



Entitat:	AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO	Expedient:	F102.4-2/2020
Interessat:		Àrea:	Urbanisme i Territori
Adreça:		Certificat:	2022/1823

Xavier Ferrer i Vendrell, secretari accidental de l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro,

CERTIFICO:

La Junta de Govern Local, en la sessió ordinària que va tenir lloc el dia 13 de desembre de 2022, va adoptar, entre d'altres, el següent acord:

“ALTRES ASSUMPTE D'OBRES I URBANISME, I ACTIVITATS

2.- Vista la instància presentada per la Sra. Monique Gutzwiller, com administradora de l'empresa Santa Cristina Development SA, per la qual ofereix a aquest Ajuntament la cessió dels terrenys qualificats de vials i sistemes urbanístics que encara formen part de les finques matriu del Pla parcial d'ordenació del Golf Costa Brava;

Vist el “Projecte de cessions urbanístiques obligatòries destinades a sistemes de la societat Santa Cristina Development SA en la urbanització Golf Costa Brava”, redactat per Adelbaran 2.0 IT Projectes & Services, SL i datat de desembre de 2022 (RE E/001452-2022 de 12/12/22);

Vist l'informe del Secretari de la Corporació, signat en data 22 d'octubre de 2020, en el que analitza la proposta de cessió realitzada per l'empresa Santa Cristina Development SA i proposa el procediment a seguir per materialitzar-la.

Vist l'informe favorable núm. 2873 de data 12 de desembre de 2022 emès per l'arquitecta municipal, que es transcriu a continuació i que fa referència a la delimitació dels terrenys situats en sòl urbà qualificats de sistemes urbans i la viabilitat de segregarlos respecte la resta de la finca registral inclosa dins l'àmbit de la urbanització Golf Costa Brava, el qual s'assumeix íntegrament com a motivació d'aquest acord i s'incorpora als efectes de l'article 88.6 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques:

“...

1. Fonaments de dret

Legislació

- DL. 1/2010, del 3 d'agost, Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.
- D. 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- D. 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- RDL. 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i rehabilitació urbana.
- RD. 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.



Entitat:	AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO	Expedient:	F102.4-2/2020
Interessat:		Àrea:	Urbanisme i Territori
Adreça:		Certificat:	2022/1823

- RD. 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les Normes complementàries al reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

Planejament urbanístic

- Pla d'Ordenació urbanística municipal (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme el 26/09/2007 i publicat en el DOGC núm. 5042 del 07/01/2008. Document de compliment de la Sentència aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme el 1/12/2021 i publicat en el DOGC núm. 8693 del 21/06/2022, en que s'ajusten les determinacions del POUM a la sentència núm. 114 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de 14 de febrer de 2013.
- Revisió del Pla d'Ordenació urbanística municipal (RPOUM), aprovada inicialment pel Ple municipal, en sessió extraordinària del 19/02/2021 i publicat al BOPG núm. 39 del 26/02/2021.
- Pla Parcial d'ordenació de la urbanització Golf Costa Brava, aprovat definitivament per la Comissió Provincial de urbanismo y arquitectura en data 27/09/1963.

2. Règim urbanístic vigent

La urbanització del Golf Costa Brava es troba majoritàriament consolidada (78,21% de la seva superfície es troba edificada), pel que el pla vigent (CS-POUM 2008) delimita un Polígon d'actuació en sòl urbà consolidat procedent del Pla parcial a efectes de la seva gestió per completar les obres d'urbanització i la recepció de la urbanització:

“Art. 198. PA.3 – GOLF COSTA BRAVA

Es manté la delimitació de l'antiga Unitat d'Actuació Golf Costa Brava com a polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització i la recepció de la urbanització. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4-3, N.4-4, N.4-5, N.4-9, N.4-10.

Superfície total: 137,02 Ha

Cessions mínimes: La vialitat fixada als Plànols de Zonificació
Espais lliures

Obligacions: Completar les obres d'urbanització
Constitució de l'Entitat Urbanística de Conservació.
Conservació de la urbanització durant un mínim de cinc anys a partir la seva recepció per l'Ajuntament.

Es fixa el sistema d'actuació de Parcel·lació en la modalitat de compensació bàsica”

D'acord el planejament vigent, els terrenys oferts per Santa Cristina Development tenen les següents qualificacions urbanístiques, totes elles destinades a sistemes urbanístics:

- Sistema de comunicacions, subsistema viari (Clau V)
- Sistema d'espais lliures, subsistema Parcs i jardins urbans (Clau Ell)
- Sistema d'espais lliures, subsistema de protecció del sistema hidràulic (Clau Ph)

3. Resum de la proposta

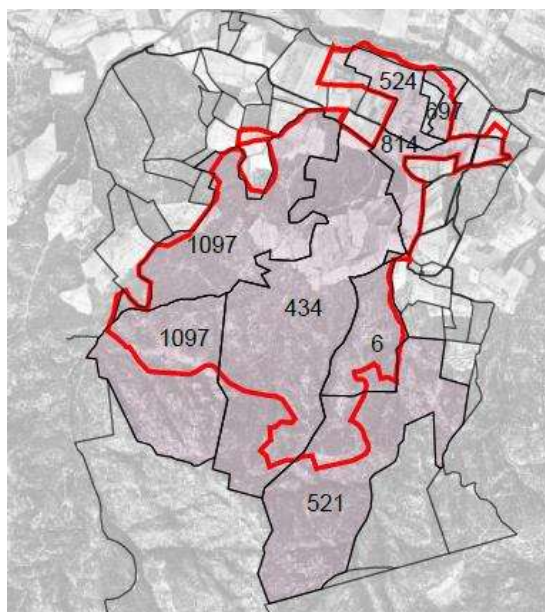
El projecte de cessió comprèn la segregació de les finques destinades a sistemes urbanístics respecte les finques matriu originals, per iniciativa del propietari únic, per tal d'inscriure-les mitjançant la seva cessió a nom de l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro com administració actuant.

En l'àmbit del Pla parcial hi ha diverses finques registrals inicials que conformen la urbanització Golf Costa Brava i que encara són titularitat de la societat Santa Cristina Development SA, inscrites al Registre de la Propietat de Sant Feliu de Guíxols:



Entitat:	AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO	Expedient:	F102.4-2/2020
Interessat:		Àrea:	Urbanisme i Territori
Adreça:		Certificat:	2022/1823

Finca	Tom	Llibre	Foli	Superfície segons registre
1097	2127	45	200	252.370,18 m ²
434	1647	27	41	77.542,76 m ²
521	1095	17	111	41.658 m ²
6	751	11	90	33.297,77 m ²
814	1590	25	42	31.268,36 m ²
524	1095	17	130	382,49 m ²
697	1482	23	115	263,45 m ²



Finques registrals en relació a l'àmbit de la urbanització

El projecte descriu les finques inicials i els terrenys qualificats de sistemes urbanístics a cedir, i té per objectiu la seva segregació respecte les finques de les quals provenen, en execució del planejament derivat definitivament aprovat, i de conformitat amb el que preveu l'article 7 del TRLUC.

Identificació dels terrenys afectats de sistemes urbanístics objectes de cessió.

Els terrenys de la urbanització Golf Costa Brava que segons el planejament vigent han de ser destinats a comunicacions i espais lliures són els que la societat Santa Cristina Development SA ha ofert a l'Ajuntament, i corresponen a aquells terrenys que d'acord l'article 131 del TRLUC són de cessió obligatòria i gratuïta.

Concretament queden afectades les següents superfícies de les finques matriu identificades en el quadre anterior:

Finca 1097	Sistema Clau V	(Viari)	31.913 m ²
	Sistema Clau Ell	(Espais lliures)	0 m ²
	Sistema Clau Ph	(Protecció sistema hidràulic)	0 m ²
	Total		31.913 m ²
Finca 434	Sistema Clau V	(Viari)	53.900 m ²
	Sistema Clau Ell	(Espais lliures)	4.097 m ²
	Sistema Clau Ph	(Protecció sistema hidràulic)	0 m ²



Entitat:	AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO	Expedient:	F102.4-2/2020
Interessat:		Àrea:	Urbanisme i Territori
Adreça:		Certificat:	2022/1823

	Total		57.997 m²
Finca 521	Sistema Clau V (Viari)		5.399 m ²
	Sistema Clau Ell (Espais lliures)		0 m ²
	Sistema Clau Ph (Protecció sistema hidràulic)		0 m ²
	Total		5.399 m²
Finca 6	Sistema Clau V (Viari)		14.570 m ²
	Sistema Clau Ell (Espais lliures)		3.973 m ²
	Sistema Clau Ph (Protecció sistema hidràulic)		0 m ²
	Total		18.543 m²
Finca 814	Sistema Clau V (Viari)		13.364 m ²
	Sistema Clau Ell (Espais lliures)		0 m ²
	Sistema Clau Ph (Protecció sistema hidràulic)		1.220 m ²
	Total		14.584 m²
Finca 524	Sistema Clau V (Viari)		2.205 m ²
	Sistema Clau Ell (Espais lliures)		0 m ²
	Sistema Clau Ph (Protecció sistema hidràulic)		673 m ²
	Total		2.878 m²
Finca 697	Sistema Clau V (Viari)		1.564 m ²
	Sistema Clau Ell (Espais lliures)		218 m ²
	Sistema Clau Ph (Protecció sistema hidràulic)		0 m ²
	Total		1.782 m²

La superfície total dels terrenys afectats per sistemes urbanístics és de 133.096 m².

Aplicada la segregació dels terrenys en cadascuna de les finques registrals, aquestes quedarien amb la següent resta de superfície:

Finca	Superfície inicial	Superfície de sistemes	Superfície final
Finca 1097	252.370 m ²	31.913 m ²	220.457,18 m ²
Finca 434	77.542 m ²	57.997 m ²	19.545,76 m ²
Finca 521	41.658 m ²	5.399 m ²	36.259,00 m ²
Finca 6	33.297,77 m ²	18.543 m ²	14.754,77 m ²
Finca 814	31.268,36 m ²	14.584 m ²	16.684,36 m ²
Finca 524	(382,49 m ²)		
(per major cabuda)	2.878 m ²	2.878 m ²	0 m ²
Finca 697	(263,45 m ²)		
(per major cabuda)	1.782 m ²	1.782 m ²	0 m ²
	133.096 m²	307.701,07 m²	

Es preveu regularitzar un excés de cabuda de les finques 524 i 697, segons es justifica en el projecte presentat, que analitza la procedència de les finques i els seus llindars.

Cap dels terrenys de cessió descrits té edificabilitat assignada, en conseqüència, el projecte no fixa cap compensació econòmica, sent la seva finalitat principal descriure les finques resultants per possibilitar la seva inscripció registral.

En relació a les càrregues de les finques inicials:

- Les finques 1097, 434, 6, 524 i 697 es troben lliures de càrregues urbanístiques.
- Les finques 521 i 814 estan afectades per una servitud de pas per passar pels camins del Manso Llambí de la muntanya de Llambí (1911) a favor de la Sra. Catalina Cruañas.



Entitat:	AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO	Expedient:	F102.4-2/2020
Interessat:		Àrea:	Urbanisme i Territori
Adreça:		Certificat:	2022/1823

4. Viabilitat de segregar els terrenys afectats de sistemes urbanístics

La societat promotora de la urbanització Santa Cristina Development SA pretén donar compliment a les obligacions que li imposa el planejament urbanístic derivat aprovat definitivament el 1963: el Pla Parcial del Golf Costa Brava. La ordenació definida per aquest pla s'ha traslladat en els diferents planejaments generals urbanístics del municipi que s'han anat aprovant posteriorment (Normes Subsidiàries de 1997, Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de 2008 i l'actual document de Compliment de Sentència del POUM 2008), considerant les adaptacions coherents amb l'evolució de la tecnologia en definició cartogràfica.

En conseqüència, els terrenys que es consideren subjectes a cessió són els que es qualifiquen de sistemes urbanístics en el planejament vigent (CS-POM 2008).

El projecte de cessió descriu les finques aportades i les finques resultants, incloent les destinades a vialitat, espais lliures i a protecció hidrogràfica.

D'acord l'article 20 del RPLU es poden dividir els terrenys compresos en un àmbit d'actuació urbanística per constituir finques de conformitat amb les determinacions del planejament urbanístic que detalli l'ordenació del sòl. Segons l'article 19, en aquest cas es poden segregar els terrenys compresos en una finca afectada parcialment a sistemes urbanístics, en qualsevol classe de sòl, amb vista a l'adquisició immediata del lot afectat per l'administració competent per a la seva execució, tot i que el lot restant de la finca no reuneixi les característiques de solar o, si s'escau, la seva superfície sigui inferior a la unitat mínima de conreu o forestal, segons correspongui.



Ortoplanol de la urbanització de l'any 1986



Entitat:	AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO	Expedient:	F102.4-2/2020
Interessat:		Àrea:	Urbanisme i Territori
Adreça:		Certificat:	2022/1823

La urbanització del Golf Costa Brava disposa de la vialitat i les infraestructures de servei executats, i l'ús dels terrenys objecte de cessió és públic des de l'execució de les obres entre el 1963 i el 1979, fet demostrable amb l'edificació de gran part de les parcel·les fins a dia d'avui. Cal tenir en compte que en cas que la promotora inicial dels terrenys incomplís el seu deure d'efectuar les cessions obligatòries definides pels instruments de planejament, d'acord l'article 131.6 del TRLUC aquestes es podrien inscriure igualment en el Registre de la Propietat a favor de l'administració competent sense consentiment de la persona que en sigui la titular registral, mitjançant la documentació determinada per la legislació hipotecària. Tanmateix, segons l'escrit presentat en aquest cas, la titular proposa cedir a l'administració actuant la propietat dels terrenys afectats.

L'acceptació de la cessió oferta es fa sense perjudici de la resta d'obligacions concretes per executar les obres d'urbanització de conformitat amb els projectes aprovats.

D'acord l'article 193 del TRLUC, l'atorgament d'escriptures i d'altres documents públics amb relació a les operacions de divisió de terrenys i la inscripció dels dits documents en el Registre de la Propietat s'han d'ajustar al que estableixen la legislació aplicable en matèria de sòl i la legislació hipotecària, i s'ha d'acreditar que es disposa de la llicència de parcel·lació o bé de la declaració que aquesta no és necessària.

D'acord l'article 65 de la Llei del Sòl i la Rehabilitació urbana, seran inscripcions en el Registre de la Propietat les cessions de terrenys amb caràcter obligatori en els casos previstos per les lleis.

En relació a la servitud de dret de pas pels camins del Manso Llambí que grava les finques inicials 521 i 814, inscrita el 1911, es constata que no existeix actualment al municipi de Santa Cristina d'Aro cap masia ni edificació coneguda amb aquest nom. Tanmateix, al municipi veí de Llagostera hi ha diversos topònims amb aquest nom: el bosc d'en Llambí, el Mas de Can Llambí i el Molí d'en Llambí.

A tots els efectes, els terrenys que es cedeixen es troben afectats pel seu ús públic (com a vials i com a espais lliures), pel que s'hi admet en tots els casos la lliure circulació de persones, sent innecessari mantenir una servitud per un dret de pas, un dret que tota la ciutadania té sobre aquests terrenys per la seva qualificació urbanística.

Tenint en compte les consideracions anteriors, les finques objecte de cessió gratuïta per raó del seu ús públic queden lliures de la servitud del dret de pas, considerant-se aquesta incompatible amb el planejament urbanístic vigent.

No es fixa cap indemnització a percebre en tant el dret de pas per finques públiques qualificades de sistema viari i espais lliures es mantenen per a tota la ciutadania. Alhora, es constata que aquest dret fa més de 20 anys que no s'exerceix, en haver-se executat les obres d'urbanització del Pla parcial, i quedant substituïts els camins esmentats per vials de nova construcció.

El projecte té per finalitat formalitzar les cessions obligatòries de sistemes públics per part de la promotora de la urbanització, sense aprofitament urbanístic, pel que d'acord l'article 45.I.B.7 del RDL. 1/1993 la seva inscripció estaria exempta del pagament de l'impost de transmissions i actes jurídics documentats.

5. Conclusions

Es comprova que els terrenys oferts per Santa Cristina Development SA es qualifiquen de sistemes urbanístics per l'ordenació urbanística vigent (CS-POUM 2008), que hereta l'ordenació definida pel Pla Parcial Golf Costa Brava (1963), pel que constitueixen objecte de cessió obligatòria i gratuïta.



Entitat:	AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO	Expedient:	F102.4-2/2020
Interessat:		Àrea:	Urbanisme i Territori
Adreça:		Certificat:	2022/1823

La seva segregació respecte les finques de les quals formen part és viable en tant la seva finalitat és cedir els terrenys a l'administració actuant, donant compliment als compromisos adquirits com a societat promotora de la urbanització Golf Costa Brava, segons els instruments de planejament i gestió definitivament aprovats en el seu moment.

De la comparança del Projecte amb la normativa que li és aplicable i amb les determinacions del planejament vigent se'n dedueix la seva conformitat, pel que s'emet INFORME FAVORABLE per aprovar el Projecte de cessió de sistemes i acceptar la cessió oferta, i procedir amb la seva exposició pública pel termini d'un mes, i posteriorment, a la seva aprovació definitiva en cas que no es presenti cap al·legació.

S'ha d'incorporar com a interessades la propietària dels drets reals afectats de les finques matriu i la promotora de la urbanització a efectes de notificar expressament l'exposició pública del projecte de cessió:

- Sra. Catalina Cruaños i els seus hereus
- Propietaris de les finques del municipi de Llagostera on s'emplacen les edificacions conegudes com el Molí d'en Llambí, el Mas de Can Llambí i el bosc d'en Llambí.
- Santa Cristina Development SA.

L'aprovació definitiva del projecte declararà l'extinció de les càrregues i servituds sobre les finques objecte de cessió en tant s'entenen incompatibles amb la seva ordenació urbanística, d'acord article 23.2 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre. No es fixa cap indemnització, en tant el titular de la servitud pot mantenir el pas lliure per les finques cedides, en tant el seu ús urbanístic admet la lliure circulació de les persones.

L'acceptació de la cessió oferta i la seva formalització es promouen sense perjudici que per la consecució dels objectius del nou polígon d'actuació que el planejament vigent delimita (PA.3 – Golf Costa Brava) sigui necessària l'aprovació del projecte de reparcel·lació corresponent.

L'acceptació dels terrenys oferts en cap cas comporta la recepció de les obres d'urbanització existents, en el compliment de les obligacions que té la promotora d'executar-les de conformitat amb els projectes aprovats.

S'adjunta descripció inequívoca dels terrenys a cedir, necessària per possibilitar la seva inscripció.”

La Junta de Govern Local per unanimitat dels assistents, acorda:

PRIMER.- Aprovar INICIALMENT el “Projecte de cessions urbanístiques obligatòries destinades a sistemes a la urbanització Golf Costa Brava de la societat Santa Cristina Development SA” (exp. F102.4 2/2020).

SEGON.- Exposar l'expedient a informació pública pel termini d'un mes, mitjançant publicació del corresponent anunci al Butlletí Oficial de la Província de Girona, al diari El Punt i al tauler d'anuncis i la seu electrònica de l'Ajuntament.

TERCER.- Notificar el present acord a les persones interessades a l'expedient.”

I, perquè consti i tingui els efectes que corresponguin, signo aquest certificat amb el vistiplau de l'alcalde.



AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO



Entitat:	AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO	Expedient:	F102.4-2/2020
Interessat:		Àrea:	Urbanisme i Territori
Adreça:		Certificat:	2022/1823

Santa Cristina d'Aro, data de la firma digital

El secretari accidental
Xavier Ferrer Vendrell

L'alcaldessa
Maria Lourdes Fuentes Faig