

Acord número: 2025000393

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

CERTIFICO:

Que la Junta de Govern Local en sessió Ordinària de 5 de juny de 2025 ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta, entre d'altres, l'acord següent:

ASSUMPTE

Estimar parcialment la petició formulada per l'entitat Sagefra SLU i modificar l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació del Pla Parcial SUD 05.

Identificació de l'Expedient

Expedient número 2021/00011762K (URB/CSC/mca) relatiu a el projecte de reparcel·lació voluntària del polígon d'actuació urbanístic del Pla Parcial SUD 5.

Fets

1.- Per acord de la Junta de Govern Local de 3.05.2023 es va acordar:

“Primer.- Aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació voluntària del sector PPU SUD 5 PEIXOS ROS presentat per la societat SAGEFRA,SLU, condicionant la sol·licitud d'inscripció registral a l'ingrés a la tresoreria municipal de la indemnització econòmica assenyalada al projecte de 341.967,30€.

Segon.- Notificar als interessats i procedir a les publicacions corresponents.

Tercer.- Una vegada ferm en via administrativa el present acord i ingressada l'esmentada indemnització econòmica es procedirà a sol·licitar la inscripció del projecte de reparcel·lació al Registre de la Propietat de Blanes”.

L'edicte corresponent a aquest acord es va publicar en el BOP del dia 23.05.2023, així com l'acord de la junta de govern local es va notificar als interessats.

Contra el referit acord de data 03.05.2023 no s'ha interposat cap recurs administratiu ni jurisdiccional, i per tant, estem davant un acte ferm en via administrativa.

2.- El dia 28.06.2024 (E2024018884) l'entitat Sagefra SLU, representada per la Sra. Gemma Ros Valls, va presentar sol·licitud de liquidació de l'aprofitament mig del pla parcial SUD 05 aportant les factures que emparem la compensació.

El dia 9.07.2024 (E2024020067)) l'entitat Sagefa SLU, representada per la Sra. Gemma Ros Valls, va presentar sol·licitud esmenada de liquidació de l'aprofitament mig del pla parcial SUD 05.

El dia 28.11.2024 (E2024033765)) l'entitat Sagefra SLU, representada per la Sra. Gemma Ros Valls, va presentar sol·licitud per al pagament per compensació de l'import d'aprofitament mig del Pla parcial SUD 05.

El dia 26.02.2025 (E2025006262) l'entitat Sagrefra SLU, representada per la Sra. Gemma Ros Valls va presentar relació de factures per a l'execució de la rotonda de la intersecció de l'Avda. Anselm Clavé amb carrer Sta Cecília, cost redacció projecte i direcció d'obra en relació a l'obra de la rotonda.

El 26.03.2025 s'emet informe tècnic respecte al cost d'execució de les obres de la rotonda que quantifica en 261.880'27€ més el cost de reacció de projecte i direcció facultativa d'import 20.000€, sumant el cost total de 261.880'27€.

El dia 13.05.2025 (E2025014932) l'entitat Sagefra SLU, representada per la Sra. Gemma Ros Valls, va presentar sol·licitud d'inscripció al Registre de la Propietat del projecte de reparcel·lació voluntària del PP SUD 05.

Acompanya:

- escriptura d'apoderament especial atorgada el dia 10.02.2021 per la Sra. Gemma Ros en representació de Sagefra SL atorga poderament especial a tres persones per a sol·licitar el certificat de firma electrònica.
- escrit signat per la Sra. Gemma Ros on demana que l'Ajuntament lliuri certificació de l'acord aprovatori del projecte de reparcel·lació i de la seva fermesa autoritzant la inscripció al registre de la Propietat, sense perjudici que s'ulti la compensació de partides entre les parts.

3.- D'acord amb el projecte de de reparcel·lació voluntària del sector PPU SUD 5 PEIXOS ROS presentat per la societat SAGEFRA,SLU, i aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de 3.05.2023, la valoració del 15% de l'aprofitament mig es va quantificar en 317.868'30€.

La única finca resultant amb aprofitament privat del projecte de reparcel·lació del PP SUD 05 és una finca urbana de 9.144 m2 d'ús industrial que es va adjudicar íntegrament a l'entitat Sagefra SLU.

El projecte de reparcel·lació contempla com càrregues que es traslladen a aquesta finca les següents:

- de la finca registral aportada 160, es trasllada:
 - a) una servitud de pas de la canonada de gasoducte St Celoni-Massanet-Blanes-Lloret de Mar
 - b) afecció fiscal al marge de la inscripció 14ena
- de la finca 1/E, es trasllada:
 - a) afecció fiscal al marge de la inscripció 11 ena

El projecte de de reparcel·lació contempla en aquesta finca resultant, com responsabilitat urbanística el 100% sobre els drets i obligacions del sector, concretat amb la quantia de 643.575'40€ d'acord amb el pressupost del projecte d'urbanització.

La finca resultant també reconeix altres pagaments a càrrec de Sagefra SLU com son 317.868'30€ en favor de l'Ajuntament de Blanes pel 15% d'aprofitament, i en favor del Sr. Joaquim Reixach i Núria Llirinós per no adjudicació de sol en un import de 70.0000€.



AJUNTAMENT DE BLANES

FINCA RESULTANT		R-1	
- Dades a assignar pel Registre de la Propietat de Blanes:			
Núm. finca	Volum	Llibre de Blanes	Foli
Descripció:			
URBANA: Parcel·la d'ús industrial, del sector SUD.5 Horta d'en Beia (ampliació Peixos Ros), en el terme municipal de Blanes. Té una superfície de nou mil cent quaranta-quatre metres quadrats (9.144 m²) Llindars: al Nord-est, vial de nova creació; al Sud-est, carretera GI-682; al Sud-oest, part Joaquim Reixach i Núria Llirinós, i part Francisco Pérez Gómez; i al Nord-oest, amb resta de finca de Sagefra S.L.U.			
Adjudicació: per subrogació real de les porcions de finques segregades de les registrals números 160 i 1/E.			
100 % - SAGEFRA, SLU. (CIF B17133398)			
Càrregues que es traslladen:			
- de la finca 160: a) Servitud de pas de la canonada del gasoducte Sant Celoni-Massanet-Blanes-Lloret de Mar i accessòries. b) Afecció fiscal x ITP s/nota de 5/08/2017 al marge inscrip. 14ª			
- de la finca 1/E: Afecció fiscal x ITP s/nota de 20/02/2017 al marge inscrip. 11ª			
Responsabilitats urbanístiques:			
Coeficient sobre el total de drets i obligacions del sector		100,00 %	
Quantia del pressupost del projecte d'urbanització		643.575,40 €	
Altres pagaments a càrrec de SAGEFRA S.L.U.:			
Ajuntament de Blanes pel 15% d'aprofitament		317.868,30 €	
Joaquim Reixach i Núria Llirinós per no adjudicació de sòl		70.000,00 €	

Destacar que consta a l'expedient, escriptura pública de reparcel·lació voluntària formalitzada el dia 16.11.2021 davant la Notària Marta Marín del Campo amb la compareixença de 100% de la propietat de l'àmbit, o sigui incloent els senyors Joaquim Reixach Gelpí i la Sra. Núria Llirinós Valls. En aquesta escriptura pública de reparcel·lació voluntària, l'entitat Sagefra SLU abona els senyors Joaquim Reixach Gelpí i la Sra. Núria Llirinós Valls la quantitat de 70.000€, manifestant els mateixos que es donen per completament pagats amb la compensació econòmica que els hi correspon segon el referit projecte de reparcel·lació, renunciant a res més reclamar per la porció de 1041 m2 de finca aportada.

D'aquesta exposició, aquests serveis jurídics conclouen que Sagefra SL ha complert els deutes urbanístics respecte el Sr. Joaquim Reixach Gelpí i la Sra. Núria Llirinós Valls, compensant-los econòmicament la manca d'adjudicació d'aprofitament.

Respecte a l'import de l'aprofitament mig del PP SUD 05, quantificat en la suma de 317.868'30€ d'acord amb l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació (acord de la Junta de Govern Local de 3.05.2023), es requereix a la promotora el seu abonament previ a la inscripció del projecte de reparcel·lació en el Registre de la Propietat.

Consta a l'expedient la petició de la promotora de compensar aquesta quantia amb el cost suportat per la promotora per a l'execució d'una rotonda en la confluència de l'Avda. Anselm Clavé amb la carrer Sta Cecília.

El projecte de reparcel·lació del PP SUD 05 indica que aquesta quantitat rebrà el tractament prevists als acords adoptats per la Junta de Govern Local el 21.01.2021 i el 11.02.2021 en relació a Grup Ros.

No obstant aquestes peticions i antecedents de fet, destacar que l'execució de la rotonda de la intersecció de l'Avda. Anselm Clavé amb carrer Sta Cecília, fou executada per la Junta de Compensació del PP Accés Costa Brava, en el marc de l'execució de les obres d'urbanització del pla

parcial Accés Costa Brava, entitat que té pendent de procedir de presentar la documentació per a la seva liquidació definitiva. L'Ajuntament ha participat econòmicament en el pagament de les obres d'urbanització com a receptor de l'aprofitament mig d'aquest pla parcial. Per tant, es convenient concretar i aprovar la liquidació definitiva del Pla Parcial Accés Costa Brava amb caràcter previ a adoptar un acord de compensació econòmica interessada per l'entitat promotora.

Sense perjudici de la resolució de la compensació interessada per la promotora, és possible en aquests moments, amb plena garantia per a les parts, procedir a modificar l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació del PP SUD 05 disposant que en garantia del pagament de la quantitat corresponent a l'aprofitament mig del PP SUD 05, quantificat en la suma de 317.868'30€ es gravi la finca resultant R1 del PP SUD 05 en garantia real per aquest import.

D'acord amb l'informe de taxació que consta presentat pel promotor, el valor de la finca de resultat del projecte de reparcel·lació, la finca R1 de 9.144'00 m², es quantifica a un valor de repercussió de sol 161'37€/m², resultant un valor de taxació de la finca R1 de 1.475.567'00€, import que garanteix la càrrega urbanística corresponent al 100% de les quotes que grava la finca (643.575'40€) més l'import corresponent al pagament del 15% de l'aprofitament mig (317.868'30€).

Un cop ferm en via administrativa aquest acord, emetre certificació de la fermesa de l'acord de modificació de l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació del PP del Sud 5 per tal de procedir a la inscripció en el registre de la propietat del projecte de reparcel·lació del PP SUD 05.

4.- En data 27 de maig de 2025 la TAG Cap de Serveis Jurídics del departament d'Urbanisme ha emès el corresponent informe, que consta a l'expedient.

Fonaments de Dret

D'acord amb l'art.124.3 del TRLUC, la reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

En aquest cas disposem d'un projecte de reparcel·lació aprovat definitivament que concreta les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades d'acord amb el planejament i la normativa urbanística vigent.

D'acord amb l'art. 127 del TRLUC, l'acord d'aprovació d'un projecte de reparcel·lació produeix els efectes econòmics i jurídics reals següents:

“a) La transmissió del dret de propietat entre el titular cedent i l'Administració pública cessionària dels sòls de cessió obligatòria o, en el supòsit del segon punt de l'article 124.2.b, la transferència del sòl destinat a sistema urbanístic al municipi en què s'actua a títol de fiduciari, amb l'obligació de transmetre'l a l'administració pública que hagi d'esdevenir titular de la infraestructura, abans de la seva implantació.

b) L'afectació amb efectes de garantia real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.

c) La subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les noves parcel·les.

d) El gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable.

e) L'extinció o la transformació de drets i de càrregues, d'acord amb la legislació aplicable.”

D'acord amb l'art. 128 del TRLUC, es regula la certificació dels projectes de reparcel·lació :

“1. L'organisme competent per a l'aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació ha d'expedir-ne una certificació, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària, amb vista a la inscripció del projecte en el Registre de la Propietat.

2. En el supòsit de reparcel·lació voluntària, la presentació de l'escriptura pública i la certificació de l'acord d'aprovació de la reparcel·lació són suficients per a la inscripció en el Registre de la Propietat.

3. Les certificacions de l'acord d'aprovació a què fan referència els apartats 1 i 2 han d'incloure l'especificació que l'aprovació definitiva ha estat notificada a totes les persones titulars interessades. En el supòsit que calgui satisfer indemnitzacions per l'extinció de drets de propietat sobre les finques aportades a persones que, per l'escassa quantia de llurs drets, no resulten adjudicatàries de finques, la certificació s'ha d'acompanyar amb l'acreditació del pagament o de la consignació d'aquestes indemnitzacions.”

En el mateix sentit l'art. 152 següents i concordants del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006.

D'acord amb l'art 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual “se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística:

“será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto. Dicha certificación podrá protocolizarse mediante el acta a la que se refiere el artículo 211 del Reglamento notarial, a requerimiento de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora a cuya instancia se hubiere tramitado el proyecto. También será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas.”

D'acord amb l'art. 154 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, les finques resultants dels projectes de reparcel·lació, d'acord amb la legislació urbanística queden afectades al pagament de:

- a) El saldo de la liquidació definitiva.*
- b) L'import que els correspongui en el saldo del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació.*
- c) La quota de participació que se'ls atribueixi en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització, sens perjudici de la compensació procedent per raó de les indemnitzacions que poguessin tenir lloc.*

El projecte de reparcel·lació aprovat definitivament concreta aquests 3 aspectes.

De conformitat amb el que disposa l'art. 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual “se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, “quedarán afectados al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución.”

Per tant, en correspondència amb la petició formalitzada, s'informa la procedència d'estimar parcialment la petició, i acordar modificar l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació amb l'objectiu de gravar la finca resultant del projecte de reparcel·lació del PP SUD 05 amb la càrrega real, en garantia del pagament per part del promotor de l'import de 317.868'30€ en favor de l'Ajuntament de Blanes en correspondència a la quantificació de l'aprofitament mig del Pla Parcial del

Sud 05.

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

Acord

Primer.- Estimar parcialment la petició formulada el dia 13.05.2025 (E2025014932) per l'entitat Sagefra SLU, representada per la Sra. Gemma Ros Valls.

Segon.- Modificar l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació del Pla Parcial Sud 05 adoptat per la Junta de Govern Local de 3.05.2023.

On diu:

"Primer.- Aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació voluntària del sector PPU SUD 5 PEIXOS ROS presentat per la societat SAGEFRA,SLU, condicionant la sol·licitud d'inscripció registral a l'ingrés a la tresoreria municipal de la indemnització econòmica assenyalada al projecte de 341.967,30€."

Ha de dir:

"Primer.- Aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació voluntària del sector PPU SUD 5 PEIXOS ROS presentat per la societat SAGEFRA,SLU. Gravar la finca resultant R1 del projecte de reparcel·lació del PPU SUD 5 PEIXOS ROS, amb la càrrega real en garantia en favor de l'Ajuntament de Blanes de la indemnització econòmica de 341.967,30€ corresponent a l'aprofitament mig, amb càrrec del seu cost a l'entitat promotora Sagefra SL"

Tercer.- Notificar als interessats i procedir a les publicacions corresponents.

Quart.- Una vegada ferm en via administrativa el present acord, es procedirà a emetre el certificat de fermesa del projecte de reparcel·lació voluntària del sector PPU SUD 5 PEIXOS ROS als efectes de la seva inscripció registral.

Tipus Documental	Descripció Document	CSV
Escriptura reparcel·lació voluntària	Escriptura reparcel·lació voluntària	
Projecte Reparcel·lació Text refós	Projecte reparcel·lació	
Certificat d'acord Junta de Govern	Certificat d'acord JGL 03.05.2023	
Informe Jurídic	Informe Jurídic	

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

Jordi Hernandez Martinez	Sí
Joan Felip Fures	Sí
Rosa Maria Aladern Gusi	Sí
Jaume Frigola Bourlon	Sí
Mario Ros Vidal	Sí
Enrique Perez Guardiola	Sí
Maria Gloria Agudo Roman	Sí

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

Vist i plau



Signat electrònicament
6 de juny del 2025
Alfred Lacasa Tribó
Secretari
Ajuntament de Blanes

Signat electrònicament
6 de junio de 2025
Jordi Hernández Martínez
Alcalde
Ajuntament de Blanes