

**Acord número: 2025000477**

Alfred Lacasa Tribó, secretari de l'Ajuntament de Blanes,

**CERTIFICO:**

Que la Junta de Govern Local en sessió Ordinària de 17 de juliol de 2025 ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta, entre d'altres, l'acord següent:

**ASSUMPTE**

**Expedient número 2023/00011832Z relatiu a Conveni urbanístic formalitzat amb la comunitat de propietaris de la urb. Cala Sant Francesc**

**Identificació de l'Expedient**

Expedient número 2023/00011832Z (URB/CSC/lmo) relatiu a Conveni urbanístic formalitzat amb la comunitat de propietaris de la urb. Cala Sant Francesc.

**Fets**

**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.*

*Els propietaris de les parcel·les incloses en el PAU 2 CALA SANT FRANCESC no van fer us del dret a presentar un projecte de reparcel·lació.*

*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."*

**SEGON.-** Per acord del Ple de 29 de maig de 2025 es va acordar:

***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."*

L'edicta corresponent s'ha publicat en el BOP del dia 3 de juliol de 2025.

Aquest acord i el conveni es poden consultar al següent enllaç:  
<https://www.blanes.cat/docweb/urbanisme-2023-00011832Z>.

Per part de l'Alcaldia i la Presidenta de la Comunitat de Propietaris de la Cala Sant Francesc s'ha procedit a la signatura del conveni urbanístic del PAU 2 CALA SANT FRANCESC. L'acord s'ha notificat als interessats de l'expedient.

**TERCER.-** El conveni aprovat i formalitzat conté un acord de transacció extrajudicial que posa fi a les disputes dels darrers anys entre les parts, i que per part de l'Ajuntament de Blanes es procedirà a promoure les obres d'urbanització necessàries per a resoldre les deficiències de la urbanització de la Cala Sant Francesc.

Destacar que les obres d'urbanització, amb caràcter indicatiu, son aquelles previstes en l'informe tècnic de data 19.12.2022, realitzat per l'entitat Alaverdera Ribot SL on es contenen les obres vialitat,

enllumenat, sanejament i jardineres amb una previsió de pressupost total de despesa de 2.698.654'05€.

Un cop aprovat el conveni urbanístic, l'Ajuntament de Blanes, d'acord amb el pacte segon, adoptarà l'acord de 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 complets, 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.

El pacte tercer del conveni, detalla les condicions d'atorgament de llicències i comunicats urbanístics en les condicions següents:

- 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 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.

Amb data i número de registre d'entrada, la persona referenciada, sol·licita la tramitació de Projectes de reparcel·lació (compensació bàsica, concertada, cooperació...) per a Projecte de Reparcel·lació PAU 2 Cala Sant Francesc.

**QUART.-** El 4 de juliol de 2025 la TAG Cap dels Serveis Jurídics del departament d'Urbanisme va emetre l'informe favorable corresponent.

### **Fonaments de Dret**

I.- El Conveni urbanístic aprovat és un Conveni de gestió urbanística que estableix per una banda, les pautes per 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.

L'art. 86 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, preveu la terminació convencional com un dels mecanismes per posar fi a procediments 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.

Els convenis són acords amb efectes jurídics adoptats per les administracions públiques, els organismes públics i entitats de dret públic vinculats o dependents o les universitats públiques entre si o amb subjectes de dret privat per a una finalitat comuna (article 47 de la Llei estatal 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic).

Són acords subjectes al dret públic, dels quals es deriven obligacions jurídiques directes per a les parts, amb independència de la denominació de l'instrument que el contingui (article 108 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya).

En no tenir caràcter normatiu, els convenis tenen la naturalesa dels actes administratius diferenciant-los, per tant, de les disposicions de caràcter general.

II.- 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, 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.

III.- L'acord d'inici de la reparcel·lació del PAU 2 Cala Sant Francesc, acordat per la Junta de Govern de 14 de desembre de 2023, fou notificat als diferents propietaris de les parcel·les i publicat al BOP.

D'acord amb l'art. 125.3 del TRLUC, l'inici dels tràmits per a l'aprovació del projecte de reparcel·lació comporta la suspensió automàtica de l'atorgament de qualsevol llicència urbanística en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística fins a la fermesa de l'aprovació definitiva del projecte esmentat.

En compliment del que disposa l'art. 201 de les NNUU del POUM, i allò convingut en el Conveni formalitzat, i la motivació que incorporen, a l'empara del que disposa l'art. 22.1.f) i l'art. 35 de la Llei

39/2015 de procediment administratiu comú de les administracions públiques, procedeix acordar la suspensió del procediment de reparcel·lació del PAU 2 Cala Sant Francesc pel termini d'un any.

Una de les conseqüències de la suspensió del procediment de reparcel·lació del PAU 2 Cala Sant Francesc, serà la concessió pel termini d'un any de les llicències urbanístiques i comunicats urbanístics, així com la resolució dels expedients disciplinaris i sancionadors fruit d'obres que es puguin legalitzar, on es procedirà d'acord amb el que disposi el marc jurídic-urbanístic vigent.

IV.- Competència.- D'acord a l'art. 21.1.j de la LBRL correspon a l'Alcalde l'aprovació dels instruments de planejament general no expressament atribuïts al Ple, així com els instruments de gestió urbanística i projectes d'urbanització. En el mateix sentit l'art. 53.1.s) 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 D'acord amb la resolució núm. 2023001617 de 22 de juny de 2023 de delegació de competències de l'Alcaldia en favor de la Junta de Govern Local, correspon a la Junta de Govern Local aprovar els instruments de desenvolupament del planejament general, que no estiguin expressament atribuïts al Ple, així com l'aprovació dels instruments de gestió urbanística i dels projectes d'urbanització.

**la Junta de Govern Local ha adoptat l'acord següent:**

#### **Acord**

1er.- SUSPENDRE el procediment de reparcel·lació PAU 2 – CALA SANT FRANCESC pel termini d'un any a comptar de la data de publicació d'aquest acord en el BOP.

2on.- D'acord amb l'art. 201 NNUU del PUOM, tramitar llicències urbanístiques, comunicats i assabentats d'obres en l'àmbit del PAU 2 – CALA SANT FRANCESC pel termini D'UN ANY i fins que es publiqui que es reprenen els tràmits del projecte reparcel·latori.

3er.- RESOLDRE els expedients de llicència d'obra nova que estiguin complerts; en el supòsit de manca de documentació o esmenes, es reprendrà la tramitació dels expedients.

4rt.- Els expedients DISCIPLINARIS I SANCIONADORS que es puguin legalitzar, es procedirà d'acord amb el que disposa el marc jurídic-urbanístic vigent.

5è.- Determinar que la GARANTIA I/O AVAL BANCARI que es sol·licitarà en garantia del pagament de la quota urbanística definitiva estimada, serà determinada pels serveis tècnics en el tràmit de concessió de llicència urbanística /comunicats prenent com a referència la previsió de pressupost total de despesa assumida per la comunitat de Propietaris de la Cala Sant Francesc, d'acord amb l'informe tècnic de data 19.12.2022, realitzat per l'entitat Alaverdera Ribot S en relació a la superfície cadastral de la parcel·la, sense perjudici del que es determini en el projecte de reparcel·lació del PAU 2 Cala Sant Francesc.

6è.- Iniciar els tràmits per a l'encàrrec de la redacció i formalització del projecte d'urbanització i de reparcel·lació del PAU 2, de la Cala Sant Francesc.

7è.- NOTIFICAR aquest acord als titulars de finques incloses en l'àmbit del PAU 2 CALA SANT FRANCESC i procedir a les publicacions corresponents (Butlletí Oficial de la Província i tauler municipal).

Sotmesa la proposta a votació, aquesta és Aprovada per unanimitat.

Jordi Hernandez Martinez	Sí
Enrique Perez Guardiola	Sí
Jaume Frigola Bourlon	Sí
Mario Ros Vidal	Sí



AJUNTAMENT DE  
**BLANES**

Jordi Calvet San Jose	Sí
Rosa Maria Aladern Gusi	Sí
Maria Gloria Agudo Roman	Sí
Joan Felip Fures	Sí

I, per a que així consti, signo aquest certificat amb el vistiplau de l'Alcalde.

Vist i plau

Signat electrònicament  
18 de juliol del 2025  
Alfred Lacasa Tribó  
Secretari  
Ajuntament de Blanes

Signat electrònicament  
18 de julio de 2025  
Jordi Hernández Martínez  
Alcalde  
Ajuntament de Blanes