

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE COSTITX

5333

Publicació definitiva conveni per a la Cessió anticipada de la titularitat d'una porció de la parcel·la 1 del polígon 4 de Costitx, afectada pel sistema general d'equipament públic en sòl Rústic denominat "Vial de Ronda de Costitx", previst en les Normes Subsidiàries vigents, aprovades el 29 de setembre de 2000

D'acord amb el que estableixen els articles 20 i 21 de la LOUS, Llei 2/2014, de 25 de març, es va publicar inicialment EL CONVENI PER A LA CESSIÓ ANTICIPADA DE LA TITULARITAT D'UNA PORCIÓ DE LA PARCEL·LA 1 DEL POLÍGON 4 DE COSTITX, AFECTADA PEL SISTEMA GENERAL D'EQUIPAMENT PÚBLIC EN SÒL RÚSTIC DENOMINAT "VIAL DE RONDA DE COSTITX", PREVIST EN LES NORMES SUBSIDIÀRIES VIGENTS, APROVADES EL 29 DE SETEMBRE DE 2000, BOIB núm. 44, de 7 d'abril de 2016.

Una vegada acabat el termini d'exposició pública, sense que s'hagin presentat alegacions, i aprovat definitivament pel Ple de la Corporació en Sessió Ordinària de 9 de maig de 2016, es fa públic el conveni, el qual es transcriu a continuació:

CONVENI URBANÍSTIC PER A LA CESSIÓ ANTICIPADA DE LA TITULARITAT D'UNA PORCIÓ DE LA PARCEL·LA 1 DEL POLÍGON 4 DE COSTITX, AFECTADA PEL SISTEMA GENERAL D'EQUIPAMENT PÚBLIC EN SÒL RÚSTIC DENOMINAT 'VIAL DE RONDA DE COSTITX', PREVIST EN LES NORMES SUBSIDIÀRIES VIGENTS, APROVADES EL 29 DE SETEMBRE DE 2000.

Costitx, XX de XXXX de 2016.

REUNITS

D'una banda, el Sr. ANTONI SALAS ROCA en la representació que legalment li correspon de l'Ajuntament de Costitx, com a Batle President de la Corporació, segons estableix l'article 21.1.b) de la Llei 7/1985 de 2 d'abril reguladora de les Bases de Règim Local, en la seva redacció vigent.

D'altra banda, la Sra. FRANCISCA JAUME NADAL, major d'edat, titular del DNI núm. 41397587, casada en règim de separació de béns, amb domicili a Palma, Carrer Calatrava, 36, 1er 1ª, 07001 actuant en nom i interès propi.

És present la Sra. Secretària Accidental de la Corporació, Sra. Antònia Horrach Quetglas, que dóna fe de l'acte.

Tots ells intervenen, segons declaren, amb les facultats i capacitat necessàries per a la conclusió del present Conveni, i lliurement

EXPOSEN

I.-Antecedents.

Primer.- El terme municipal de Costitx es troba ordenat urbanísticament per les Normes Subsidiàries vigents, aprovades en sessió de 29 de setembre de 2000 i publicades en el BOIB de dia 9 de desembre de 2000.

Segon.- Dins les previsions de les esmentades Normes Subsidiàries, així com de les que actualment es troben aprovades inicialment i en fase d'elaboració per tal de substituir-les, es troba l'obertura d'un nou vial de ronda, que fou inicialment objecte del projecte del tècnic del Consell de Mallorca, l'enginyer Sr. Francisco Rosselló de Caralt, en el mes d'abril de 2004, projecte que ha experimentat algunes modificacions per part de l'enginyer adscrit a la Direcció General de Transports del Govern de les Illes Balears, Sr. Juan Manuel Pérez Ribas, però que substancialment, implica la necessitat d'adquirir per via d'expropiació forçosa o mitjançant conveni amb la propietat, diverses porcions de parcel·les afectades.

L'esmentat projecte fou declarat d'Utilitat Pública mitjançant Resolució del Conseller Executiu d'Obres Públiques del Consell de Mallorca de data 1 de juliol de 2004.

Tercer.- Actualment, l'Ajuntament de Costitx ja és titular o té a la seva disposició la totalitat de les porcions de parcel·les afectades pel traçat





del nou vial, llevat de la que és objecte del present Conveni.

Quart.- La Sra. Francisca Jaume Nadal és propietària, en ple domini, lliure de càrregues, gravàmens i ocupants, de la parcel·la número 1 del Polígon 4 de Costitx, de referència cadastral 07017A004000010000JM, d'una superfície total aproximada de quatre hectàrees vuitanta-dos àrees vint-i-una centiàrees, inscrita en el Registre de la Propietat d'Inca núm. 1, en el tom 3143, llibre 62, foli 79, finca 1884 de Costitx, segons ve acreditat en la certificació del Registre de la Propietat esmentat, emesa, a instàncies de l'Ajuntament el dia 11 de març de 2016 (Annex I).

La Sra. Jaume Nadal manifesta que una part de la finca l'ocupen tercers per al pasturatge d'animals, però que la porció objecte d'aquest conveni no està afectada per aquesta ocupació.

Cinquè.- Existeix interès públic municipal en l'obtenció anticipada dels terrenys descrits en els antecedents del present Conveni i que conformen el Sistema General en Sòl Rústic descrit, amb la finalitat de procedir a executar la fase 1 del projecte de vial de ronda de Costitx.

D'altra banda, no resulta convenient ni suficientment àgil l'adquisició dels terrenys per al Sistema General mitjançant el sistema d'ocupació directa, ni tampoc mitjançant un procediment expropiatori ordinari, que dilataria en el temps l'efectiva disposició dels terrenys.

Sisè.- Prèvia sol·licitud de l'Ajuntament de Costitx, TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A. emeté el dia 8 de febrer de 2016 informe, que consta de 42 folis, per a la determinació del valor d'obtenció del sòl referit a la parcel·la objecte del present conveni.

L'esmentat informe (Annex II) conclou, en la seva pàgina 14, que el preu de taxació o justipreu, per metre quadrat, és de 8,70 €.

Dia 16 de març de 2016 l'Arquitecte Tècnic Municipal emeté informe (Annex III) assenyalant que, a la vista de l'esmentada Taxació, considera adequat el preu inicialment pactat amb la propietat de la parcel·la, de 7,00 € per metre quadrat.

Així mateix, el tècnic descriu en el mateix informe l'àmbit expropiatori i determina una superfície de 1.636,00 m².

II.-Objecte del Conveni.

Amb el present conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Costitx i la propietària de la parcel·la afectada pel Sistema General ja esmentat, es regulen les condicions detallades per al desenvolupament de gestió urbanística de la fase 1 d'execució del nou vial de ronda de Costitx.

El present conveni es concreta en l'acord de cessió anticipada de la propietat i possessió d'una porció d'una superfície total de **1.636,00 m²** de la parcel·la ressenyada, segons ve descrita en el Plànol i Certificat del tècnic adjunts que formen part integrant del present conveni com a Annexos IV i V.

III.-Naturalesa jurídica del Conveni.

El present conveni urbanístic té naturalesa i caràcter jurídic-administratiu, regint-se per les estipulacions en ell contingudes i, supletòriament, per les normes del Dret Administratiu i, en el seu defecte, per les normes de Dret Privat.

Les qüestions relatives al seu compliment, interpretació, efectes i extinció són competència de l'Ordre jurisdiccional contenciós-administratiu.

IV.-Classe de Conveni.

D'acord amb el que estableixen els articles 18, 19 i 20 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'Ordenació i Ús del Sòl de les Illes Balears (LOUS) el present és un Conveni Urbanístic d'execució del planejament, altrament dit de gestió, que té per objecte establir els termes i les condicions d'execució del planejament, sense que del seu compliment se'n pugui derivar cap alteració d'aquest planejament.

V.-Justificació de la seva conveniència per a l'interès general.

El present conveni és convenient per a l'interès general en tant concreta la regulació legal las determinacions que s'han d'establir en el planejament general vigent i és coherent amb els instruments d'ordenació del territori.

A més, es compleixen els principis generals de l'activitat urbanística pública, de competència municipal, assegurant que l'ús del sòl es materialitzi d'acord a l'interès general i a la funció social de la propietat, en las condicions establertes en la normativa urbanística y en la resta de normes aplicables, fomentant un desenvolupament territorial i urbà sostenible, afavorint la reserva de sòl per a la ubicació de dotacions urbanístiques necessàries en condicions òptimes, millorant la qualitat de vida de la població, evitant l'especulació de sòl disposant noves dotacions urbanístiques, i assegurant la participació de la comunitat, representada per l'Ajuntament, en las plusvàlues que generi la pròpia activitat urbanística pública.

VI.-Límits del Conveni.

El present Conveni Urbanístic no pot limitar o eludir l'exercici de les competències urbanístiques que corresponguin a cadascuna de les Administracions públiques, ni tampoc no pot dispensar del compliment de les obligacions que imposa la normativa urbanística, incloses les determinacions dels instruments de planejament urbanístic.

Seran, per tant, nul·les de ple dret les estipulacions contingudes en els convenis urbanístics que siguin contràries a les determinacions dels instruments de planejament i gestió urbanística vigent, o en general a la normativa urbanística.

Qualsevol interpretació del conveni s'haurà de realitzar de forma que quedi salvaguardada la prevalença de tota norma o planejament en vigor en detriment, si s'escau, del present conveni.

VII.-Procediment.

La negociació, aprovació, formalització i execució del present conveni es desenvoluparà d'acord a allò que estableix la normativa reguladora de l'Administració local, substancialment en la Llei 7/85 de 2 d'abril *reguladora de las bases de régimen local*, la Llei 2/2014 de 25 de març d'Ordenació i Ús del Sòl de les Illes Balears (LOUS) i la Llei 30/1992 de 26 de novembre de procediment administratiu comú.

VIII.-Publicitat del Conveni.

L'Ajuntament disposarà la publicitat del present conveni com a instrument urbanístic, per a la seva consulta, informació del seu contingut i obtenció de còpies per part de qualsevol ciutadà, d'acord amb el que estableixen els articles 20 i 21 de la LOUS.

IX.-Règim Jurídic aplicable segons la legislació i planejament en vigor.

La Llei 2/2014, de 25 de març, d'Ordenació i Ús del Sòl de les Illes Balears (LOUS), estableix:

**"Capítol III
Convenis urbanístics**

Article 18**Concepte, principis, objecte i límits dels convenis**

1. Els consells insulars i els ajuntaments, conjuntament o separadament, poden subscriure convenis amb persones públiques o privades per col·laborar en una activitat urbanística més eficient i eficaç, havent de comptar sempre amb la participació de les persones propietàries i de totes aquelles que ostentin facultats dominicals sobre els terrenys.
2. La negociació, la formalització i el compliment dels convenis urbanístics a què es refereix l'apartat 1 anterior es regeixen pels principis de transparència i publicitat.
3. Els convenis urbanístics poden tenir un o dos d'aquests objectes:
 - a. La determinació del contingut de possibles modificacions del planejament en vigor.
 - b. Els termes i les condicions de la gestió i l'execució del planejament en vigor en el moment de la celebració del conveni.
4. Són nul·les de ple dret les estipulacions dels convenis urbanístics que contravinguin, infringeixin o defraudin objectivament, en qualsevol forma, normes imperatives legals o reglamentàries, incloses les del planejament territorial o urbanístic, llevat que l'objecte sigui precisament modificar-les seguint el procediment i complint els requisits que corresponen segons la legislació vigent. No podran establir obligacions o prestacions addicionals ni més gravoses que les que procedeixin legalment ni en perjudici de les persones propietàries afectades.
5. Els convenis urbanístics tenen naturalesa juridicoadministrativa i les qüestions relatives al compliment, la interpretació, els efectes i l'extinció d'aquests són competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

Article 19**Convenis sobre planejament**

1. Es consideren convenis sobre planejament aquells que tinguin per objecte l'aprovació o la modificació del planejament urbanístic. Es podran referir també a l'execució del planejament, en els termes que estableix l'article següent.

(...)

Article 20**Convenis de gestió**

1. Es consideren convenis de gestió urbanística aquells que tinguin per objecte exclusivament els termes i les condicions d'execució del planejament, sense que del seu compliment pugui derivar cap alteració d'aquest planejament.
2. Els convenis en què s'acordi, de manera excepcional i únicament en els supòsits específics en què ho preveu aquesta llei, el compliment del deure legal de cessió de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'ajuntament a canvi del pagament d'una quantitat substitutòria en metàl·lic, han d'incloure la valoració pericial que correspongui, d'acord amb la normativa vigent en matèria de valoracions urbanístiques, validada expressament pel personal tècnic municipal competent.
3. Les persones particulars que subscriuguin el conveni, amb la conformitat de totes les persones propietàries afectades, i assumeixin la responsabilitat completa de la urbanització en un àmbit d'actuació urbanística, poden definir-ne l'execució.
4. L'aprovació d'aquests convenis correspon a l'ajuntament, que ha d'establir prèviament un període d'informació pública d'un termini mínim d'un mes, i anunciar-lo en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en el web o punt d'accés electrònic oficial corresponent. L'anunci ha d'incloure el contingut íntegre del conveni o indicar expressament el lloc o el punt d'accés electrònic on es pot consultar.

Article 21**Publicitat i impugnació dels convenis**

1. El text íntegre dels convenis, juntament amb l'acord d'aprovació, s'ha de publicar en els mateixos termes i requisits que s'exigeixen per a la publicació dels instruments de planejament, d'acord amb la legislació de règim local o amb aquesta llei.
2. En tots els municipis hi ha d'haver un registre de convenis administratius urbanístics, en què s'ha d'anotar el nom del conveni, i un arxiu de convenis administratius urbanístics, en què s'ha de custodiar un exemplar complet del text definitiu i, si s'escau, de la seva documentació, que ha d'incorporar la del planejament o de l'instrument de gestió a què es refereix.
3. L'exemplar custodiat en l'arxiu a què es refereix l'apartat 2 anterior dona fe, amb tots els efectes legals, del contingut del conveni.
4. Tots els ciutadans i ciutadanes tenen dret a consultar els registres i els arxius a què es refereix aquest article, i a obtenir certificats i còpies de les anotacions que s'hi facin i dels documents que s'hi custodiïn.
5. Els actes administratius d'aprovació dels convenis urbanístics i el seu contingut queden així mateix sotmesos al règim d'acció pública que regula l'article 14 d'aquesta llei."

CLÀUSULES**Primera.- Obligacions de la propietat de la parcel·la objecte del Conveni.**

1er) La Sra. Francisca Jaume Nadal, transmet en aquest acte, lliure de qualsevol càrrega, gravamen, arrendataris o ocupants, i per a les finalitats previstes en el planejament urbanístic vigent, el ple domini, possessió i total disponibilitat dels terrenys corresponents la finca abans descrita, que conforma una porció de la Parcel·la 1 del Polígon 4 de Costitx afectats pel Sistema General en Sòl Rústic denominat 'Vial de ronda de Costitx', que s'identifiquen gràficament en el plànol adjunt (Annex IV), prenent en aquest acte l'Ajuntament possessió efectiva dels terrenys i podent disposar-ne amb totes les facultats del dret de disposició i per a ordenar i alterar la forma i la substància de la porció cedida per al compliment dels fins públics, inscrivint aquesta transmissió en el Registre de la Propietat a nom de l'Ajuntament de Costitx.

2on) La Finca afectada per la infraestructura pública esmentada romandrà, un cop efectuada la transmissió que constitueix l'objecte d'aquest conveni, físicament discontinua, en dividir-la el nou vial, sense que les porcions resultants, titularitat de la Sra. Jaume Nadal, deixin de constituir una unitat jurídica i registral, ni es pugui considerar aquesta discontinuïtat com a una segregació als efectes del que disposa l'article 13 de la Llei de Sòl Rústic de les Illes Balears, conservant la finca romanent el dret a desenvolupar totes les activitats i usos legalment previstos, inclòs el d'habitatge, en funció del compliment dels paràmetres que exigeixi en cada cas la normativa urbanística.

Com a conseqüència de l'execució de la infraestructura pública es produirà la segregació de la porció de la finca objecte d'aquest conveni per afectar-la a l'ús i domini públic. Aquesta segregació, que és un acte d'execució de determinacions del planejament municipal i, així mateix, un acte per a l'execució d'una infraestructura pública, està exempta de l'obtenció de prèvia llicència de segregació, essent aquesta, per tant, innecessària. Així mateix, la segregació conseqüència del present conveni ve autoritzada expressament per l'article 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.

3er) El present Conveni servirà, a tots els efectes, com a acta d'ocupació dels terrenys esmentats en el lloc i data indicats en el mateix.



4rt) El present Conveni formarà part dels instruments de gestió del projecte de 'vial de ronda de Costitx'.

Segona.-Obligacions de l'Ajuntament de Costitx.

1er) L'Ajuntament abona a la Sra. Jaume Nadal la suma total d'ONZE MIL QUATRE-CENTS CINQUANTA-DOS EUROS (11.452,00 €), com a preu de la transmissió dels 1.636 m2 de terrenys objecte d'aquest conveni que, amb la subscripció del mateix declara haver rebut en la seva totalitat.

2on) L'Ajuntament es compromet, així mateix, a l'execució, durant les obres de la Fase 1 del vial de Ronda de Costitx, del tancament, amb murs de pedra seca de 0,60 metres i reixeta metàl·lica de 1,50 metres d'alçada, de les porcions superior i inferior de la finca romanent, en el tram que confronta amb l'esmentat vial. En ambdós murs, l'Ajuntament hi deixarà practicats dos portells per tal de facilitar la comunicació entre ambdues parts de la finca romanent per a tasques agrícoles i ramaderes.

La determinació i detalls dels murs i les seves obertures consten en el projecte tècnic de l'Enginyer Sr. Juan Manuel Pérez Ribas, que la Sra. Jaume Nadal declara conèixer.

3er) El present conveni d'acord amb l'establert en els articles 20.4 i 21 de la LOUS serà sotmès, prèvia aprovació provisional per part del Plenari de l'Ajuntament, a un període d'informació pública d'un mes, que serà anunciat en els termes que la llei especifica en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) i web municipal.

Un cop aprovat definitivament i subscrit per les parts, es publicarà en el (BOIB) i quedarà registrat i custodiat en el registre de convenis urbanístics de l'Ajuntament de Costitx.

4rt) L'Ajuntament s'obliga a inscriure el present conveni en el Registre de la Propietat.

5è) Totes les despeses que es generin en la tramitació del conveni, tals com costos de publicació en el BOIB, elevació a escriptura pública i d'altres, seran de compte de Ajuntament de Costitx.

Tercera.-Entrada en vigor i Resolució del Conveni.

1er) El present Conveni entrarà en vigor el dia de la seva signatura i tindrà durada indefinida, estenent-se els seus efectes fins al total compliment dels compromisos adquirits.

2on) L'incompliment por qualsevulla de les parts de les estipulacions establertes en aquest document, facultarà a l'altra part per a instar el seu compliment o resolució si escau.

3er) Específicament es fa constar que el present conveni quedarà resolt de ple dret, per desaparició del seu objecte, amb obligació de les parts de restituir-se les prestacions recíproques i restaurar la realitat física i jurídica a la seva situació anterior, en el cas que, abans de l'execució de la infraestructura pública projectada, aquesta deixàs d'estar contemplada en el planejament.

I, en prova de conformitat, un cop llegit, es signa el present conveni urbanístic, per ambdues parts, per duplicat exemplar en el lloc i data indicats en l'encapçalament.

Costitx, 12 de maig de 2016

EL BATLE

