



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE PALMA

6645

Departament de Planejament i Gestió Urbanística. GVAR 2022 0002 Aprovació iniciar expedient adquisició voluntària de la totalitat dels títols de copropietat de l'equipament esportiu privat corresponent als terrenys de l'antic estadi del Lluís Sitjar

GVAR 2022 0002

AJUNTAMENT DE PALMA

ÀREA DE MODEL DE CIUTAT, URBANISME I HABITATGE DIGNE

GERÈNCIA D'URBANISME DEPARTAMENT DE PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

INFORME JURÍDIC I PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

ASSUMPTE: Adquisició del Camp d'esports del Club Esportiu Mallorca (Lluís Sitjar)

La Junta de Govern de Palma, en sessió de 27/07/2022, va adoptar el següent acord:

“Memòria justificativa de la peculiaritat del antic estadi Lluís Sitjar

L'any 1945 es va obrir una subscripció popular perquè els ciutadans aportassin una quantitat per a finançar les obres de construcció de l'equipament esportiu, conegut com el Fortí i que va rebre el nom oficial de Lluís Sitjar.

Durant molt d'anys, fins pràcticament la construcció de l'estadi de Son Moix el 1999, el recinte del Fortí ha estat la seu de l'equip més representatiu de Mallorca i el lloc on s'oficialitzava cada dia de partit el “sentiment mallorquinista”.

El trasllat de l'RCD Mallorca a les instal·lacions de Son Moix protocol·litzat el 15 de desembre de 1997 mitjançant un conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Palma i el Reial Club Esportiu Mallorca SAD per a l'ús de l'Estadi Municipal de Son Moix va suposar un punt d'inflexió respecte al deteriorament de l'Estadi del Lluís Sitjar.

Des de l'any 2005 l'Ajuntament de Palma ha mantingut converses entre diferents propietaris, l'RCD Mallorca i l'Associació de Propietaris per a resoldre aquesta situació, però no s'ha pogut arribar a cap acord. El fet que la titularitat de l'immoble consti en règim de copropietat no ha afavorit aquesta possibilitat.

Es fa necessari fer una passa per a incorporar aquesta part de la història de Mallorca a la xarxa d'equipaments municipals, en clara vocació d'incorporació a la Falca Verda.

Desde un caire d'antecedents urbanístics, dir que el solar on estava ubicat el Lluís Sitjar, l'antic estadi del RCD Mallorca, forma part de l'àmbit del torrent de la Riera, una zona que ja des del Pla d'Eixample Calvet de 1904 – a on apareix dibuixada com futur gran parc de la ciutat-, ha estat pensat com un espai com un espai amb vocació d'ús públic i de lleure ciutadà, anomenant-se com Falca Verda als darrers plans urbanístics del Segle XX.

Per altra part aquest solar es la zona de contacte i confluència amb el parc de la Falca Verda, de barris amb molta densitat de població i pocs serveis i espais lliures com son Son Cotoneret i el Camp d'en Serralta, i es per això que és un espai d'oportunitat únic per a la ubicació d'equipaments o espais lliures que donin servei a aquests barris i els connectin amb el gran parc de la Riera. A més es pot afegir la circumstància molt favorable de que al existir un desnivell important entre la part alta del solar, situada a la Plaça Barcelona i la Falca Verda, es possible aprofitar el desnivell per a la ubicació d'equipaments que donin servei tant als barris adjacents com al parc, en una situació semblant al que succeeix al parc de la façana marítima.

La suma dels estàndards dotacionals d'equipaments comunitaris del sector E (que inclou el barri d' El Fortí) és de 3,81 m2/habitant, sent inferior a la suma d'estàndards teòrics que estableix el PGOU vigent que és de 6,19 m2/ habitant. L'adquisició del solar del antic Lluís Sitjar millorarà l'estàndard del barri d'El Fortí.

Règim de la propietat

La propietat de l'immoble està estructurada en règim de copropietat i dividida en 666 obligacions (títols). Consta a l'expedient notes registrals actualitzades.



A la propietat de cada títol li és inherent:

- La part proporcional sobre el terreny i totes les instal·lacions (actualment desaparegudes a causa de la declaració de ruïna).
- El dret de gaudir d'una localitat a tribuna preferent al futur camp d'esports de l'RCD Mallorca.
- La facultat d'alienar-la o gravar-la per qualsevol títol.
- El lliure trànsit per tot el camp i l'accés a tots els espectacles que s'hi duguin a terme.

Estat de l'immoble

El 7 d'abril de 2011 el Consell de Gerència d'Urbanisme va acordar declarar l'immoble en ruïna a causa del seu estat i la perillositat que implicava i, es varen enderrocar les instal·lacions.

És evident que la situació de deteriorament a conseqüència de l'ocupació il·legal del terreny i dels actes de vandalisme, cada dia més greu, és insostenible.

Adquisició directa de la propietat de l'Estadi Lluís Sitjar

El vigent PGOU qualifica l'immoble com a SGEC/DP, sistema general d'equipament comunitari, domini privat, ús col·lectiu.

La normativa d'aplicació és la Llei 33/2003 de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques i el Reglament general de la dita Llei, aprovat mitjançant el Reial Decret 1373/2009, de 28 d'agost.

L'art. 116.4 del capítol II ("Adquisicions a títol oneros") de la Llei esmentada regula, l'adquisició directe per part de l'Administració d'immobles per les peculiaritats i l'especial idoneïtat del bé.

El procediment consisteix en adquirir, directe i voluntàriament, els títols de propietat que els propietaris vulguin vendre dins el termini de 3 mesos, comptats a partir de la notificació d'aquest acord.

Per a aquesta tramitació els propietaris interessats hauran de comparèixer a la notaria designada per torn d'ofici, on hauran de presentar la documentació acreditativa del títol de propietat i acceptar la valoració municipal que s'aprova amb aquest Acord.

Notària: Maria del Mar Urbano Rodríguez
Avda. Alexandre Rossello, 26 entlo.
07002 Palma
971 77 45 35
recepción@alonsocuevillasyurbanotarios.com

Els títols s'adquiriran lliures de càrregues i gravàmens i es formalitzarà l'adquisició amb acord previ de la Junta de Govern que així ho acordi, en document notarial una vegada que les **acceptacions arribin al 60% de les obligacions, és a dir, 400 títols de propietat.**

Valoració de l'immoble (Lluís Sitjar)

El 28 de juny de 2022 el Servei de Valoracions de la Gerència d'Urbanisme ha emès un informe que valora la totalitat de l'immoble en 11.279.283,35€. Correspon a cada títol la quantitat de 16.935,86 €.

Aquesta valoració s'ha d'entendre amb IVA inclòs, amb l'objectiu de que cada copropietari pugui rebre la mateix quantitat per títol.

Aquest informe té una vigència de 6 mesos.

La Tresoreria Municipal ha emès un informe de disponibilitat pressupostària fins a 10.000.000 € a l'aplicació pressupostària 08.17102.60000 del vigent Pressupost de despeses.

Per part de l'Interventor General en data 8/07/2022 s'ha emes informe amb observacions i objeccions referents sobre tot a la memòria justificativa i sobre el procediment d'adquisició, que estan resoltes en el sentit de una ampliació de la memòria justificativa de les peculiaritats del antic estadi Lluís Sitjar i la supressió del apartat 116,4-c referent a la condició de copropietari.

Ateses totes les circumstàncies abans esmentades, es determina proposar a la Junta de Govern l'inici d'un expedient d'adquisició directe i amb caràcter voluntari per part de l'Ajuntament de Palma dels títols de copropietat de l'antic Estadi Lluís Sitjar, situat al Fortí, amb l'objectiu d'incorporar els terrenys a la xarxa pública d'equipaments municipals.



Vists els articles 172, 175 del Reglament d'Organització, funcionament i règim jurídic de les Entitats Locals, Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques i el Real Decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel que s'aprova el Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques, proposa a la Junta de Govern que adopti el següent

Acord

1.- Iniciar l'expedient de l'adquisició voluntària de la totalitat (100%) dels títols de copropietat (666 títols) de l'equipament esportiu privat corresponent als terrenys de l'antic estadi del Lluís Sitjar, situat al Fortí, parcel·la cadastral 9215704DD6891E0001LQ, amb la finalitat d'incorporar-los a la xarxa d'equipaments públics municipals i en els seu cas a la Falca Verda, d'acord amb la justificació de les peculiaritats de la memòria justificativa.

2.- Determinar que atès l'estat de condomini (666 títols) en què està estructurada la copropietat, i amb l'objectiu d'adquirir el 100% dels títols, es factible adquirir i perfeccionar l'adquisició de cada títol sempre que s'arribi al 60% dels títols (400).

3.- En el supòsit de no arribar a adquirir el 100% dels títols de la propietat, s'instarà a l'acció de divisió de la cosa comú.

4.- Valorar els drets de cada títol en 16.935,86 € (IVA inclòs) i lliure de càrregues i gravaments, d'acord amb l'informe emès el 28 de juny de 2022 pel Servei de Valoracions de la Gerència d'Urbanisme.

5.- Autoritzar la despesa de 9.992.157,4 amb càrrec a l'aplicació pressupostària 08.17102.60000 del vigent Pressupost de despeses. Núm. ref. 9908, op. 29673. S'ha instat modificació de crèdit (anticipat de despesa) necessària per poder adquirir el 100% dels títols de copropietat per un import d' 1.300.000,- €, amb càrrec a l'aplicació pressupostària corresponent.

6.- Establir com a procediment de tramitació que els propietaris interessats hagin de comparèixer a la notaria designada per torn d'ofici, presentar-hi la documentació acreditativa del títol de propietat i acceptar-hi la valoració municipal que s'aprova amb aquest Acord.

Notària: Maria del Mar Urbano Rodríguez

Avda. Alexandre Rossello, 26 entlo.

07002 Palma

971 77 45 35

recepcion@alonsocuevillasyurbanonotarios.com
--

7.- Publicar aquest Acord a la Seu Electrònica, als diaris de més circulació i al BOIB.

8.- Notificar aquest acord als titulars dels títols de copropietat.”

(Signat electrònicament: 2 d'agost de 2022)

El cap del Departament de Planejament i Gestió Urbanística

p.d. Decret de Batlia núm. 3000, de 26 de febrer de 2014

publicat al BOIB 30 de 04/03/2014

Jaume Horrach Font

