

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE COSTITX

1669***Convenio urbanístico para la cesión anticipada de la titularidad de una porción de la parcela 117 del polígono 4 de Costitx***

Una vez aprobado definitivament se hace público el Convenio urbanístico para la cesión anticipada de la titularidad de una porción de la parcela 117 del polígono 4 de Costitx, afectada por el sistema general de equipamiento público en suelo rústico denominado "Vial de ronda de Costitx ", previsto en las NNSS vigentes del 02/18/2017, y de acuerdo con lo establecido en la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB), se publica su texto íntegro el cual se transcribe a continuación: "CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA CESIÓN ANTICIPADA DE LA TITULARIDAD DE UNA PORCIÓN DE LA PARCELA 117 DEL POLÍGONO 4 DE COSTITX, AFECTADA POR EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO EN SUELO RÚSTICO DENOMINADO 'VIAL DE RONDA DE COSTITX', PREVISTO EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE COSTITX, VIGENTES DESDE EL 02/18/2017.

Costitx, 20 de febrero de 2019.

REUNIDOS

Por un lado, el Sr. ANTONIO SALAS ROCA en representación que legalmente le corresponde del Ayuntamiento de Costitx, como Alcalde Presidente de la Corporación, según establece el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases de régimen Local, en su redacción vigente. Por otra parte, la Sra. MARIA ARROM RAMIS, mayor de edad, casada en régimen de separación de bienes, con domicilio en Costitx, Calle Jefes de Toros, núm. 17, actuando en nombre e interés propio. Está presente el Sr. Secretario de la Corporación, Sr. Juan Marques Company, que da fe del acto. Todos ellos intervienen, según declaran, con las facultades y capacidad necesarias para la conclusión del presente Convenio, y libremente

EXPONEN

I.-Antecedentes.

Primero.- El término municipal de Costitx se encuentra ordenado urbanísticamente por las Normas Subsidiarias vigentes, publicadas en el BOIB núm. 21, de día 18 de febrero de 2017.

Segundo.- Dentro de las previsiones de las citadas Normas Subsidiarias, se encuentra la apertura de un nuevo vial de ronda, que fue inicialmente objeto del proyecto del técnico del Consejo de Mallorca, el ingeniero Sr. Francisco Rosselló de Caralt, en el mes de abril de 2004, proyecto que ha experimentado algunas modificaciones por parte del ingeniero adscrito a la Dirección General de Transportes del Gobierno de las Islas Baleares, Sr. Juan Manuel Pérez Ribas, pero que sustancialmente, implica la necesidad de adquirir por vía de expropiación forzosa o mediante convenio con la propiedad, varias porciones de parcelas afectadas. Dicho proyecto fue declarado de Utilidad Pública mediante Resolución del Consejero Ejecutivo de Obras Públicas del Consejo de Mallorca de fecha 1 de julio de 2004.

Tercero.- Actualmente, el Ayuntamiento de Costitx ya es titular o tiene a su disposición la totalidad de las porciones de parcelas afectadas por el trazado del nuevo vial, salvo las que son objeto del presente Convenio.

Cuarto.- La Sra. Maria Arrom Ramis es propietaria, en pleno dominio, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de las siguientes fincas rústicas:

Primera: Parcela de terreno, procedente de la finca denominada ES CLOS, de una superficie de mil seiscientos cuarenta y ocho metros cuadrados, inscrita en el Registro de la Propiedad de Inca núm. 1, en el tomo 4323, libro 89, folio 49, finca 3569 de Costitx.

Segunda: Parcela de terreno, procedente de la finca denominada es CLOS, de una superficie de once mil doscientos ochenta metros sesenta decímetros cuadrados, inscrita en el Registro de la Propiedad de Inca núm. 1, en el tomo 3522, libro 71, folio 58, finca 2216 de Costitx.

Quinto.- Existe interés público municipal en la obtención de los terrenos descritos en los antecedentes del presente Convenio y que conforman el Sistema General en Suelo Rústico descrito, con el fin de proceder a ejecutar la fase 2 del proyecto de vial de ronda de Costitx.





Por otra parte, no resulta conveniente ni suficientemente ágil la adquisición de los terrenos para el Sistema General mediante el sistema de ocupación directa, ni tampoco mediante un procedimiento expropiatorio ordinario, que dilataría en el tiempo la efectiva disposición de los terrenos.

Sexto.- Previa solicitud del Ayuntamiento de Costitx, el Ingeniero de Caminos, Sr. Juan Manuel Pérez Ribas, emitió el día 19 de diciembre de 2018 informe, que consta de 10 folios, para la determinación del valor de obtención del suelo referido a las porciones de las parcelas objeto del presente convenio.

II.-Objeto del Convenio.

Con el presente convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Costitx y la propietaria de las fincas afectadas por el Sistema General ya mencionado, se regulan las condiciones detalladas para el desarrollo de gestión urbanística de la fase 2 de ejecución del nuevo vial de ronda de Costitx.

El presente convenio se concreta en el acuerdo de cesión anticipada de la propiedad y posesión de una porción de una superficie total de 1.007 m2, de la parcela • la reseñada, según viene descrita en el Plano y Certificado del técnico adjuntos que forman parte integrante del presente convenio como Anexo I.

III.-Naturaleza jurídica del Convenio. El presente convenio urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo, rigiéndose por las estipulaciones en él contenidas y, supletoriamente, por las normas del Derecho Administrativo y, en su defecto, por las normas de Derecho Privado. Las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del Orden Jurisdiccional Contencioso-administrativo.

IV.-Clase de Convenio. De acuerdo con lo establecido en los artículos 97, 98 y 99 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB) el presente es un Convenio de gestión urbanística para la ejecución del planeamiento, que tiene por objeto establecer los términos y las condiciones de ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración de este planeamiento.

V.-Justificación de su conveniencia para el interés general. El presente convenio es conveniente para el interés general en tanto concreta la regulación legal las determinaciones que se establecerán en el planeamiento general vigente y es coherente con los instrumentos de ordenación del territorio. Además, se cumplen los principios generales de la actividad urbanística pública, de competencia municipal, asegurando que el uso del suelo se materialice de acuerdo al interés general ya la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en el resto de normas aplicables, fomentando un desarrollo territorial y urbano sostenible, favoreciendo la reserva de suelo para la ubicación de dotaciones urbanísticas necesarias en condiciones óptimas, mejorando la calidad de vida de la población, evitando la especulación de suelo disponiendo nuevas dotaciones urbanísticas, y asegurando la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública.

VI.- Límites del Convenio.

El presente Convenio Urbanístico no puede limitar o eludir el ejercicio de las competencias urbanísticas que correspondan a cada una de las Administraciones públicas, ni tampoco puede dispensar del cumplimiento de las obligaciones que impone la normativa urbanística, incluidas las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Serán, por tanto, nulas de pleno derecho las estipulaciones contenidas en los convenios urbanísticos que sean contrarias a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigente, o en general a la normativa urbanística. Cualquier interpretación del convenio deberá realizarse de forma que quede salvaguardada la prevalencia de toda norma o planeamiento en vigor en detrimento, en su caso, del presente convenio.

VII.- Procedimiento. La negociación, aprobación, formalización y ejecución del presente convenio se desarrollará de acuerdo a lo establecido en la normativa reguladora de la Administración local, sustancialmente en la Ley 7/85 de 2 de abril reguladora de las bases de régimen local, la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB) y la Ley 39/2015 de 1 de octubre de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

VIII.- Publicidad del Convenio. El Ayuntamiento dispondrá la publicidad del presente convenio como instrumento urbanístico, para su consulta, información de su contenido y obtención de copias por parte de cualquier ciudadano, de acuerdo con lo establecido en el artículo 99 de la LUIB.

IX.-Régimen Jurídico aplicable según la legislación y planeamiento en vigor.

La Ley 12/2017 de 29 de diciembre de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB), establece



CAPÍTULO VI**CONVENIOS URBANÍSTICOS****Artículo 97.** Concepto, principios, objeto y límites de los convenios

1. Los consejos insulares y los ayuntamientos, conjunta o separadamente, podrán celebrar convenios con personas públicas o privadas para colaborar en una actividad urbanística más eficiente y eficaz, y deben contar siempre con la participación de las personas propietarias y de todas aquellas que ostenten facultades dominicales sobre los terrenos.
2. La negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el apartado 1 anterior se rigen por los principios de transparencia y publicidad.
3. Los convenios urbanísticos pueden tener por objeto las determinaciones y las condiciones relativas a la ordenación, gestión y ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la formalización del convenio.
4. Son nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente, en cualquier forma, normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o Versión consolidada sin validez jurídica (actualizada a 22/11 / 2018) 72 urbanístico, a menos que el objeto sea precisamente modificarlas siguiendo el procedimiento y cumpliendo los requisitos que corresponden según la legislación vigente. No pueden establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de las personas propietarias afectadas.
5. Los convenios urbanísticos tienen naturaleza jurídico y las cuestiones relativas al cumplimiento, la interpretación, los efectos y la extinción de estos son competencia del orden jurisdiccional contencioso administrativo.

Artículo 98. Convenios municipales de planeamiento y de gestión.

1. Los convenios de planeamiento urbanístico son aquellos que tienen por objeto la aprobación o la modificación del planeamiento vigente. Cuando estos convenios modifiquen alguna determinación de la ordenación estructural del municipio deben disponer del informe favorable del consejo insular que garantice la viabilidad de la propuesta, con carácter previo a la suscripción. Los convenios suscritos no vinculan la potestad del planeamiento cualquiera que sea su titular. En el caso de no aprobarse el plan o modificarse con arreglo al convenio, éste se entenderá resuelto automáticamente sin derecho a indemnización.
2. Los convenios de gestión urbanística son aquellos que tienen por objeto los términos y las condiciones de ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración de este planeamiento. Los convenios en que se acuerde de manera excepcional y únicamente en los supuestos específicos en que lo previsto en esta ley, el cumplimiento del deber legal de cesión de aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento a cambio del pago de una cantidad sustitutiva en metálico • lic deben incluir la valoración pericial que corresponda, de acuerdo con la normativa vigente en materia de valoraciones urbanísticas, validada expresamente por el personal técnico municipal competente. Las personas particulares que suscriban el convenio, con la conformidad de todas las personas propietarias afectadas, y asuman la responsabilidad completa de la urbanización en un ámbito de actuación urbanística, pueden definir su ejecución.
3. Los convenios, previamente a la aprobación, deben someterse a un periodo de información pública por un plazo mínimo de un mes, que se anunciará en el y en la web o el punto de acceso electrónico oficial correspondiente. El anuncio Boletín Oficial de las Islas Baleares debe incluir el contenido íntegro del convenio.
4. La aprobación de estos convenios corresponde a los ayuntamientos; la correspondiente a los convenios de planeamiento es en todo caso competencia del Pleno. "

Artículo 99. Publicidad e impugnación de los convenios.

1. El texto íntegro de los convenios, junto con el acuerdo de aprobación, se publicará en los mismos términos y requisitos que se exigen para la publicación de los instrumentos de planeamiento, de acuerdo con la legislación de régimen local o con esta ley.
2. En todos los municipios debe haber un registro de convenios administrativos urbanísticos, en el que se anotará el nombre del convenio, y un archivo de convenios administrativos urbanísticos, en que se ha de custodiar un ejemplar completo del texto definitivo y, en su caso, de la documentación que integra el expediente, así como la del instrumento de gestión a que se refiere.
3. El ejemplar custodiado en el archivo a que se refiere el apartado 2 anterior da fe, con todos los efectos legales, del contenido del convenio.

4. Todos los ciudadanos y ciudadanas tienen derecho a consultar los registros y los archivos a los que se refiere este artículo, y obtener certificados y copias de las anotaciones que se hagan y de los documentos que se custodian.

5. Los actos administrativos de aprobación de los convenios urbanísticos y su contenido quedan asimismo sometidos al régimen de acción pública que regula el artículo 14 de esta ley.

CLÁUSULAS

Primera.- Obligaciones de la propiedad de la parcela objeto del Convenio.

1º) La Sra. Maria Arrom Ramis, transmite en este acto, libres de cualquier carga, gravamen, arrendatarios u ocupantes, y para las finalidades previstas en el planeamiento urbanístico vigente, el pleno dominio, posesión y total disponibilidad de los terrenos correspondientes las fincas antes descritas, que conforman dos porciones de la Parcela catastral 117 del Polígono 4 de Costitx, afectados por el Sistema General en Suelo Rústico denominado 'Vial de ronda de Costitx', que se identifican gráficamente en el plano adjunto (Anexo IV), tomando en este acto el Ayuntamiento posesión efectiva de los terrenos y pudiendo disponer con todas las facultades del derecho de disposición y para ordenar y alterar la forma y la sustancia de la porción cedida por el cumplimiento de los fines públicos, inscribiendo esta transmisión en el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento de Costitx.

2º) El remanente de las dos fincas afectadas por la infraestructura pública mencionada, una vez efectuada la transmisión de las porciones que constituye el objeto de este convenio, conservarán el derecho a desarrollar todas las actividades y usos legalmente previstos, incluido el de vivienda, en función del cumplimiento de los parámetros que exija en cada caso la normativa urbanística en suelo rústico.

Como consecuencia de la ejecución de la infraestructura pública se producirá la segregación de las porciones de la finca objeto de este convenio para afectarla al uso y dominio público. Esta segregación, que es un acto de ejecución de determinaciones del planeamiento municipal y, asimismo, un acto para la ejecución de una infraestructura pública, está exenta de la obtención de previa licencia de segregación, siendo esta, por tanto, innecesaria. Asimismo, la segregación consecuencia del presente convenio viene autorizada expresamente por el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.

3º) El presente Convenio servirá, a todos los efectos, como acta de ocupación de los terrenos mencionados en el lugar y fecha indicados en el mismo.

4º) El presente Convenio formará parte de los instrumentos de gestión del proyecto de 'vial de ronda de Costitx'.

Segunda.-Obligaciones del Ayuntamiento de Costitx.

1º) El Ayuntamiento abona a la Sra. Maria Arrom Ramis la suma total de DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA UN EURO CON QUINCE CÈMTIMS, (16.471,15 €), como precio de la transmisión de los 1.007,00 metros cuadrados de terrenos objeto de este convenio (973 m2 de la porción norte correspondientes a la finca 3569, y 34 m2 de la porción sur, correspondientes a la finca 2216), de acuerdo con el detalle que figura en el informe de Hoja de Valoración emitido por el ingeniero de caminos C y P, Sr. Juan Manuel Pérez Ribas, de fecha 19 de diciembre de 2018, anexo al presente Convenio. Con la suscripción del convenio, la Sra. Arrom declara haber recibido la cantidad mencionada en su totalidad y a plena satisfacción, sin tener nada más que reclamar por este concepto.

2º) El Ayuntamiento se compromete, asimismo, a la ejecución, durante las obras de la Fase 1 del vial de Ronda de Costitx, del cierre, con muros de piedra seca de 0,60 metros y rejilla metálica de 1,50 metros de altura, de las porciones superior e inferior de las fincas remanentes, en el tramo que linda con dicho vial.

La determinación y detalles de los muros constan en el proyecto técnico del Ingeniero Sr. Juan Manuel Pérez Ribas, que la Sra. Arrom Ramis declara conocer.

3º) El presente convenio de acuerdo con lo establecido en la LUIB será sometido, previa aprobación provisional por parte del Ayuntamiento, a un periodo de información pública de un mes, que será anunciado en los términos que la ley especifica en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) y web municipal.

Una vez aprobado definitivamente y suscrito por las partes, se publicará en el BOIB y quedará registrado y custodiado en el registro de convenios urbanísticos del Ayuntamiento de Costitx.

4º) El Ayuntamiento se obliga a inscribir el presente convenio en el Registro de la Propiedad.

5º) Todos los gastos que se generen en la tramitación del convenio, tales como costes de publicación en el BOIB, georreferenciación de las porciones, agrupación, en su caso, de fincas de titularidad municipal y otros que sean legalmente necesarias, serán de cuenta de Ayuntamiento de Costitx.

Tercera.-Entrada en vigor y Resolución del Convenio.

1º) El presente Convenio entrará en vigor el día de su firma y tendrá duración indefinida, extendiéndose sus efectos hasta el total cumplimiento de los compromisos adquiridos.





2º) El incumplimiento por cualquiera de las partes de las estipulaciones establecidas en este documento, facultará a la otra parte para instar su cumplimiento o resolución en su caso.

3º) Específicamente se hace constar que el presente convenio quedará resuelto de pleno derecho, por desaparición de su objeto, con obligación de las partes de restituirse las prestaciones recíprocas y restaurar la realidad física y jurídica a su situación anterior, en el caso que, antes de la ejecución de la infraestructura pública proyectada, esta dejara de estar contemplada en el planeamiento.

Y, en prueba de conformidad, una vez leído, se firma el presente convenio urbanístico, por ambas partes, por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento. "

Costitx, 26 de febrero de 2019

EL ALCALDE

Antoni Salas Roca

