

## CONVENI URBANÍSTIC

Blanes (la Selva), 26 de juny de 2008

### REUNITS:

D'una banda en Josep Trias i Figueras l'Alcalde-President de l'Ajuntament de Blanes, assistit pel Secretari General de la Corporació, en Joan Solà i Busquets,

I d'una altra part el Sr. FRANCESC BRUGADA I CASULA, obrant en nom i representació de la societat mercantil PROMOSASTRE, SL amb CIF número B58773482, amb domicili a Barcelona (08007), Rambla de Catalunya números 55-57 5a planta.

### INTERVENEN:

El primer, en representació de l'Ajuntament de Blanes, en la seva condició d'Alcalde-President, i el segon com a Director General de PROMOSASTRE, S.L.U., en mèrits d'escriptura d'apoderament autoritzada pel Notari de Barcelona José Alberto Marin Sánchez en data 28 de juliol de 2004, número 1.972 del seu protocol.



L'entitat mercantil PROMOSASTRE, S.L.U. va ser constituïda sota la denominació de ZOTMA, S.L. per temps indefinit en escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona José Solís i Lluch en data 13 de setembre de 1988, número 2.495 del seu protocol, transformada en Societat Limitada i adaptats els seus estatuts en escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona Manuel Rodríguez Marín en data 20 de desembre de 1995, número 240 del seu protocol, canviada la seva denominació per l'actual en escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona Santos-Severiano Pérez Ballarín en data 26 de febrer de 2004, número 902 del seu protocol, domiciliada a Rambla Catalunya 53-55, 5a planta, 08007 de Barcelona i inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, al tom 9.932, llibre 9.052, de la secció 2ª, foli 33, full número 114.644, inscripció 1ª.



Els compareixents, en les respectives qualitats en que actuen, es reconeixen la capacitat legal necessària per atorgar el present Conveni a l'empara del que disposa l'article 98.4 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i 25 i 26 del Reglament de la Llei, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, així com de l'article 88 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre; i a tal efecte,

### DIUEN:



I.- Que l'entitat compareixent es propietària dels terrenys del sector de sòl urbanitzable no delimitat anomenat sector "Carretera de Malgrat"-Racó Blau; finques que compten amb la següent descripció:

1.-"Urbana. Trozo de tierra cultiva, , de tres cuarteras y media, equivalentes a una hectárea, cuatro áreas, veinte centiáreas, poco más o menos originariamente, teniendo actualmente la de setenta y cinco áreas, veintisiete centiáreas, cuarenta decímetros cuadrados, sito en el término de Blanes, y paraje de Torroella y más vulgarmente "Mas Jana" que, LINDA: al Este, con tierras de José Vieta Paset o herederos de Ramón Camps Farré; al Sur, con terrenos de José de Llanza,

conocido por Ferrer Velpuig hoy camino del Racó Blau; al Oeste con José Cruz, hoy S.A.F.A.; y al Norte con finca de Bruno Orench, y parte con Juan Dotras, hoy Teresa Carbó.”

Inscripció: Inscrita al Registre de la Propietat de Lloret de Mar número 1, al tom 2568, llibre 557 de Blanes, foli 65 i finca número 45/B.

Referència cadastral: 1539903DG113N0001EE.

2.”Urbana. Un trozo de terreno de unos cuatro mil noventa y dos metros sesenta decímetros cuadrados o cuarenta áreas noventa y dos centiáreas sesenta decímetros cuadrados en término de la villa de Blanes, paraje llamado “Mas Jana”. LINDA: Por el Norte, con tierras de Juan Carbó Xifra; Sur, las de Don José de Ansa, mediante camino; Saliente, resto de finca que quedará propiedad de los entonces vendedores; y Poniente, terrenos de la sociedad compradora.”

Inscripció: Inscrita al Registre de la Propietat de Lloret de Mar número 1, al tom 2568, llibre 557 de Blanes, foli 62 i finca número 1.810.

Referència cadastral: 1539903DG113N0001EE

3. “Urbana. Porción de terreno sito en término de Blanes, que ocupa una superficie de veintiocho mil ochocientos setenta y cuatro metros cuadrados, que se segregan por el lado Sur de la finca matriz, y LINDA: Norte, con carretera de Blanes a Malgrat; Sur, con antiguo camino a Malgrat, y terrenos de Rhone-Poulenc Fibras,S.A.; Este, con Teresa Carbó y terrenos de Rhone Poulenc Fibras,S.A.; y al Oeste con terrenos de Rhone Poulenc Fibras,S.A.;

En esta finca existen edificadas seis casitas independientes para obreros, formado cada una de ellas un chalet de planta baja, construido de obra de fábrica, con tejado de dos pendientes, cubierto de teja árabe con dos viviendas, y una superficie de dieciocho metros por ocho metros”.

Inscripció: Inscrita al Registre de la Propietat de Lloret de Mar número 1, al tom 2487 llibre 521 de Blanes, foli 32 i finca número 28.165.

Referència cadastral: 1237403DG8113N0001NE

4. “Urbana. Una porción de tierra, dedicada a cultivos de secano y parte yermo, situada en el término municipal de la villa de Blanes, procedente de la heredad “Manso Marull y La Plantera”, de superficie tres hectáreas , sesenta y cuatro áreas, quince centiáreas o la que hay dentro de los siguientes LINDES: Por Oriente, con Juan Carbó, hoy S.A.F.A.; por el Norte, con la carretera de Blanes a Malgrat, hoy parte con dicha carretera, parte con S.A.F.A. y otra vez parte con dicha carretera; por Poniente y Sur, con finca de que procedía, hoy por Poniente con S.A.F.A., y por el Sur, parte con camino y parte con herederos de Casa Sanz”.

Inscripció: Inscrita en el Registro de la Propietat de Lloret de Mar número 1, al tom 2568 llibre 557 de Blanes, foli 59 i finca número 2.224.

Referència cadastral: 1237403DG8113N0001NE

5. “Rústica. Pieza de tierra de monte y cultivos, sita en Blanes, en el lugar llamado “Mas Marull”, de extensión aproximada ochenta y cuatro áreas, setenta y seis centiáreas, y LINDA: Norte, parte con propiedad del señor Andreu y parte con carretera de Malgrat a Blanes; Este, con finca de S.A.S.A.; por el Sur, con los

esposos José Linares y Montserrat Catarineu, mediante camino ; y por el Oeste, parte con finca que se segregó, mediante un camino, en un trozo, y parte con propiedad del señor Andreu”.

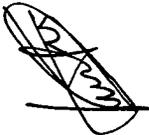
Inscripció: Inscrita en el Registre de la Propietat de Lloret de Mar número 1, al tom 2568 llibre 557 de Blanes, foli 57 i finca número 2.431.

Referència cadastral: 1539903DG113N0001EE

6. “Urbana. Porción de terreno sito en término de Blanes, que ocupa una superficie de diez mil cuatrocientos treinta y siete metros cuadrados, que se segregan por el lado Sur de la finca matriz, y LINDA: Norte, con carretera de Blanes a Malgrat; Sur, con antiguo camino a Malgrat, canal y resto de finca matriz del que se segregó; Este, con terrenos de Rhone-Poulenc Fibras,S.A.; y Oeste, en parte con resto de finca de donde se segregó y en parte con Avenida de Catalunya.

En esta finca se hallan las siguientes edificaciones: a) edificio de dos plantas, longitudinales. El edificio tiene veintiséis metros de largo por trece de ancho, o sea, una superficie de trescientos treinta y ocho metros cuadrados; b) y cinco viviendas, tres en planta baja y dos en piso alto, con una total superficie construida de cuatrocientos treinta y seis metros cuadrados.

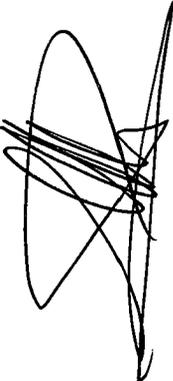
En esta finca existe además un depósito de agua de 300m<sup>3</sup>, elevado con un tubo de comunicación inferior a la red de fábrica y un sistema de regulación de nivel para mantener la presión en fábrica. Asimismo existe un rebosadero que va al canal de salida, en caso de fallo del nivel.”



Inscripció: Inscrita en el Registre de la Propietat de Lloret de Mar número 1, al tom 2487 llibre 521 de Blanes, foli 29 i finca número 28.164.

Referència cadastral: 1539903DG113N0001EE

Així mateix també és propietat de la societat PROMOSTR, SL la finca amb la següent descripció:



“A. Urbana. Parcela 3. Designa C.- Porción de terreno, sito en Blanes, de superficie, de siete mil quinientos cuarenta y ocho metros cuadrados (7.548 m<sup>2</sup>.) LINDA: Norte, con terrenos de “Rhone –Poulenc Fibras,S.A., antes segregados; Sur, con Avenida Catalunya; Este, con camino; y Oeste, con terrenos de “Rhone-Poulenc Fibras,S.A.” antes segregados y Avenida Catalunya.

Esta finca, junto con la registral 28.169 ostenta la cualidad de predio dominante de una servidumbre de paso de personas y vehículos, siendo el predio sirviente la finca 28.167.

Asimismo también es predio dominante de la servidumbre de paso de agua, así como soportar el paso de las personas y vehículos que se dirijan al citado depósito, cuyo predio sirviente es la finca 28.164.”



Inscripció: En el Registro de la Propietat de Lloret de Mar número 1, al tom 3358, llibre 851 de Blanes, foli 214 i finca número 39.235

II.- De conformitat amb el PGOU de data 30 de setembre de 1981, i la modificació puntual del mateix de data 18 de juny de 2003, les finques ressenyades amb els números 1 a 6, es classifiquen com a sòl urbanitzable no programat, sector de desenvolupament residencial opcional (Clau 16) – art. 209 NN.UU. PGOU -.

El tipus d'ordenació de l'esmentat sector està definit per l'art. 212 a 214 i concordants de les NN.UU. del PGOU.

La finca ressenyada amb la lletra A de l'apartat anterior, compta amb la classificació urbanística de sòl urbà i qualificació de Serveis Tècnics.

III.- Consta formalitzat entre l'antiga propietat de la finca, la societat NYLSTAR, SAU i l'Ajuntament de Blanes, conveni de data 28 de gener de 2004, en el que la propietat de la finca efectua cessió anticipada i gratuïta, i a compte de les que es puguin establir en els instruments de planejament que es poguessin desenvolupar en el futur relatius a l'àrea del Racó Blau, si dits terrenys s'incorporessin a la trama urbana, d'un total de 6.082,81 m2.

Aquesta peça de sòl, formarà part del sòl de cessió obligatòria i gratuïta del planejament que en el moment es desenvolupi, i es realitzarà de forma efectiva en el moment en que s'aprovi definitivament el projecte de reparcel·lació del sector.

IV.- Que la societat Promosastre,SL ha interposat davant del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, Sala Tercera del Contenciós Administratiu recurs contenciós ordinari contra l'acord de la Junta de Govern Local de data 15 de desembre de 2005 que va informar desfavorablement la proposta Avanç de Pla parcial Urbanístic de Delimitació del sector "Carretera de Malgrat" formulat per la societat Promosastre,SL, per motius d'ordenació i atès que l'Ajuntament de Blanes ha acordat la iniciació dels treballs per a la Revisió del planejament general mitjançant la formulació d'un nou POUM.

V.- Que el Ple de l'Ajuntament de Blanes en sessió de data 26 de setembre de 2006 va acordar Iniciar els treballs de formació del Pla d'Ordenació Urbanística de Blanes, la redacció del qual ha estat adjudicada a l'empresa LAND PLANIFICACIÓ I PROJECTES SL.

VI.- En el marc dels esmentats treballs les parts han decidit, de comú acord, subscriure el present Conveni, que subjecten als següents,

## PACTES

**Primer.-** L'Ajuntament de Blanes es compromet, en el procediment de formació i formulació del nou Pla General d'Ordenació Municipal (POUM), a classificar els terrenys propietat de la compareixent, anomenat Sector Carretera de Malgrat-Recó Blau, com a sòl urbanitzable delimitat amb les següents prescripcions :

SUD 4 – Sector Racó Blau

Es delimita el sector, per completar la finalització de l'àrea urbana residencial situada al sud de la carretera de Malgrat, i possibilitar la formació d'un gran parc urbà final en el salt topogràfic dels Pedrets i la Plantera.



El pla parcial ordenarà el sector respectant l'àrea prevista com a espais lliures en la part alta i central de l'àrea boscosa., i situant les àrees edificables en els extrems est i oest del sector, d'acord amb l'ordenació indicativa fixada en el plànol de zonificació (plànol N.4-10) d'aquest POUM.

1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents :

Superfície: 10,91 Has

Índex d'edificabilitat brut : 0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s per a usos d'habitatge, 0,10 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s per usos comercials, oficines o altres no residencials

Densitat màxima :40 habitatges/Ha

Alçada màxima : PB+5 en la zona nord-oest i PB+9 a la parcel·la l·lindant amb l'Avinguda Catalunya

Un mínim del 30% del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública. El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultat de dividir el sostre corresponent per 110 m<sup>2</sup> per habitatge.

2.- Cessions mínimes :

Espais lliures: 59,40% ( 64.861,00 m<sup>2</sup> ).

10% aprofitament urbanístic del sector

D'acord amb l'article 64 DL 1/2005, es destinaran la totalitat de les cessions d'equipaments i espais lliures a aquesta última finalitat, que vindrà compensada per les reserves d'espais d'equipaments previstes en el sector Vall de Burg proper.

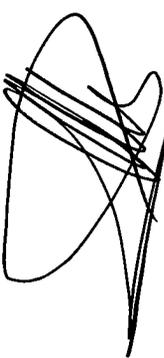
3.- Usos: Habitatge unifamiliar i plurifamiliar, Allotjament col·lectiu, Hotel·ler, Restauració, Comercial, Oficines, Públic administratiu, Sanitari-assistencial, Educatiu, Esportiu, Recreatiu, Socio-cultural.

4.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de vuit anys.



S'adjunta com a ANNEX I, proposta d'ordenació dels paràmetres esmentats, que s'incorporarà al POUM.

Aquesta previsions caldrà que esdevingui justificada i degudament motivada a la Memòria d'ordenació del POUM.



**Segon.-** L'entitat compareixent cedirà lliure de càrregues i gravàmens i lliure d'ocupants la finca qualificada d'equipaments socio-cultural, clau D5, que es part del paratge anomenat Els Pedrets, segons delimitació del plànol adjunt.

Dita finca, que es una part de l'equipament socio-cultural Els Pedrets, que té una superfície de 982 m<sup>2</sup>, es correspon amb la finca inscrita al volum 2814, llibre 680 de Blanes, foli 130, finca 33811, quina descripció registral es la següent :



"URBANA: PORCION DE TERRENO, ubicado en el término de Blanes, Girona, en el paraje denominado "El Fortillou, de configuración poligonal irregular y superficie novecientos ochenta y dos metros cuadrado : LINDA: por el Norte, y en una línea quebrada en un tramo de cuarenta metros sesenta centímetros con la parte posterior de diversas edificaciones de la calle San Bonoso y en otro tramo de diez metros con finca vecina propiedad de Doña Josefa Alavedra Marín y dos más; por el Este, en una línea quebrada de tramos respectivos cuarenta y siete metros diez centímetros y diecinueve metros cincuenta centímetros ambos lindantes con la finca vecina; por el Sur, en una línea recta de treinta y tres metros setenta centímetros con el jardín de la Comunidad de propietarios del edificio el Fortí; por el Oeste, en

una línia recta de veintidós metres sesenta centímetres con el torrente o desagüe de evacuación de aguas pluviales existentes.”

Dita cessió es formalitzarà en escriptura pública en el termini màxim d'un mes a comptar des de la publicació de l'aprovació inicial del POUM, anant a compte dels cedents totes les despeses i impostos per la inscripció registral de la mateixa.

En el supòsit que en el moment de l'aprovació inicial del POUM la societat PROMOSASTRE,SL no fos propietària de la finca descrita, s'efectuarà pagament a l'Ajuntament de la quantitat de 594.700,00 € per l'adquisició d'equipaments; pagament que s'efectuarà en el termini màxim de dos mesos a comptar des de la publicació de l'aprovació inicial del POUM.

**Tercer.-** El present conveni urbanístic que té naturalesa administrativa, s'incorporarà amb caràcter normatiu a les determinacions del POUM i es sotmetrà a informació pública conjuntament amb aquests instrument de planejament general prèvia a la seva aprovació per part del Ple de l'Ajuntament de Blanes. Restant condicionada la seva eficàcia, en tot cas, a l'aprovació definitiva del POUM per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, sense perjudici de la cessió dels terrenys destinats a equipament regulat al pacte segon, o subsidiàriament el pagament de la quantitat esmentada.

Així mateix, formarà part del sòl de cessió obligatòria i gratuïta del sector la superfície de 6.082,81 m2 de sòl, cedides de forma anticipada mitjançant conveni de data 28 de gener de 2004, destinades a vials públics ja executats, cessió que es farà efectiva en el moment en que s'aprovi el Projecte de parcel·lació del sector.

**Quart.-** En tot cas quedarà resolt i sense efecte el present conveni, en el supòsit que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona no aprovés definitivament el Pla d'ordenació Urbanística Municipal (POUM), o no recollís aquests instrument d'ordenació, estrictament, les condicions urbanístiques acordades en aquest conveni per l'esmentada finca.

En aquest supòsit l'entitat compareixent es subrogarà en la situació jurídica de l'anterior propietari en el procediment administratiu d'expropiació forçosa que va finalitzar amb la resolució del Jurat d'expropiació forçosa, secció Girona de data 18 d'abril de 2007 (expedient 17/34/0237/0071-05) i podrà instar a l'Ajuntament de Blanes, en el termini màxim de dos mesos, el pagament de la part proporcional que li correspondria del preu just; i, en el supòsit que PROMOSASTRE, SL no hagués efectuat la cessió de la finca descrita, per no ser-ne el propietari, i hagués efectuat el pagament de la quantitat ressenyada en el pacte segon, l'Ajuntament de Blanes retornarà a PROMOSASTRE, SL la quantitat pagada, a la que caldrà afegir els corresponents interessos, al tipus legal vigent a comptar des de la data de pagament fins a la devolució efectiva de l'esmentada quantitat. La devolució de la quantitat esmentada tindrà lloc dins el termini d'un mes a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva del POUM, en el supòsit que no reculli les condicions i ordenació pactades.

Finalment en el cas que es procedís a la resolució del present conveni, per les raons esmentades, per part de l'Ajuntament de Blanes es procedirà a expropiar els 6.082,81 m2 de sòl, cedides de forma anticipada mitjançant conveni de data 28 de gener de 2004,

sempre que el sector no resti classificat ni com sòl urbanitzable delimitat o sòl urbanitzable no delimitat.

**Cinquè.-** La societat Promosastre,SL procedirà en el termini màxim de quinze dies a comptar des de la data de signatura del present conveni a sol·licitat davant de la Sala Tercera del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, la suspensió de la tramitació del Tercera recurs contenciós ordinari contra l'acord de la Junta de Govern Local de data 15 de desembre de 2005, procedint a desistir del mateix pel supòsit de l'aprovació definitiva del POUM en les condicions regulades en el present document.

I, perquè així consti, una vegada llegida i trobada conforme pels compareixents, signen per triplicat exemplar al lloc i a la data de l'encapçalament.



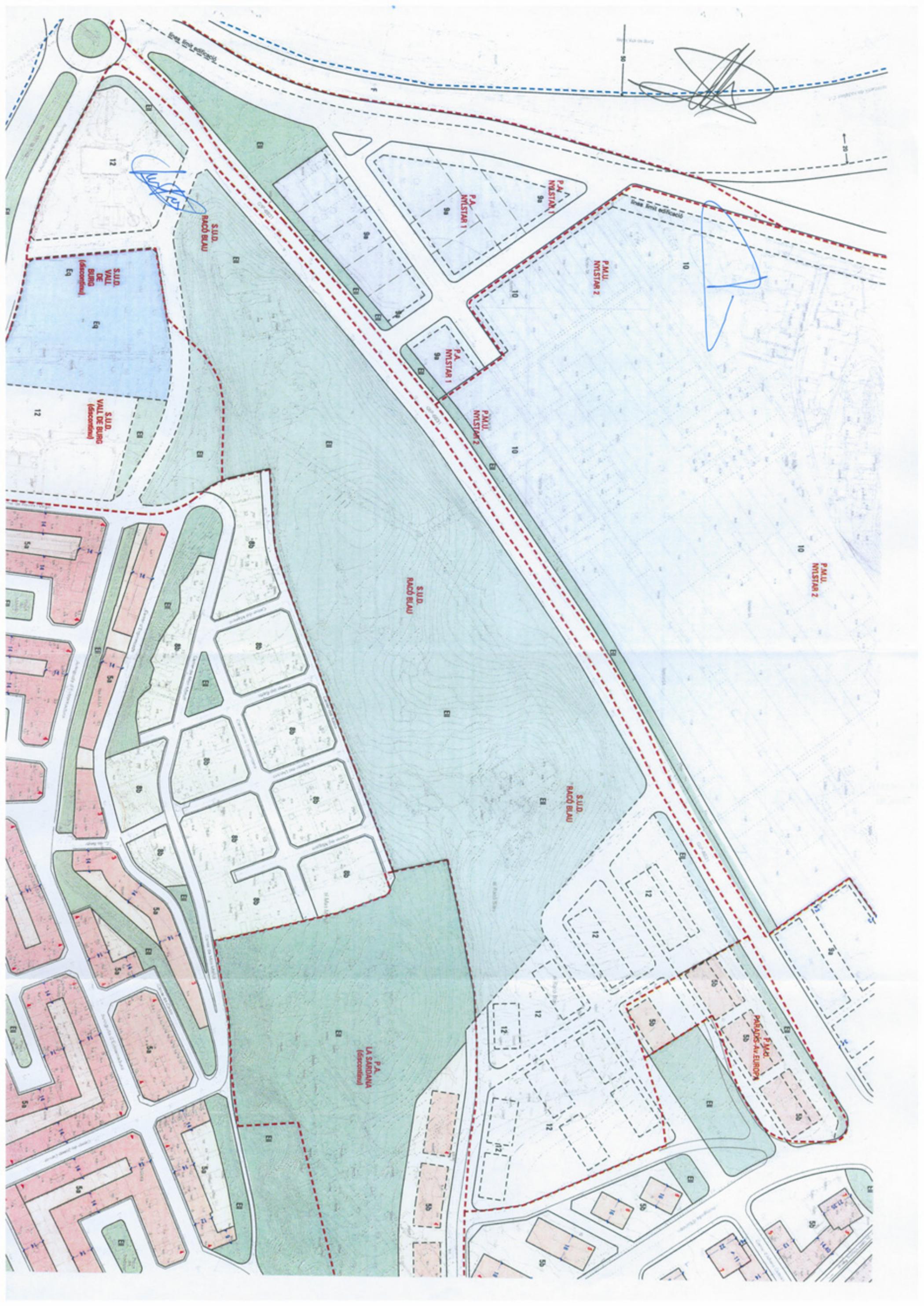
**L'alcalde**



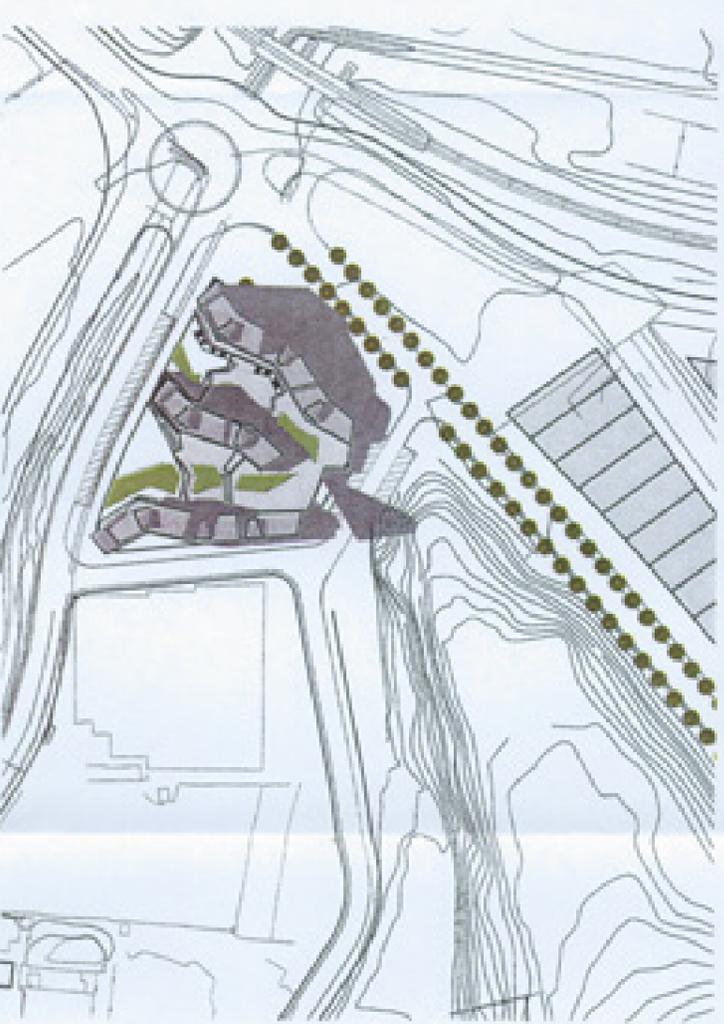
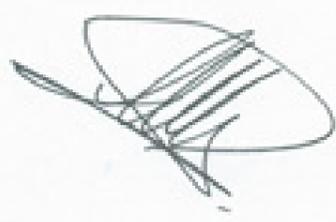
**El Secretari**



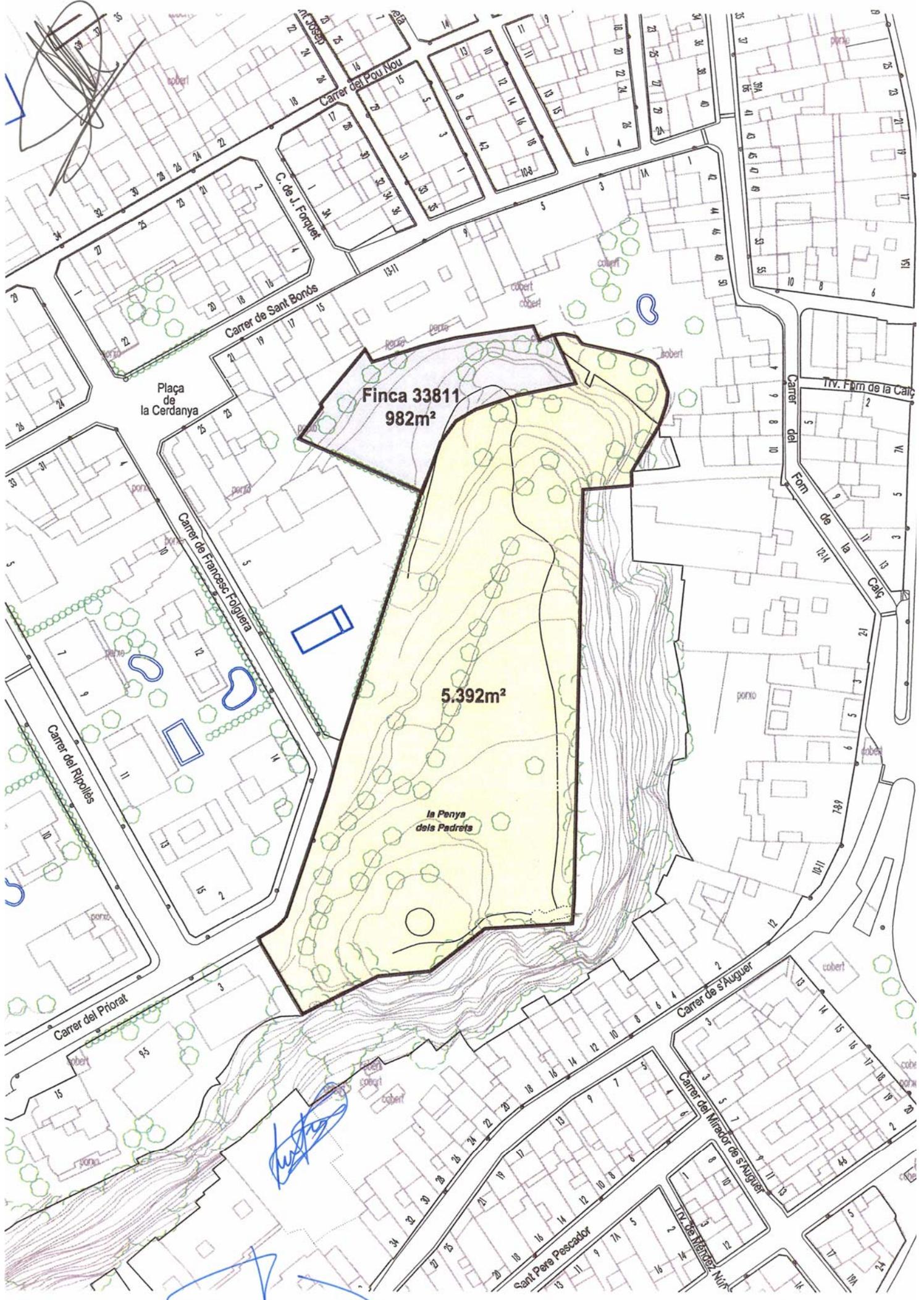
**Francesc Brugada i Casula**  
**Signa en representació de**  
**La societat mercantil PROMOSASTRE SL**







PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BARRANQUILLA  
CMB



Finca 33811  
982m<sup>2</sup>

5.392m<sup>2</sup>

la Penya  
dels Padres

Escala 1/1000

