



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE BUNYOLA

4423***Aprovació del conveni urbanístic per la gestió dels terrenys compresos a l'àmbit denominat urbanització Son Amar***

Atès l'article 86 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Atesa la proposta de Conveni Urbanístic per a la gestió dels terrenys compresos a l'àmbit denominat urbanització de Son Amar.

El Ple de l'Ajuntament de Bunyola en la seva sessió extraordinària celebrada el dia 20 de febrer de 2015 ha acordat:

PRIMER.- Desestimar les al·legacions presentades durant el període d'informació pública.

SEGON.- Aprovar en tots els termes el Conveni urbanístic de planejament, entre l'Ajuntament de Bunyola i la "Comunidad de Propietarios del Núcleo Rural de Son Amar", relatiu a la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbanística de Bunyola, amb l'objecte de delimitar com a assentament en medi rural, en la classe de sòl urbà, la urbanització de Son Amar, i que els seu text definitiu és el següent:

"CONVENI URBANÍSTIC PER A LA GESTIÓ DELS TERRENYS COMPRESOS EN L'ÀMBIT DENOMINAT URBANITZACIÓ DE SON AMAR DEL TERME MUNICIPAL DE BUNYOLA.

REUNITS

D'UNA PART:

Don JAUME ISERN LLADÓ en la seva condició d'Alcalde-President de l'Ajuntament de Bunyola en representació del mateix.

D'UNA ALTRA:

Don SALVADOR RIUS GARGALLO, major d'edat, veí de Bunyola, amb DNI 41350481 i domicili al carrer Tarongers número 4 de la Urbanització Son Amar.

INTERVENEN

El Bate-President en nom i representació de l'Ajuntament de Bunyola en ús de les atribucions que li confereix l'article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local

Don SALVADOR RIUS GARGALLO com President de la Comunitat de propietaris de la Urbanització Son Amar, actuant en representació dels propietaris d'aquesta urbanització, d'acord amb la còpia de l'acta que s'adjunta com Annex I a aquest conveni.

EXPOSEN

Que el Pla General d'Ordenació Municipal de Bunyola (PGOU) va ser aprovat per acord de la Secció Insular de Mallorca de la Comissió Provincial d'Urbanisme el 13 febrer 1978.

Dia 15 de març de 2011 es va aprovar la revisió inicial del PGOU de Bunyola publicat al BOIB 67 de 05-05-2011, en aquesta revisió s'incorpora a l'Ordenació Urbanística del Municipi com a nucli rural (NR) l'assentament de Son Amar.

El Decret Llei 2/2012 de 17 de febrer de Mesures Urgents per a l'Ordenació Urbanística Sostenible va derogar l'art. 8 de la LSR, derogació que va quedar confirmada amb la Llei 7/2012 de 13 de juny de Mesures Urgents per a l'Ordenació Urbanística Sostenible.

De conformitat amb el que estableix l'art. 3.1 de la Llei 7/2012, la Urbanització de Son Amar es pot delimitar com un assentament en el medi rural, aquesta delimitació es pot dur a terme mitjançant la Modificació Puntual del Pla General de Bunyola actualment en vigor que permeti l'execució del corresponent Pla especial.



S'adjunta com Annex II:

- a) Plànol que delimita l'àmbit d'actuació a la Urbanització de Son Amar, els vials públics i la cessió de terrenys a favor de l'Ajuntament de Bunyola.
- b) Inclou la justificació tècnica de la viabilitat d'aquest pla amb voreres grafiades, circuit de trànsit rodat i metres de carrer superficials de tot el perímetre d'aquesta urbanització.

S'adjunta com Annex núm. III:

- a) Fotocòpia Registral de la Finca Registral 5359 la titularitat correspon a SON POC SL i en la qual consta en la seva inscripció 2ª Servitud entre altres a favor de la finca registral 3141, foli 49 del tom 67 de Bunyola, propietat de Son Amar, com predis dominants
- b) Fotocòpia Registral de la Finca Registral 6593 la titularitat correspon a ROXA SL i en la qual consta en la seva inscripció 1ª en càrregues servitud de pas a favor entre altres de la finca 3141 de Bunyola segons inscripció 2ª.
- c) Plànol de les finques registrals 3141, 5359 i 6593 amb constància de les servituds a favor de la Urbanització Son Amar.

D'acord amb aquesta proposta s'ha de procedir a la classificació i qualificació del sòl d'acord amb el que estableix la Llei 7/2012 de 13 de juny de Mesures Urgents per a l'Ordenació Urbanística Sostenible.

L'extensió i complexitat de l'àmbit afectat implica l'execució d'obres de Sistemes Generals i altres accions exteriors de gran rellevància.

Per garantir el correcte desenvolupament de l'operació es formula el present Conveni Urbanístic que constitueix el marc general de programació de les accions i de les necessàries inversions per al desenvolupament i posada en marxa del Pla Especial a executar.

ESTIPULACIONS

PRIMER. OBJECTE.

Constitueix l'objecte del present Conveni regular les relacions entre l'Ajuntament de Bunyola i la representació dels propietaris de terrenys de la urbanització de Son Amar.

SEGONA. INTERVINENTS.

L'Ajuntament de Bunyola com a administració actuant amb totes les competències urbanístiques porta inherent aquesta funció.

Els propietaris dels terrenys aquí representats, com a titulars del sòl ubicat dins l'àmbit d'actuació del Pla Especial .

TERCERA. OBLIGACIONS DELS INTERVINENTS .

Amb l'objecte de portar a bon fi la modificació puntual i el desenvolupament del Pla especial de la Urbanització de Son Amar i d'aconseguir els objectius, les parts atorgants del present Conveni assumeixen el compliment de les següents obligacions :

(I) AJUNTAMENT DE BUNYOLA

L'Ajuntament de Bunyola s'obliga a:

I. A promoure la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana en vigor. Aquesta modificació consistirà en delimitar com assentament en medi rural, a la classe de sòl urbà, la Urbanització de Son Amar situada al terme municipal de Bunyola

II. A la tramitació per a la seva aprovació del Projecte del Pla Especial d'acord amb les estipulacions acordades en aquest conveni.

III. A la tramitació fins a la seva aprovació definitiva del Projecte de Dotació de Serveis de Son Amar.

IV. A impulsar la tramitació administrativa incloent l'exposició pública, informe d'al·legacions, sol·licituds davant altres administracions competents, informes sectorials que legalment siguin exigibles a l'efecte de garantir la correcta tramitació, fins a l'aprovació provisional.

V. Una vegada aprovat pel Ple de la Corporació i després del període d'informació pública a trametre l'expedient COMPLET al Consell de Mallorca, perquè després dels tràmits legals oportuns es procedeixi a la seva aprovació definitiva.

VI. A la recepció oficial de tots els vials i/o carrers de la urbanització un cop finalitzades les obres per a la seva incorporació al Nomenclàtor Oficial de Carrers de titularitat municipal i dotació de serveis.

VII. A no modificar els noms dels carrers existents i els números de policia assignats en tot el perímetre de la urbanització, a aquest efecte la Comunitat de Propietaris de Son Amar presentarà amb el Projecte especial un plànol amb el nom dels carrers de la Urbanització.



VIII. Donat el caràcter de consolidació de les parcel·les que conformen la Urbanització, la corporació ha d'emetre certificat de declaració de la innecessarietat de la llicència de Parcel·lació per a cada un de les parcel·les un cop aprovat aquest conveni.

IX. A mantenir l'ample dels vials interiors de la urbanització que són de 6 metres. Els carrers de la urbanització seran unidireccionals, tindran un ample de 4 metres d'amplada per al trànsit rodat i voreres d'1 metre d'amplada a cada costat del carrer per als vianants. En cas que per normativa d'aplicació l'ample de les voreres hagin de ser superior a 1 m d'amplada, es delimitarà la vorera en un sol costat dels carrers i amb l'ample mínim establert a la normativa.

Els carrers de la urbanització han d'estar connectades entre si formant un circuit dins del perímetre d'aquesta urbanització. A la urbanització no poden existir carrers sense sortida, d'acord amb el pla presentat com a annex II.

X. L'Ajuntament reconeix l'existència d'un total de 34 parcel·les, les quals queden detallades en aquest conveni mitjançant l'annex II que s'adjunta a aquest conveni.

XI. L'Ajuntament assumirà les superfícies actuals de totes les parcel·les que conformen la parcel·lació, concedint-li la condició de solar.

XII. L'Ajuntament admetrà segregació de solars amb una superfície mínima de 1.775 m² de conformitat amb el que estableix l'PTIM. Els solars hauran de tenir una façana mínima de 25 m.

XIII. El coeficient d'ocupació màxima de solar serà establert en un 23%

XIV. El coeficient d'edificabilitat màxima del solar serà de 0.23 m²/m²

XV. El nombre de plantes dels habitatges es limitarà a 2 plantes (PB+1P). Es permetrà la construcció de soterrani o semisoterrani sota rasant no afecta aquesta superfície al volum edificable sempre que es destini a aparcament. L'alçada reguladora serà de 7 m i l'alçada total serà de 8'5 m.

XVI. L'índex d'ús residencial serà d'1 habitatge unifamiliar / solar, prohibint-se la construcció de plurifamiliars en un solar.

(II) REPRESENTANTS DE LA URBANITZACIÓ SON AMAR

La Comunitat de propietaris dels solars de la Urbanització Son Amar, assumeixen l'obligació de:

- I. Portar a terme al seu càrrec les obres d'execució previstes en aquest conveni urbanístic.
- II. Formarà part integrant de la Comunitat de Propietaris i en representació de l'administració actuant un representant de l'Ajuntament de Bunyola, qui podrà delegar en un tècnic de l'Ajuntament.
- III. Presentar el Pla Especial d'ordenació de Son Amar, que regularà tota la urbanització, en el termini màxim d'un mes a partir de l'aprovació de la modificació puntual del Pla General de Bunyola pel qual es declari com a assentament en medi rural en la classe de sòl urbà la Urbanització de Son Amar.
- IV. Presentar el Projecte de Dotació de Serveis de Son Amar, que inclourà les connexions a les xarxes generals municipals, d'acord amb les directrius marcades per la Corporació Municipal.
- V. Realitzar les obres d'infraestructura i dotació de serveis en el termini màxim d'un any prorrogable per 6 mesos més, d'acord amb el Projecte del Pla Especial aprovat per l'Excm. Ajuntament. La Urbanització haurà de ser dotada dels següents serveis:
 - a) Enllumenat Públic.
 - b) Accés rodat
 - c) Xarxa elèctrica soterrada
 - d) Xarxa d'aigua potable
 - e) Xarxa d'aigües residuals
 - f) Xarxa d'aigües pluvials

Una vegada finalitzades les obres seran immediatament cedides lliure de càrregues i gravàmens de forma gratuïta a l'Ajuntament de Bunyola

VI. La resta de serveis urbanístics es connectaran amb les xarxes existents cas que n'hi hagi.

VII. A facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant



VIII. Els propietaris s'obliguen a legalitzar habitatges, una vegada s'hagi recepcionat la urbanització per l'Ajuntament en el termini màxim de 6 mesos prorrogable per 6 mesos més.

Si transcorregut el termini màxim de 12 mesos, termini acordat per legalitzar tots els habitatges i annexos que comprenen la Urbanització de Son Amar, algun membre de la Comunitat de Propietaris no hagués legalitzat l'habitatge i/o els seus annexos, vindrà obligat a satisfer en concepte d'indemnització a l'Ajuntament de Bunyola la quantitat del 5% del valor de l'habitatge i els seus annexos no legalitzats, valoració que es durà a terme per part dels serveis tècnics de la corporació.

L'Ajuntament fent ús de les prerrogatives que li corresponen, podrà exigir el pagament d'aquesta indemnització indistintament al propietari de l'immoble o la Comunitat de Propietaris de la Urbanització Son Amar.

IX. D. CARLOS BARTOLOMÉ SEGUÍ GARCÍA DE OTEYZA i D. ALBERTO JOSÉ SEGUÍ GARCÍA DE OTEYZA, titulars dels vials de la urbanització Son Amar i els solars que més avall es detallaran seran cedides per aquests propietaris a la Corporació Municipal per a la dotació, equipaments i zones verdes:

- a) Solar situat al carrer Almendros S/N de superfície 2.215 m² i amb referència cadastral 2208014-DD7920N-0001.
- b) Cessió de 6.466 m² de zones verdes a favor de l'Ajuntament ubicades en el plànol que s'adjunta a aquest conveni com a annex I.
- c) Cessió de tots els vials de la urbanització amb la seva dotació d'infraestructures.

X. Conforme a l'acord subscrit entre la Comunitat de Propietaris de Son Amar i els Srs. D. Carlos Bartolomé i D. Alberto José Seguí que s'adjunta a aquest conveni com a annex IV.

XI. Les cessions es duran a terme notarialment per a la seva inscripció en el Registre de la Propietat en el termini màxim d'un mes, a comptar de l'aprovació definitivament de la modificació puntual del Pla General de Bunyola, pel que declari com a assentament en mesurat rural a la classe de sòl urbà la Urbanització Son Amar. Les despeses derivades de la cessió seran a càrrec de la Comunitat de Propietaris de Son Amar.

QUARTA. TRANSMISSIÓ DE SOLARS PER PART DELS SEUS TITULARS.

1º.- L'alienació dels solars propietat dels titulars aquí representats, no modificarà la situació del seu titular en els compromisos assumits en el present Conveni.

2º.- L'adquirent quedarà subrogat legalment en el lloc i lloc de l'anterior propietari, el qual haurà de consignar en els actes d'alienació dels compromisos assumits.

3º.- El transmetent haurà de posar en coneixement tant de l'Ajuntament com de la Comunitat de Propietaris, el fet de la transmissió, el nom i domicili del nou titular mitjançant la presentació de la còpia simple de l'escriptura de transmissió de domini i subrogació del nou adquirent en els drets i obligacions derivats del present Conveni.

CINQUENA. AVALS.

La Comunitat de Propietaris presentarà garanties de l'exacte compliment dels compromisos d'execució per a la implantació dels serveis i infraestructures d'acord amb el que preveu la legislació vigent i continguts en el pla especial.

SISENA. RATIFICACIÓ PER LA COMUNITAT DE PROPIETARIS.

El President de la Comunitat de Propietaris de la Urbanització Son Amar, es compromet a incloure les determinacions establertes en aquest Conveni i a ratificar tots els actes realitzats en representació de la Comunitat de Propietaris de Son Amar, i en particular, els compromisos adquirits mitjançant aquest Conveni urbanístic convocant a tal efecte a la Comunitat de Propietaris per ratificar el conveni subscrit entre ambdues parts.

SETENA. NATURALESA DEL CONVENI.

Aquest Conveni té naturalesa i caràcter jurídic administratiu, de manera que totes les qüestions relatives al seu incompliment, interpretació i extinció són competència de l'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu en relació amb els acords subscrits entre les parts.

VUITENA. VALIDESA I EFICÀCIA DEL CONVENI.

Una vegada formalitzat el present Conveni Urbanístic en document administratiu, el mateix s'entendrà perfeccionat, no obstant això, la seva eficàcia quedarà sotmesa a la condició que s'aprovi definitivament la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de l'Ajuntament de Bunyola i l'aprovació definitiva del Pla Especial, així com la cessió dels solars per a la dotació de serveis, infraestructures i vials tal com tal com apareixen grafats a l'annex II que forma part d'aquest conveni



Els annexos I, II i III formen part indissoluble d'aquest conveni subscrit entre ambdues parts.

NOVENA: Tots els costos derivats del present conveni i les modificacions del Pla General, aniran a càrrec de la Comunitat de Propietaris.

Si la modificació puntual del Pla General quedés suspesa pel Consell de Mallorca, l'Ajuntament no indemnitzarà la Comunitat de propietaris per les despeses derivades de la Modificació del Planejament i els terrenys tornaran a la classificació de Sòl Rústic.

I en prova de conformitat signen les parts intervinents el present Conveni per quintuplicat en el lloc i data indicats.”

TERCER.- Publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en la web de l'Ajuntament de Bunyola, el present acord, amb el text definitiu de l'esmentat conveni urbanístic.

QUART.- Donar trasllat del present acord als interessats en el procediment, amb la indicació dels recursos que siguin pertinents. El present acte d'aprovació del conveni urbanístic de planejament de que es tracta queda sotmès en tot cas al règim d'acció pública que regula l'article 14 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús de sòl de les Illes Balears.

Bunyola, 27 de febrer de 2015

EL BATLE

Jaume Isern Lladó

