

## Secció V. Anuncis

### Subsecció segona. Altres anuncis oficials

#### AJUNTAMENT DE SON SERVERA

**3711***Proposta de conveni urbanístic de planejament entre l'Ajuntament de Son Servera (Mallorca) i les entitats promocions turístiques de Cala Millor, S.L. i Son Floriana, S.L. (Expedient 5050-2022)*

D'acord amb el que disposa l'article 98 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme a les Illes Balears es sotmet al període d'informació pública per termini d'1 mes comptador des de la publicació del present anunci al BOIB, l'acord adoptat per part del Plenari de l'Ajuntament de Son Servera en data 19 de gener de 2023 quant a l'aprovació del text del conveni urbanístic de planejament a signar entre l'Ajuntament de Son Servera i les entitats Promocions turístiques de Cala Millor, S.L. i Son Floriana, S.L.

El text íntegre de la proposta de conveni urbanístic és el següent:

#### **“PROPOSTA DE CONVENI URBANÍSTIC DE PLANEJAMENT ENTRE L'AJUNTAMENT DE SON SERVERA (MALLORCA) I LES ENTITATS PROMOCIONS TURÍSTIQUES DE CALA MILLOR, SL, I SON FLORIANA, SL**

#### **PARTS**

NATALIA TROYA ISERN, batlessa de l'Ajuntament de Son Servera, que actua en nom i representació d'aquest consistori, autoritzada a la signatura d'aquest conveni urbanístic per acord de ple en data \*\*\* de \*\*\* de 2023, segons consta en l'acta de la sessió plenària i assistida per la secretària de la corporació.

JAIME BAUZÀ ANDREU, amb NIF 78181571E i domicili a efectes de notificacions a l'avinguda Bella Vista, núm. 2 (CP 07560) de Cala Millor, que actua en nom i representació de l'entitat PIONERA JBA, SL, com a consellera delegada de l'entitat mercantil de nacionalitat espanyola denominada PROMOCIONS TURÍSTIQUES DE CALA MILLOR, SL, domiciliada a l'avinguda Bella Vista, núm. 2 (CP 07560) de Cala Millor, amb CIF B07160393 i inscrita en el Registre Mercantil de Palma, Tom 937, Llibre 461, Foli 213, Full PM6325; i com administrador solidari de l'entitat mercantil de nacionalitat espanyola denominada SON FLORIANA, SL, domiciliada a l'avinguda Bella Vista, núm. 2 (CP 07560) de Cala Millor, amb CIF B07110190, i inscrita en el Registre de Palma, Tom 428, Llibre 352, Foli 166, Full PM6285.

#### **ANTECEDENTS**

1. Ambdues parts estan interessades en la recepció definitiva de la urbanització de Son Floriana: els promotors privats inicials de la urbanització per tal de concloure una recepció urbanística que per diversos motius s'ha allargat excessivament en el temps; i l'Ajuntament de Son Servera per tal de rebre formalment els espais públics de l'àmbit de la urbanització i fer-se'n càrrec definitivament.

Per això, cal concretar una sèrie d'ajustos i petites obres de reparació que en permetin la recepció correcta per part de l'Ajuntament, a més de l'entrega completa per part dels promotors.

D'altra banda, atès que posteriorment a l'execució de la urbanització es varen aprovar les Normes Subsidiàries de Son Servera (any 2014) i que a dia d'avui se n'han detectat algunes previsions de millora i actualització de la previsió urbanística, s'entén que, prèviament o simultàniament a aquesta recepció, cal dur a terme una modificació de planejament que, entre altres coses, possibiliti i actualitzi l'ordenació d'alguns terrenys de l'àmbit.

2. Les entitats PROMOCIONS TURÍSTIQUES DE CALA MILLOR, SL, i SON FLORIANA, SL, són propietàries d'unes parcel·les ubicades a l'entorn proper del carrer del Gessamí que delimiten els carrers de ses Joanetes i del Mestral del nucli urbà de Cala Bona, que les determinacions de la Revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament de Son Servera, definitivament aprovada en data de 28/03/2014 (en endavant NS), destinen a usos d'espais lliures i equipaments de titularitat tant pública com privada.

Aquestes parcel·les tenen els àmbits que es grafien de forma aproximada en la fotografia aèria que més avall es reproduïx i es corresponen amb les que s'identifiquen cadastralment per les referències que a continuació es detallen, juntament amb la superfície i qualificació que les NS fixen per a cadascuna d'elles:

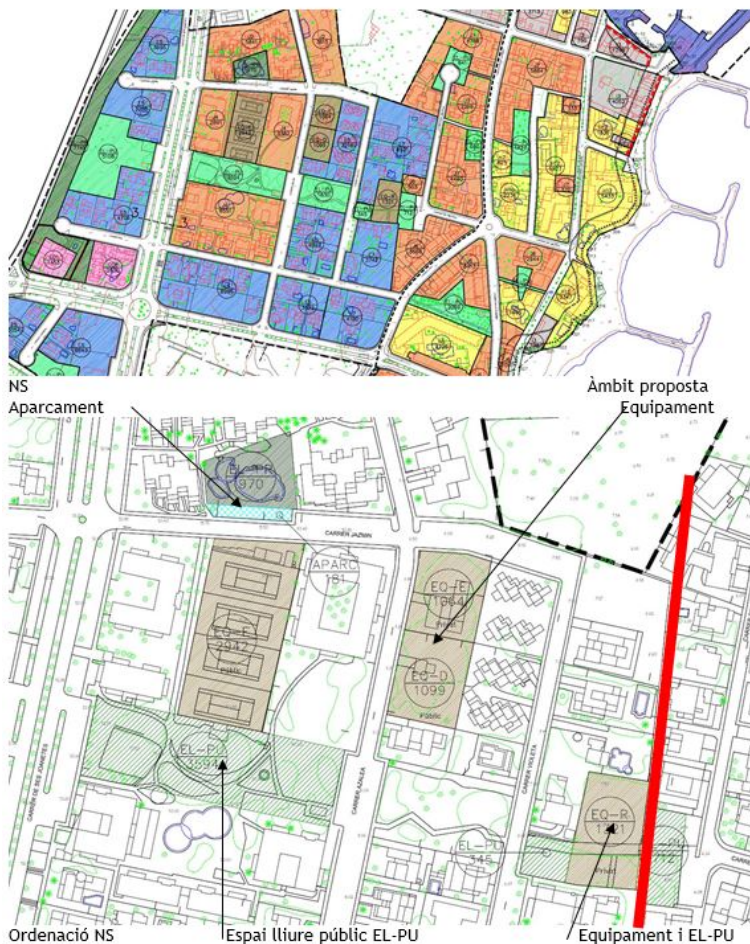
- Parcel·la 1. 3249514ED3835S0001YL. 2.942 m2. EQ-E Equipament esportiu publico.
- Parcel·la 2. 3449979ED3834N0001GJ en part. 970 m2. EL-PR Espai lliure privat i 3249503ED3834N en part. 181 m2. Aparcament

públic.

- Parcel·la 3. 3349501ED3835S0001ML. 1.064 m2. EQ-E Equipament esportiu privat.
- Parcel·la 4. 3449972ED3834N0001ZJ. 1.003 m2. EQ-R Equipament religiós.
- Parcel·la 5. 3249503ED3834N0001EJ. 3.594 m2. EL-PU Espai lliure públic.
- Parcel·la 6. 3349516ED3835S0001HL. 1.099 m2. EQ-D Equipament docent.
- Parcel·la 7. 3449971ED3834N0001SJ. 367 m2. EL-PU Espai lliure públic en part i EQ-R Equipament religiós en part.
- Parcel·la 8. 3449965ED3834N0001IJ. 713 m2. EQ-R Equipament religiós.



En l'àmbit de les parcel·les 4, 7 i 8 un total de 1.321 m2 de terrenys resulten qualificats com a equipament religiós i una peça de 345 m2 de superfície es qualifica com a espai lliure públic EL-PU.



El conjunt de les parcel·les totalitza una superfície d'11.516 m2 de terrenys que les NS assignen a les qualificacions següents:

- a. 4.006 m2 d'equipament esportiu EQ-E, d'ells 2.942 m2 de titularitat pública i 1.064 m2 de titularitat privada.
- b. 1.099 m2 d'equipament docent EQ-D, tots ells de titularitat pública.
- c. 1.321 m2 d'equipament religiós EQ-R, de titularitat privada.
- d. 3.939 m2 d'espai lliure públic EL-PU.
- e. 970 m2 d'espai lliure privat EL-PR.
- f. 181 m2 d'aparcament públic.

Es correspon amb un total, doncs, de 8.161 m2 de terrenys de titularitat pública i 3.355 m2 de terrenys de titularitat privada.

3. Les determinacions d'ordenació definides per les NS per a l'àmbit que les parcel·les conformen presenten certes disfuncions en relació amb la realitat efectivament executada que dificulten de manera pràcticament insalvable el fet que aquestes determinacions puguin dur-se a terme amb efectivitat, per la qual cosa es proposa introduir-hi una sèrie de MODIFICACIONS que, sense afectar bàsicament els criteris d'ordenació establerts per les NS, s'estima que facilitaràn que es puguin concretar de manera efectiva.

4. Els responsables municipals han considerat l'oportunitat i la conveniència de dur a terme aquestes modificacions en l'ordenació de l'àmbit que afecten les determinacions grafades en el plànol 5.4 de les NS, de manera que es puguin materialitzar de manera efectiva les previsions del planejament urbanístic per a l'àmbit esmentat, sense que això comporti l'increment d'aprofitament urbanístic privat ni l'alteració de les superfícies previstes per a equipaments, aparcament i espais lliures.

Ambdues parts ens reconeixem mútuament la capacitat legal necessària per formalitzar aquest conveni urbanístic, d'acord amb les següents

#### CLÀUSULES

1. Aquest conveni urbanístic té per objecte servir d'instrument per a la consecució dels objectius d'interès públic enunciat en els antecedents 1 i 4, de conformitat amb les condicions i contraprestacions que, quant a validesa, eficàcia i execució, s'hi expressen.

2. L'Ajuntament de Son Servera, mitjançant l'adopció dels acords que legalment corresponguin, tramitarà, a iniciativa del promotor de la urbanització, una modificació puntual de les NS en què, per tal d'assolir els objectius indicats, es modificarà l'ordenació definida per a l'àmbit de sòl urbà que les parcel·les conformen i que es concreta en el plànol 5.4 de les NS, que preveu:

- a) El trasllat a la parcel·la 3 de l'aparcament de 181 m2 de superfície previst en els terrenys de la parcel·la 2 actualment ocupats per unes instal·lacions turístiques, de forma coherent amb la sol·licitud de conversió en zona de vianants del tram del carrer on s'emplaça, requalificant com a espai lliure privat EL-PR la totalitat de la parcel·la 2.
- b) El trasllat de l'espai lliure públic EL-PU actualment previst en la parcel·la 5 als terrenys de les parcel·les 3 i 6 restants, resultant els terrenys de la parcel·la 5 parcialment requalificats com a equipament esportiu EQ-E de titularitat privada en una superfície de 2.013 m2, com a equipament docent EQ-D de titularitat pública en una superfície de 1.099 m2, com a espai lliure públic 291 m2, i com a vial de vianants que manté la connexió entre els carrers de ses Joanetes i Azalea els 191 m2 restants.
- c) La destinació com a espai lliure públic EL-PU de la totalitat dels terrenys de les parcel·les 4, 7 i 8, incorporant a l'ordenació definida el pas formigonat que comunica dos carrers travessant el solar religiós privat que es fa servir per a la circulació d'alguns vehicles municipals i per als vianants, que quedarà incorporat com a espai de lliure circulació



3. Com a conseqüència d'això, les condicions d'ordenació, en conjunt, mantenen la subdivisió dels 11.516 m<sup>2</sup> de terrenys que constitueixen l'àmbit del projecte, en 8.873 m<sup>2</sup> de terrenys de titularitat pública i 3.355 m<sup>2</sup> de titularitat privada, ara assignats a les qualificacions següents:

- 4.955 m<sup>2</sup> d'equipament esportiu EQ-E, d'ells 2.942 m<sup>2</sup> de titularitat pública i 2.013 m<sup>2</sup> de titularitat privada.
- 1.099 m<sup>2</sup> d'equipament docent EQ-D, tots ells de titularitat pública.
- \*3.939 m<sup>2</sup> d'espai lliure públic EL-PU.
- 1.151 m<sup>2</sup> d'espai lliure privat EL-PR.
- 181 m<sup>2</sup> d'aparcament públic.
- 191 m<sup>2</sup> de vial per a vianants.

		PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA DE MODIFICACIÓ	
		TITULARITAT PÚBLICA	TITULARITAT PRIVADA	TITULARITAT PÚBLICA	TITULARITAT PRIVADA
QUALIFICACIÓ	EQ-E	2.942 m <sup>2</sup>	1.064 m <sup>2</sup>	2.942 m <sup>2</sup>	2.013 m <sup>2</sup>
	EQ-D	1.099 m <sup>2</sup>		1.099 m <sup>2</sup>	
	EQ-R		1.321 m <sup>2</sup>		
	EL-PU	3939 m <sup>2</sup>		3939 m <sup>2</sup>	
	EL-PR		970 m <sup>2</sup>		1.151 m <sup>2</sup>
	Aparcament	181 m <sup>2</sup>		181 m <sup>2</sup>	
	Vial vianants			191 m <sup>2</sup>	
		<b>TOTAL: 8.161 M2</b>	<b>TOTAL: 3.355 M2</b>	<b>TOTAL:8.353 M2</b>	<b>TOTAL: 3.164 M2</b>

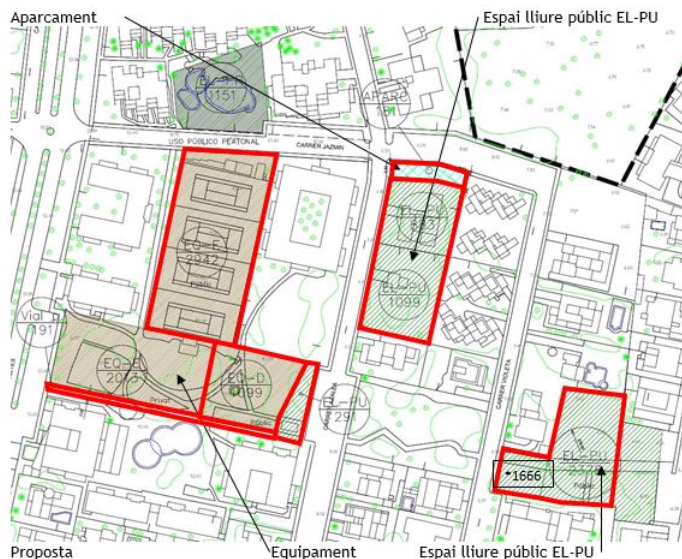
Aquesta ordenació suposa la reducció de la superfície d'equipaments privats edificables en 372 m<sup>2</sup>, la qual cosa comporta la reducció del sostre edificable de la zona i el creixement dels espais no edificats de la zona en idèntica quantia de 372 m<sup>2</sup>, dels quals 191 m<sup>2</sup> corresponen a l'increment dels espais no edificats de titularitat pública. Les característiques de l'ordenació vigent i la proposta, així com els paràmetres resultants de totes dues, són les que consten en l'annex 1.

4. Les entitats PROMOCIONS TURÍSTIQUES DE CALA MILLOR, SL, i SON FLORIANA, SL, es comprometen, per tal d'executar aquest conveni urbanístic davant l'Ajuntament de Son Servera, a les obligacions següents:

a) A cedir gratuïtament a l'Ajuntament de Son Servera les superfícies següents que s'assenyalen com a mínimes:

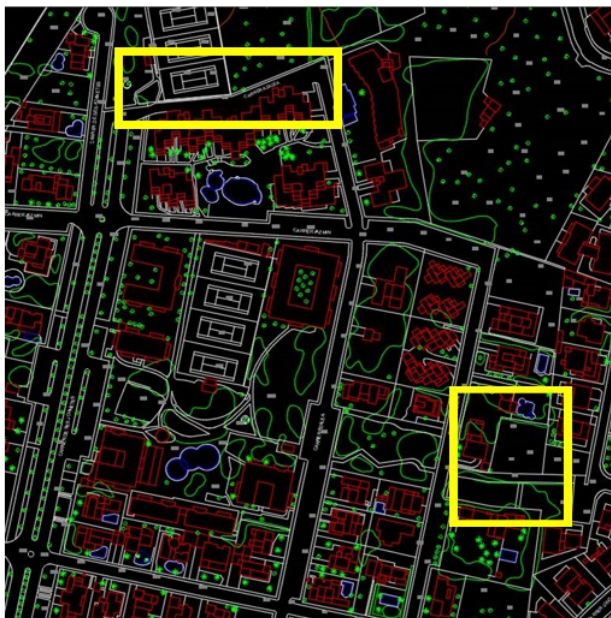
- 2.942 m<sup>2</sup> d'equipament esportiu EQ-E de titularitat pública.
- 1.099 m<sup>2</sup> d'equipament docent EQ-D, tots ells de titularitat pública.
- \*3.939 m<sup>2</sup> d'espai lliure públic EL-PU.
- 181 m<sup>2</sup> d'aparcament públic.
- 191 m<sup>2</sup> de vial per a vianants.

Tot això segons mesurament real de l'àmbit que han duit a terme els serveis tècnics.

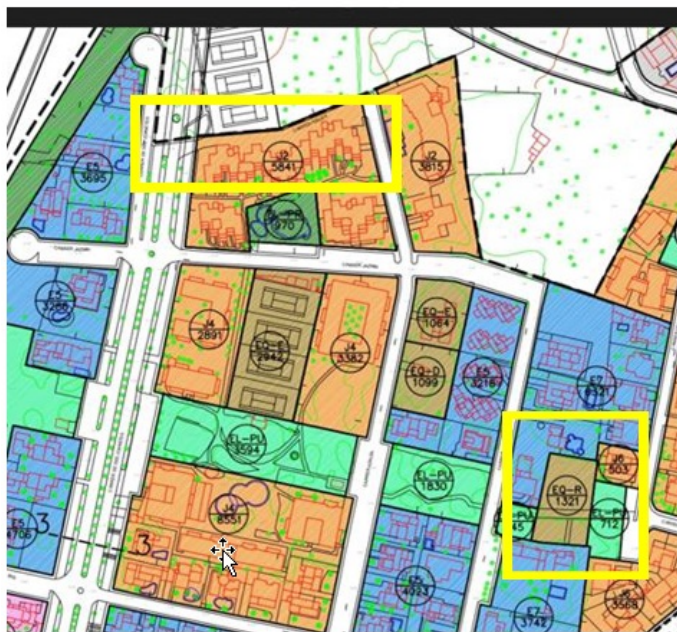


D'aquesta manera, l'Ajuntament allibera les entitats PROMOCIONS TURÍSTIQUES DE CALA MILLOR, SL, i SON FLORIANA, SL, de l'obligació de realitzar més cessions que les previstes en el conveni i en el pla parcial de l'àmbit, sense que se'n pugui exigir cessió d'aprofitament mitjà pel fet de no produir-se increment d'edificabilitat.

- b) La cessió de les superfícies destinades a equipament esportiu i docent de titularitat pública, així com a espai lliure, viari i aparcament, es durà a terme en el termini de 20 dies des que l'Ajuntament formuli a PROMOCIONS TURÍSTIQUES DE CALA MILLOR, SL, i SON FLORIANA, SL, o a qui fos titular dels terrenys, requeriment exprés amb aquesta finalitat, la qual cosa es podrà efectuar en qualsevol moment a partir de l'acord ferm de modificació puntual del planejament que incorpori les noves condicions d'ordenació de la unitat de l'àmbit establertes en aquest conveni, i caldrà adjuntar-hi certificació emesa per la Secretaria de l'Ajuntament de Son Servera en què consti que l'acord és ferm. És a dir, aquest conveni queda sotmès a la condició que s'aprovi definitivament la modificació puntual del PGOU i aquesta adquireixi fermesa.
- c) En cas de transmissió de la titularitat dels terrenys inclosos en l'àmbit, s'hi farà constar expressament la vigència d'aquest conveni urbanístic i l'obligatorietat per al nou titular dels compromisos adquirits.
- d) Totes les despeses derivades de la cessió efectiva dels terrenys convinguda en aquest document a favor de l'Ajuntament de Son Servera seran assumides per la persona física o jurídica que en sigui la propietària en el moment de formalitzar la cessió.
- e) Les parcel·les que siguin objecte de cessió a l'Ajuntament i que estiguin edificades hauran de lliurar-se sense edificació. Per tant, les entitats promotores es comprometen a sol·licitar llicència de demolició i a costejar tots els costos i despeses que es produeixin. La sol·licitud de llicència de demolició ha de ser presentada en el termini d'una setmana des de la data d'aprovació definitiva de la modificació puntual del planejament i s'ha d'executar dins els dos mesos següents a la data en què sigui notificada la llicència de demolició atorgada per l'Ajuntament de Son Servera.
- f) A costejar totes les despeses derivades de l'elaboració, la tramitació i l'aprovació de la modificació puntual del PGOU convinguda en aquest document.
- g) A assumir el cost de la urbanització del vial de vianants que discorre en l'àmbit, així com a l'acondicionament de l'espai lliure públic.
- h) A no executar cap edificació a la zona destinada a Espai Lliure Públic (EL-P) que sigui incompatible amb aquesta qualificació. L'enjardinament s'ha de realitzar amb vegetació autòctona per tal de garantir una integració paisatgística total amb l'entorn rústic del qual constitueix zona de transició.
- i) Hi ha dos passos per a vianants que transcorren per dues parcel·les propietat de les entitats promotores, tal com consten en el plànol cadastral següent



Ara bé, aquests passos no estan prevists en les NS en vigor tal com es pot veure en el plànol següent:



Respecte d'aquests passos, les entitats promotores es comprometen a respectar el que es troba asfaltat a la parcel·la 5841, mentre que no intervindran en el situat en les parcel·les EL-P i EQ-R atès que s'han de cedir i qualificar com a EL-P.

5. L'Ajuntament es compromet, a part d'adoptar els acords que legalment corresponguin en la tramitació d'una modificació puntual del planejament urbanístic vigent, a recepcionar al més aviat possible la urbanització després de l'execució i el compliment per part de les entitats PROMOCIONS TURÍSTIQUES DE CALA MILLOR, SL, i SON FLORIANA, SL, de les obligacions assumides en la clàusula 4, sempre que es disposi de tots els serveis urbanístics bàsics prevists en la normativa urbanística vigent i es compleixin totes les condicions d'urbanització, i prèvia cessió obligatòria i gratuïta de tots els terrenys de la urbanització que estableix tant el Pla Parcial com les Normes Subsidiàries.

6. Aquest conveni urbanístic queda sotmès a la condició que la modificació puntual del planejament municipal hagi estat aprovada inicialment per part de l'Ajuntament en un termini de sis mesos des de la presentació de la documentació completa de la modificació puntual.

7. Aquest conveni no tindrà cap efecte jurídic si la modificació puntual prevista no s'aprova definitivament per prescripció de qualsevol entitat supramunicipal, sense que cap de les parts no pugui exigir cap tipus de responsabilitat. En cas que no s'aprovi la modificació de planejament per causes alienes a la corporació, s'entendrà automàticament resolt el conveni sense dret a indemnització.

8. Aquest conveni tindrà vigència mentrestant ambdues parts compleixin les obligacions assumides. En cas que l'acord d'aprovació definitiva de la modificació del planejament municipal modifiqui les condicions abans pactades, les parts signants les renegociaran per tal de mantenir l'equilibri establert.

9. La validesa i l'eficàcia d'aquest conveni queda supeditada a l'aprovació per part del Ple de l'Ajuntament de Son Severa.

10. Aquest conveni de planejament té naturalesa administrativa, per la qual cosa l'ordre jurisdiccional competent és el contenciós administratiu.

Com a mostra de conformitat, signam aquest conveni urbanístic en dos exemplars.

Son Servera,  
Per part de l'Ajuntament

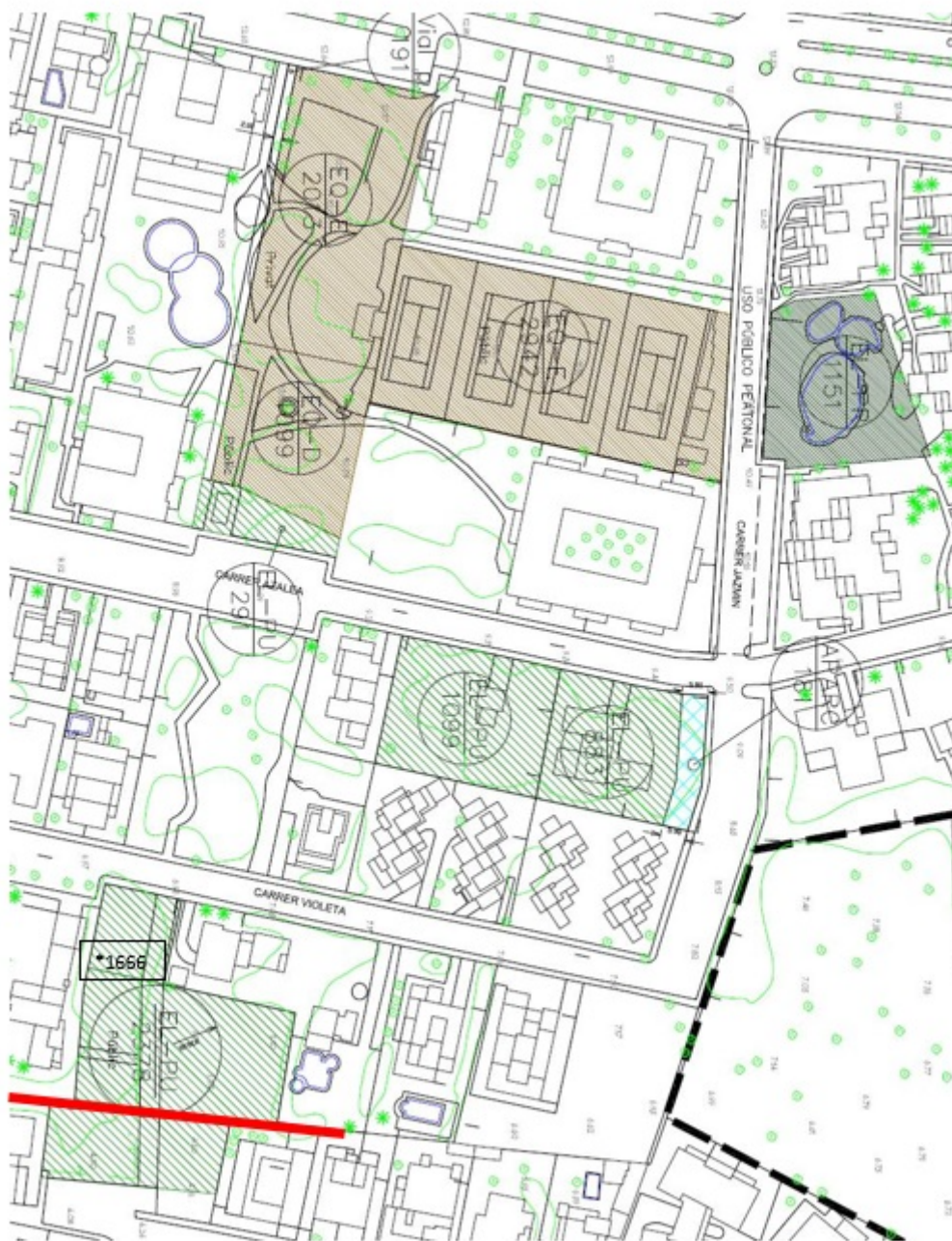
Per part de

*(Signat electrònicament: 14 d'abril de 2023)*

**La batlessa**  
*Natalia Troya Isern)*

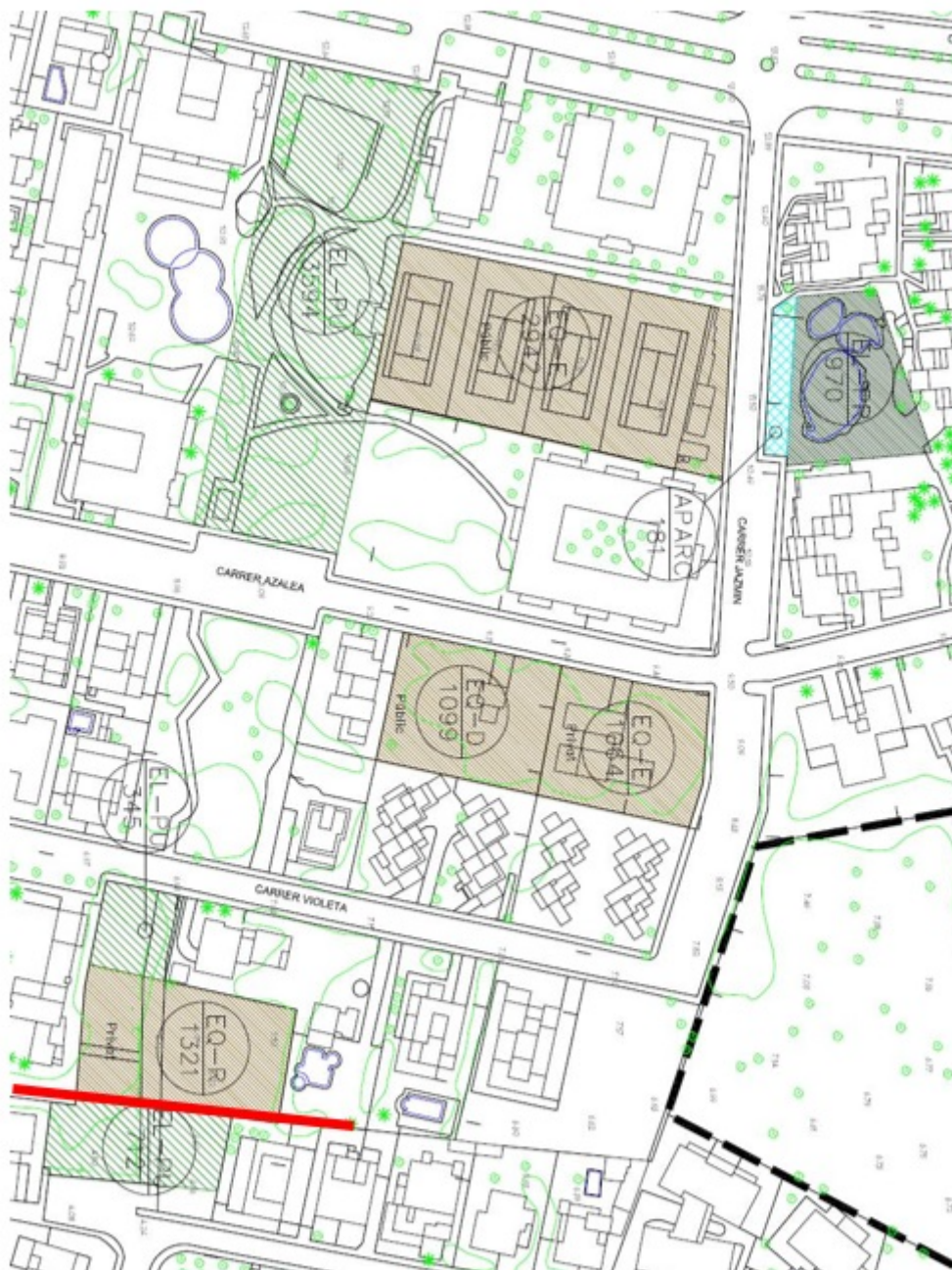


## ANNEX 1



Ordenación propuesta


















Ordenación definida por las NNSS vigentes

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/52/1134844>



ESTADO INICIAL			
AREA TOTAL DE ACTUACION			11.516 m <sup>2</sup>
	PUBLICO	PRIVADO	TOTAL
 EQ-E EQUIPAMIENTO	2.942 m <sup>2</sup>	1.064 m <sup>2</sup>	4.006 m <sup>2</sup>
 EQ-D EQUIPAMIENTO	1.099 m <sup>2</sup>		1.099 m <sup>2</sup>
 EQ-R EQUIPAMIENTO		1.321 m <sup>2</sup>	1.321 m <sup>2</sup>
 EL-PU ESPACIO LIBRE PUBLICO	*3.939 m <sup>2</sup>		*3.939 m <sup>2</sup>
 EL-PR ESPACIO LIBRE PRIVADO		970 m <sup>2</sup>	970 m <sup>2</sup>
 APARCAMIENTO	181 m <sup>2</sup>		181 m <sup>2</sup>
<b>AREA TOTAL DE ACTUACION</b>	<b>*8.161 m<sup>2</sup></b>	<b>3.355 m<sup>2</sup></b>	<b>*11.516 m<sup>2</sup></b>

ESTADO MODIFICADO PROPUESTO			
AREA TOTAL DE ACTUACION			11.516 m <sup>2</sup>
	PUBLICO	PRIVADO	TOTAL
 EQ-E EQUIPAMIENTO	2.942 m <sup>2</sup>	2.013 m <sup>2</sup>	4.955 m <sup>2</sup>
 EQ-D EQUIPAMIENTO	1.099 m <sup>2</sup>		1.099 m <sup>2</sup>
 EQ-R EQUIPAMIENTO		- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
 EL-PU ESPACIO LIBRE PUBLICO	*3.939 m <sup>2</sup>		*3.939 m <sup>2</sup>
 EL-PR ESPACIO LIBRE PRIVADO		1.151 m <sup>2</sup>	1.151 m <sup>2</sup>
 APARCAMIENTO	181 m <sup>2</sup>		181 m <sup>2</sup>
 VIAL PEATONAL		191 m <sup>2</sup>	191 m <sup>2</sup>
Se transforman 372 m <sup>2</sup> de Equipamiento privado en: 181 m <sup>2</sup> de Espacio Libre +191 m <sup>2</sup> de Vial Peatonal			
<b>AREA TOTAL DE ACTUACION</b>	<b>*8.161 m<sup>2</sup></b>	<b>3.355 m<sup>2</sup></b>	<b>*11.516 m<sup>2</sup></b>

Cuadro comparativo

