



Sección V. Anuncios

Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARGALIDA

872

Convenio urbanístico con permuta entre el Excmo. Ayuntamiento de Santa Margalida y Promociones Pastor Perelló S.L. para facilitar la tramitación del procedimiento de modificación puntual de las normas subsidiarias municipales que posibiliten la recalificación y posterior permuta de terrenos con objeto suelo dotacional y adecuar la normativa municipal a la realidad física y económica del núcleo de Santa Margalida

De conformidad con el artículo 98.3 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, se somete a información pública por un plazo de un mes cuyo cómputo se inicia a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOIB, la propuesta de Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Santa Margalida y Promociones Pastor Perelló SL el contenido íntegro del cual se transcribe a continuación, para que previamente a su aprobación, dentro del plazo mencionado los interesados presenten cuantas alegaciones, observaciones y reclamaciones estimen oportunas.

“CONVENIO URBANÍSTICO CON PERMUTA ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA MARGALIDA Y PROMOCIONES PASTOR PERELLÓ S.L. PARA FACILITAR LA TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES QUE POSIBILITEN LA RECALIFICACIÓN Y POSTERIOR PERMUTA DE TERRENOS CON OBJETO OBTENER SUELO DOTACIONAL Y ADECUAR LA NORMATIVA MUNICIPAL A LA REALIDAD FÍSICA Y ECONÓMICA DEL NÚCLEO DE SANTA MARGALIDA.

En Santa Margalida, en dependencias municipales, siendo las 12:00 horas del 19 de abril de 2021, ante mí, Doña María Magdalena Vicens Pons, Secretaria del Excmo. Ayuntamiento de Santa Margarita, que da fe del presente acto de acuerdo con el art. 3.2.i) del RD128/2018, de 16 de Marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

SE REÚNEN

De una parte, Don Joan Monjo Estelrich, Alcalde del Ecmo. Ayuntamiento de Santa Margarita.

De otra parte Don Sebastián Pastor Perelló, como administrador de la entidad Promociones Pastor Perelló S.L.

INTERVIENEN

D. Joan Monjo Estelrich, en calidad de Alcalde del Ecmo. Ayuntamiento de Santa Margarita, con CIF nº P-0705500-G, y en representación del mismo.

Don Sebastián Pastor Perelló, en nombre y representación de la entidad Promociones Pastor Perelló S.L., con CIF , en su condición de administrador.

Se reconocen mutuamente capacidad jurídica como para formalizar el presente Convenio Urbanístico de Planeamiento, y a tal fin:

EXPONEN

Primero. *Que la entidad Promociones Pastor Perelló S.L. es propietaria de las fincas 8409, 8489 y 8188, cuya representación gráfica se adjunta al presente documento.*

Segundo. *Que según el actual planeamiento municipal, sobre la finca registral 8188 antes indicada, se contempla la prolongación del vial denominado calle Industria para ser una de las conexiones de la trama urbana con antiguo suelo urbanizable Sector 1, que fue desclasificado desde la aprobación de las DOT.*

Tercero. *Según el planeamiento, el ámbito del antiguo sector 1, desclasificado por las DOT, se corresponde actualmente con suelo rústico; con comunicaciones con la trama urbana por los viales Pau, Xaloc i Miquel Ordinas; estando el resto de viales que contempla el planeamiento, entre ellos, el indicado anteriormente pendientes de ejecución.*



La desclasificación del mencionado sector 1 hace innecesaria la prolongación del antedicho vial que afecta a los terrenos propiedad de Promociones Pastor Perelló S.L.

Cuarto. Junto con lo anterior, sobre los terrenos afectados por el planeamiento municipal para la indicada prolongación, existen una serie de edificaciones que resultan preexistentes incluso a las actuales normas subsidiarias aprobadas el 29 de Abril de 1986 (BOCAIB nº 16, de 30/05/86); estando acreditado mediante fotografías aéreas que con anterioridad al año 1984, ya estaban ocupada la porción de suelo del vial proyectado por las normas. Así como los usos de las parcelas que forman parte del presente convenio coincidentes con los usos comprobados actuales.

Quinto. Asimismo, por parte del Ayuntamiento de Santa Margarita, interesa la obtención de suelo dotacional a ubicar en calle Clavet esquina Font i Roig a los efectos de Equipamiento que serían cedidos gratuitamente.

Sexto. Con estas premisas constituye el objeto y justificación del convenio:

- 1.- La adaptación del planeamiento a la desclasificación del sector 1 y, consecuencia, de ella la pérdida de finalidad de la prolongación del vial denominado Calle Industria, sobre los terrenos de la entidad Promociones Pastor Perelló, S.L.
- 2.- Regularizar la situación de las construcciones y usos preexistentes sobre los citados terrenos que constituyen gran parte de la economía productiva del núcleo de Santa Margarita.
- 3.- Obtención con carácter gratuito de terrenos de uso dotacional a favor de la corporación municipal con el fin de equipamiento; y ante la situación coyuntural provocada por la crisis sanitaria por COVID19, resulta motivado y de urgencia, con lo que se suscribe el presente convenio.

Séptimo. Con tales premisas, interesando a las partes firmantes incorporar las condiciones del presente Convenio mediante una modificación puntual del Planeamiento General, en los términos que se dirán, las partes suscriben este convenio de planeamiento al amparo de lo establecido en el capítulo VI del título III de la Ley de 12/2017 de 29 de diciembre de Urbanismo de las Illes Balears, así como en el capítulo III del título preliminar del Reglamento General de la Ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo de les Illes Balears para la Isla de Mallorca, con sujeción a las siguientes

CLÁUSULAS

Primera. OBJETO DEL CONVENIO

El convenio urbanístico tiene el carácter de convenio de planeamiento en los términos del artículo 98 de la Ley de Urbanismo de las Islas baleares al tener como objeto facilitar la modificación puntual e las Normas Subsidiarias con la finalidad:

- A) eliminación de la previsión de porción de vial urbano nunca desarrollado consistente en la prolongación de la Calle Industria sobre los terrenos de la entidad Promociones Pastor Perelló, S.L., que resulta innecesario atendida la desclasificación de los terrenos del sector 1 con los que permita su conexión.
- B) Obtención de suelo para la corporación municipal con destino dotacional público.

Interesa una propuesta que dé continuidad al núcleo manteniendo la principal industria y motor económico y de empleo municipal, así como la obtención de suelo dotacional público en un ámbito que al no haberse desarrollado el Sector 1 de las normas y sus correspondientes cesiones, se encuentra carente de dotacional.

Segunda. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LOS TERRENOS

Ambas partes convienen que la nueva ordenación de los terrenos afectados por el presente convenio será la siguiente:

- Eliminación de la prolongación de vial proyectado de calle Industria desde calle Calvet hasta Sector 1 de las NNSS, pasando los terrenos a afectados por esta prolongación a tener la calificación que aparece en los planos adjuntos.
- Modificación de calificación urbanística o de sus parámetros normativos, de la porción de urbano de la parcela catastral 9155913ED0995N, sustituyendo el actual uso y aprovechamiento del suelo a uso Industrial-Servicios, reduciendo un 25% la edificabilidad actual para usos industriales, hasta una edificabilidad de 1,5m²/m². Incluye esta porción la superficie de suelo urbano anteriormente afectada por la prolongación del vial.
- Recalificación y posterior cesión gratuita para la corporación municipal como consecuencia del cambio de las actuales superficies proyectadas de vial, en la confluencia de las calles Calvet y Pont, porción de la parcela catastral 9155916ED0995N y 9155917ED0995N, situación de esquina, con una superficie registral de 436,25m², para suelo dotacional público.

Los terrenos dotacionales que recibirá la corporación municipal y que aparecen en el plano adjunto se corresponden con las fincas registrales 8409 y 8489.





Esta nueva ordenación NO comportará la creación de ninguna Unidad de Actuación en suelo urbano, ni constituye una actuación de dotación, ni obligaciones de cesión de aprovechamiento a la corporación municipal, determinándose como una ordenación directa y concreta de cada una de las parcelas directamente patrimonializable, sin perjuicio de que pudiera ser necesaria alguna compleción de los servicios urbanísticos básicos y de la cesión de suelo dotacional a que se refiere este acuerdo.

La representación gráfica de la modificación se adjunta al presente convenio, como también las condiciones propuestas para la nueva calificación del suelo privativo que serán plasmadas en el planeamiento.

Consecuencia de lo anterior, el Ayuntamiento de Santa Margarita se compromete a incluir las determinaciones urbanísticas del presente convenio urbanístico en una modificación puntual de planeamiento que permita las aprobaciones municipales necesarias i en su día la aprobación definitiva por el órgano autonómico competente.

A tal fin y como parte de la colaboración público-privada, la entidad Promociones Pastor Perelló, S.L. procederá a elaborar la propuesta de modificación puntual en los términos de este convenio que será tramitada y, en su caso, desarrollada por el Ayuntamiento hasta su aprobación definitiva.

Tercera. APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLANEAMIENTO. CESIÓN.

Con la aprobación definitiva y firme del Planeamiento en los estrictos términos establecidos en este convenio, incluyendo su representación gráfica y ordenación (usos, edificabilidades y aprovechamiento en general) contenida en el anexo, las partes procederán a la cesión de los terrenos dotacionales que se formalizará en los términos establecidos en la normativa de aplicación.

Los terrenos que se cedan al ayuntamiento estarán libres de cargas y gravámenes, así como de arrendatarios y ocupantes.

Cuarta. EFICACIA

La corporación municipal adquiere el compromiso de proceder a la tramitación del convenio y del planeamiento en los términos estipulados en la ley de Urbanismo de las Islas Baleares, así como reglamento correspondiente.

Este convenio deberá ser aprobado por el pleno del ayuntamiento.

Igualmente, se le dará por parte del ayuntamiento la publicidad y registro que prevén el artículo 97 y asimilables de la LUIB, así como el reglamento vigente.

Quinta. LÍMITES

El presente convenio se circunscribe a los límites establecidos por la LUIB, reglamento vinculante, teniendo exclusivamente efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento para la modificación del planeamiento sobre la base de acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de nueva solución de ordenación de los citados terrenos, no vinculando en ningún caso a la administración en el ejercicio de sus potestades.

CONDICIONES PROPUESTAS PARA LA NUEVA CALIFICACIÓN/PARÁMETROS DE SUELO PRIVATIVO A MODIFICAR

Parámetros modificados exclusivamente para actividad/uso industrial, resto de usos autorizados según planeamiento.

- Ocupación máxima (%): 80% en P.B.
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 1,5
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 0
- Separación mínima a linderos (m): 0
- Separación mínima entre edificios (m): 0
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: según el artículo 204

CONDICIONES DE USO

- 1- Vivienda: Sólo la del personal (Únicamente la del director, propietario o vigilante)
- 2- Uso público de equipamiento cívico-social: No
- 3- Uso público de actividades e instalaciones complementarias: No
- 4- Industria: Si. Se admiten del art. 29 las categorías: 1, 2 y 3; en situación respecto de otros usos: b, c, d y e



ART. 124E CONDICIONES ESTETICAS

La composición estética será libre, pero tendrá que adaptarse al ambiente que corresponde a un conjunto industrial moderno y de calidad.

Totes las fachadas, sean de naves industriales, almacenes o edificios representativos, deberán tratarse de acuerdo con los actuales conceptos del estilo arquitectónico industrial y mantener la debida calidad que dentro de los edificios industriales es exigible a un Polígono de nueva creación.

Se prohíbe la fábrica vista de bloques de hormigón y ladrillos huecos.

Se prohíben los rótulos pintados directamente sobre las fachadas.

Se prohíbe el enlucido de mortero de cemento portland visto, debiendo dar un tratamiento exterior.”

Santa Margalida, a la fecha de firma electrónica (4 de febrero de 2022)

El alcalde

Joan Monjo Estelrich

