

CONVENI

Blanes (la Selva), a la Casa de la Vila, 7 de febrer de 2025.

REUNITS

D'una part, l'alcalde de Blanes, en JORDI HERNANDEZ MARTÍNEZ, amb DNI núm. 45544954D, assistit pel secretari municipal, n'ALFRED LACASA TRIBÓ,

De l'altra part, na GEMA RIERA PERAFERRER, major d'edat, amb DNI núm. 40297861K i domicili al carrer de la Cala nº 57, de 17300 Blanes.

INTERVENEN

El primer en nom i representació de l'Ajuntament de Blanes, en la seva condició d'Alcalde-President.

La segona persona en nom i representació, en qualitat de presidenta, de la Comunitat de Propietaris de la urbanització Cala Sant Francesc CIF:H17134305,(en endavant CCPP), amb domicili al carrer Plaça Qillat s/n, de 17300-Blanes. Facultada expressament per acord de la junta general de la Comunitat de Propietaris reunida el dia 21/01/2025, acta de la qual s'acompanya.

Reconeixent-se mútuament la necessària capacitat legal per aquest acte,

DIUEN

1.- El POUM aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (en endavant CTUG), en sessió de 19 de novembre de 2020 (DOGC 28.12.20), delimita 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.

En la memòria d'ordenació del POUM (full 74) s'estableix : "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."

Aquesta regulació esdevé justificada per 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 que igualment delimitava i preveia un polígon d'actuació urbanística per solucionar les deficiències de la urbanització. Dita sentència 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.

2.- La CCPP 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).

3.- Per altre banda, la CCPP el 28 de maig 2019 va presentar un escrit de reclamació de responsabilitat patrimonial, segons manifestava, per enriquiment injust de

l'Ajuntament de Blanes. El 6 de juny de 2020 l'interessat aporta un nou escrit que amplia el presentat el dia 28 de maig de 2020.

Aquest expedient es troba en tràmit i amb informe desfavorable sobre les pretensions de la CCPP, emès per la Comissió Jurídica de Catalunya, segons dictamen 285/2022 de 26 de juliol., si bé l'Ajuntament no ha resolt l'expedient.

4.- Per altre banda, la Junta de Govern Local en sessió de 14 de desembre de 2023, va acordar iniciar l'expedient de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU2, acord que s'ha notificat als diferents propietaris de les parcel·les de la urbanització i s'ha publicat al BOPG 24/01/2024, els quals no han fet ús del dret a presentar un projecte de reparcel·lació.

5.- Es d'interès de la CCPP que constin en els antecedents relatius a la situació històrica relativa al desenvolupament de l'àmbit, així cal indicar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (CTUG), en sessió de 12 de juliol de 1971, va aprovar definitivament el Pla Parcial d'Ordenació de la urbanització Cala Sant Francesc. El 13 d'abril de 1973 es va aprovar el Projecte d'urbanització, essent el sistema d'actuació el de cooperació de l'antiga Llei del sòl de 1956 i per tant, el Sector es desenvolupava mitjançant la figura d'un promotor privat sota la supervisió de l'Ajuntament que era la administració actuant.

Quan el 13 d'abril de 1973 es va aprovar definitivament el Projecte d'urbanització del Pla parcial, estava vigent la Llei de 12 de maig de 1956, del règim del sòl i ordenació urbana; i al seu art. 63.3 determinava les condicions que havia de tenir un terreny per tenir la condició de solar, sense que s'exigís, la pavimentació de les voreres que donaven davant de les parcel·les. En aquest sentit, la memòria del Projecte d'urbanització tenia previst per als acabats de les voreres d'1 m, que corresponien al traçat viari, com a secundari de l'antic sector, únicament el farciment de terres, i que en cap apartat del pressupost no hi havia cap partida que preveïés de forma específica el pavimentat de voreres i que l'Ajuntament, en l'atorgament de les llicències de forma continuada, n'ha exigit la pavimentació amb motiu de l'execució de les obres d'edificació, una vegada executada l'obra urbanitzadora. El Projecte de urbanització va ser aprovat per adaptar-se al Reglament electrònic de Baixa tensió aprovat pel Decret de 3 de juny de 1955, pel que l'ajust a les normes reguladores posteriors seria una millora.

La CCPP considera que en relació amb l'amortització de les obres executades a l'empara del Pla parcial del 1971 i del Projecte d'urbanització del 1973 l'enllumenat públic finalitzat l'any 1987, s'hauria de considerar amortitzat per haver transcorregut un període de 25 anys des de la seva execució. El 6 de maig de 1.999 el Tinent d'Alcalde de la Àrea d'Urbanisme va reiterar al President de la CCPP que mancava la documentació tècnica, requerida el desembre de 1.995, als efectes de poder analitzar per part dels serveis tècnics l'adequació de dites obres al projecte d'urbanització i normativa tècnica vigent.

La documentació tècnica mai va poder ser cedida, atès que la CCPP no va executar l'obra i mai ha disposat d'aquesta documentació tècnica, per la qual cosa no podia atendre als requeriments formulats per l'Ajuntament.

El 7 d'abril de 2004 la Junta de Govern Local va acordar requerir a la CCPP 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 notificació, amb apercibiment d'execució subsidiària i a càrrec de la Comunitat de Propietaris en cas d'incompliment. Requeriment que tampoc va poder atendre atès que no disposava de la documentació tècnica de les obres executades per l'antiga promotora.

6.- Que es d'interès tant de l'Ajuntament de Blanes com de l'entitat compareixent procedir a l'execució de les obres d'urbanització necessàries per solucionar les deficiències de la urbanització Cala Sant Francesc, per donar compliment a les determinacions del planejament urbanístic vigent i delimitar i definir les obres imputables a la propietat de les parcel·les d'aquest àmbit i arribar a un acord extra processal per resoldre la problemàtica plantejada, per la qual cosa les parts venen a atorgar el següent conveni urbanístic, conforme als següents,

P A C T E S

"PRIMER.- Les parts consideren que és procedent trobar un acord via transacció extrajudicial i posar fi a les disputes dels darrers anys. Així s'acorda que per una banda la CCPP procedirà de conformitat amb l'apartat quart del present conveni i l'Ajuntament de Blanes promourà les obres per resoldre les deficiències de la urbanització Cala Sant Francesc, d'acord amb l'informe tècnic de data 19/12/2022, que té un caràcter indicatiu, imputables a les parcel·les privades i amb aprofitament urbanístic de la urbanització, d'acord amb el principi de subrogació real i que són les següents :

1.- Enllumenat públic : reforma integral del mateix i adaptació normativa actual

2.- Pavimentació de les calçades dels carrers assumint el 50% dels cost de la mateixa que es delimitarà físicament (exclosos els vials d'accés general a la platja a càrrec de l'Ajuntament) en el projecte d'urbanització que s'ha de redactar i tramitar per donar compliment a les determinacions del POUM i procedir al procés d'equidistribució de beneficis i càrregues mitjançant la reparcel·lació de l'àmbit. La delimitació de les obres imputables als propietaris de la urbanització que constarà, com s'ha dit, en el projecte d'urbanització, també definirà aquestes com a primera fase a executar i comptarà amb aplicació específica i consignació suficient en el Pressupost municipal destinat a inversions.

La part que correspon a l'Ajuntament s'executarà d'acord amb les previsions de la planificació anual de la pavimentació de la xarxa viària municipal.

En tot cas, el govern municipal es compromet a consignar imports necessaris en els projectes de pressupostos municipals afectats, per tal de complir adequadament amb les obligacions assumides en aquest conveni.

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.

5.- Assenyalar que l'estimació provisional mitjana per parcel·la/propietari (sobre 200 parcel·les), calculada a partir del cost inicialment previst a l'informe tècnic esmentat de 19/12/2022, seria de 8.830,79 € (IVA inclòs). Aquest import variarà a partir dels projectes de reparcel·lació i urbanització esmentats al PACTE SEGON 5.b), 7, 8 i 9. En tot cas, les quotes a liquidar provisionalment per propietari resultaran del que estableix el PACTE SEGON apartat 8 i següents i les quotes definitives resultaran del PACTE SEGON, apartat 11.

SEGON.- La tramitació serà la següent:

1. Entrada a l'Ajuntament del text del Conveni signat per la presidenta de la Comunitat de Propietaris, facultada expressament per acord de la junta general de propietaris.
2. Aprovació inicial de la Junta de Govern Local
3. Exposició pública del conveni.
4. Aprovació definitiva del conveni per part del Ple i signatura del mateix".
5. Suspensió del procediment de reparcel·lació pel termini d'un any. Durant aquest termini:
 - a) els propietaris podran sol·licitar i obtenir llicències urbanístiques i comunicats en aquest àmbit fins que es publiqui que es reprenen els tràmits del projecte reparcel·latori.
 - b) l'Ajuntament prepararà la documentació administrativa necessària per iniciar, en el seu moment, la licitació de la redacció i direcció dels projectes d'urbanització i reparcel·lació i per tramitar les fases posteriors.
 - c) Els expedients de llicències d'obra nova sol·licitats, no resolts per l'Ajuntament de Blanes, si els expedients estan complerts, podran ser resolts de forma favorable i si manquen esmenes, es prosseguirà amb el procediment.
 - d) Els comunicats d'obra denegats es podran tornar a presentar.
 - e) Els expedients disciplinaris i sancionadors fruit d'obres que es poden legalitzar, es procedirà d'acord amb el que disposi el marc jurídic vigent.
 - f) Les llicències i comunicats urbanístics es concediran d'acord amb el planejament urbanístic vigent en el moment de la resolució de la sol·licitud, o en la data en què s'entenen produïts els efectes de la manca de resolució expressa de la sol·licitud.
6. Atorgament de llicències urbanístiques i comunicats urbanístics en les condicions del PACTE TERCER següent.
7. L'Ajuntament adjudicarà els contractes per a la redacció i direcció dels projectes de reparcel·lació i urbanització una vegada aixecada la suspensió del procediment reparcel·latori previst al paràgraf 5 anterior.
8. Aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació que serà merament econòmic. La redacció del projecte de reparcel·lació permetrà les operacions hipotecaries puntuals de regularització i immatriculació de les finques de domini públic local i també de les 2 finques privades destinades a local social, activitats esportives i aparcament com a zones privades, d'ús comú a nom dels comuners. Aquestes dues finques no figuren inscrites actualment al Registre de la Propietat de Blanes, però disposen de les referències cadastrals 3542601DG8134S0001XD i 3844603DG8134S0001ED. L'ajuntament facilitarà la formalització d'aquesta operació.
9. Amb l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació l'Ajuntament inscriurà en el Registre de la Propietat la quota urbanística corresponent (estimació de la quota urbanística provisional) com a càrrega de cada finca amb aprofitament privat. Les primeres quotes que es liquidin i notifiquin es calcularan segons el projecte

d'urbanització aprovat i tindran caràcter provisional. Les quotes urbanístiques definitives es calcularan segons estableix el paràgraf 11 següent.

10. Contractació per part de l'Ajuntament de l'empresa que ha d'executar totes les obres d'urbanització i inici de les mateixes. L'Ajuntament iniciarà la liquidació i notificació de quotes urbanístiques provisionals un cop iniciades les obres. Aquestes primeres liquidacions es limitaran a l'import d'execució d'obra prevista durant els següents 6 mesos. Els propietaris podran demanar fraccionament o ajornament en el seu pagament. S'adjunta en Annex al Conveni el model de sol·licitud d'ajornament i fraccionament de les quotes urbanístiques a les que es podran acollir els propietaris.
11. Quotes urbanístiques definitives. Les quotes urbanístiques tindran caràcter provisional fins la liquidació definitiva dels projectes de reparcel·lació i urbanització. Les quotes urbanístiques definitives es calcularan sobre el cost final de la execució efectiva i liquidació de les obres i sobre el compte de liquidació definitiva del projecte de reparcel·lació, emprant els conceptes imputables als propietaris de les diferents parcel·les del polígon d'actuació i tenint en compte, a més, que la comunitat reparcel·lable respon de les despeses registrals i redacció dels projectes segons a l'article 120 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

TERCER.- En relació als apartats 5, 6, i 7 del Pacte SEGON anterior, les parts conclouen:

- a) L'acord d'inici de la reparcel·lació acordat per la Junta de Govern de 14 de desembre de 2023, notificat als diferents propietaris de les parcel·les i publicat al BOPG, acredita que els propietaris accepten que tal com preveu el sistema de cooperació sigui l'Ajuntament el que presenti el projecte de reparcel·lació per desenvolupar l'àmbit.
- b) El POUM vigent (a diferència del POUM anterior), partint de les circumstàncies específiques del sector, en el seu 'article 201 PAU 2 – CALA SANT FRANCESC', preveu específicament l'atorgament de llicències urbanístiques i fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, a fi i efecte de **resoldre les deficiències existents, sota el principi de repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics.**
- c) L'esmentat article 201 del POUM vigent, juntament amb l'article 42.2 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost), que estableix drets i deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat, fonamenten l'atorgament de llicències urbanístiques.
- d) Aquestes llicències i comunicats urbanístics s'atorgarien durant el període de suspensió de la reparcel·lació previst al PACTE SEGON. 5, i fins que es publiqui de nou l'inici dels tràmits del projecte en els termes de l'article 125 del TRLUCAT, que coincidirà amb el temps necessari perquè l'Ajuntament prepari la documentació administrativa necessària per contractar la redacció i direcció dels projectes de reparcel·lació i urbanització.
- e) L'atorgament de llicència a una parcel·la, a més, exigirà dipositar aval bancari en garantia del pagament de la quota urbanística definitiva estimada, segons indica el PACTE SEGON 11 anterior.

Caldrà actualitzar l'import dels avals quan el projecte de reparcel·lació estableixi una quota urbanística superior a la calculada inicialment per a cada parcel·la o quan el Projecte d'urbanització o la licitació de les obres estableixin una quota urbanística inferior.

QUART.- La entitat compareixent una vegada aprovat aquest conveni pel Ple municipal, procedirà, en el termini màxim d'un mes, a presentar escrit de desistiment del recurs contenciós administratiu presentat davant el TSJC i també escrit de desistiment de la petició de responsabilitat patrimonial. Si bé, la CCPP fa constar que aquest conveni presenta una solució que difereix substancialment de les peticions judicials i de responsabilitat interessades en els dos processos abans esmentats. Per tant, en no mantenir cap acció legal per defensar els interessos dels propietaris davant dels Tribunals, en cas d'incompliment de les obligacions assumides per l'Ajuntament en aquest conveni, especialment si les obres no estan finalitzades a 31/12/2028, consideren ajustat a dret que el compte de liquidació provisional de les obres esdevingui definitiu i que sigui la quantitat màxima que es pugui reclamar als propietaris de l'àmbit.

CINQUÈ.- En virtut dels principis de transparència i publicitat, i de conformitat amb el que preveuen:

- A. l'article 25 del text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat per reial decret legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre
- B. l'article 104 del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost
- C. l'article 83 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

aquest conveni es sotmetrà al tràmit d'informació pública pel termini d'un mes, perquè puguin ser formulades observacions o al·legacions en les condicions que estableixen el preceptes anteriors.

SISÈ.- L'eficàcia d'aquest conveni queda condicionada a la tramitació essencial següent:

- A. Entrada a l'Ajuntament del text del Conveni signat per la presidenta de la Comunitat de Propietaris, facultada expressament per acord de la junta general de propietaris.
- B. Aprovació definitiva del conveni per part del Ple i signatura del mateix
- C. Signat el conveni, en el termini màxim d'un mes a presentar escrit de desistiment del recurs contenciós administratiu presentat davant el TSJC i també escrit de desistiment de la petició de responsabilitat patrimonial.

Qualsevol incompliment dels tràmits essencials anteriors comportarà la resolució automàtica del conveni."

SETÈ.- En cas de conflicte sobre la interpretació i/o execució del present Conveni les parts se sotmeten voluntàriament i expressament als jutjats o tribunals de la jurisdicció contenciosa administrativa.