



Secció V. Anuncis

Subsecció segona. Altres anuncis oficials

AJUNTAMENT DE SANTA MARGALIDA

872

Conveni urbanístic amb permuta entre l'Excm. Ajuntament de Santa Margalida i Promocions Pastor Perelló S.L. per a facilitar la tramitació del procediment de modificació puntual de les normes subsidiàries municipals que possibilitin la requalificació i posterior permuta de terrenys amb objecte obtenir sòl dotacional i adequar la normativa municipal a la realitat física i econòmica del nucli de Santa Margalida

De conformitat amb l'article 98.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, es sotmet a informació pública per un termini d'un mes comptat a partir del dia següent al de la publicació d'aquest anunci al BOIB, la proposta de Conveni a subscriure entre l'Ajuntament de Santa Margalida i Promocions Pastor Perelló SL el contingut íntegre del qual es transcriu a continuació, perquè prèviament a la seva aprovació, dins el termini esmentat els interessats presentin quantes al·legacions, observacions i reclamacions estimin oportunes.

“CONVENI URBANÍSTIC AMB PERMUTA ENTRE L'EXCM. AJUNTAMENT DE SANTA MARGALIDA I PROMOCIONS PASTOR PERELLÓ S.L. PER A FACILITAR LA TRAMITACIÓ DEL PROCEDIMENT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES MUNICIPALS QUE POSSIBILITIN LA REQUALIFICACIÓ I POSTERIOR PERMUTA DE TERRENYS AMB OBJECTE OBTENIR SÒL DOTACIONAL I ADEQUAR LA NORMATIVA MUNICIPAL A LA REALITAT FÍSICA I ECONÒMICA DEL NUCLI DE SANTA MARGALIDA

A Santa Margalida, en dependències municipals, sent les 12.00 hores del 19 d'abril de 2021, davant meu, Donya Maria Magdalena Vicens Pons, Secretària de l'Excm. Ajuntament de Santa Margarita, que dona fe del present acte d'acord amb l'art. 3.2.i) del RD128/2018, de 16 de Març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional.

ES REUNEIXEN

D'una part, Don Joan Monjo Estelrich, Alcalde del Ecmo. Ajuntament de Santa Margarita.

D'una altra part Don Sebastián Pastor Perelló, com a administrador de l'entitat Promocions Pastor Perelló S.L.

INTERVENEN

Sr. Joan Monjo Estelrich, en qualitat d'Alcalde de L'Exm. Ajuntament de Santa Margarita, amb CIF núm. P-0705500-G, i en representació d'aquest.

Don Sebastián Pastor Perelló, en nom i representació de l'entitat Promocions Pastor Perelló S.L., amb CIF, en la seva condició d'administrador.

Es reconeixen mútuament capacitat jurídica com per a formalitzar el present Conveni Urbanístic de Planejament, i a tal fi:

EXPOSEN

Primer. *Que l'entitat Promocions Pastor Perelló S.L. és propietària de les finques 8409, 8489 i 8188, la representació gràfica de les quals s'adjunta al present document.*

Segon. *Que segons l'actual planejament municipal, sobre la finca registral 8188 abans indicada, es contempla la prolongació del vial denominat carrer Indústria per a ser una de les connexions de la trama urbana amb antic sòl urbanitzable Sector 1, que va ser desclassificat des de l'aprovació de les DOT.*

Tercer. *Segons el planejament, l'àmbit de l'antic sector 1, desclassificat per les DOT, es correspon actualment amb sòl rústic; amb comunicacions amb la trama urbana pels vials Pau, Xaloc i Miquel Ordinas; estant la resta de vials que contempla el planejament, entre ells, l'indicat anteriorment pendents d'execució.*

La desclassificació de l'esmentat sector 1 fa innecessària la prolongació de l'avantdit vial que afecta els terrenys propietat de Promocions Pastor Perelló S.L.



Quart. Juntament amb l'anterior, sobre els terrenys afectats pel planejament municipal per a la indicada prolongació, existeixen una sèrie d'edificacions que resulten preexistents fins i tot a les actuals normes subsidiàries aprovades el 29 d'Abril de 1986 (BOCAIB núm. 16, de 30/05/86); estant acreditat mitjançant fotografies aèries que amb anterioritat a l'any 1984, ja estaven ocupada la porció de sòl del vial projectat per les normes. Així com els usos de les parcel·les que formen part del present conveni coincidents amb els usos comprovats actuals.

Cinquè. Així mateix, per part de l'Ajuntament de Santa Margarita, interessa l'obtenció de sòl dotacional a situar en carrer Clavet cantonada Font i Roig a l'efecte d'Equipament que serien cedits gratuïtament.

Sisè. Amb aquestes premisses constitueix l'objecte i justificació del conveni:

- 1.- L'adaptació del planejament a la desclassificació del sector 1 i, conseqüència, d'ella la pèrdua de finalitat de la prolongació del vial denominat Carrer Indústria, sobre els terrenys de l'entitat Promocions Pastor Perelló, S.L.
- 2.- Regularitzar la situació de les construccions i usos preexistents sobre els citats terrenys que constitueixen gran part de l'economia productiva del nucli de Santa Margarita.
- 3.- Obtenció amb caràcter gratuït de terrenys d'ús dotacional a favor de la corporació municipal amb la finalitat d'equipament; i davant la situació conjuntural provocada per la crisi sanitària per COVID19, resulta motivat i d'urgència, amb el que se subscriu el present conveni.

Setè. Amb tals premisses, interessant a les parts signants incorporar les condicions del present Conveni mitjançant una modificació puntual del Planejament General, en els termes que es diran, les parts subscriuen aquest conveni de planejament a l'empara del que s'estableix en el capítol VI del títol III de la Llei de 12/2017 de 29 de desembre d'Urbanisme de les Illes Balears, així com en el capítol III del títol preliminar del Reglament General de la Llei 2/2014 d'Ordenació i Ús del Sòl dels Illes Balears per a l'Illa de Mallorca, amb subjecció a les següents

CLÀUSULES

Primera. OBJECTE DEL CONVENI

El conveni urbanístic té el caràcter de conveni de planejament en els termes de l'article 98 de la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears en tenir com a objecte facilitar la modificació puntual e les Normes Subsidiàries amb la finalitat:

- A) eliminació de la previsió de porció de vial urbà mai desenvolupat consistent en la prolongació del Carrer Indústria sobre els terrenys de l'entitat Promocions Pastor Perelló, S.L., que resulta innecessari atesa la desclassificació dels terrenys del sector 1 amb els quals permetia la seva connexió.
- B) Obtenció de sòl per a la corporació municipal amb destinació dotacional públic.

Interessa una proposta que doni continuïtat al nucli mantenint la principal indústria i motor econòmic i d'ocupació municipal, així com l'obtenció de sòl dotacional públic en un àmbit que al no haver-se desenvolupat el Sector 1 de les normes i les seves corresponents cessions, es troba mancada de dotacional.

Segona. DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES DELS TERRENYS

Totes dues parts convenen que la nova ordenació dels terrenys afectats pel present conveni serà la següent:

- Eliminació de la prolongació de vial projectat de carrer Indústria des de carrer Calvet fins a Sector 1 de les NNSS, passant els terrenys a afectats per aquesta prolongació a tenir la qualificació que apareix en els plans adjunts.
- Modificació de qualificació urbanística o dels seus paràmetres normatius, de la porció d'urbà de la parcel·la cadastral 9155913ED0995N, substituint l'actual ús i aprofitament del sòl a ús Industrial-Serveis, reduint un 25% l'edificabilitat actual per a usos industrials, fins a una edificabilitat de 1,5m²/m². Inclou aquesta porció la superfície de sòl urbà anteriorment afectada per la prolongació del vial.
- Requalificació i posterior cessió gratuïta per a la corporació municipal a conseqüència del canvi de les actuals superfícies projectades de vial, en la confluència dels carrers Calvet i Pont, porció de la parcel·la cadastral 9155916ED0995N i *9155917ED0995N, situació de cantonada, amb una superfície registral de 436,25m², per a sòl dotacional públic.

Els terrenys dotacionals que rebrà la corporació municipal i que apareixen en el pla adjunt es corresponen amb les finques registrals 8409 i 8489.

Aquesta nova ordenació NO comportarà la creació de cap Unitat d'Actuació en sòl urbà, ni constitueix una actuació de dotació, ni obligacions de cessió d'aprofitament a la corporació municipal, determinant-se com una ordenació directa i concreta de cadascuna de les parcel·les directament patrimonialitzable, sense perjudici que pogués ser necessària alguna compleció dels serveis urbanístics bàsics i de la cessió de sòl dotacional a què es refereix aquest acord.

La representació gràfica de la modificació s'adjunta al present conveni, com també les condicions proposades per a la nova qualificació del sòl privatiu que seran plasmades en el planejament.

Conseqüència de l'anterior, l'Ajuntament de Santa Margarita es compromet a incloure les determinacions urbanístiques del present conveni urbanístic en una modificació puntual de planejament que permeti les aprovacions municipals necessàries i en el seu moment l'aprovació definitiva per l'òrgan autonòmic competent.

A tal fi i com a part de la col·laboració públic-privada, l'entitat Promocions Pastor Perelló, S.L. procedirà a elaborar la proposta de modificació puntual en els termes d'aquest conveni que serà tramitada i, en el seu cas, desenvolupada per l'Ajuntament fins a la seva aprovació definitiva.

Tercera. APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PLANEJAMENT. CESSIÓ.

Amb l'aprovació definitiva i ferma del Planejament en els estrictes termes establerts en aquest conveni, incloent la seva representació gràfica i ordenació (usos, edificabilitats i aprofitament en general) continguda en l'annex, les parts procediran a la cessió dels terrenys dotacionals que es formalitzarà en els termes establerts en la normativa d'aplicació.

Els terrenys que se cedeixin a l'ajuntament estaran lliures de càrregues i gravàmens, així com d'arrendataris i ocupants.

Quarta. EFICÀCIA

La corporació municipal adquireix el compromís de procedir a la tramitació del conveni i del planejament en els termes estipulats en la llei d'Urbanisme de les Illes Balears, així com reglament corresponent.

Aquest conveni haurà de ser aprovat pel ple de l'ajuntament.

Igualment, se li donarà per part de l'ajuntament la publicitat i registre que preveuen l'article 97 i assimilables de la LUIB, així com el reglament vigent.

Quinta. LÍMITS

El present conveni se circumscriu als límits establerts per la LUIB, reglament vinculant, tenint exclusivament efecte de vincular a les parts pera la iniciativa i tramitació del pertinent procediment per a la modificació del planejament sobre la base d'acord sobre l'oportunitat, conveniència i possibilitat de nova solució d'ordenació dels citats terrenys, no vinculant en cap cas a l'administració en l'exercici de les seves potestats.

CONDICIONS PROPOSADES PER A LA NOVA QUALIFICACIÓ/PARÀMETRES DE SÒL PRIVATIU A MODIFICAR

Paràmetres modificats exclusivament per a activitat/uso industrial, resta d'usos autoritzats segons planejament.

- Ocupació màxima (%): 80% en P.B.
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1,5
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i *ELP (m): 0
- Separació mínima a fites (m): 0
- Separació mínima entre edificis (m): 0
- Nombre mínim de places d'aparcament: segons l'article 204

CONDICIONS D'ÚS

- 1- Habitatge: Només la del personal (Únicament la del director, propietari o vigilant)
- 2- Ús públic d'equipament cívic-social: No
- 3- Ús públic d'activitats i instal·lacions complementàries: No
- 4- Indústria: Si. S'admeten de l'art. 29 les categories: 1, 2 i 3; en situació respecte d'altres usos: b, c, d i e

ART. 124E CONDICIONS ESTÈTIQUES

La composició estètica serà lliure, però haurà d'adaptar-se a l'ambient que correspon a un conjunt industrial modern i de qualitat.



**Totes les façanes, siguin de naus industrials, magatzems o edificis representatius, hauran de tractar-se d'acord amb els actuals conceptes de l'estil arquitectònic industrial i mantenir la deguda qualitat que dins dels edificis industrials és exigible a un Polígon de nova creació.*

Es prohibeix la fàbrica vista de blocs de formigó i maons buits.

Es prohibeixen els rètols pintats directament sobre les façanes.

Es prohibeix l'arrebossat de morter de ciment portland vist, havent de donar un tractament exterior.”

Santa Margalida, a la data de la signatura electrònica (4 de febrer de 2022)

El batle

Joan Monjo Estelrich

