

Secció III. Altres disposicions i actes administratius
AJUNTAMENT DE SANTANYÍ

2908 *Aprovació del conveni de gestió urbanística a subscriure entre les entitats Ikos Porto Petro SA, Verger y Suau SL i l'Ajuntament de Santanyí*

Expedient electrònic núm. 2022/218
Objecte: conveni de gestió urbanística
Promotors: Ikos Porto Petro SA i Verger y Suau SL

La Junta de Govern en sessió de dia 11 d'agost de 2023 ha adoptat el següent acord:

.../...

En virtut de la competència d'aquesta Junta de Govern Local, conferida per delegació de batlia mitjançant la resolució núm. 2023/1118 de data 26 de juny de 2023 (BOIB núm. 89 de data 01 de juliol de 2023), s'acorda:

Primer. Aprovar el conveni de gestió urbanística a subscriure entre les entitats Ikos Porto Petro SA, Verger y Suau SL i l'Ajuntament de Santanyí amb el redactat següent:

“

REUNITS

D'una banda, la senyora Maria Pons Monserrat, com a batlessa de l'AJUNTAMENT DE SANTANYÍ amb domicili a Pl. Major, 12, 07650 Santanyí i CIF P0705700C, i assistida en aquest acte pel secretari accidental, Guillermo Mascaró Llinàs.

De l'altra, la senyora FRANCISCA VERGER SUAUI, major d'edat, amb DNI xx00xx98x, qui actua en nom i representació de la següent entitat:

- **VERGER Y SUAUI, S.L.** amb C.I.F. número B-57054538 i domiciliada al carrer des Far, 16, 07691 Portopetro (Mallorca), i la representació de la qual queda acreditada a l'escriptura pública atorgada davant l'Il·lustre notari de Palma de Mallorca Sr. Carlos Jiménez Gallego, el dia 4 de febrer de 2002, amb número de protocol 317.

I d'una altra, el senyor LUIS HERAULT VILA, major d'edat, amb DNI xx86xx38x, qui actua en nom i representació de la següent entitat:

- **IKOS PORTO PETRO, S.A.** amb C.I.F. número A-57113136; del 2021, amb número de protocol 3645.

Mútuament es reconeixen capacitat suficient per atorgar el present

CONVENI DE GESTIÓ URBANÍSTICA

1. Les parcel·les objecte d'aquest conveni són propietat de l'entitat següent:

L'entitat VERGER Y SUAUI, S.L. és propietària de les parcel·les designades com a 1 i 2, de les quals l'entitat IKOS PORTO PETRO, S.A. ostenta el dret de superfície.

2. L'explotació de l'Hotel confrontant a les parcel·les 1 i 2 que són objecte d'aquest Conveni, l'ostenta en règim de dret de superfície IKOS PORTO PETRO, SA, sent la propietària del sòl VERGER Y SUAUI, SL.

Identificació de les parcel·les:

PROPIETARI	REFERÈNCIA CADASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFÍCIE REGISTRAL
1 VERGER Y SUAUI SL	Part de la referència cadastral 8168908ED1576N0001KT; parte de la referència cadastral 07057A008011850000FA i part de la referència cadastral 07057A008014770000FQ	Finca nº 18550	7.216 m²



PROPIETARI	REFERÈNCIA CADASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFÍCIE REGISTRAL
2 VERGER Y SUAU SL	Part de la referència catastral 8168908ED1576N0001KT i part de la referència catastral 07057A008014770000FQ	Finca nº 9789	1.614 m²
SUPERFÍCIE CESSIÓ			6.130 m²

Els límits i situació de les parcel·les esmentades es troben al plànol ANNEX I.

3. Que les finques assenyalades tenen la següent qualificació urbanística segons les Normes Subsidiàries vigents aprovades en data 25.03.1985:

- 1- En part sòl urbà – zona verda pública i en part sòl rústic.
- 2- En part sòl urbà – zona verda pública i en part sòl rústic.

Per tant, part de les parcel·les 1 i 2 propietat de VERGER Y SUAU, S.L. té la qualificació de zona verda pública segons el planejament urbanístic vigent i confronten amb les parcel·les també propietat de VERGER Y SUAU, S.L. d'ús hotel·ler i l'explotació del qual pertany a IKOS PORTO PETRO, S.A., qui té constituït a favor seu el dret de superfície sobre totes les parcel·les. L'objectiu d'instar aquest Conveni és evitar, doncs, iniciar el procediment d'expropiació per ministeri de la Llei establert en l'article 142 de la Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears, atès que han transcorregut més de 5 anys des que es va qualificar el terreny com a Zona Verda Pública d'acord amb el planejament vigent, i per tant, es proposa procedir a la seva cessió a favor del municipi, a canvi d'executar el camí que una les zones d'ús hotel·ler, així com mantenir el accés del pàrquing públic existent a la platja per aquesta parcel·la, en els mateixos termes que s'ha realitzat, i al seu torn, atorgar la concessió de la zona verda pública que es troba situada a la zona del caló de sa Torre, i que confina igualment amb la parcel·la d'ús hotel·ler explotada per IKOS PORTO PETRO, S.A., per poder fer-ne ús situant hamaques i para-sols donant major cobertura a la zona de piscina, i incloure en aquesta concessió dos trams de zona verda limítrofes amb la piscina situada a la parcel·la hotelera a la zona del caló dels Homes Morts per donar igualment la possibilitat de situar hamaques i para-sols a aquesta zona, que també donaran servei al públic.

Aquest acord quedaria emmarcat a l'empara del que estableix el mateix article 43.1 del T.R.L.S 7/2015 (Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana) que habilita la possibilitat d'expropiació convinguda amb pagament en espècie de les finques que conformen la ZVP que se cedirà, justificant aquesta contraprestació mitjançant l'atorgament de les concessions administratives temporals dos ZVP (ZVP del caló dels Homes Morts que és part de la RC 8168942ED1586N0001OO i part de la RC 8168943ED1586N0001KO i Z84 001OO) de les quals se sol·licita la concessió, mitjançant el procediment de concessió directa del seu ús privatiu per circumstàncies excepcionals degudament justificades (art. 93.1 L.P.A.P, Llei de patrimoni de les administracions públiques), en el no desemborsament del preu just en metàl·lic per part de l'Ajuntament.

A l'ANNEX I es defineixen les zones objecte de cessió a l'Ajuntament, així com les zones objecte de concessió per l'Ajuntament a favor dels signants. Les quals es componen respecte de la cessió, de la part de les parcel·les qualificades com a ZVP, i objecte de l'execució de pas amb camí en les dites parcel·les cedides, i la concessió per a la instal·lació d'hamaques i para-sols en part de la ZVP de la zona caló dels Homes Morts i caló de sa Torre.

4.- Com s'ha indicat prèviament, la parcel·la objecte de cessió està qualificada, d'acord amb el planejament urbanístic vigent, com a zona verda pública, i es manté aquesta qualificació (anomenada com ELP) a la Revisió de les Normes Subsidiàries de planejament actualment a tramitació.

De l'objecte del conveni descrit anteriorment, es desprèn clarament l'interès general que comporta, atès que l'import de l'expropiació, segons informe de valoració elaborat per encàrrec de l'Ajuntament, pujaria a 869.969,60 €, s'adjunta com a ANNEX II. A més, es donarà una solució adequada a les parcel·les descrites, l'actuació concreta de les quals ve definida a l'ANNEX I.

Per això, convenen a tramitar la corresponent cessió a l'Ajuntament de Santanyí de la part de les parcel·les 1 i 2 destinades a zona verda pública, en evitació del pagament del preu just expropiatori, compensat aquest preu amb la tramitació simultània de la concessió d'ús dels espais definits a l'ANNEX I adjunt a aquest conveni. Així doncs, amb l'objectiu de dur a terme allò convingut, s'ha de tramitar la segregació de les finques 1 i 2 per a la posterior cessió a l'Ajuntament de les parts qualificades com a ZVP.

L'obtenció de la ZVP cedida a l'Ajuntament facilitarà i millorarà els accessos existents amb la zona d'aparcament públic i la platja.

5. Objectius del conveni:

5.1. Incorporar les determinacions establertes al planejament urbanístic, i previstes també a la seva revisió, a través de la cessió lliure del sòl qualificat com a ZVP, evitant el desemborsament per part del Municipi del cost de l'expropiació.



5.2. Procedir a la segregació i posterior cessió a l'Ajuntament de les parts de les finques qualificades com a ZVP, sent les següents: finca registral 18550 (Part de la referència cadastral 8168908ED1576N0001KT; part de la referència cadastral 07057A008011850000FA i part de la referència cadastral 07057A008014770000FQ) i finca registral 9789 (Part de la referència cadastral 8168908ED1576N0001KT i part de la referència cadastral 07057A008014770000FQ).

5.3. Dotar de connexió interna a la parcel·la d'ús hotel·ler, propietat de VERGER Y SUAUA, S.L. mitjançant l'execució d'un camí de connexió sobre la ZVP cedida. Per això, s'atorgarà la facultat sobre el camí a favor de la cedent per executar les corresponents obres de millora del camí i el manteniment al llarg de la vigència d'aquest conveni, segons projecte tècnic redactat a aquest efecte. Aquest camí romandrà obert al públic en general, sense que el cedent en pugui restringir l'ús.

5.4. Millorar els serveis que s'ofereixen a la població residencial i turística del lloc mitjançant la cessió de l'ús de les zones qualificades com a ZVP on s'oferirà servei d'hamaques i para-sols d'acord amb l'oferta turística de l'entorn, amb els preus estipulats per l'Ajuntament. Procedir per part de la concessionària al manteniment, millora i conservació de les zones objecte de concessió durant el termini estipulat, segons les condicions específiques que s'establiran a la corresponent concessió administrativa, i també de l'entorn al voltant d'aquestes, que no sent objecte de concessió, la concessionària es farà càrrec del bon manteniment de la vegetació.

6. Manifestat això, és interès de totes les parts executar les condicions del present Conveni d'acord amb el planejament urbanístic vigent, en els termes que s'exposaran, i procedeixen a subscriure el present Conveni Urbanístic a l'empara del que estableix el capítol VI del títol III de la Llei 12/2017 de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB), així com al capítol VI del títol III del Reglament general de la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears per a l'illa de Mallorca, sobre la base dels següents:

ACORDS

PRIMER. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC A TRAVÉS DE LA SEGREGACIÓ DE LES PARCEL·LES QUALIFICADES COM A ZVP QUE SERAN CEDIDES LLIURES DE CÀRREGUES PER LA SEVA PROPIETÀRIA. TRAMITAR LA FACULTAT PER A L'EXECUCIÓ DEL CAMÍ I CONCESSIÓ D'ÚS PER A LA INSTAL·LACIÓ D'HAMAQUES I PARA-SOLS ALS TRAMS DE ZVP QUE ES DETERMINEN EN L'ANNEX I D'AQUEST CONVENI

L'Ajuntament de Santanyí es compromet i obliga a tramitar la concessió de l'ús dels trams de ZVP (ubicats a la zona del caló de sa Torre i el caló dels Homes Morts, part de les referències cadastrals 8168942ED1586N0001OO i 8168943ED1586N0001KO), i de l'execució del camí sobre la parcel·la que se cedirà i que es determinen a l'ANNEX I, a canvi de l'obtenció mitjançant cessió lliure de càrregues de la parcel·la qualificada com a ZVP descrita en el primer expositiu (part de les finques registrals 18550 i 9789), d'acord amb les determinacions i acords que es preveuen en el present Conveni, així com en la documentació de l'ANNEX I.

La cessió lliure de càrregues i gravàmens de la parcel·la qualificada com a ZVP s'incorporarà al patrimoni de l'Ajuntament com a bé demanial, determinant-se com una actuació de dotació sense increment d'aprofitament urbanístic i per donar compliment al planejament urbanístic vigent.

El valor de la cessió de les zones verdes públiques contemplades en l'ANNEX I i la facultat per a l'execució del camí que vinculi la parcel·la d'ús turístic i la concessió per a la instal·lació de gandules i para-sols a la zona del Caló de sa Torre i Caló dels Homes Morts, i vista la ràtio dotacional de la zona, s'ha calculat a l'estudi econòmic financer que s'incorpora com a ANNEX III i com se'n desprèn queda compensat, en part, amb el valor d'expropiació de la ZVP que se cedeix, i establint-se un cànon anual per l'excés de valor de la concessió respecte del preu de la zona cedida, segons es pacta en aquest Conveni.

SEGON. CESSIONS A L'AJUNTAMENT DE SANTANYÍ

L'entitat propietària de les parcel·les 1 i 2 es compromet a cedir a l'Ajuntament de Santanyí la part destinada a ZVP, lliure de càrregues i gravàmens i en les condicions definides a l'ANNEX I.

TERCER. EFECTIVITAT DE LA CESSIÓ

La cessió que es pacta serà efectiva quan es procedeixi a l'aprovació del present Conveni per part de l'Ajuntament, i dins del termini improrrogable d'un any s'hagi iniciat l'execució d'aquest conveni i de forma simultània es tramiti la cessió i la concessió de l'ús dels espais qualificats com a ZVP delimitats a l'ANNEX I i en les condicions que es determinaran més endavant en aquest conveni.

Igualment, per fer efectius aquests acords, se sol·licitarà la corresponent tramitació de la llicència de segregació o certificat de la seva innecessarietat, segons projecte que es presentarà d'acord amb aquest conveni.

QUART. CONDICIONS A LA CONCESSIÓ D'ÚS DE LES ZVP A FAVOR D'IKOS PORTO PETRO S.A.

La cessió a favor de l'Ajuntament dels terrenys qualificats com a ZVP (part de la finca registral núm. 18550 i part de la finca registral núm.

9789), es realitza lliure de càrregues i gravàmens, aplicant el valor d'expropiació que es determina al informe municipal adjunt ANNEX II, de 869.969,60 € calculats sobre la base dels metres de les parcel·les objecte de cessió, tal com es determina a l'esmentat annex. Les parts accepten que l'Ajuntament a l'efecte de compensar la cessió sense desemborsament dinerari de les arque de l'Ajuntament, atorgarà mitjançant concessió el dret d'ús de les ZVP que es determinen en els plànols de l'annex I, per durada de 30 (trenta) anys.

A canvi, la concessionària haurà de realitzar el manteniment, la conservació i la millora de totes les zones objecte de la concessió durant tota la seva vigència, sense que això impliqui la realització de cap obra sense l'autorització preceptiva.

La concessionària de les zones verdes públiques determinades a l'ANNEX I, abonarà un cànon anual, valorat segons l'informe econòmic de l'ANNEX III i d'acord amb les instal·lacions temporals previstes en aquest ANNEX.

La concessió podrà ser transferida per la concessionària a qualsevol que ostenti l'explotació de l'Hotel Portopetro vinculat a aquesta concessió, prèvia autorització de l'Ajuntament i complerts els requisits legals, modificant-ne el titular o titulars de la concessió. Complir igualment l'entitat que se subrogui amb els requisits legals per a la contractació amb les administracions públiques.

CINQUÈ. NO APROVACIÓ DE LA CONCESSIÓ D'ÚS DE LES ZONES VERDES PÚBLIQUES

Aquest conveni no suposa modificació del planejament urbanístic vigent del municipi de Santanyí, d'acord amb l'article 98.2 de la LUIB (convenis de gestió urbanística).

En cas que no s'aprovis la concessió de l'ús de les ZVP que es determinen a l'ANNEX I en les condicions pactades en aquest acord per motius aliens a les parts que el subscriuen, aquest conveni quedarà resolt sense dret d'indemnització per a cap de les parts, i sense obligació, per a cap de les parts, de complir les clàusules del present conveni.

SISÈ. COMPROMÍS DE L'AJUNTAMENT DE SANTANYÍ EN LA TRAMITACIÓ DAVANT ALTRES ADMINISTRACIONS PER A L'OBTENCIÓ DE L'AUTORITZACIÓ D'OCUPACIÓ TEMPORAL A ZONA DE SERVITUD DE PROTECCIÓ.

L'Ajuntament es compromet, si fos necessari, a facilitar a la concessionària l'ajut necessari perquè aquest pugui impulsar davant el Consell Insular l'autorització per a la instal·lació d'hamaques i para-sols a les franges de ZVP afectades per la zona de servitud de protecció de costes.

IKOS PORTO PETRO S.A. acudirà en pública concurrència a les licitacions que sobre la zona de domini públic marítim terrestre tengués l'Ajuntament atorgada la corresponent autorització, per a la seva explotació en les mateixes condicions que altres possibles licitants.

SETÈ. VALIDESA I VIGÈNCIA

Per a la seva validesa i perfeccionament, el present conveni urbanístic queda condicionat a la seva aprovació per l'Ajuntament de Santanyí i la posterior signatura i publicació del text definitiu.

Aquest conveni s'haurà d'executar en el termini de dos anys des de la seva signatura, període durant el qual les parts hauran de complir les obligacions respectives.

L'incompliment de qualsevol de les obligacions assumides per les parts en virtut del present conveni dins el termini establert, implica la seva resolució amb els efectes que siguin procedents en dret.

VUITÈ. NATURALESA JURÍDICA I JURISDICCIO

De conformitat amb el que estableix l'article 97.5 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears els convenis tendran naturalesa juridicoadministrativa i les qüestions relatives al compliment, la interpretació, els efectes i l'extinció de aquests seran competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

Així ho pacten les parts signants d'aquest conveni, a Santanyí a..."

Segon. Aprovar els annexos al conveni de gestió urbanística com a part integrant del mateix i que són:

- ANNEX I que conté la delimitació gràfica i superfície de zona verda pública a cedir a l'Ajuntament, l'execució i manteniment del camí sobre la zona verda cedida i les característiques de la seva execució, la delimitació i superfície de les zones verdes confrontants amb el caló de sa Torre i caló dels Homes Morts per a la seva concessió administrativa a favor de l'entitat Ikos Porto Petro SA para a la instal·lació de gandules i para-sols i la millora de la zona d'accés al complex Ikos Porto Petro.
- ANNEX II consistent en la valoració econòmica dels terrenys d'una superfície de 6.130 m² destinats a zona verda pública per a la seva cessió a l'Ajuntament de Santanyí.
- ANNEX III consistent en l'estudi econòmic per determinar el cànon d'aprofitament de l'explotació de les instal·lacions temporals a zones verdes públiques ubicades a les platges del caló dels Homes Morts i del caló de sa Torre.





Tercer. Notificar el present acord a les entitats Ikos Porto Petro SA i Verger y Suau SL fent-los avinent que el conveni s'ha de signar dins del termini de 15 dies des de la notificació i que transcorregut aquest termini sense que s'hagi formalitzat, l'administració entendrà que renuncien a subscriure'l.

Quart. Publicar el text íntegre del conveni i l'acord d'aprovació en els mateixos termes que es requereixen per a la publicació dels instruments de planejament d'acord amb la legislació de règim local i amb la Llei d'urbanisme de les Illes Balears.

Santanyí, a la data de la signatura electrònica (26 de març de 2024)

La batlessa

Maria C. Pons Monserrat

