



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE COSTITX

1669

Conveni urbanístic per a la cessió anticipada de la titularitat d'una porció de la parcel·la 117 del polígon 4 de Costitx

Una vegada aprovat definitivament es fa públic el Conveni urbanístic per a la cessió anticipada de la titularitat d'una porció de la parcel·la 117 del polígon 4 de Costitx, afectada pel sistema general d'equipament públic en sòl rústic anomenat "Vial de ronda de Costitx", previst a les NNSS vigents del 18/02/2017, i d'acord amb el que estableix la Llei 12/2017 de 29 de desembre d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB), es publica el seu text íntegre el qual es transcriu a continuació:

"CONVENI URBANÍSTIC PER A LA CESSIÓ ANTICIPADA DE LA TITULARITAT D'UNA PORCIÓ DE LA PARCEL·LA 117 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 DE COSTITX, VIGENTS DES DEL 18/02/2017.

Costitx, 20 de febrer de 2019.

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. MARIA ARROM RAMIS, major d'edat, casada en règim de separació de béns, amb domicili a Costitx, Carrer Caps de Bous, núm. 17, actuant en nom i interès propi.

És present el Sr. Secretari de la Corporació, Sr. Juan Marques Company, que dona 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, publicades en el BOIB núm. 21, de dia 18 de febrer de 2017.

Segon.- Dins les previsions de les esmentades Normes Subsidiàries, 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 les que són objecte del present Conveni.

Quart.- La Sra. Maria Arrom Ramis és propietària, en ple domini, lliure de càrregues, gravàmens i ocupants, de les següents finques rústiques:

Primera: Parcel·la de terreny, procedent de la finca denominada ES CLOS, d'una superfície de mil sis-cents quaranta-vuit metres quadrats, inscrita en el Registre de la Propietat d'Inca núm. 1, en el tom 4323, llibre 89, foli 49, finca 3569 de Costitx.



Segona: Parcel·la de terreny, procedent de la finca denominada ES CLOS, d'una superfície d'onze mil dos-cents vuitanta metres seixanta decímetres quadrats, inscrita en el Registre de la Propietat d'Inca núm. 1, en el tom 3522, llibre 71, foli 58, finca 2216 de Costitx.

Cinquè.- Existeix interès públic municipal en l'obtenció 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 2 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, l'Enginyer de Camins, Sr. Juan Manuel Pérez Ribas, emeté el dia 19 de desembre de 2018 informe, que consta de 10 folis, per a la determinació del valor d'obtenció del sòl referit a les porcions de les parcel·les objecte del present conveni.

II.-Objecte del Conveni.

Amb el present conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Costitx i la propietària de les finques afectades pel Sistema General ja esmentat, es regulen les condicions detallades per al desenvolupament de gestió urbanística de la fase 2 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 1.007 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 Annex I.

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 97, 98 i 99 de la Llei 12/2017 de 29 de desembre d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB) el present és un Conveni de gestió urbanística per a l'execució del planejament, 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.-Limits 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 12/2017 de 29 de desembre d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i la Llei 39/2015 d'1 d'octubre de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

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 estableix l'article 99 de la LUIB.

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

La Llei 12/2017 de 29 de desembre d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB), estableix:

CAPÍTOL VI

CONVENIS URBANÍSTICS

Article 97. 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, i han 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 com a objecte les determinacions i les condicions relatives a l'ordenació, la gestió i l'execució del planejament en vigor en el moment de la formalització del conveni.
4. Són nul·les de ple dret les estipulacions dels convenis urbanístics que contravenen, infringeixen o defrauden objectivament, en qualsevol forma, normes imperatives legals o reglamentàries, incloses les del planejament territorial o Versió consolidada sense validesa jurídica (actualitzada a 22/11/2018) 72 urbanístic, llevat que l'objecte sigui precisament modificar-les seguint el procediment i complint els requisits que corresponen segons la legislació vigent. No poden establir obligacions o prestacions addicionals ni més oneroses que les que escaiguin legalment, 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 contencios administratiu.

Article 98. Convenis municipals de planejament i de gestió

1. Els convenis de planejament urbanístic són aquells que tenen per objecte l'aprovació o la modificació del planejament vigent. Quan aquests convenis modifiquin alguna determinació de l'ordenació estructural del municipi han de disposar de l'informe favorable del consell insular que garanteixi la viabilitat de la proposta, amb caràcter previ a la subscripció. Els convenis subscrits no vinculen la potestat del planejament qualsevol que sigui el seu titular. En el cas de no aprovar-se el pla o de modificar-se conformement al conveni, aquest s'ha d'entendre resolt automàticament sense dret a indemnització.
2. Els convenis de gestió urbanística són aquells que tenen per objecte els termes i les condicions d'execució del planejament, sense que del seu compliment pugui derivar-se cap alteració d'aquest planejament. 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 d'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. Les persones particulars que subscriuquin 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.
3. Els convenis, prèviament a l'aprovació, s'han de sotmetre a un període d'informació pública per un termini mínim d'un mes, que s'ha d'anunciar en el i en la web o el punt d'accés electrònic oficial corresponent. L'anunci Butlletí Oficial de les Illes Balears ha d'incloure el contingut íntegre del conveni.



4. L'aprovació d'aquests convenis correspon als ajuntaments; la corresponent als convenis de planejament és en tot cas competència del Ple.”

Article 99. 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 documentació que integra l'expedient, així com la de l'instrument de gestió a què es refereix.
3. L'exemplar custodiat en l'arxiu a què es refereix l'apartat 2 anterior dóna fe, amb tots els efectes legals, del contingut del conveni.
4. Tots els ciutadans i les 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 custodien.
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.

1r) La Sra. Maria Arrom Ramis, transmet en aquest acte, lliures 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 les finques abans descrites, que conformen dues porcions de la Parcel·la cadastral 117 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.

2n) El romanent de les dues finques afectades per la infraestructura pública esmentada, un cop efectuada la transmissió de les porcions que constitueix l'objecte d'aquest conveni, conservaran 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 en sòl rústic.

Com a conseqüència de l'execució de la infraestructura pública es produirà la segregació de les porcions 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*.

3r) 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.

4t) El present Conveni formarà part dels instruments de gestió del projecte de 'vial de ronda de Costitx'.

Segona.- Obligacions de l'Ajuntament de Costitx.

1r) L'Ajuntament abona a la Sra. Maria Arrom Ramis la suma total de SETZE MIL QUATRE CENTS SETANTA UN EURO AMB QUINZE CÈMTIMS, (16.471,15€), com a preu de la transmissió dels 1.007,00 metres quadrats de terrenys objecte d'aquest conveni (973 m2 de la porció nord corresponents a la finca 3569, i 34 m2 de la porció sud, corresponents a la finca 2216), d'acord amb el detall que figura a l'informe de Fulla de Valoració emès per l'enginyer de camins C i P, Sr. Juan Manuel Pérez Ribas, de data 19 de desembre de 2018, annex al present Conveni. Amb la subscripció del conveni, la Sra. Arrom declara haver rebut la quantitat esmentada en la seva totalitat i a plena satisfacció, sense tenir res més a reclamar per aquest concepte.

2n) 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 les finques romanents, en el tram que confronta amb l'esmentat vial.

La determinació i detalls dels murs consten en el projecte tècnic de l'Enginyer Sr. Juan Manuel Pérez Ribas, que la Sra. Arrom Ramis declara conèixer.

3r) El present conveni d'acord amb l'establert en la LUIB serà sotmès, prèvia aprovació provisional per part 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.

4t) 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, georeferenciació de les porcions, agrupació, si escau, de finques de titularitat municipal i d'altres que siguin legalment necessàries, seran de compte de Ajuntament de Costitx.

Tercera.-Entrada en vigor i Resolució del Conveni.

1r) 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.

2n) 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.

3r) 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, por duplicat exemplar en el lloc i data indicats en l'encapçalament.”

Costitx, 26 de febrer de 2019

EL BATLE
Antoni Salas Roca

