 9/1981, en el sentit de mantenir el termini que manca per a complir-se el Pla d'Etapes fixat pel Pla parcial. Així mateix, recordar al promotor de l'obligació de continuar mantenint i conservant la urbanització fins l'exercici de 1991, data en la qual, si procedís, s'efectuarà l'entrega a l'Ajuntament."

En data 3 de juliol de 1992 es formalitza conveni urbanístic amb la promotora de la urbanització on es regula la finalització i cessió de la xarxa d'aigües residuals. **Ha de tenir-se en compte que aquesta xarxa de clavegueram es la xarxa en alta i no es tracta de la xarxa de sanejament en baixa.**

En data 28 de maig de 1992 es va requerir a la societat Cala San Francisco S.L. com a promotora i com a representant dels titulars de les finques registrals objecte de dita urbanització i a la seva Comunitat de Propietaris per que procedeixin a la cessió gratuïta i lliure de càrregues dels terrenys destinats a dotacions públiques segons el planejament urbanístic (zones verdes i vialitat).

Atès l'incompliment d'aquest requeriment, prèvia convocatòria a tots els interessats, el dia 28 de juliol de 1992 es formalitzà l'acta d'ocupació dels terrenys de titularitat municipal i de domini públic destinats a vialitat i zones verdes, que fou ratificada pel Ple en data 27 d'agost de 1992. Acta que fou ratificada igualment per la societat promotora i pels propietaris registrals, segons conveni de 3 de juliol de 1992.

En data 1 de desembre de 1995 la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Blanes va acordar: *"Primer.- Assenyalar que, prèviament a la conservació i manteniment de les infraestructures urbanístiques del sector Cala Sant Francesc encara no recepcionades per l'Ajuntament, caldrà que la Comunitat de Propietaris de la urbanització Cala Sant Francesc presentin la corresponent petició adjuntant la corresponent documentació tècnica, amb la finalitat que, per part dels Serveis Tècnics, es pugui analitzar l'adequació de dites obres al projecte d'urbanització i normativa tècnica vigent, i poder formalitzar, en el seu cas, la corresponent acta de recepció de les obres d'urbanització.*

Segon.- Assenyalar igualment que, fins al moment de la recepció definitiva d'aquestes obres, la conservació i manteniment de la mateixa recau sobre la promotora i Comunitat de Propietaris de la urbanització, sense perjudici de la plena competència municipal en la matèria relativa a la seguretat viària.

Tercer.- Assumir les despeses de l'enllumenat dels vials públics de la urbanització, sense perjudici que la conservació i manteniment d'aquest servei anirà a càrrec de la Comunitat de Propietaris fins al moment de la recepció de les infraestructures urbanístiques del sector."

En data 06 de maig de 1999 el Tinent d'Alcalde d'Urbanisme reitera l'esmentat requeriment, el qual no fou complert per la Comunitat de Propietaris de la Cala Sant Francesc.

Que posteriorment, en virtut de la Sentència de la Secció 1^a del TSJC de data 17 de novembre desembre de 2.000 (recurs 859 / 96) referent a un tema de responsabilitat patrimonial per danys caiguda en moto per estat de la calçada, manifesta al seu fonament de dret tercer que la conservació i manteniment de la vialitat , a l'any 1.995 (juliol) era de la Comunitat de Propietaris atès que no estava recepcionada la vialitat per part de la Corporació.

Que en data 7 d'abril de 2004 la Junta de Govern Local va acordar, els següents acords els quals no van ser impugnats ni administrativament ni judicialment: *"Primer.- Requerir a la Comunitat de Propietaris de la urbanització Cala Sant Francesc, la construcció de 10 pous de registre a la xarxa de pluvials, d'acord amb la proposta d'Aigües de Blanes, SA, en un termini màxim d'un mes, a comptar des de la recepció del present escrit, amb apercibiment d'execució subsidiària i a càrrec de la Comunitat de Propietaris en cas d'incompliment.*

Segon.- Notificar el present acord als interessats".

La Comunitat de Propietaris va interposar recurs contenciós administratiu (Recurs Ordinari 171/2011) contra l'aprovació definitiva del POUM de 2010, on, als efectes de visualitzar les deficiències i mancances de la urbanització varen aportar informes tècnics on detallaven les deficiències existents en dita urbanització.

Que la Sentència núm 842 de 2.12.2015 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, davant el recurs contenciós administratiu interposat per la CCPP Cala Sant Francesc contra les determinacions del POUM de 2010 va declarar la nul·litat parcial de les determinacions del POUM només en relació a l'obligació de la constitució d'una entitat urbanística de conservació, però va mantenir les previsions del planejament urbanístic sobre el polígon d'actuació a efectes de solucionar les deficiències de la urbanització.

Donant compliment a l'esmentada sentència el POUM es va aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (en endavant CTUG) en sessió de 19 de novembre de 2020 (DOGC 28.12.20) delimitant un polígon d'actuació urbanística PAU 2 Cala Sant Francesc amb la finalitat de solucionar les deficiències de les obres d'urbanització i serveis urbanístics. Diu el POUM vigent:

"PAU 2 - CALA SANT FRANCESC

Es delimita el polígon d'actuació urbanística de Cala Sant Francesc de sòl urbà consolidat per resoldre les deficiències de la urbanització d'acord amb els informes tècnics municipals (enginyer municipal de data 4 juny de 2012) de l'antiga urbanització de Cala Sant Francesc, i determinar l'àmbit de repartiment de costos de les mateixes."

En la memòria d'ordenació del POUM (full 74) s'estableix: *"Es delimita el polígon d'actuació urbanística de Cala Sant Francesc de sòl urbà consolidat per resoldre les deficiències de la urbanització d'acord amb els informes tècnics municipals (enginyer municipal de data 4 juny de 2012) de l'antiga urbanització de Cala Sant Francesc, i determinar l'àmbit de repartiment de costos de les mateixes."*

Que la Comunitat de Propietaris de la Cala Sant Francesc ha interposat davant el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (en endavant TSJC) recurs contenciós administratiu contra l'aprovació definitiva del POUM de data 19 de novembre de 2020 (recurs 53/2021, Sala TSJ 802/2021).

El conveni té per objecte posar fi a anys i anys de discussions entre els propietaris de la Cala Sant Francesc i l'Ajuntament de Blanes.

Així la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, preveu la terminació convencional a l'article 86:

Article 86. Terminació convencional.

- 1. Les administracions públiques poden subscriure acords, pactes, convenis o contractes amb persones tant de dret públic com privat, sempre que no siguin contraris a l'ordenament jurídic ni versin sobre matèries no susceptibles de transacció i tinguin per objecte satisfer l'interès públic que tenen encomanat, amb l'abast, els efectes i el règim jurídic específic que, si s'escau, prevegi la disposició que ho reguli, i aquests actes poden tenir la consideració de finalitzadors dels procediments administratius o inserir-s'hi amb caràcter previ, vinculant o no, a la resolució que hi posi fi.*
- 2. Els instruments esmentats han d'establir com a contingut mínim la identificació de les parts intervinents, l'àmbit personal, funcional i territorial, i el termini de vigència, i s'han de publicar o no segons la seva naturalesa i les persones a les quals estiguin destinats.*
- 3. Els acords que versin sobre matèries de la competència directa de l'òrgan esmentat requereixen en tot cas l'aprovació expressa del Consell de Ministres o òrgan equivalent de les comunitats autònomes.*
- 4. Els acords que se subscriguin no han de suposar una alteració de les competències atribuïdes als òrgans administratius, ni de les responsabilitats que corresponguin a les autoritats i els funcionaris, relatives al funcionament dels serveis públics.*
- 5. En els casos de procediments de responsabilitat patrimonial, l'acord assolit entre les parts ha de fixar la quantia i el mode d'indemnització d'acord amb els criteris que per calcular-la i abonar-la estableix l'article 34 de la Llei de règim jurídic del sector públic.*

Aquest acord no és contrari a l'ordenament jurídic com veurem a continuació i no versa sobre matèries no susceptibles de transacció, doncs són quantitats econòmiques a repartir, les unes urbanístiques (propietaris) i les altres de manteniment (Ajuntament quan hagi recepcionat). La no recepció però l'existència dels serveis produeix paradoxes com explotar la zona blava per l'Ajuntament, però no ser responsables en cas de caigudes de la ciutadania per entendre que no som els titulars.

En paraules del Tribunal Suprem (STS de la sala de lo civil de 20.12.2000), *"La transacción es un contrato por el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que había comenzado, y así, la causa de la transacción como acuerdo de voluntades es poner término a una relación jurídica incierta."* Per tant ens trobem davant un conveni, que posa fi a un procediment administratiu i que té naturalesa transaccional, doncs les parts, delimitant unes posicions irrenunciables per ambdues, arriben a un acord perquè en cas de portar-se a judici l'assumpte, el resultat és del tot incert, tant en el temps com en el resultat.

D'acord amb l'article 47.2, c) de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, es tracta d'una modalitat de "convenis signats entre una Administració Pública o organisme o entitat de dret públic i un subjecte de dret privat." L'Ajuntament de Blanes ha volgut que abans d'aprovar el conveni les parts realitzin una doble operativa:

Per tant, les parts són plenament coneixedores del contingut del conveni i de la causa del mateix: és atorgar certesa jurídica a un dubte evident, la voluntat de les parts d'evitar aquesta incertesa substituint-la per una certesa i per tant les parts es fan recíproques concessions. (complint els requisits de la jurisprudència segons STSJ Navarra de 2 de novembre de 2004 [j 2] y STS, Sala de lo Civil de 27 de novembre de 1987) Els efectes de la transacció els trobem a l'article 1816 del Codi Civil:

• *La existencia de una relación jurídica incierta o dudosa («incertidumbre razonable»)*

• *La intención de las partes de eliminar tal incertidumbre sustituyendo la relación jurídica afectada por ella por una relación totalmente cierta y definida en todos sus aspectos sustanciales de manera clara*

• *La instrumentación de esa eliminación de la incertidumbre mediante recíprocas concesiones."*

L'article 1816 del CC diu, " *La transacción tiene para las partes la autoridad de la cosa juzgada; pero no procederá la vía de apremio sino tratándose del cumplimiento de la transacción judicial*".

El present conveni té naturalesa administrativa i té el seu fonament en posar fi amb certesa, allò que és incert i per tant, les parts no podran aduir error en la formació de la voluntat .

Els acords que es plantegen, en opinió del que sotscriu tenen una doble naturalesa.

Per una banda, si és sòl urbà consolidat, i és una urbanització de fa 50 anys, sembla evident que les parts ha de moure les seves posicions: per això es proposa per una banda la retirada del recurs contenciós-administratiu contra el POUM i per l'altra la participació en les quotes urbanístiques futures, acord que en assemblea, els propietaris van votar per unanimitat a la Sala de Plens. Per això l'Ajuntament de Blanes i la Comunitat de Propietaris de la Cala Sant Francesc tenen voluntat de subscriure un acord transaccional extrajudicial per tal de posar fi a les disputes existents en els últims anys i solucionar les deficiències de dita urbanització, tot delimitant i definint les obres imputables a la propietat de les parcel·les d'aquest àmbit. Un sentència que estimés el recurs, obligaria a l'Ajuntament de Blanes a recepcionar la urbanització i pagar tot el cost de la reposició, mentre que la transacció que es proposa permet que els costos es divideixin i els de l'Ajuntament es perllonguin en el temps, fent-lo assumibles.

Per altra banda, el projecte d'urbanització haurà de concretar els calendaris i la reparcel·lació el contingut i abast de les quotes urbanístiques. Aquest és un tema que és cert en el que cal fer però incert en el temps en el sentit del que cal millorar l'asfaltatge però perllongat en el temps. En especial pel que fa a vialitat i voreres: l'Ajuntament de Blanes en el fons millorarà el paviment que mai ha estat mantingut i per tant en les campanyes d'asfaltatge com si fos la resta del municipi (un barri més).

D'altra banda, part d'aquest cost municipal, ja serà compensat perquè ara es podran demanar i atorgar llicències d'obres ja que l'ICIO, les taxes i les futures plusvàlues faran que els ingressos municipals creixin.

En aquest informe i al llarg de l'expedient no s'ha entrat a valorar els costos de cada part que es transaccionen, sinó els conceptes, i entenem que caldria més detall (en especial en l'aigua), però en tot cas els serveis tècnics han validat la proposta

El Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals que en el seu article 172 diu de forma literal:

Article 172

Els ens locals no es poden avenir a les demandes judicials, fer transaccions sobre els seus béns o drets, ni sotmetre a arbitratge les conteses que se suscitin sobre aquest si no és mitjançant acord del ple adoptat per majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació.

CONCLUSIÓ-RESUM

Es proposa al Ple l'adopció de la següent Proposta de resolució:

PRIMER.- Aprovar el text definitiu del conveni urbanístic PAU 2 CALA SANT FRANCESC presentat per la Comunitat de Propietaris de Cala Sant Francesc, amb la finalitat de posar fi a les disputes existents en els últims anys, solucionar les deficiències d'urbanització, i delimitar i definir les obres imputables a la propietat de les parcel·les d'aquest àmbit d'acord amb el POUM vigent aprovat per la CTUG en data 19 de novembre de 2020 (DOGC 28.12.20).

SEGON.- Facultar a l'Alcalde per a la signatura del Conveni urbanístic del PAU 2 CALA SANT FRANCESC.

TERCER.- Notificar aquest acord a les persones interessades.

QUART. Publicar en el BOP l'acord d'aprovació del conveni urbanístic dins del mes següent a la seva aprovació, de conformitat amb l'article 26.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.

CINQUÈ.- Remetre còpia del conveni al Departament de Política Territorial i Obres Públiques en el termini d'un mes des de la seva aprovació.

SISÈ.- De conformitat amb el que es disposa en l'article 103.3 *bis* del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, (art. 18 Decret 305/2006 RLUC) remetre una còpia completa de l'expedient a l'Administració de la Generalitat, incloent la documentació i les dades en el Registre Urbanístic de Catalunya, envers això permetre la consulta telemàtica, en format interoperable, del contingut dels documents que ho conformen, i així facilitar l'accés immediat al contingut dels instruments de gestió urbanística corresponents, garantint el compliment de la legislació en matèria de protecció de dades. Aquesta còpia haurà de ser enviada en el termini màxim de dos mesos des de la fermesa en via administrativa dels instruments de gestió urbanística aprovats i de les seves modificacions.

Nota de conformitat del Secretari de l'Ajuntament ALFRED LACASA TRIBÓ: Examinat l'informe jurídic emès per la TAG Cristina Suquet Capdevila, en virtut del que es disposa en l'article 3.4 el Reial decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional, mitjançant la present nota es manifesta la conformitat amb el seu contingut.

Blanes a la data de la signatura electrònica.