

**CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT DE
SANTA CRISTINA D'ARO I LA SOCIETAT MERCANTIL
“SPORT CLUB SANTA CRISTINA, SL.”**

A la ciutat de Santa Cristina d'Aro, a 13 de gener 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. THOMAS FRIEDRIK MAGNUSSON, 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. **Thomas Friedrik Magnusson**, en la seva qualitat d'administrador solidari de la mercantil SPORT CLUB SANTA CRISTINA, SL (“la **Societat**”), constituïda per temps indefinit en escriptura pública autoritzada pel [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 dues parcel·les que es descriu a continuació i que es troben a la urbanització “Golf Costa Brava”, del municipi de Santa Cristina d'Aro.

FINCA nº 1

“URBANA: Superficie solar situado en Santa Cristina d'Aro, de superficie cinco mil seiscientos diez metros cuadrados, en la Urbanización “Golf Costa Brava”, zona

deportiva, que linda: al Norte, Sur y Este, con vial de la urbanización; y al Oeste, con parcelas ciento treinta y dos y ciento treinta y tres de la Urbanización”.

Dades registrals: Tom: 3405 Llibre: 160 Foli: 163 Finca: 5277”

Referència cadastral:

Finca urbana 8383911DG9288S0001QE

FINCA nº 2

“URBANA: Edificación destinada a dependencias de la Urbanización, situada en la Urbanización “Golf Costa Brava”, zona Deportiva, del termino municipal de Santa Cristina d’Aro. Esta compuesta de planta baja, planta piso, terminando en cubierta de tejas; la planta baja esta dividida en los siguientes elementos: una oficina de superficie útil once metros, sesenta decímetros cuadrados, otra oficina de superficie util doce metros, veinte decímetros cuadrados, otra oficina de superficie util doce metros, sesenta decímetros cuadrados, bar, de superficie util catorce metros, cincuenta decímetros cuadrados; hall de superficie útil, ochenta y cinco metros cuadrados, aseos, de superficie dieciocho metros cuadrados; cuarto trastero, de superficie útil ocho metros cuadrados; ping pong, de superficie útil, cuarenta y tres metros cuadrados y almacén, de superficie útil treinta metros, setenta decímetros cuadrados, con una superficie útil de trescientos treinta y cuatro metros, cuarenta decímetros cuadrados. La planta piso esta dividida en tres departamentos para empleadas, compuesto cada una de ellos por un dormitorio, cuarto de baño y terraza, con una superficie útil el primero de veinte metros, veinte decímetros cuadrados; el segundo de dieciocho metros, novena decímetros cuadrados; y el tercero de veintisiete metros cuadrados. La edificación esta efectuada sobre una parcela de cinco mil ochocientos noventa y seis metros cuadrados. En su conjunto linda: al Norte, vial de la Urbanización, Sur, riera que la separa de finca del Señor Casas; Este, Carretera de la Urbanización y Mercè Roma; Oeste, con Carretera de la Urbanización”.

Dades registrals: Tom: 3425 Llibre: 162 Foli: 94 Finca: 5276”

Referències cadastrals:

Finca urbana 9388802DG9298N0001RX i 9388801DG9298N0001KX

- II. Les dues finques estan qualificades, 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 de les finques descrites.
- III. En l’actualitat:
 - la Finca 1 es troba ocupada per unes instal·lacions esportives, concretament quatre pistes de tennis abandonades.
 - la Finca 2 es troba edificada amb una construcció de 521 m² de planta baixa i pis, una piscina i quatre pistes de tennis abandonades.
- IV. És voluntat de l’Ajuntament, en el procés de revisió del POUM, reordenar urbanísticament les dues finques de manera que es reforcin les dotacions públiques de la urbanització i alhora s’ordenin adequadament els usos privats per tal que es faciliti la implantació d’activitats econòmiques complementàries a l’ús residencial.

- V.** Que es 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 les finques que s'inclouran dins un polígon d'actuació urbanística discontinu 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 de part del terreny que actualment ocupen dues de les pistes de tennis abandonades que passarà a ser qualificat d'Espai lliure, i la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon. Aquestes cessions es formalitzaran en la Finca inicial núm. 1
- b) En contrapartida, en els terrenys de la Finca inicial núm. 2 s'establirà una zonificació que permetrà el desenvolupament de serveis hotelers i en els terrenys restants de la Finca inicial 1 s'ordenarà una parcel·la destinada a habitatge aïllat.

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

Superfície total:	1,13 Ha.
Ordenació:	La fixada als plànols d'ordenació
Qualificació sòl:	Zona Serveis hotelers (A2a.2) = 5.530 m ² sòl i 4.424 m ² sostre Parcel·la en Zona Cases aïllades R6f* = 1.252 m ² sòl i 563,40 m ² sostre Parcel·la en Zona Cases aïllades R6f= 1.426 m ² sòl i 642,15 m ² sostre Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres la qualificació de Zona Cases aïllades o agrupades (clau R6f) i Zona Serveis hotelers (clau A2a.2).
Sostre màxim edificable:	5.630 m ² sostre
Cessions obligatòries:	Sistema d'espais lliures (clau SV2) fixats als plànols d'ordenació.
Aprofitament urbanístic:	Cessió de la parcel·la R6f* de 1.252 m ² sòl en concepte de 10% d'aprofitament urbanístic
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació en la modalitat de compensació

Termini d'execució: Sis mesos a partir de l'aprovació definitiva del POUM

Obligacions: Condicionament de l'espai lliures prèvia a la cessió.

Les parcel·les amb aprofitament privat participaran proporcionalment en el repartiment de les carregues derivades de les millores de la urbanització del PAU-UH 01 "Golf Costa Brava"

TERCER.- L'ordenació detallada pactada és la següent

Zona SV2 – ESPAI LLIURE Carrer Montserrat

- **PARCEL·LA Ajuntament SV2 (cessió obligatòria i gratuïta)**
 - o Superfície: 3.067 m²

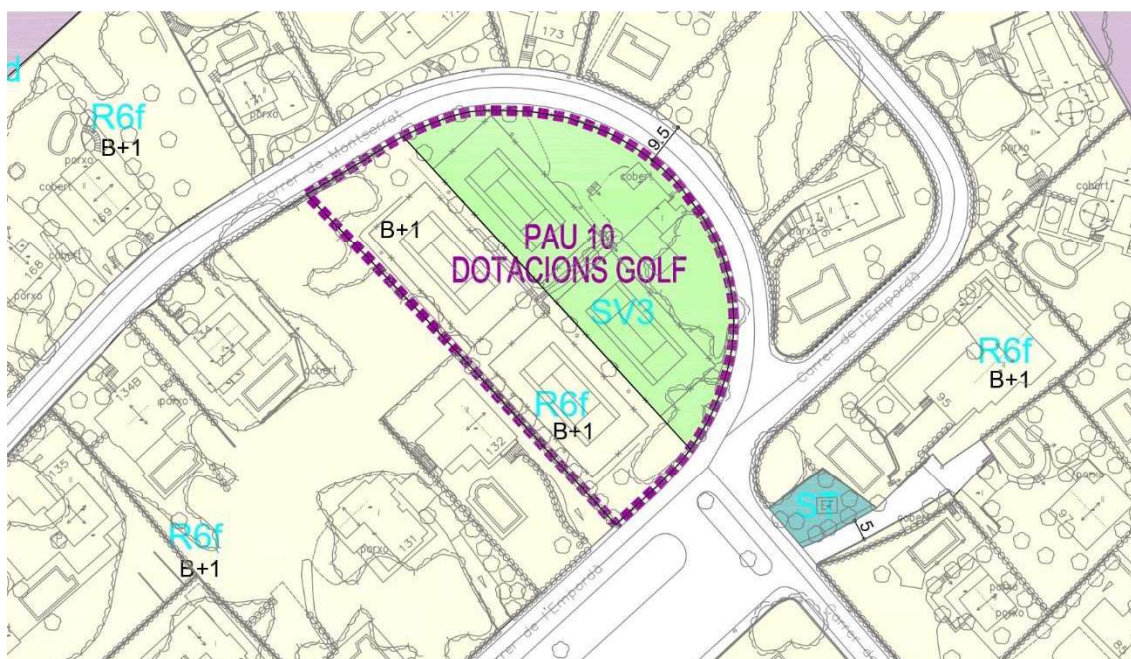
ZONA R6f Carrer Montserrat

- **Parcel·la Ajuntament R6f* (cessió obligatòria i gratuïta)**
 - o Superfície: 1.252 m²
- **Parcel·la privada R6f**
 - o Superfície: 1.426 m²

Regulació Zona R6f:

Paràmetres de regulació específica

1. Parcel·la mínima: 1.000 m².
2. Front mínim de parcel·la: 20 metres
3. Índex d'edificabilitat neta: 0,45 m²sostre/m²sòl
4. Nombre màx. habitatges: 1 habitatge per parcel·la.
5. Ocupació màxima: 25% que inclou un màxim del 4% per a l'edificació auxiliar
6. Separacions mínimes: Les separacions mínimes de l'edificació seran de 8 metres a vial, 3 metres a laterals i 6 metres a fons. Si l'edificació sobre la rasant del terreny és únicament de planta baixa, la separació a vial es pot reduir a 6 metres.



ZONA A2a.2 – SERVEIS Avinguda Costa Brava

- Parcel·la privada A2a.2
 - Superfície: 5.530 m²

Regulació Zona A2:

Zona A2: Àrees urbanes d'activitats econòmiques – serveis amb predomini d'un ús concret segons regulació específica per a cada subzona.

Subzona Hoteler (clau A2a.2): Correspon a les noves àrees previstes per establiments hotelers.

Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona A2a.2

Parcel·la mínima: única per establiment

Índex d'edificabilitat neta: 0,80 m²sostre/m²sòl

Núm. màxim plantes: Pl.baixa +1 Pl.pis (B+1)

Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes

Ocupació màxima: 50%

Separacions mínimes: Les separacions mínimes de l'edificació seran de 5 metres a tots els límits.

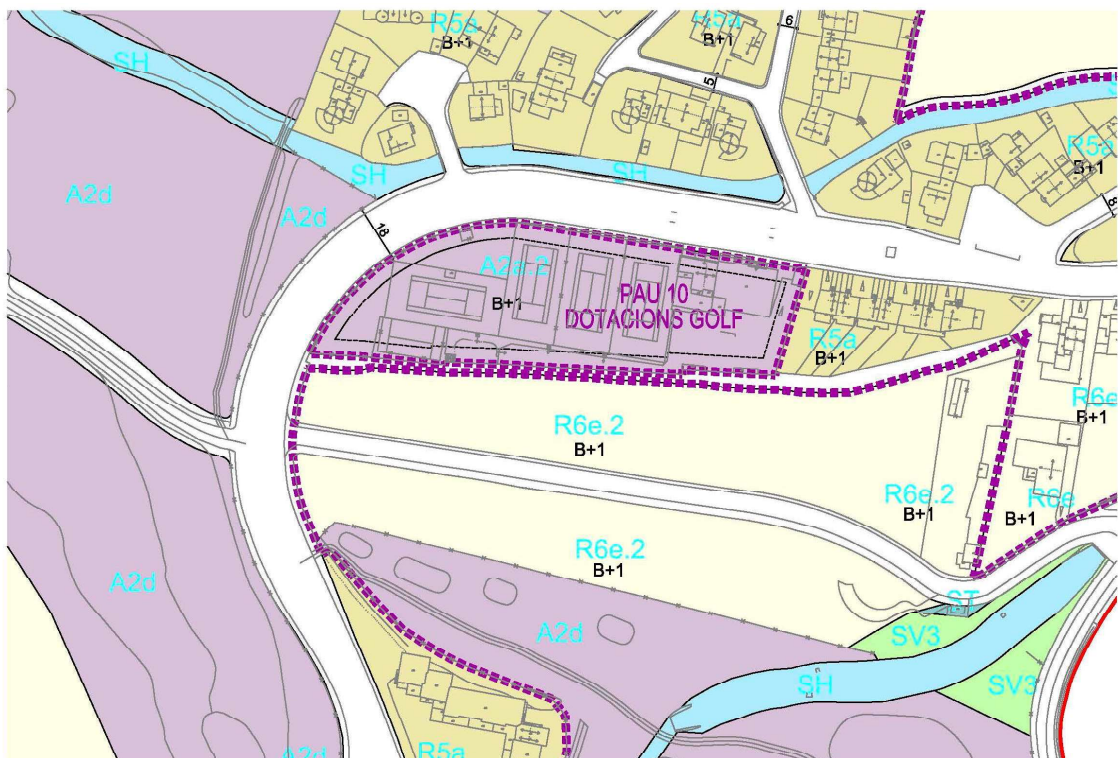
Regulació d'usos per a la zona A2a

Ús dominant: allotjament turístic.

Ús compatible: residència col·lectiva, restauració, recreatiu i espectacles, sanitari i assistencial, educatiu, esportiu, sociocultural i serveis tècnics.

Ús complementari: Aparcament i un habitatge de guarda per establiment

Ús incompatible: Els usos restants.



QUART.- 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.

CINQUÈ.- 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.

SISÈ.- 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.

SETÈ.- El present conveni obliga exclusivament les parts que el signen, i en cap cas no condicionen les competències públiques en matèria de planejament urbanístic, les quals no poden ésser objecte de transacció, i no poden comportar per a les persones propietàries obligacions o càrregues addicionals o més costoses que les establertes per la legislació aplicable.

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 (AUT)

Signat digitalment per
Maria Lourdes Fuentes Faig
- DNI 40506583H (AUT)
Data: 2021.01.25 13:35:48
+01'00'

Lourdes Fuentes i Faig

Per l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro



Tom Magnusson

Per SPORT CULB SANTA
CRISTINA, SL

CPIR-1 C
Xavier Ferrer
Vendrell - DNI
40516248T

Signat digitalment
per CPIR-1 C Xavier
Ferrer Vendrell - DNI
40516248T
Data: 2021.01.25
10:48:08 +01'00'

En dona fe, el/la Secretari/a General
de l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro

ANNEXOS

- Fitxa urbanística PAU 10 Dotacions Golf de la normativa del POUM prevista
- Normativa urbanística d'aplicació per a les claus R6f i A2a2

(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. 136. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6f

1. Paràmetres urbanístics específics

	Parcel·la mínima	Front mín. parcel·la	Edificab. neta	Ocup. màxim (princ + aux)	Separacions (excepte mitgeres)		
					Front	Laterals	Fons
R6f	1.000 m ²	20 m	0,45	25% (1)	8 (2)	3	6
R6f.1 Sant Miquel d'Aro	1.000 m ²	20 m	0,25	15% (1)	8 (2)	3	6
R6f.2 Serra-sol III	1.000 m ²	20 m	0,43	30% + 7%	4	3	6

(1) Inclou un màxim del 4% destinat a construccions auxiliars

(2) Si l'edificació sobre la rasant del terreny és únicament de planta baixa, la separació a vial es pot reduir a 6 metres.

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. 137. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6g

1. Parcel·la mínima: 1.500 m².
2. Front mínim de parcel·la: 25 metres
3. Índex d'edificabilitat neta: 0,30 m²sostre/m²sòl
4. Nombre màx. habitatges: 1 habitatge per parcel·la.
5. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)
6. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
7. Ocupació màxima: 15% que inclou un màxim del 4% per a l'edificació auxiliar
8. Separacions mínimes: Les separacions mínimes de l'edificació seran de 8 metres a vial i 5 metres a la resta de límits. Si l'edificació sobre la rasant del terrenys és únicament de planta baixa, la separació a vial es pot reduir a 6 metres.

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 hotel·ler 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.

Article. 152. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona A2a.2 Nous establiments hotelers

1. Parcel·la mínima: única per establiment
2. Índex d'edificabilitat neta: $0,80 \text{ m}^{2\text{sostre}}/\text{m}^{2\text{sòl}}$
3. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1).

El nombre màxim de plantes visibles en la parcel·la ha de ser el mateix que el nombre màxim de plantes admeses (planta baixa i una planta pis).

4. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
5. Ocupació màxima: 50%
6. Separacions mínimes: Les separacions mínimes de l'edificació seran de 5 metres a tots els límits.

Article. 153. Regulació d'usos per a la subzona A2a

Ús dominant: allotjament turístic.

Ús compatible: residència col·lectiva, restauració, recreatiu i espectacles, sanitari i assistencial, educatiu, esportiu, sociocultural i serveis tècnics.

Ús complementari: Aparcament, un habitatge de guarda per establiment.

Ús incompatible: Els usos restants.

Article. 186. **PAU 10 “Dotacions Golf”**

1. Objectius: Es delimita aquest polígon d'actuació urbanística discontinu en sòl urbà no consolidat on el POUM estableix una transformació d'usos.

2. Àmbit: 1,13 ha

3. Ordenació: La fixada als plànols d'ordenació

Sistemes: Sistema d'espais lliures assenyalat als plànols d'ordenació.

Sistema d'espais lliures SV3 = 3.067 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 les diferents qualificacions urbanístiques, segons les disposicions d'aquestes NNUU.

Qualificació sòl privat: Zona Serveis hotelers A2a.2 = 5.530 m^{2sòl}

Zona Cases aïllades o agrupades R6f = 2.680 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 les 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 R6f) i de Zona Serveis hotelers (clau A2a.2).

El nombre màxim total d'habitatges es fixa aplicant les determinacions del paràmetre establert per la qualificació urbanística corresponent, i en aquest polígon d'actuació no serà superior a 2 habitatges en la subzona R6f.

4. Condicions de gestió i execució:

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer quadrienni.
- b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del 10% d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització
- 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.
- e) Les parcel·les amb aprofitament privat participaran proporcionalment en el repartiment de les càrregues derivades de les millores de la urbanització del PAU-UH 01 “Golf Costa Brava”.

- f) Llicències: fins que no s'hagin recepcionat les obres d'urbanització del PAU 10 només es podran atorgar llicències d'usos i obres de caràcter provisional segons les determinacions de l'article 53 de la LUC i/o llicències d'edificació condicionades a l'execució simultània d'obres d'urbanització segons les determinacions dels articles 39 a 41 del RPLU.