



Ajuntament de Son Servera

CERTIFICAT

Expedient núm.:	Òrgan col·legiat:
88/2018	Ple

**CATALINA MAGDALENA SERVERA GUAL, EN QUALITAT DE SECRETÀRIA
ACCIDENTAL D'AQUEST ÒRGAN,**

CERTIFICO:

Que en la sessió celebrada el 15 / de març / 2018 s'adoptà l'acord següent:

Expedient 88/2018. Proposta d'aprovació inicial del conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Son Servera i "Marins Playa, S.A."



A continuació, el batle dona la paraula a Natalia Troya, qui procedeix a donar compte i lectura de la proposta, prèviament dictaminada en sentit favorable per la Comissió d'assumptes generals de data 08 de març de 2018, que literalment diu el següent:

"Assumpte.- PROPOSTA D'APROVACIÓ DE CONVENI URBANÍSTIC DE PLANEJAMENT.

Vista la següent proposta de conveni urbanístic de planejament a signar entre l'Ajuntament de Son Servera i la social MARINS PLAYA, SA:

"CONVENI URBANÍSTIC

*Parts.- Ajuntament de Son Servera.
MARINS PLAYA, SA*

*Fonaments de Dret aplicables al Conveni Urbanístic.-
Articles 97 i següents de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme a les Illes Balears. (LUIB)
Articles 32 i següents del Reglament de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl a les Illes Balears per a l'illa de Mallorca. BOIB número 66, de 30 d'abril de 2015.*

*Son Servera, **** de ***** de 2018.*

*D'una banda, el Senyor Antoni Servera Servera, Batle de l'Ajuntament de Son Servera, qui actua en nom i representació d'aquest Consistori, la qual fou autoritzada a la signatura del present conveni urbanístic mitjançant acord Plenari de data *** de ***** de 2018, segons consta a l'acta de la sessió plenària i assistida pel secretari del la corporació.*

D'altra banda, el Senyor Gabriel Nebot Bauçà, DNI número 43028029 i domicili a Son Servera, carrer de na Llambies, 41 de Son Servera, com administrador únic de l'entitat mercantil MARINS PLAYA, SA,

Ajuntament de Son Servera



Ajuntament de Son Servera

CIF A07158223 i domicili al mateix emplaçament que l'anterior.

Ambdues parts, es reconeixen capacitat jurídica suficient per tal de procedir al a signatura del present conveni urbanística i d'aquesta manera,

EXPOSEN,

A.- MARINS PLAYA, SA és propietari en quota de ple domini de la finca registral de Son Servera número 10.441 amb la següent descripció i formada per dues referències cadastrals:

Referència cadastral: 3243712ED3834S0001SW.

Parcel·la urbana destinada a solar de forma rectangular situada al carrer de S'Estepar, 34 de Cala Millor d'una superfície aproximada de 474'69 m² segons plànol d'amidaments aportat i que llima per Nord amb referència cadastral 3243713ED3834S0001ZW i amb referència cadastral 3243703ED3834S0001RW; per Oest per carrer de s'Estepar; per Sud amb referència cadastral 3243717ED3834S0001AW; i per Est amb referència cadastral 3243704ED3834S0001DW.

Referència cadastral: 3243704ED3834S0001DW.

Descripció:

Parcel·la urbana destinada a solar de forma rectangular situada al carrer de Na Llambies, 29 de Cala Millor d'una superfície aproximada de 492.66 m² segons plànol d'amidaments aportat i que llima per Nord amb referència cadastral; per Oest per la referència cadastral 3243712ED3834S0001SW; per Sud amb referència cadastral 3243717ED3834S0001AW; i per Est pel carrer de Na Llambies.

Valoració dels terrenys: 386.644,45 euros

B.- D'altra banda l'Ajuntament de Son Servera resulta propietari de la parcel·la destinada a zona verda pública d'acord amb les determinacions de les NS de planejament del TM de Son Servera.

Esdevé el caràcter de zona verda pública de dits terrenys arran del Pla Parcial RAMIS SALAMANCA, aprovat amb caràcter definitiu i amb la següent descripció:

Parcel·la urbana amb referència cadastral 3246943ED3834S0001EW destinada a zona verda situada al carrer na Llambies, 35 d'una superfície aproximada d'uns 838'93 m² segons plànol d'amidaments aportat de forma rectangular i que llima per Nord amb, per referència cadastral 32469A6ED3834S0001WW; per Oest part amb referència cadastral 32469A7ED3834S0001AW i part amb referència cadastral 3246945ED3834S0001ZW; per Sud amb carrer de Na Llambies; i per Est amb final del carrer des Comellar Fondo i per estació transformadora del carrer na Llambies, 35A amb referència cadastral 3246944ED3834S0001SW.

Valoració dels terrenys: 264.334,41 euros.

No consta la titularitat registral de tal bé a favor de l'Ajuntament de Son Servera com a conseqüència de no haver-se recepcionat dita urbanització, si bé d'acord amb les estipulacions que s'indicaran i d'acord amb l'article 336 RLOUSM l'Ajuntament de Son Servera ja ha iniciat els tràmits adients per a la incorporació a l'inventari de béns municipals els terrenys abans descrits.

Ajuntament de Son Servera



Ajuntament de Son Servera

C.- Que d'acord amb la instància presentada per part de la social MARINS PLAYA, SA número de registre 2913/2017, es sol·licita l'estudi d'una permuta de les parcel·les descrites als apartats A i B i que a l'Ajuntament de Son Servera li interessa l'adquisició de tal parcel·la als efectes de la superior superfície de la parcel·la descrita a l'apartat A) així com la millor ubicació de la parcel·la a efectes de destinar-la a zona verda pública dins la trama urbana de la zona, per la qual cosa acorden el present conveni urbanístic, de conformitat amb els següents,

PACTES,

Primer.- MARINS PLAYA, SA cedeix a l'Ajuntament de Son Servera, de manera gratuïta la plena titularitat del solar descrit a l'apartat A) d'aquest conveni sense cap càrrec, excepte de les despeses i tributs que se'n puguin derivar de l'adquisició.

A aquests efectes l'Ajuntament de Son Servera es compromet a dur a terme les actuacions necessàries per a la modificació del planejament, qualificant aquests terrenys com a SÒL URBÀ, ZONA VERDA PÚBLICA.

Segon.- L'Ajuntament cedeix a MARINS PLAYA, SA de manera gratuïta la plena titularitat, una vegada l'hagi adquirida d'acord amb les previsions de l'apartat B) 3er paràgraf, de la parcel·la descrita a dit apartat sense cap càrrec, excepte de les despeses i tributs que se'n puguin derivar de l'adquisició.

A aquest efectes, igualment, l'Ajuntament de Son Servera es compromet a dur a terme les actuacions necessàries per a la modificació del planejament urbanística, qualificant aquests terrenys com a SÒL URBÀ, HOTELERA 2 (H-2). Edificació aïllada.

Tercera.- En el supòsit que els valors cedits a favor de l'Ajuntament de Son Servera tinguin un valor de taxació superior als terrenys cedits a favor de MARINS PLAYA, SA, aquesta renúncia de manera expressa a la compensació per la diferència de valors establerta a l'article 139 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears. Aquesta estipulació no serà aplicable en sentit contrari quant a la valoració dels béns, si en resultés de major valor el que cedeix l'Ajuntament de Son Servera.

Quarta.- El present conveni no tindrà cap efecte jurídic si les previsions de revisió que es preveuen sobre les finques que s'hi descriuen i que estan subjectes a nova qualificació així com a dictamen del Consell Consultiu, no es duen a terme per prescripcions d'altres Administracions o per raons que puguin sorgir durant l'exposició pública del conveni, sense que cap de les parts pugui exigir-ne cap tipus de responsabilitat.

Cinquena.- El present conveni té naturalesa administrativa, per al qual cosa l'ordre jurisdiccional competent és el del contenciós administratiu.

Sisena.- S'adjunten al present conveni urbanístic, plànols on es grafien els terrenys objecte de l'acord, juntament amb la valoració econòmica dels mateixos.

I com a prova de conformitat, ambdues parts signen aquest document, “



Ajuntament de Son Servera

Vists els següents fonaments de Dret,

Articles 97 i següents de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme a les Illes Balears (LUIB) així com als articles 32 i següents del Reglament de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl a les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca. BOIB número 66, de 30 d'abril de 2015, (RLOUSM).

Aquesta darrera norma és aplicable d'acord amb la Disposició Final II de la LUIB, la qual manté la vigència del RLOUSM en tot allò que sigui compatible amb la LUIB fins que es produeixi el desplegament reglamentari d'aquesta norma.

També esdevé aplicable l'article 25 del TRLS, aprovat per RDL 7/2015, de 30 d'octubre quant als principis de transparència i publicitat de la gestió urbanística pública.

I vist l'informe jurídic emès per part del Tècnic d'administració general adscrit al servei d'urbanisme i subscrit per part de l'arquitecta municipal en data 21 de febrer de 2018, el qual a la seva part bastant diu:

“Consideracions jurídiques,

1.- Objecte del conveni urbanístic.

Es proposa la formalització d'un conveni urbanístic de planejament mitjançant el qual l'Ajuntament de Son Servera i Marins Playa SA formalitzarien una permuta per la que l'Ajuntament adquiriria els terrenys amb referència cadastral número 3243712ED3834S0001SW i 3243704ED3834S0001DW, sòl urbà amb qualificació de zona verda en el moment de la permuta i la social adquirirà la parcel·la cadastral número 3246943ED3834S0001EW, amb qualificació de zona Hotelera H-2.

Tal i com s'ha descrit, l'objecte del conveni consisteix en efectuar les oportunes modificacions del planejament aprovat definitivament a l'any 2014 per tal de modificar les qualificacions del sòl, adaptant-les a la voluntat de les parts concertants.

D'aquesta manera el sòl propietat de Marins Playa SA, amb qualificació de SOLAR URBÀ, ZONIFICACIÓ J7, passaria a ser titularitat de l'Ajuntament de Son Servera amb qualificació de ZONA verda, ELP. D'altra banda, l'actual zona verda passaria a mans de la social MARINS PLAYA, SA, propietària dels terrenys confrontants amb aquesta, (Hotel Marins) per tal de tenir una qualificació de SOLAR URBÀ, ZONIFICACIÓ H-2.

El valor dels terrenys cedits a favor de l'Ajuntament de Son Servera és de 386.644'45 euros i la valoració dels terrenys cedits a favor de Marins Playa, Sa és de 264.334,41 euros, la qual cosa en suposa una diferència a favor de la societat per import de 122.310.04 euros. En aquest sentit i d'acord amb l'estipulació tercera del conveni, Marins Playa SA renuncia de manera clara i expressa a la compensació econòmica establerta per la diferència de valors establerta a l'article 139 de la Llei 20/2006, municipal i de règim local a les Illes Balears.

2.- Procediment d'aprovació del conveni urbanístic

La LUIB configura els convenis urbanístics com a fórmula de col·laboració en una activitat urbanística més eficient i eficaç on sempre s'ha de comptar amb la participació de les persones propietàries i de totes aquelles que ostentin facultats dominicals sobre els terrenys afectats, havent de regir en tot moment els principis de publicitat i transparència.

Quant al procediment la LUIB es limita a l'article 98.3 a establir que els convenis urbanístics, prèviament a la seva aprovació, s'han de sotmetre a un període d'informació pública per un termini d'1 mes, que s'ha d'anunciar al Butlletí Oficial de les Illes Balears i en la web o el punt d'accés electrònic oficial corresponent, havent-se de publicar el contingut íntegre del conveni.

La manca de regulació de la LUIB en aquest aspecte obliga a haver d'acudir al RLOUSM quant a l'exactitud del procediment legalment establert a l'efecte, que en resum seria el següent:

- El plenari de l'Ajuntament haurà d'adoptar l'acord d'aprovació inicial del text de proposta de conveni urbanístic de planejament.
- S'obre el període d'informació pública pel termini d'1 mes, amb inserció d'anunci al Butlletí Oficial de les Illes Balears i en la web o punt d'accés electrònic oficial corresponent, havent-se de publicar el text íntegre del conveni, que haurà d'estar disposat a les dependències municipals corresponents per tal que es pugui consultar així com ser accessible telemàticament, indicant la direcció completa de la pàgina web o punt d'accés electrònic que permeti localitzar-lo.
- Igualment, s'acordarà l'obertura d'un tràmit d'audiència a tots aquells interessats als qual afecti total o



Ajuntament de Son Servera

parcialment el contingut del conveni urbanístic, havent-se d'informar adequadament i clarament que el conveni urbanístic es subjecta i limita a allò que disposen els articles 97 LUIB i 32 i següents RLOUSM. Revisat l'expedient, no consta de l'existència de cap persona afectada amb titularitat dominicals o reials sobre els terrenys objecte del conveni que puguin ser considerades interessades als efectes de ser objecte del tràmit d'audiència. Si bé, qui subscriu entén que esdevé necessària la notificació individual a cadascuna de les persones veïnes dels solars objecte de la permuta. Les titularitats es disposaran segons certificats emesos per la via de l'oficina virtual del cadastre.

- Finalment, una vegada resoltes les al·legacions que es puguin presentar, el Plenari procedirà a aprovar amb caràcter definitiu el text proposat inicialment, el qual haurà de ser signat en el termini de 15 dies comptadors des de la notificació de l'acord a les persones interessades.

Es proposa al Plenari l'adopció del següent acord:

Primer.- Aprovar amb caràcter inicial el conveni urbanístic de planejament a subscriure entre l'Ajuntament de Son Servera i la social MARINS PLAYA, SA. Tot això segons documentació registrada per Gabriel Nebot Bauçà, en representació de MARINS PLAYA, SA en data 19 d'abril de 2017, RGE número 2913.

Segon.- Obrir el període d'informació pública pel termini d'1 mes amb inserció d'anunci al Butlletí Oficial de les Illes Balears i en la web o punt d'accés electrònic oficial corresponent, havent-se de publicar el text íntegre del conveni, que haurà d'estar disposat a les dependències municipals corresponents per tal que es pugui consultar així com ser accessible telemàticament, indicant la direcció completa de la pàgina web o punt d'accés electrònic que permeti localitzar-lo.

Tercer.- Iniciar un tràmit d'audiència pel termini de 10 dies a tots aquells interessats als qual afecti total o parcialment el contingut del conveni urbanístic, havent-se d'informar adequada i clarament que el conveni urbanístic es subjecta i limita a allò que disposen els articles 97 LUIB i 32 i següents RLOUSM."

Natalia Troya explica el valor dels terrenys que aporta l'Ajuntament de Son Servera és de 264.333'41 € i el valor dels terrenys que aporta "Marins Playa S.A." és de 386.644'45 €. Diu que és molt important indicar que "Marins Playa, S.A." renuncia expressament a que l'Ajuntament de Son Servera li aboni la diferència dels imports, que és de 122.331 €, a la qual hi tendria dret d'acord amb la Llei 20/2006. Afegeix que és l'arrancada d'un procediment i una voluntat política que l'equip de Govern té de fer aquest permuta, perquè troben que és el més interessat per a l'interès general del poble. Això -diu- s'exposarà al públic, es notificarà a tots els interessats. Es necessita un informe del Consell de Mallorca i atès que afecta a una zona verda, també un informe del Consell Consultiu. Assenyala que s'escoltarà a la gent que vulgui fer al·legacions. Indica que els informes dels tècnics d'Urbanisme són favorables per fer aquesta permuta.

Maria Isabel Prieto diu que no va poder assistir a la CIAG atès que coincidia amb la vaga del Dia de la Dona i que a la Junta de Portaveus el batle ja els havia avançat aquest tema i vist que els informes tècnics són favorables votaran a favor.

Jaime Servera diu que a la CIAG el batle no va fer gens de menció al canvi de qualificació dels terrenys. No va dir que els terrenys de la zona verda que es cedeixen tendrien la qualificació de zona hotelera. Demana exactament quin és el benefici per al poble.

Natalia Troya matitza que és una zona hotelera "H2". Diu que si tot va bé, l'empresa vol executar una piscina per a ús infantil. Diu que l'Ajuntament guanya un terreny de 970 m2 a canvi d'una zona verda que ara tenim, que quasi ningú en fa ús, de 839 m2. Diu que a la zona semiextensiva està previst fer un aparcament i un parc infantil.

El batle diu que aquest hotel amb la permuta, com a zona H2 només li permetria fer un petit xibiu i una piscina per a al·lots. Diu que amb la normativa urbanística aquest hotel no pot fe



Ajuntament de Son Servera

res més i que tenir una gran zona verda enmig de dos o tres edificis és positiu. Jaime Servera demana si han valorat la taxació, demana el preu del solar hotelier, quin és? Natalia Troya contesta que hi ha una valoració feta i per això té els informes positius. Manifesta que ja ho ha explicat. Repeteix que els terrenys que aporta "Marins" es valoren en 386.644 €, el terrenys que aporta l'Ajuntament estan valorats en 264.333'41 €.

Jaime Servera demana què val el preu del m2 de la zona hotelera? Natalia Troya diu que no poden tenir aquest valor fins que no sigui una realitat. Assenyala que el poble de Son Servera hi guanyarà igual que el poble va guanyar amb la permuta del 2014, que va canviar una zona verda amb uns terrenys de darrera el C.P. Na Penyal. Manifesta que no dubte de l'informe del TAG en cap moment. Diu que l'equip de Govern a davant la sol·licitud de "Marins Playa, S.A." va venir a bé iniciar un procediment per a la permuta que serà molt llarg.

Jaime Servera diu que si es fa una permuta i no es fa un canvi d'ús la valoració és la mateixa. Però si es fa una permuta i en el punt de l'ordre del dia següent es fa una modificació de les Nomes Subsidiàries de Planejament, el valor és molt diferent. Diu que no discuteix l'informe del TAG d'Urbanisme, ja assenyala que amb aquest canvi el poble perd 30.000 €. Diu que aquesta zona verda està executada i els terrenys que es donen per "Marins" s'hauran d'executar. Creu que no està tan equilibrada aquesta permuta.

Natalia Troya diu que està content dels seus càlculs però per ventura en sap més que el tècnic que els ha fet la taxació. Tot seguit llegeix literalment la taxació del tècnic que suposa 264.333'41 € i diu que aquí està la fórmula i el càlcul. Diu que l'Ajuntament de Son Servera, els ciutadans de Cala Millor, guanyen en aparcament. Diu que volen evitar que en aquests terrenys es construïssin vivendes atès que es podria fer.

El batle diu que entén que la intervenció de Jaime Servera. Diu que l'Ajuntament, tenint aquesta zona verda connectada amb una altra, hi surt guanyant. Diu que la zona H2 no tindrà un valor d'edificabilitat.

Jaime Servera diu que la qualificació dels terrenys està ben clara, però el què s'hi podrà fer és mal de dir. Demana si l'Ajuntament no té manca d'infraestructures. Diu que el què fan és crear sòl hotelier que avui no hi és per evitar guanyar en infraestructures per al poble. Assenyala que si no es canvià l'ús del solar està ben clar que no hi hauria variacions, però si hi ha canvi de qualificació n'hi podria haver. Demana si, respecte de les altres zones verdes, tenen pensat fer un conveni per homogeneitzar aquest ús.

El batle diu que tenen moltes zones verdes desocupades i no s'han intentat ocupar mai. Assenyala que ara no té sentit parlar d'altres zones verdes atès que en aquest punt concret es parla d'una determinada zona verda.

Jaime Servera diu que ja que amb l'empresa es negocia, demana si es té res pensat respecte de l'altra zona verda.

Antoni Cánovas diu que és un tema complex i que ahir varen parlar amb el TAG d'Urbanisme i amb la arquitecta. Diu que valoren amb positivitat aquesta permuta. Manifesta que és evident que l'empresa hi sortirà guanyant, però si hi ha una permuta hi han sortit guanyant ambdues parts. Assenyala que ells tenien unes parcel·les edificables que l'esperit és destinar-les a zones verdes, aparcament. Diu que actualment és una zona molt degradada i tot es reconvertirà en un pulmó en aquella barriada i guanyaran metres. Diu que recuperaran dues zones interessants. Exposa que econòmicament, amb les valoracions fetes no les volen qüestionar. Saben que econòmicament hi ha 120.000 € a favor de l'Ajuntament, i diu que reduiran vivenda, guanyaran en metres i en aparcaments i creu que està bé i s'ha fet una feina que hi surten guanyant ells i nosaltres i la permuta és positiva. Donen l'enhorabona a l'equip de Govern. Manifesta que votaran a favor.

Jaime Servera diu que, com aclariment, que no li consta que estigui aferrat a un parc infantil.

Ajuntament de Son Servera



Ajuntament de Son Servera

Jaime Servera insisteix que no ho poden recolzar perquè creu que l'Ajuntament havia d'haver insistit més en aquests solars, hi hauria d'haver aconseguit per ventura l'execució. Entén que si es canvia la qualificació s'ha de canviar el preu del m2. Diu que l'Ajuntament hauria d'haver estat més ambiciós.

Tot seguit, es sotmet a votació la proposta, la qual s'aprova per majoria absoluta amb el resultat de vots següent: 12 vots a favor (5PSOE, 4 IxSMB, 2 ON-SS, 1 MÉS per Son Servera), 0 vots en contra, 5 vots d'abstenció (PP).

I perquè així hi consti als efectes de l'expedient, emeto el present certificat per ordre i amb el vist i plau del Sr. Alcalde, amb l'excepció prevista en l'article 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals aprovat per Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, s'expedeix la present.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

Ajuntament de Son Servera

Plaça de Sant Ignasi, 1, Son Servera. 07550 (Illes Balears). Tel. 971567002. Fax: 971568101