

**CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT DE
SANTA CRISTINA D'ARO I LA SOCIETAT MERCANTIL "BIKA PROPERTIES S.L."**

A la ciutat de Santa Cristina d'Aro, a 24 de desembre de 2020.

REUNITS

D'una part, la Il·lustríssima Sra. LOURDES FUENTES FAIG, Alcaldessa de l'Excel·lentíssim Ajuntament de Santa Cristina d'Aro, les circumstàncies personals de la qual no s'indiquen per actuar en exercici del seu càrrec, assistit pel Sr. Xavier Ferrer Vendrell, Secretari General de la Corporació, que dona fe de l'acte.

D'una altra part, el Sr. BERNARDUS JOANES GIJSBERTUS VOORHAM, major d'edat, amb NIE [REDACTED], amb domicili a efectes de notificacions a [REDACTED]

INTERVENEN

La Sra. **Lourdes Fuentes i Faig**, en nom i representació de l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro ("l'**Ajuntament**"), en ús de les facultats que li atorga la legislació de règim local, i un cop dictaminada favorablement l'aprovació d'aquest Conveni per la Comissió Informativa corresponent.

El Sr. **Bernardus Joanes Gijbertus Voorham**, en la seva qualitat d'administrador únic de la mercantil de nacionalitat espanyola, BIKA PROPERTIES S.L. ("la **Societat**"), constituïda per temps indefinit en escriptura pública autoritzada pel Sr. [REDACTED]

Els compareixents ("**les Parts**") es reconeixen recíprocament plena capacitat en Dret per a obligar-se en els termes del present Conveni i, a aquest efecte,


MANIFESTEN

- I. Que la Societat és propietària de la parcel·la que es descriu a continuació i que es troba a la urbanització "Roca de Malvet", del municipi de Santa Cristina d'Aro.

"URBANA: Parcela de terreno edificable en la Urbanización "Roca de Malvet" en termino de Santa Cristina de Aro, con una superficie de cuatro mil metros cuadrados, lindante al Norte, Este i Oeste, con vial asfaltado de la Urbanización; al Sur, con las parcelas número uno y cinco y confluencia de la dos".

Dades registrals: Tom 2408 Llibre: 56 Foli 7: Finca 3119."

II. Dades cadastrals: Finca urbana 9912306DG9391S0001LI

 GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9912306DG9391S0001LI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL PUJADA DE ROCA DE MALVET
SANTA CRISTINA D'ARO [GIRONA]

USO PRINCIPAL **Deportivo** AÑO CONSTRUCCIÓN **1986**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **168**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL PUJADA DE ROCA DE MALVET
SANTA CRISTINA D'ARO [GIRONA]

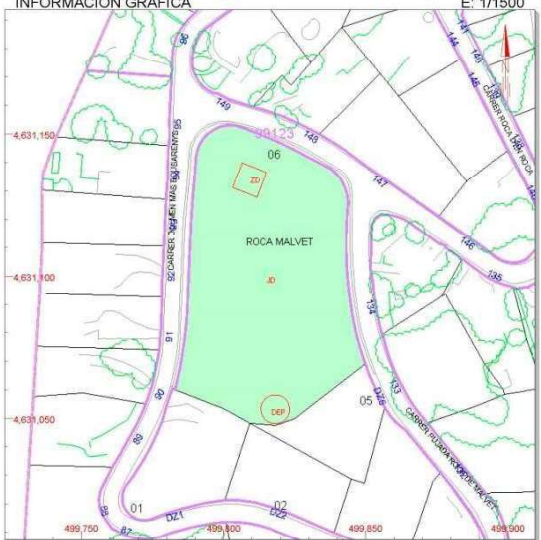
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **168** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) **5.327** TIPO DE FINCA **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
DEPORTIVO	1	PTA		87
AGRARIO	2	DEP		81

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 21 de Abril de 2020

499.900 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

- III. El solar està qualificat, segons el vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Cristina d'Aro, com a zona esportiva privada. S'adjunta com a **Document nº 1** la còpia parcial del vigent POUM, on consta l'objecte del solar descrit.
- IV. En l'actualitat, la parcel·la es troba ocupada mitjançant una ocupació de fet per part de l'Ajuntament, en la qual s'ha instal·lat instal·lacions esportives de caràcter públic, bancs i altre mobiliari urbà, així com dipòsits d'aigua i altres serveis de caràcter comunitari.
- V. No obstant, és voluntat de la propietària del solar, facilitar a l'Ajuntament el destí públic de la totalitat o part de la parcel·la descrita, mitjançant la compravenda de la mateixa o una reordenació, de manera que es pugui comptabilitzar el servei públic que la parcel·la ofereix en aquest moment, així com els legítims drets que ostenta la mercantil propietària de la mateixa.
- VI. És voluntat de l'Ajuntament, en el procés de revisió del POUM, reordenar urbanísticament la finca de manera que es delimitin els terrenys necessaris per a dotacions públiques de la urbanització i alhora s'ordenin adequadament els usos privats d'acord l'entorn urbà immediat.
- VII. Que és intenció de l'Ajuntament procedir a l'aprovació inicial de la Revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal el proper mes, i incloure el present conveni per tal de definir la reordenació de l'àmbit al qual afecta.

Per tant, a la vista de buscar una solució urbanística en base a la qual quedin compensats ambdós interessos, públic i privat, les parts convenen establir els següents

PACTES

PRIMER.- S'acorda una reordenació de l'àmbit territorial de la parcel·la que s'inclourà dins un polígon d'actuació urbanística per a dur a terme la gestió urbanística integrada que permeti el seu desenvolupament, complint els requisits establerts a l'article 118 de la LUC. Així aquest polígon d'actuació en sòl urbà, que resulta no consolidat al produir-se una transformació d'usos, tindrà per objecte la formalització de les cessions del sòl qualificat de sistemes urbanístics i la inscripció en el Registre de la Propietat de les parcel·les edificables resultants de la nova ordenació.

Aquesta reordenació suposarà:

- a) La cessió del terreny que actualment ocupen els dipòsits d'aigua potable, que passaran a ser equipament de subministres o equipament tècnic de l'Ajuntament i la cessió de terreny per constituir un nou espai lliure públic.
- b) En contrapartida, en els terrenys restants que són propietat de BIKA PROPIERTIES S.L., s'establirà una zonificació que permetrà el desenvolupament de cinc parcel·les destinades a habitatge aïllat.

SEGON.- Els paràmetres urbanístics fixats per aquest polígon d'actuació urbanística seran:

Superfície total del PAU:	5.327 m ²
Ordenació:	L'establerta en el plànol de Zonificació adjunt
Sistemes urbanístics:	Espai lliure: 1.770 m ² /sòl Serveis tècnics: 557 m ² /sòl
Qualificació sòl privat:	Zona d'Habitatge Aïllat: 3.000 m ² /sòl
Condicions Zona R6d:	Parcel·la mínima 600 m ² Edificabilitat neta 0,50 m ² /m ² Ocupació màxima 30 % Alçada màxima PB+1PP
Usos:	Els establerts per la Zona d'Habitatge Aïllat
Cessions mínimes:	Els terrenys destinats a espais lliures i equipaments ordenats en els plànols de Zonificació
Aprofitament urbanístic:	Està subjecte a la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic que es podrà compensar pel seu valor econòmic.
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
Termini d'execució:	1 any

S'adjunta com a **Document nº 2** la proposta de nova ordenació de la finca afectada que s'incorporarà en la documentació de la revisió del POUM.

TERCER.- En el supòsit de que no s'aprovi l'ordenació convenida o bé no s'hagin formalitzat les cessions a l'Ajuntament dels terrenys inclosos al polígon d'actuació urbanística definit en el pacte SEGON en el termini de tres (3) anys des de l'aprovació inicial del conveni, l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro quedarà obligat a adquirir el terreny objecte del present Conveni i propietat de BIKA PROPIERTIES S.L. en l'actualitat, prèvia comunicació del propòsit d'iniciar l'expedient per determinar el preu just de la finca ocupada anticipadament, que habilitaria l'Ajuntament per acordar el seu inici.

QUART.- Donada la situació actual en la qual l'Ajuntament està fent ús del terreny descrit al manifesten PRIMER, l'Ajuntament abonarà un import anual en concepte de lloguer de la finca d'acord les clàusules establertes en el contracte d'arrendament a signar entre ambdues parts en el termini màxim d'un mes a partir de l'aprovació d'aquest conveni.

CINQUÈ.- Tant l'ordenació urbanística proposada en el present Conveni com les condicions reguladores, restaran subjectes a l'aprovació definitiva de la revisió del POUM per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

SISÈ.- El present conveni té caràcter administratiu. Les parts acorden subjectar-se a la jurisdicció contenciosa-administrativa en cas de litigi sobre la interpretació i aplicació del mateix.

SETÈ.- L'Ajuntament i la Societat, per al desenvolupament i execució del present Conveni, que lliure i voluntàriament subscriuen, es comprometen a col·laborar i actuar amb la major bona fe i diligència possibles, als efectes de permetre el compliment dels compromisos previstos en el mateix en els termes i formes que queden convinguts.

VUITÈ.- Aquest Conveni serà objecte d'informació pública i no s'entendrà perfeccionat definitivament ni obligarà a les Parts fins a la seva aprovació pel Ple de la Corporació, conjuntament amb la revisió del POUM. Així mateix, el Conveni, un cop aprovat, podrà ésser objecte de consulta presencial i per mitjans telemàtics i, en el termini màxim d'un (1) mes des de la seva aprovació, l'Ajuntament enviarà una còpia al Departament de Territori i Sostenibilitat per tal que sigui inserit a la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

I, per tal que consti en prova de la seva conformitat, signen el present Conveni per exemplar duplicat i a un sol efecte, en el lloc i data assenyalats a l'encapçalament.

Maria Lourdes Fuentes Faig -
DNI 40506583H
(SIG)
Signat digitalment per
Maria Lourdes Fuentes
Faig - DNI 40506583H
(SIG)
Data: 2021.01.08
13:55:38 +01'00'

Lourdes Fuentes i Faig

Per l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro

X2810460K
BERNARDUS
JOHANNES GIJSBERTUS
VOORHAM (R:
Firmado digitalmente por
BERNARDUS
JOHANNES GIJSBERTUS
VOORHAM
Fecha: 2021.01.05
10:47:26 +01'00'

Bernardus Joanes Voorham

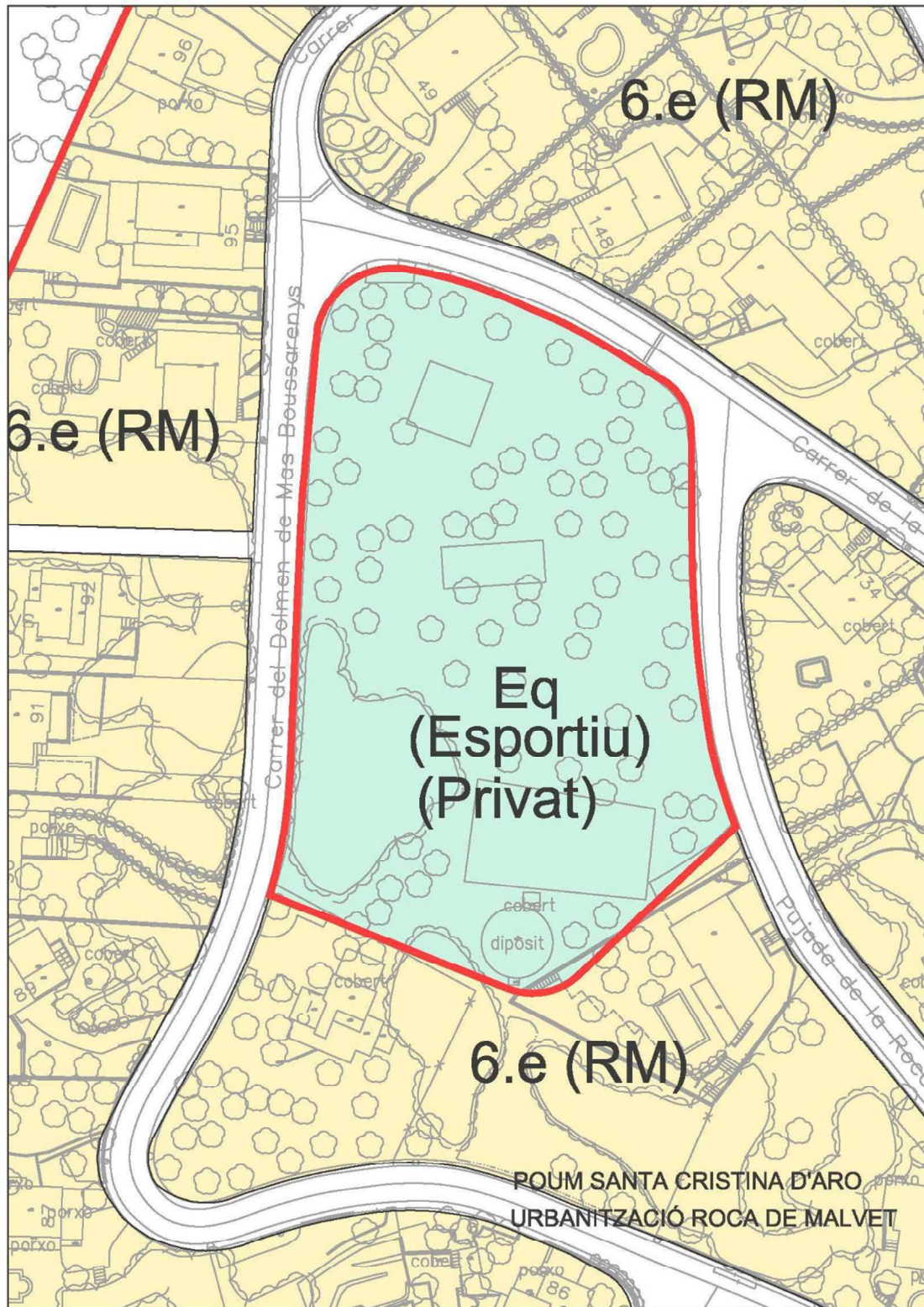
Pet BIKA PROPIERTIES SL

CPISR-1 C Xavier Ferrer Vendrell -
DNI 40516248T
Signat digitalment per
CPISR-1 C Xavier Ferrer
Vendrell - DNI
40516248T
Data: 2021.01.08
09:54:42 +01'00'

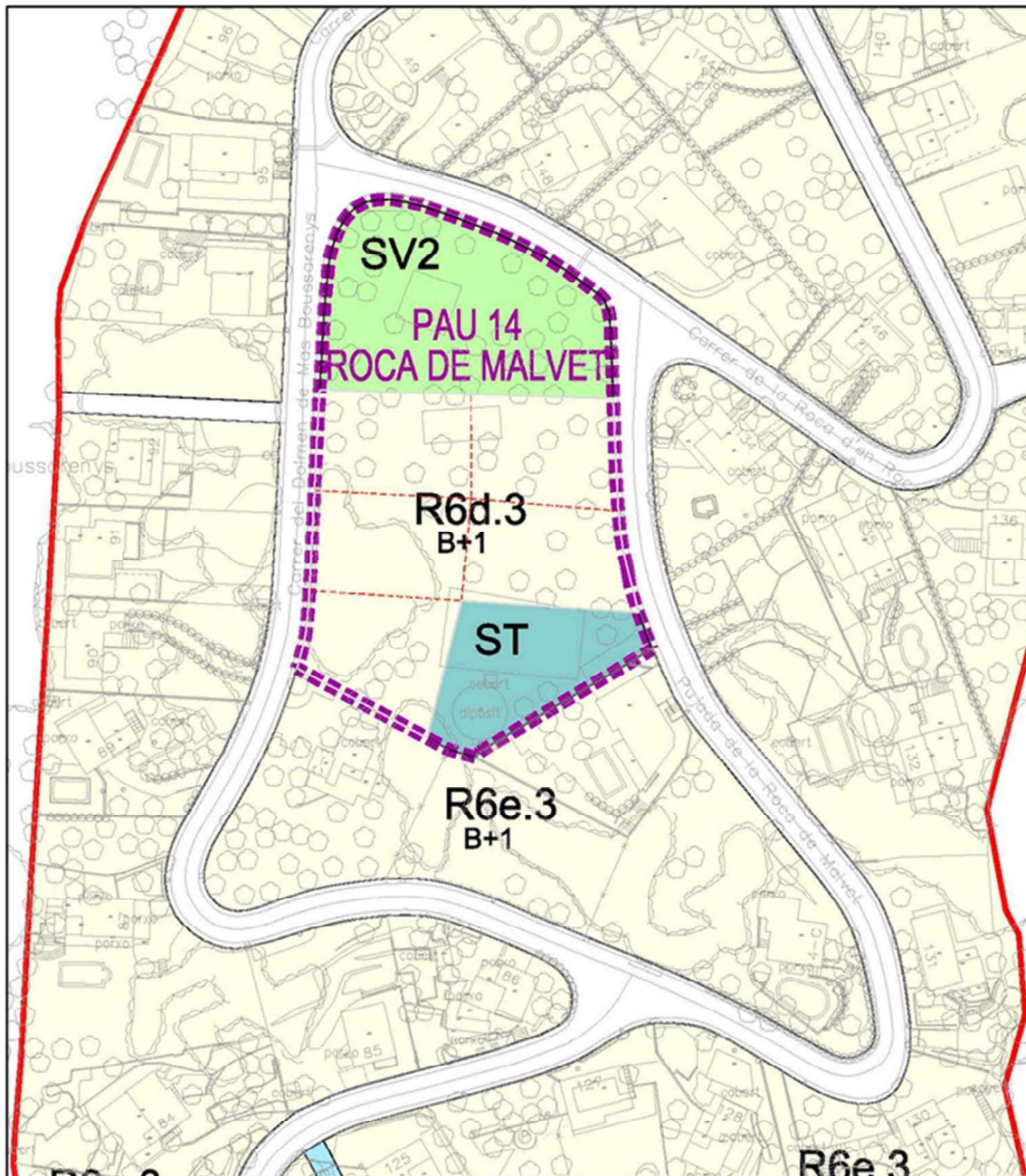
En dóna fe, el/la Secretari/a General

de l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro

DOCUMENT 1



DOCUMENT 2



ANNEXOS

- Fitxa urbanística PAU 14 Roca de Malvet de la normativa
- Normativa urbanística d'aplicació per a la Clau R6e.3

Article. 190. PAU 14 “Roca de Malvet”

1. Objectius: Es delimita aquest polígon d'actuació en sòl urbà, que resulta no consolidat al produir-se una transformació d'usos, amb l'objecte de formalitzar les cessions del sòl qualificat de sistemes urbanístics.

2. Àmbit : 0,53 ha

3. Ordenació: La fixada als plànols d'ordenació

Sistemes: Sistemes d'espais lliures i serveis tècnics assenyalats als plànols d'ordenació.

Sistema d'espais lliures: 1.770 m^{2sòl}

Sistema de serveis tècnics: 557 m^{2sòl}

Les superfícies es dedueixen a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM, el projecte de reparcel·lació es podran ajustar els límits de las diferents qualificacions urbanístiques, segons les disposicions d'aquestes NNUU.

Qualificació sòl privat: Zona Cases aïllades o agrupades R6d.3 = 3.000 m^{2sòl}

Les superfícies es dedueixen a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM, el projecte de reparcel·lació es podran ajustar els límits de las diferents qualificacions urbanístiques, segons les disposicions d'aquestes NNUU.

Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de Zona Cases aïllades o agrupades (clau R6d.3).

El nombre màxim total d'habitatges es determina aplicant les determinacions del paràmetre establert per la qualificació urbanística corresponent, i en aquest polígon d'actuació no serà superior a 5 habitatges.

4. Condicions de gestió i execució:

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat cooperació, dintre del primer quadrienni.
- b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del 10% d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització, que es podrà substituir pel seu equivalent econòmic.
- c) Cessió dels terrenys urbanitzats destinats a sistemes.
- d) Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.

Excepcionalment, si en una partió entre dues parcel·les, existeix una mitgera construïda, el propietari de la finca veïna podrà adossar-se a límit de veí. En aquest cas, no caldrà un projecte unitari.

3. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)

4. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.

Article. 134. **Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6d**

1. Paràmetres urbanístics específics

	Parcel·la mínima	Front mín. parcel·la	Edificab. neta	Ocup. màxim (princ + aux)	Separacions (excepte mitgeres)		
					Front	Laterals	Fons
R6d	600 m ²	16 m	0,50	30% (1)	5	3	3
R6d.1 Sant Miquel d'Aro	600 m ²	16 m	0,35	20% (1)	5	3	3
R6d.2 Serra-sol III	600 m ²	15 m	0,43	40% + 7%	4	3	6
R6d.3 Roca de Malvet	600 m ²	16 m	0,50	30% (1)	4	3	3

(1) Inclou un màxim del 5% destinat a construccions auxiliars

2. Nombre màx. habitatges: 1 habitatge per parcel·la.

3. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)

4. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.

Article. 135. **Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6e**

1. Paràmetres urbanístics específics

	Parcel·la mínima	Front mín. parcel·la	Edificab. neta	Ocup. màxim (princ + aux)	Separacions (excepte mitgeres)		
					Front	Laterals	Fons
R6e	800 m ²	18 m	0,45	25% (1)	6	4	4
R6e.1 Sant Miquel d'Aro	800 m ²	18 m	0,30	20% (1)	6	4	4
R6e.2 Tueda	800 m ²	18 m	0,426	40% (1)	5	3	3
R6e.3 Roca de Malvet	800 m ²	18 m	0,45	25% (1)	4	3	3

Article. 141. Regulació d'usos per a la zona R6

Ús dominant: Habitatge unifamiliar.

Ús compatible: Habitatge dotacional, residència col·lectiva, comerç (fins una superfície màxima de venda de 100m²), oficines i serveis, industrial (únicament indústria-taller), restauració, sanitari i assistencial, educatiu, esportiu, sociocultural, administratiu i prevenció, serveis urbans i serveis tècnics.

Allotjament turístic modalitat establiment hotelier només en la casa pairal coneguda com a Can Roca i en la subzona R6j situada a la urbanització de les Teules

Ús complementari: Aparcament.

Ús incompatible: Els usos restants.