

Sección V. Anuncios

Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

AYUNTAMIENTO DE SON SERVERA

3711

Propuesta de convenio urbanístico de planeamiento entre el Ayuntamiento de Son Servera (Mallorca) y las entidades Promociones turísticas de Cala Millor, S.L. y Son Floriana, S.L. (Expediente 5050-2022)

De acuerdo con el que dispone el artículo 98 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo a les Illes Balears se somete al período de información pública por un plazo de 1 mes a contar desde la publicación del presente anuncio en el BOIB, el acuerdo adoptado por parte del Plenario de l'Ajuntament de Son Servera en fecha 19 de enero de 2023 en cuanto a la aprobación del texto del convenio urbanístico del planeamiento a firmar entre l'Ajuntament de Son Servera y las entidades Promociones turísticas de Cala Millor, S.L. y Son Floriana, S.L.

El texto íntegro de la propuesta de convenio urbanístico es el siguiente:

1. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE SON SERVERA (MALLORCA) Y LAS ENTIDADES PROMOCIONES TURÍSTICAS DE CALA MILLOR, S.L. Y SON FLORIANA, S.L.

REUNIDOS

De una parte, Dña. **NATALIA TROYA ISERN**, alcaldesa del Ayuntamiento de Son Servera, quien actúa en nombre y representación de este Consistorio, autorizada a la firma del presente convenio urbanístico mediante acuerdo del Pleno en data *** de *** de 2023, según consta en la acta de la sesión plenaria i asistida por la secretaria de la corporación.

De otra parte,

De otra, Don **JAIME BAUZA ANDREU** con NIF 78.181.571E, y domicilio a efectos de notificaciones en Avenida Bella Vista, nº 2 (CP 07560) de Cala Millor, quien actúa en nombre y representación de:

- de la entidad **PIONERA JBA, S.L.**, como Consejera Delegada de la entidad mercantil de nacionalidad española denominada **PROMOCIONES TURÍSTICAS DE CALA MILLOR, S.L.**, domiciliada en Avenida Bella Vista, nº 2 (CP 07560) de Cala Millor, y con C.I.F. B 07160393, e inscrita en el Registro Mercantil de Palma, Tomo 937, Libro 461, Folio 213, Hoja PM6325 y como Administrador Solidario de la entidad mercantil de nacionalidad española denominada **SON FLORIANA, S.L.** domiciliada en Avenida Bella Vista, nº 2 (CP 07560) de Cala Millor, y con C.I.F. B 07110190, e inscrita en el Registro de Palma, Tomo 428, Libro 352, Folio 166, Hoja PM6285.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para la formalización del presente convenio urbanístico, el cual se lleva a cabo, libre y voluntariamente, con arreglo a los siguientes,

EXPONEN

PRIMERO. – Las dos partes están interesadas en la definitiva recepción de la urbanización de Son Floriana. Por una parte, los promotores privados iniciales de la urbanización, para cerrar una recepción de urbanización que, por motivos varios, se ha alargado mucho en el tiempo y, por otra parte, el Ayuntamiento de Son Servera, para poder finalmente recibir formalmente los espacios públicos del ámbito de la urbanización y poderse hacer cargo de su uso y mantenimiento definitivo.

Para ello, es necesario concretar una serie de ajustes y pequeñas obras de reparación, que permitan la correcta recepción por parte del Ayuntamiento, además de la completa entrega por parte de los promotores.

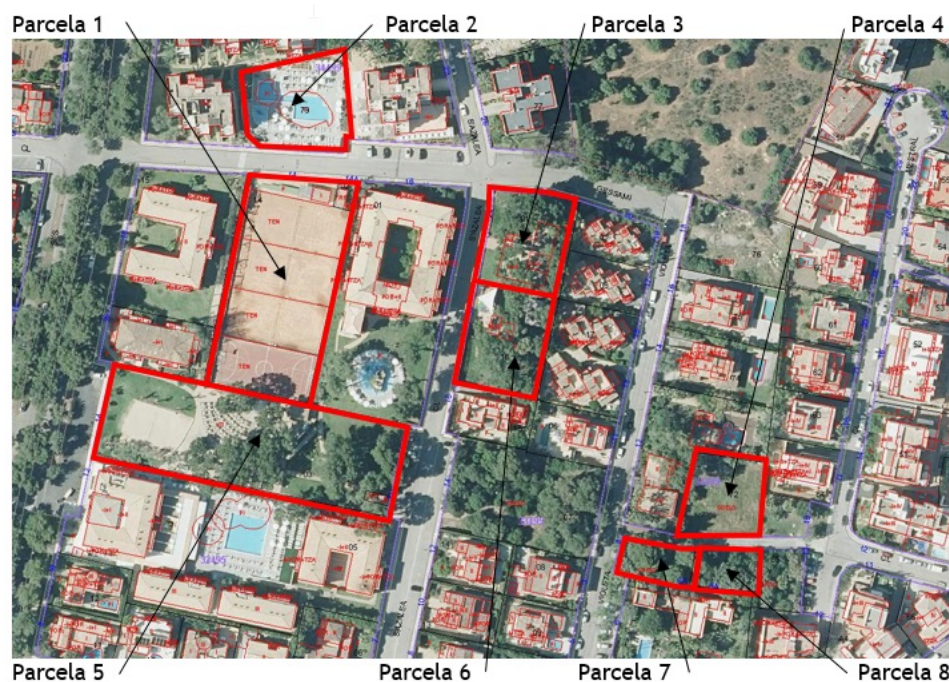
Además, y visto que posteriormente a la ejecución de dicha urbanización, se aprobaron las Normas Subsidiarias de Son Servera (año 2.014), y que, a día de hoy, se han detectado algunas previsiones a mejorar y actualizar en la previsión urbanística, se entiende necesario llevar, previa o simultáneamente a dicha recepción, una modificación de planeamiento que, entre otras cosas, posibilite y actualice la ordenación en algunos terrenos del ámbito.

SEGUNDO. - Las entidades **PROMOCIONES TURÍSTICAS DE CALA MILLOR, S.L.** y **SON FLORIANA, S.L.** son propietarias de unas parcelas ubicadas en el entorno próximo de la calle Jazmín que delimitan las calles de Ses Joanetes y del Mistral, del núcleo urbano de

Cala Bona, que las determinaciones de la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Son Servera definitivamente aprobada en fecha 28.03.2014 (en adelante, NNSS), destinan a usos de espacios libres y equipamientos de titularidad tanto pública como privada.

Tales parcelas tienen los ámbitos que se grafian de forma aproximada en la fotografía aérea que más abajo se reproduce y se corresponden con las que se identifican catastralmente por las referencias que a continuación se relacionan, junto con la superficie y calificación que las NNSS fijan para cada una de ellas:

- Parcela 1. 3249514ED3835S0001YL. 2.942 m2. EQ-E Equipamiento deportivo público
- Parcela 2. 3449979ED3834N0001GJ en parte. 970 m2. EL-PR Espacio libre privado y 3249503ED3834N en parte. 181 m2. Aparcamiento público
- Parcela 3. Referencia 3349501ED3835S0001ML. 1.064 m2. EQ-E Equipamiento deportivo privado
- Parcela 4. 3449972ED3834N0001ZJ. 1.003 m2. EQ-R Equipamiento religioso
- Parcela 5. 3249503ED3834N0001EJ. 3.594 m2. EL-PU Espacio libre público
- Parcela 6. 3349516ED3835S0001HL. 1.099 m2. EQ-D Equipamiento docente
- Parcela 7. 3449971ED3834N0001SJ. 367 m2. EL-PU Espacio libre público en parte y EQ-R Equipamiento religioso en parte
- Parcela 8. 3449965ED3834N0001IJ. 713 m2. EQ-R Equipamiento religioso



En el ámbito de las parcelas 4, 7 y 8 un total de 1.321 m2 de terrenos resultan calificados como equipamiento religioso y una pieza de 345 m2 de superficie se califica como espacio libre público



EL-PU.



El conjunto de las parcelas totaliza una superficie de 11.516 m2 de terrenos que las NNSS asignan a las siguientes calificaciones:

- 4.006 m2 de equipamiento deportivo EQ-E, de ellos 2.942 m2 de titularidad pública y 1.064 m2 de titularidad privada.
- 1.099 m2 de equipamiento docente EQ-D, todos ellos de titularidad pública.
- 1.321 m2 de equipamiento religioso EQ-R, de titularidad privada.
- 3.939 m2 de espacio libre público EL-PU
- 970 m2 de espacio libre privado EL-PR
- 181 m2 de aparcamiento público

Se corresponde con un total pues de 8.161 m2 de terrenos de titularidad pública y 3.355 m2 de terrenos de titularidad privada.

TERCERO.- Las determinaciones de ordenación definidas por las NNSS para el ámbito que las parcelas conforman, presentan ciertas disfunciones en relación con la realidad efectivamente ejecutada que dificultan de forma prácticamente insalvable el que tales determinaciones puedan efectivamente llevarse a cabo, por lo que se propone introducir en las mismas una serie de MODIFICACIONES que, sin afectar en lo básico a los criterios de ordenación establecidos por las NNSS, se estima que facilitarán que las MISMAS se concreten de forma efectiva.

CUARTO.- Por los responsables municipales se ha considerado la oportunidad y conveniencia de llevar a cabo tales modificaciones en la ordenación del ámbito, que afectan a las determinaciones graficadas en el plano 5.4 de las NNSS, de forma que puedan materializarse de modo efectivo las previsiones del planeamiento urbanístico para el mencionado ámbito y sin que ello conlleve el incremento de aprovechamiento urbanístico privado, ni la alteración de las superficies previstas para equipamientos, aparcamiento y espacios libres.

A tal fin, a la vista de los antecedentes anteriores, y de conformidad con lo dispuesto en la vigente Legislación urbanística, las partes mencionadas suscriben el presente Convenio urbanístico con arreglo a las siguientes,

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Es objeto del presente convenio urbanístico el de servir de instrumento para la consecución de los objetivos de interés público enunciados en el expositivo PRIMERO Y CUARTO que antecede, de conformidad a las condiciones y contraprestaciones que en cuanto a su validez, eficacia y ejecutividad se expresan en este convenio.

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Son Servera, mediante la adopción de los acuerdos que legalmente correspondan tramitará, a iniciativa del promotor de la urbanización, una modificación puntual de las NNSS en la que, para la consecución de los objetivos indicados, se modificará la ordenación definida para el ámbito de suelo urbano que las parcelas conforman y que se concreta en el plano 5.4 de las NNSS, contemplando:

- El traslado a la parcela 3 del aparcamiento de 181 m² de superficie previsto en los terrenos de la parcela 2 actualmente ocupados por unas instalaciones turísticas, de forma coherente con la solicitud de peatonalización del tramo de la calle en que se emplaza, recalificando como espacio libre privado EL-PR la totalidad de dicha parcela 2.
- El traslado del espacio libre público EL-PU actualmente previsto en la parcela 5 a los terrenos de las parcelas 3 y 6 restantes, resultando los terrenos de la parcela 5 parcialmente recalificados como equipamiento deportivo EQ-E de titularidad privada en una superficie de 2.013 m², como equipamiento docente EQ-D de titularidad pública en una superficie de 1.099 m², como espacio libre público 291 m² y como vial peatonal que mantiene la conexión entre las calles de ses Joanetes y Azalea los 191 m² restantes.
- El destino a espacio libre público EL-PU de la totalidad de los terrenos de las parcelas 4, 7 y 8, incorporando a la ordenación definida el paso hormigonado que comunica dos calles atravesando el solar religioso privado que es usado para la circulación de algunos vehículos municipales y por los peatones que quedará incorporado como espacio de libre circulación.



TERCERA.- Como consecuencia de lo anterior, las condiciones de ordenación, en su conjunto, mantiene la subdivisión de los 11.516 m² de terrenos, que constituyen el ámbito del proyecto, en 8.873 m² de terrenos de titularidad pública y 3.355 m² de titularidad privada, resultando ahora asignados a las siguientes calificaciones:

- 4.955 m² de equipamiento deportivo EQ-E, de ellos 2.942 m² de titularidad pública y 2.013 m² de titularidad privada.
- 1.099 m² de equipamiento docente EQ-D, todos ellos de titularidad pública.
- *3.939 m² de espacio libre público EL-PU
- 1.151 m² de espacio libre privado EL-PR
- 181 m² de aparcamiento público
- 191 m² de vial peatonal

		PLANEAMIENTO VIGENTE		PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	
		TITULARIDAD PUBLICA	TITULARIDAD PRIVADA	TITULARIDAD PUBLICA	TITULARIDAD PRIVADA
CALIFICACIÓN	EQ-E	2.942 m2	1.064 m2	2.942 m2	2.013 m2
	EQ-D	1.099 m2		1.099 m2	
	EQ-R		1.321 m2		
	EL-PU	3939 m2		3939 m2	
	EL-PR		970 m2		1.151 m2
	Aparcamiento	181 m2		181 m2	
	Vial peatonal			191 m2	
		TOTAL: 8.161 M2 M2		TOTAL: 3.355 M2	TOTAL: 3.164 M2

Esa ordenación supone la reducción de la superficie de equipamientos privados edificables en 372 m2, lo que conlleva la reducción del techo edificable de la zona, y el crecimiento de los espacios no edificables de la zona en idéntica cuantía de 372 m2, de los que 191 m2 corresponden al incremento de los espacios no edificables de titularidad pública.

Las características de la ordenación vigente y propuesta así como los parámetros resultantes de ambas son las que se contienen en el Anexo 1.

CUARTA. - Las entidades **PROMOCIONES TURÍSTICAS DE CALA MILLOR, S.L.** y **SON FLORIANA, S.L.**, se compromete en ejecución del presente convenio urbanístico frente al Ayuntamiento de Son Servera, a las siguientes obligaciones:

1).- A ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Son Servera las siguientes superficies, que se señalan como mínimas:

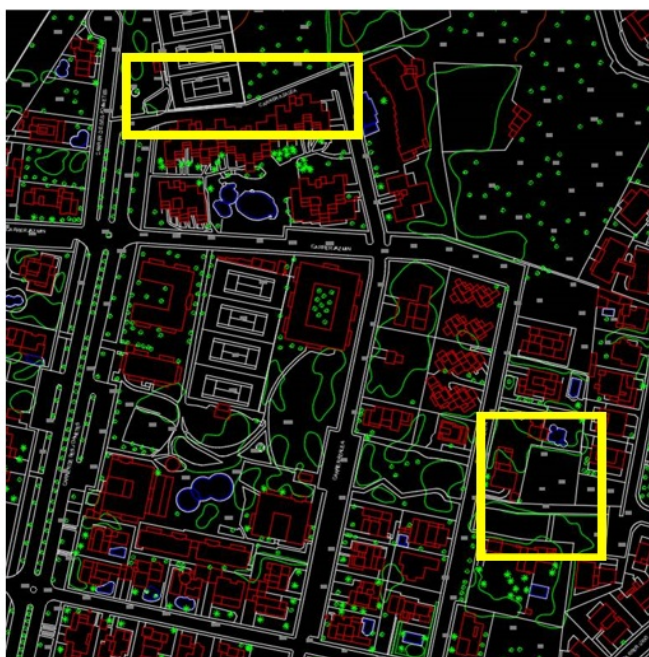
- 2.942 m2 de equipamiento deportivo EQ-E de titularidad pública
- 1.099 m2 de equipamiento docente EQ-D, todos ellos de titularidad pública.
- *3.939 m2 de espacio libre público EL-PU.
- 181 m2 de aparcamiento público.
- 191 m2 de vial peatonal

Todo ello según medición real del ámbito, que se ha llevado a cabo por parte de los servicios técnicos.



Liberando el Ayuntamiento a las entidades **PROMOCIONES TURÍSTICAS DE CALA MILLOR, S.L.** y **SON FLORIANA, S.L.**, de la obligación de realizar más cesiones que las previstas en el convenio y en el plan parcial del ámbito, y sin que pueda exigirse a la misma cesión de aprovechamiento medio alguno al no producirse incremento de edificabilidad.

- 2) La cesión de las superficies destinadas a equipamiento deportivo y docente de titularidad pública, así como a espacio libre y viario y aparcamiento se llevará a cabo en el plazo de 20 días desde que el Ayuntamiento formule a **PROMOCIONES TURÍSTICAS DE CALA MILLOR, S.L.** y **SON FLORIANA, S.L.**, o a quien, en su caso, fuere titular de los terrenos, requerimiento expreso a tal fin, lo que podrá efectuarse en cualquier momento a partir de la firmeza del acuerdo de modificación puntual del planeamiento que incorpore las nuevas condiciones de ordenación de la unidad del ámbito establecidas en el presente convenio, debiéndose adjuntar para ello certificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento de Son Servera en el que conste que el mencionado acuerdo ha adquirido firmeza. Es decir, el presente convenio queda sometido a la condición de que se apruebe definitivamente la modificación puntual del PGOU y la misma adquiera firmeza.
- 3) En caso de transmisión de la titularidad de los terrenos incluidos en el ámbito se hará constar expresamente en el documento en que ésta se formalice la vigencia del presente convenio urbanístico y la obligatoriedad para el nuevo titular de los compromisos aquí adquiridos.
- 4) Todos los gastos derivados de la efectiva cesión de los terrenos convenida en el presente documento a favor del Ayuntamiento de Son Servera serán asumidos por la persona física o jurídica que, en el momento de formalizarse la cesión, sea la propietaria de los mismos.
- 5). Las parcelas que sean objeto de cesión al Ayuntamiento y que estén edificadas deberán entregarse sin edificación para lo cual, las entidades promotoras del presente Convenio se comprometen a solicitar licencia de demolición y costear todos los costes y gastos que para la efectiva demolición se produzcan. La solicitud de licencia de demolición será presentada en el plazo de una semana desde la fecha de aprobación definitiva de la Modificación puntual del planeamiento y se ejecutará dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que sea notificada la licencia de demolición otorgada por el Ayuntamiento de Son servera.
- 6) A costear todos los gastos derivados de la elaboración, tramitación y aprobación de la Modificación puntual del PGOU convenida en el presente documento.
- 7) Asumir el coste de la urbanización del vial peatonal que discurre en el ámbito, así como al acondicionamiento del Espacio libre público.
- 8). No ejecutar ninguna edificación en la zona destinada a Espacio Libre Publico (EL-P), que sea incompatible con tal calificación. Su ajardinamiento se realizará con vegetación autóctona a fin de garantizar una total integración paisajística con el entorno rústico del que constituye zona de transición.
- 9) Existen dos pasos peatonales que transcurren por dos parcelas propiedad de las entidades promotoras, tal y como marcamos en el plano catastral que reproducimos a continuación.



Ahora bien, esos pasos no están previstos en las NNSS en vigor tal y como puede observarse en el plano que se reproduce a continuación:



Respecto de esos pasos, las entidades promotoras se comprometen a respetar el existente que se encuentra asfaltado (en la parcela 5841), mientras que el situado en las parcelas de EL-P y EQ-R, dado que las mismas se van a ceder y calificar como EL-P, las entidades promotoras no intervendrán.

QUINTA.- El Ayuntamiento se compromete, además de a adoptar los acuerdos que legalmente correspondan en la tramitación de una modificación puntual del planeamiento urbanístico vigente, se obliga a recepcionar, en el plazo más breve posible, la urbanización tras la ejecución y cumplimiento por las entidades PROMOCIONES TURÍSTICAS DE CALA MILLOR, S.L. y SON FLORIANA, S.L., de las obligaciones asumidas en la Cláusula CUARTA, siempre que se disponga de todos los servicios urbanísticos básicos contemplados en la normativa urbanística vigente, reúnan todas las condiciones de urbanización y previa cesión obligatoria y gratuita de todos los terrenos de la urbanización que establece tanto el Plan Parcial como las Normas Subsidiarias.

NOTA: ESTOS PÁRRAFOS TACHADOS 1), 2) Y 3) SE INCLUYEN EN LA CLÁUSULA ANTERIOR

SEXTA.- El presente convenio urbanístico queda sometido a la condición de que la modificación puntual del planeamiento municipal, haya sido aprobada inicialmente por el Ayuntamiento en un plazo de seis meses desde la presentación de la documentación completa de la modificación puntual en el Ayuntamiento.

SEPTIMA.- Este convenio no tendrá ningún efecto jurídico si la modificación puntual prevista no se aprueba definitivamente por prescripciones de cualquier entidad supramunicipal, sin que ninguna de las partes puede exigir ningún tipo de responsabilidad.

En caso de no aprobación de la modificación de planeamiento por causas ajenas a la Corporación se entenderá automático resuelto el convenio sin derecho a indemnización.

OCTAVA.- El presente convenio tendrá vigencia hasta que se cumplan por las partes las obligaciones asumidas.

En el supuesto de que el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación del planeamiento municipal modifiquese las condiciones antes pactadas, las partes firmantes renegociaran las mismas para mantener el equilibrio establecido.

NOVENA. - La validez y eficacia del presente convenio queda supeditada a su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Son Severa.

DÉCIMA.- El presente convenio de planeamiento tiene naturaleza administrativa, por lo que el orden jurisdiccional competente es el contencioso administrativo.

Y para que conste y surta efectos, se firma el presente convenio, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fechas al principio indicadas, ante mí, la Secretaria que doy fe.

(Firmado electrónicamente: 14 de abril de 2023)

La alcaldesa
Natalia Troya Isern



ESTADO INICIAL			
AREA TOTAL DE ACTUACION			11.516 m ²
	PUBLICO	PRIVADO	TOTAL
 EQ-E EQUIPAMIENTO	2.942 m ²	1.064 m ²	4.006 m ²
 EQ-D EQUIPAMIENTO	1.099 m ²		1.099 m ²
 EQ-R EQUIPAMIENTO		1.321 m ²	1.321 m ²
 EL-PU ESPACIO LIBRE PUBLICO	*3.939 m ²		*3.939 m ²
 EL-PR ESPACIO LIBRE PRIVADO		970 m ²	970 m ²
 APARCAMIENTO	181 m ²		181 m ²
AREA TOTAL DE ACTUACION			*8.161 m ² 3.355 m ² *11.516 m ²

ESTADO MODIFICADO PROPUESTO			
AREA TOTAL DE ACTUACION			11.516 m ²
	PUBLICO	PRIVADO	TOTAL
 EQ-E EQUIPAMIENTO	2.942 m ²	2.013 m ²	4.955 m ²
 EQ-D EQUIPAMIENTO	1.099 m ²		1.099 m ²
 EQ-R EQUIPAMIENTO		- m ²	- m ²
 EL-PU ESPACIO LIBRE PUBLICO	*3.939 m ²		*3.939 m ²
 EL-PR ESPACIO LIBRE PRIVADO		1.151 m ²	1.151 m ²
 APARCAMIENTO	181 m ²		181 m ²
 VIAL PEATONAL		191 m ²	191 m ²
AREA TOTAL DE ACTUACION			*8.161 m ² 3.355 m ² *11.516 m ²

Se transforman 372 m² de Equipamiento privado en:
181 m² de Espacio Libre +191 m² de Vial Peatonal

Quadro comparativo

