

Exp. Adm. Núm. 9031/2025

CONVENI MARC I PROTOCOL D'INTENCIONS PER A LA PERMUTA DE FINCA MUNICIPAL PER OBRA FUTURA D'UN PALAU DE CONGRESSOS O EQUIPAMENT EQUIVALENT

REUNITS

- D'una banda, l'Il·lm. Sr. Alcalde-President de L'AJUNTAMENT DE CALAFELL, (en endavant, la CORPORACIÓ), en nom i representació d'aquesta Corporació, en exercici de les facultats que li atribueix la legislació de règim local, degudament facultat per acord del Ple, i assistit pel secretari de la Corporació Sr. Alexandre Pallarès i Cervilla.
- I de l'altra, el Sr. _____ DNI _____, actuant en nom i representació de HOMARGRUP, SA, NIF A-58.253.816 (en endavant, la PROMOTORA) i domicili social a Santa Susanna, Avda. del Mar, s/n en la seva condició de Conseller delegat.

Ambdues parts es reconeixen mútuament la capacitat legal suficient per formalitzar el present conveni,

EXPOSEN

I. Que l'Ajuntament de Calafell és titular en règim de bé patrimonial, de la finca inscrita al Registre de la Propietat de Calafell amb número registral 24354, amb referències cadastrals núm. 1511301CF8611S0001SB i 1110602CF8611S0001FB, integrada en l'àmbit del PMU-6 del POUM de Calafell.

II. Que l'Ajuntament té la intenció de crear un futur Palau de congressos o equipament cultural, segons es desprèn de la memòria incorporada a l'expedient.

III. Que la promotora, societat amb solvència acreditada en el sector hotel·ler, en data 12 d'agost de 2025 (RE 2025-30269), va presentar una proposta de permuta per la que va manifestar estar interessada en la implantació d'un establiment hotel·ler al municipi i, simultàniament, en la possible execució i posterior lliurament a l'Ajuntament equipament públic susceptible de destinar-se a palau municipal de congressos o equipament cultural equivalent, sempre en els termes que resultin del planejament vigent en cada moment i de les llicències i autoritzacions que corresponguin.

IV. Que l'esmentada proposta per decret d'alcaldia núm. 2025/5568, de 18 d'agost de 2025, va ser sotmesa a publicitat durant el termini de 30 dies sense que durant aquest període no es presentés cap oferta amb relació a la permuta ofertada.

V. Que ambdues parts consideren d'interès públic la implantació d'activitat econòmica vinculada al turisme de negocis, així com la construcció d'un equipament públic destinat a Palau de Congressos o equipament cultural equivalent.

VI. Que d'acord amb el Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, és possible l'alienació de béns patrimonials mitjançant permuta, incloent la permuta del bé present per obra futura.

VII. Que el present document no té caràcter de conveni urbanístic, sinó de marc i protocol d'intencions de naturalesa jurídic-administrativa, amb funció preparatòria i instrumental, i que no constitueix per si mateix un títol translatiu de domini, ni una adjudicació, ni una concessió, ni una garantia d'aprovació de planejament, ni un compromís d'atorgament de llicències o autoritzacions, ni una dispensa de deures o càrregues urbanístiques imposades per la normativa aplicable.

VIII. Que l'Ajuntament, en exercici de les seves competències i d'acord amb l'interès públic municipal, té la potestat de valorar la conveniència d'ordenar, mitjançant els instruments urbanístics legalment establerts i amb sotmetiment íntegre als tràmits i informes preceptius, la transformació o reordenació de determinats àmbits, així com la gestió del seu patrimoni municipal d'acord amb la normativa patrimonial, sempre amb salvaguarda de les potestats irrenunciables i del principi de legalitat.

IX. Que les parts volen establir, amb la màxima seguretat jurídica per a l'interès municipal, les bases mínimes per (i) explorar la viabilitat urbanística i patrimonial de l'operació, (ii) regular la tramitació i publicitat del conveni i (iii) deixar fixats criteris de treball, sense comprometre resultats materials que només poden derivar d'actes administratius dictats en procediments legalment establerts.

En virtut d'això, les parts acorden els següents:

PACTES

Primer. Objecte

L'objecte del present conveni és establir el marc jurídic i les condicions per a la futura formalització d'una permuta de solar municipal per obra futura, consistent en:

- La transmissió del solar municipal que es dirà a favor de la promotora.
- La construcció i posterior cessió a favor de l'Ajuntament d'un Palau de Congressos o equipament cultural equivalent, amb accés independent, en l'emplaçament i en els termes que resultin de la modificació urbanística que caldrà tramitar.

Segon. Finca objecte de permuta

La finca municipal objecte de la permuta és la següent:

- Solar municipal inscrit al Registre de la Propietat de Calafell, amb el número de finca registral 24354, C.R.U.: 43025000212074. Segons la inscripció registral té una superfície de 23.748,06 m².

Consta gravada amb tres hipoteques, dues en favor de la Caixa d'Estalvis de Tarragona i una en favor de Catalunya Banc S.A. i, dues afeccions fiscals.

- Segons la informació cadastral, li correspon les següents referències cadastrals: 1511301CF8611S0001SB, de 10.681 m² i 1110602CF8611S0001FB, de 10.639 m². Total: 21.320 m². Entremig d'ambdues finques, cadastralment consta que hi transcorre un "barranc", del que no en resulta la titularitat ni la superfície, però que d'acord a la informació urbanística facilitada, no és de DMH.
- Urbanísticament constitueix el PMU 6. Louie Vega, amb una superfície de 26.753 m².

En els expedients d'adquisició i modificació puntual de planejament que més endavant ens referirem s'haurà de topografiar i concretar la superfície correcta de la referida finca municipal.

Tercer. Naturalesa jurídica

El conveni és jurídic-administratiu i totes les qüestions que se'n derivin o hi estiguin connectades s'entendran sotmeses a la jurisdicció contenciosa administrativa, en els termes legalment previstos.

El bé té la condició de bé patrimonial. La seva alienació es tramitarà conforme al Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals. La permuta tindrà la consideració de permuta del bé present per obra futura.

En cap cas el present conveni: (a) substitueix ni condiciona indegudament els procediments urbanístics o patrimonials; (b) compromet l'exercici de potestats administratives irrenunciables; (c) perjudja l'aprovació inicial, provisional o definitiva de cap instrument de planejament ni el seu contingut final; (d) garanteix l'atorgament de llicències o autoritzacions; o (e) estableix exempcions, dispenses o condonacions econòmiques o urbanístiques no previstes per l'ordenament.

Quart. Obligacions de l'Ajuntament

L'Ajuntament només podrà transmetre la finca objecte de la permuta lliure de càrregues, gravàmens i ocupants, compromentent-se a cancel·lar les càrregues registrals existents.

I, l'eficàcia d'aquest conveni i futura permuta queda condicionada a que l'Ajuntament promogui i tramiti la preceptiva modificació puntual urbanística del PMU 6 del POUM de Calafell per tal de disposar d'un solar resultant que ha de tenir una superfície de 21.000 m² i una edificabilitat de 30.000 m² de sostre sobre rasant, que permeti atorgar llicència

d'obres directa, sense necessitat de tramitar i aprovar cap instrument de gestió o d'urbanització i sense imposar cap càrrega urbanística ni cap cessió d'aprofitament amb l'objecte de que la promotora pugui:

- Construir el futur establiment hotel·ler de mínim 4* en alçada amb els seus elements accessoris, amb una ordenació per volumetria específica que permeti una edificabilitat de 30.000 m², en un solar edificable de 21.000 m²;
- Rehabilitar l'edifici de la discoteca Louie Vega (BCIL) per usos complementaris de l'establiment hotel·ler;
- I, construir el futur edifici destinat a Palau municipal de Congressos o equipament cultural equivalent.

Les parts reconeixen que la potestat de planejament i la potestat d'atorgament de llicències i altres títols habilitants són potestats públiques que s'han d'exercir conforme a la normativa aplicable i als procediments legalment establerts, sense que puguin ser objecte de negociació ni d'obligació de resultat mitjançant aquest conveni.

En conseqüència, qualsevol referència a objectius, paràmetres o usos urbanístics en aquest conveni s'entén com a mera hipòtesi de treball, sotmesa íntegrament a la tramitació, informes sectorials, participació pública, aprovacions i publicacions que corresponguin, i sense que en pugui derivar cap dret a obtenir un planejament determinat o una llicència concreta.

Cinquè. Equivalència econòmica

Que la promotora garantirà l'equivalència de valor entre el valor de la finca municipal fixat en 2.248.519,56.- euros, segons la valoració adjunta com document núm. 1, o la valoració que resulti del futur expedient de permuta, amb un màxim de 2.500.000.-€, i el valor de la futura construcció de l'edifici del Palau de Congressos o equipament cultural equivalent, segons el projecte executiu tècnic que es redactarà un cop s'hagi aprovat la necessària modificació urbanística del planejament vigent. Aquest valor de la futura construcció de l'edifici del Palau de Congressos o equipament cultural equivalent compondran els costos de redacció del projecte bàsic, executiu i informes necessaris per a llur aprovació, modificació urbanística prèvia i els costos de la seva execució i lliurament "claus en mà" a l'Ajuntament.

Com a regla de protecció del patrimoni municipal, en cas de diferències de valors, s'ajustarà mitjançant compensació econòmica comproment-se el promotor a lliurar a l'Ajuntament, a banda de l'obra futura, l'aportació dinerària addicional pertinent, d'acord amb el que estableix l'art. 74 del Decret 336/1988, del reglament del patrimoni dels ens locals.

Sisè. Obligacions de la promotora

De complir-se les condicions establertes en el Pacte Quart, la promotora assumirà el risc i ventura de la redacció dels projectes tècnics, l'execució de les obres de l'establiment hotel·ler i del palau de Congressos o equipament cultural equivalent, amb finançament íntegre de les actuacions i garantia de funcionalitat independent de l'equipament públic i

el complet lliurament de l'equipament en condicions de recepció, de manera que el lliurament "claus en mà" serà exigència essencial del futur negoci patrimonial, amb un cost total màxim de 2.500.000.-€.

L'equipament a lliurar a l'Ajuntament haurà de ser independent o jurídicament segregable, amb accés independent des de la via pública, i haurà d'ésser lliurat en condicions d'ús i funcionament, amb totes les instal·lacions, legalitzacions, certificacions, autoritzacions i documents finals d'obra necessaris per a la seva posada en servei, en els termes que es determinin al projecte executiu aprovat i al futur títol patrimonial.

El projecte bàsic i executiu del Palau de Congressos o equipament cultural equivalent haurà de ser sotmès a autorització municipal prèvia mitjançant la preceptiva llicència urbanística d'obres, podent-se exigir per l'Ajuntament:

- (i) programa funcional detallat,
- (ii) definició de superfícies útils i construïdes,
- (iii) memòria de qualitats i manteniment,
- (iv) pressupost desglossat,
- (v) termini d'execució,
- (vi) pla de control de qualitat,
- (vii) i, règim de garanties posteriors a la recepció.

La recepció municipal quedarà condicionada a la comprovació de conformitat i al compliment de tots els requisits legals, sense que el Promotor pugui exigir recepcions parcials no pactades o lliuraments defectuosos. A l'aprovar-se el present conveni urbanístic per l'òrgan competent de la Corporació, la promotora contractarà l'equip urbanístic que tramitarà la modificació urbanística del POUM referida al pacte quart.

En el supòsit de que no s'aprovi la modificació puntual urbanística o la que s'aprovi no contempli els paràmetres que s'han especificat en el Pacte Quart, s'entendrà resolt el present conveni i l'Ajuntament procedirà a reemborsar a la promotora les quantitat satisfetes a l'equip redactor de la modificació urbanística.

Setè. Procediment administratiu de la permuta

El procediment administratiu escaient ha de consistir en :

- a) Aprovació inicial de l'expedient i esborrany del conveni de permuta per l'òrgan competent.
- b) Sotmetiment a informació pública.
- c) Tramitació de la modificació urbanística fins a la seva aprovació i publicació en el DOGC
- d) Aprovació de la permuta.
- e) Formalització en escriptura pública.

Vuitè. Condicions suspensives

La tramitació de l'expedient de permuta, la seva aprovació definitiva i formalització en escriptura pública del negoci patrimonial quedaran suspesos i condicionats, amb caràcter previ, a l'aprovació definitiva i publicació oficial de la modificació puntual del planejament esmentada en el Pacte Quart, obtenció de les llicències urbanístiques, autoritzacions i informes que siguin exigibles per la construcció de l'hotel i l'aprovació del projecte del futur palau de congressos o equipament públic equivalent.

La manca de compliment de qualsevol condició suspensiva impedirà el naixement de cap obligació translativa o executiva, sense generar dret d'indemnització o compensació a favor del Promotor, excepte allò previst expressament en el Pacte Desè.

Novè. Vigència i terminis

El present conveni tindrà una durada limitada fins a l'adopció per l'òrgan competent de l'acord d'aprovació definitiva i formalització de l'escriptura pública de la permuta.

Els terminis d'execució de l'hotel i futur equipament es fixaran en les respectives llicències d'obres podent-se atorgar i executar de forma simultània.

Desè. Extinció del conveni

El present conveni quedarà extingit automàticament per:

- (i) acord mutu;
- (ii) decisió motivada de l'Ajuntament per raons d'interès públic o de legalitat;
- (iii) o impossibilitat sobrevinguda de tramitar o aprovar la modificació puntual del planejament o la permuta.

L'extinció del conveni no generarà cap dret indemnitzatori a favor del Promotor per expectatives urbanístiques o de negoci, sense perjudici de que l'Ajuntament procedirà a reemborsar a la promotora les quantitats satisfetes a l'equip redactor de la modificació puntual en el cas que s'aprovi amb unes previsions inferiors a les recollides al Pacte Quart; que facin inviable l'operació o no s'arribi a aprovar definitivament per qualsevol motiu.

Onzè. Garanties

En la formalització de l'escriptura pública de la permuta, la promotora haurà de constituir garanties suficients per assegurar l'execució de les obres i el lliurament de l'equipament.

Dotzè. Eficàcia

El conveni produirà efectes des de la seva aprovació definitiva i signatura.

Tretzè. Naturalesa i règim jurídic

El present conveni té naturalesa jurídica administrativa i urbanística, i es regeix per la legislació urbanística, el Reglament de patrimoni dels ens locals i altra normativa patrimonial i legislació de règim local.

Catorzè. Controvèrsies i jurisdicció

Les qüestions litigioses que se suscitin sobre la seva interpretació, modificació, efectes o extinció seran competència de la jurisdicció contenciosa administrativa, de conformitat amb la normativa aplicable

I en prova de conformitat, les parts signen el present conveni, per duplicat exemplar i a un sol efecte, al lloc i data indicats.

Barcelona, 5 de maig de 2026

L'Alcalde-President
Ajuntament de Calafell

HOMARGRUP, S.A.
Sr.

**RAMON
FERRÉ SOLÉ**
- DNI

(SIG)

Firmado
digitalmente por
RAMON FERRÉ
SOLÉ - DNI

Fecha: 2026.05.08
12:57:06 +02'00'

Firmado
digitalmente
|
|
(R: A58253816)
Fecha:
2026.05.08
12:02:51
+02'00'

(R:
A582538
16)

ALEXANDRE
PALLARÉS
CERVILLA
SECRETARI

Fecha:
2026.05.0
8 13:25:21
+02'00'

