



Sección V. Anuncios Subsección segunda. Otros anuncios oficiales AYUNTAMIENTO DE ES CASTELL

11127 *Modificación del Convenio urbanístico que afecta a los Cuarteles Conde de Cifuentes y Duque de Crillón*

El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 18/06/2014, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar la segunda modificación del Convenio urbanístico que afecta a los Cuarteles Conde de Cifuentes y Duque de Crillón, emplazados en la Plaza de Explanada de Es Castell, con el nuevo propietario “Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.”, que por anexo se adjunta.

Segundo.- Autorizar al Sr. Alcalde para la firma de esta segunda modificación del Convenio y de los demás documentos necesarios para la puesta en práctica de este acuerdo.

Tercero.- Someter el texto de la modificación del Convenio urbanístico a información pública durante un plazo de un mes, mediante anuncio en el Tablón de edictos municipal, en la sede electrónica del Ayuntamiento, y en el Boletín Oficial de las Islas Baleares. Durante este plazo podrán formularse cuantas alegaciones, sugerencias y observaciones se estimen pertinentes.

En el supuesto de que no se presente ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado este acuerdo ahora **p r o v i s i o n a l**.

Cuarto.- Notificar el presente acto de trámite a los interesados, indicando el régimen de recursos pertinentes.

ANEXO

MODIFICACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO DIA 08/03/2012 ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ES CASTELL Y SA NOSTRA-BANCO MARE NOSTRUM, S.A.

En Es Castell a

REUNIDOS

De una parte:

Don José Luis Camps Pons, Alcalde del Ayuntamiento de Es Castell, con domicilio en Plaça de s'Esplanada nº 5 y con DNI. N° 41.499.460-P. Quien actúa en nombre y representación del Ayuntamiento de Es Castell.

De otra parte:

Legal representante de (la sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria SAREB)....,

Las partes, en la calidad con que intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de la presente MODIFICACIÓN DEL CONVENIO URBANISTICO, y a tal efecto:

EXPONEN

ANTECEDENTES

I.- Que el convenio que se modifica fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de fecha 28/02/2012 firmado entre Sa Nostra - Banco Mare Nostrum, S.A. y el Ayuntamiento de Es Castell en fecha 08/03/2012.

II.- Que la SAREB es titular de los cuarteles que en su día pertenecieron a Sa Nostra - Banco Mare Nostrum, S.A. y por ello se ha subrogado en la posición de esta entidad al convenio referido al punto I de estos antecedentes.

III.- En la actualidad, y de conformidad con el PGOU vigente las fincas están clasificadas como SUELO URBANO cuyo uso dominante es el



de equipamiento público en sus diferentes versiones, siendo interés de SAREB que se autorice, junto con el uso hotelero y el uso residencial, el uso sanitario-asistencial en la manzana definida por las calles C/Cales Fonts, C/Sant Bernardí, C/Stuart y la Plaza de la Explanada, con la finalidad principal de dotar con los usos hotelero y/o sanitario-asistencial al cuartel Conde de Cifuentes y la manzana edificable posterior, en respuesta a las nuevas demandas de bienestar social.

IV.- El AYUNTAMIENTO considera de interés general para el municipio esta actuación con el fin de dar respuesta a la demanda del mercado y las necesidades económicas y sociales de la población, incorporando nuevos usos sin necesidad de reformar la urbanización existente.

De acuerdo con la nueva normativa, la propuesta toma como base el principio de desarrollo sostenible. Por una parte, persiguiendo el equilibrio de las actuaciones urbanísticas planteadas con el fin de hacerlas factibles. Esto es, tratándose de un emplazamiento urbano, ya incardinado en la trama, permitirá un crecimiento sostenible con el mínimo impacto en las infraestructuras al disponer actualmente de todos los servicios. Y, por otra, con el fin de garantizar una calidad adecuada de los servicios, asegurando la máxima proximidad y disponibilidad para toda la población de los espacios y usos públicos que se proponen.

V.- En respuesta a las actuales necesidades sociales, el desarrollo de la actuación permitiría la puesta en valor del entorno, incluyendo su completa renovación y mejora, incidiendo en la categorización pública de espacios de uso y disfrute de todos los ciudadanos y facilitando la oferta de servicios por parte de la iniciativa privada.

En este sentido, la actuación comportaría la cesión al Excmo. Ayuntamiento de Es Castell del Cuartel Duque de Crillon, actualmente propiedad privada, y la obtención de una importante dotación económica que posibilitaría no sólo la remodelación de dicha edificación, para su destino a uso dotacional público que se estimase oportuno, sino también la mejora integral del espacio público de la Plaza de la Explanada.

Asimismo, se plantearía la rehabilitación y reforma del Cuartel Conde de Cifuentes, que se destinaría a uso hotelero o sanitario-asistencial, así como la cesión de nuevas zonas verdes públicas en la manzana posterior al mismo que, junto con el renovado espacio público de la Plaza de la Explanada y la incorporación de los usos residenciales y asistenciales, completando la renovación del ámbito para convertirlo en un nuevo e importante enclave de actividad pública, económica y social.

VI.- Que en el ámbito de la cooperación necesaria entre las Administraciones Públicas y los administrados, ambas partes, acuerdan la suscripción de la presente MODIFICACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO en base a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Es Castell tramitará la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, en cuanto se refiere a la UA 3.4, cuyo objeto será autorizar el uso hotelero, el uso sanitario-asistencial y el uso residencial en la manzana definida por las calles C/ Cales Fonts, C/ Sant Bernardí, C/ Stuart y la Plaza Explanada, con el fin de poder convertir dicho Cuartel Conde de Cifuentes en un hotel de cuatro o cinco estrellas o en un centro sanitario-asistencial o un Parador Nacional.

En la mencionada manzana se establecerá una edificabilidad máxima global de 11.000 m² de techo sobre rasante incluyendo la correspondiente al Cuartel Conde de Cifuentes, cuya reforma interior, rehabilitación y adecuación al nuevo uso hotelero y/o sanitario asistencial se hará de acuerdo a su nivel de protección como bien incluido en el catálogo del Patrimonio Histórico Municipal. Se excluye la posibilidad de destinar el edificio histórico al uso residencial. Será obligatorio el mantenimiento de los volúmenes, estructura y tratamiento de cubierta, no pudiéndose abrir nuevos huecos en la fachada.

La ordenación volumétrica del conjunto de la manzana se concretará mediante la tramitación posterior de un Estudio de Detalle que definirá la disposición y volumetría correspondiente a la nueva edificación hotelera y/o sanitario-asistencial y/o residencial, así como la localización de un mínimo de 2.390 m² de espacios libres públicos, entre los cuales se incluirá el suelo comprendido entre el actual frente de la manzana a la C/ Sant Bernardí y la nueva alineación de dicho frente a resituarse a 60m de distancia de la fachada posterior del Cuartel Conde de Cifuentes. La configuración del conjunto de los espacios libres públicos en la manzana deberá permitir la inscripción de una circunferencia de 12m de diámetro mínimo.

El volumen sobre rasante de la nueva edificación se ejecutará con un máximo de PB + 2PP + aprovechamiento de los espacios bajo cubierta. Su altura máxima total no superará la correspondiente a la cumbre del cuerpo central del Cuartel Conde de Cifuentes, coincidente con la altura del alero de los cuerpos laterales del mismo.

La capacidad de población máxima atribuida a la manzana en función de los nuevos usos será de 250 plazas o habitantes, incluyendo tanto las correspondientes al uso hotelero y/o al uso sanitario-asistencial como las correspondientes al uso residencial (3 habitantes / vivienda, a efectos de cálculo), que en ningún caso superará un máximo de 45 viviendas. El conjunto de éstas tendrá una media de superficie construida por vivienda no inferior a 80 m².





Se preverán la plazas de garaje establecidas con carácter general por las NN.UU. del PGOU en función de los distintos usos que se concreten.

Se admitirán los usos complementarios al establecimiento hotelero (o sanitario-asistencial) admitidos con carácter general por las NN.UU. el PGOU para las zonas hoteleras.

Mientras no se lleve a cabo la reforma del cuartel Conde de Cifuentes, la propiedad se obliga a mantener el edificio en buen estado de conservación y seguridad, asegurando como mínimo la estanqueidad y/o impermeabilidad de sus cubiertas y fachadas del mismo, y el buen aspecto visual de las mismas.

SEGUNDA.- SAREB, o tercero que se subrogue en su posición, procederá a ceder libre de cargas, gravámenes y toda clase de arrendamientos el Cuartel Duque de Crillón al Ayuntamiento de Es Castell, y en la situación física que se encuentre en ese momento sin poder exigir obra o modificación alguna por parte del Ayuntamiento, con el fin de que sea destinado a equipamiento público en sus diferentes versiones.

Dicho Cuartel Duque de Crillón en la actualidad se encuentra ocupado en concepto de precario, con la autorización de Sa Nostra-Banco Mare Nostrum, S.A., por el Ayuntamiento de Es Castell; autorización que se renueva mediante este documento, obligándose el Ayuntamiento de Es Castell a mantener el edificio en buen estado de conservación y seguridad, asegurando como mínimo la estanqueidad y/o impermeabilidad de sus cubiertas y fachadas del mismo, y el buen aspecto visual de las mismas.

TERCERA.- La cesión del Cuartel Duque de Crillón al Ayuntamiento de Es Castell se concretará mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de cesión a favor del Ayuntamiento, en el plazo máximo de un mes desde que tenga eficacia en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación del P.G.O.U a que se hace referencia en el presente Convenio.

SAREB, o el tercero que se subrogue, presentará ante el Ayuntamiento de Es Castell el Estudio de Detalle en el plazo máximo de un año desde la aprobación de la modificación del P.G.O.U.

El incumplimiento del plazo antes señalado en la presentación del Estudio de Detalle, dejará nula y sin efecto la condición suspensiva y el Ayuntamiento pasará a ser titular pleno del inmueble citado.

Con el fin de garantizar la consecución de los objetivos del Convenio, la concesión de las licencias municipales para la construcción de los usos establecidos en este convenio está condicionada a la solicitud (expediente completo: proyecto de actividades, proyecto de obras..., de acuerdo con las normativas vigentes) previa o simultánea de la correspondiente licencia de rehabilitación del Cuartel para su adaptación a su uso hotelero y/o sanitario-asistencial. Asimismo, la autorización de primera ocupación de la promoción residencial (si la hubiera) estará condicionada a que se haya finalizado la rehabilitación completa de dicho cuartel.

CUARTA.- En su momento la entidad Sa Nostra - Banco Mare Nostrum, S.A. ya asumió el compromiso de aportar la cantidad de 420.000 euros y abonó con destino a la remodelación de la Plaza de la Explanada, el cuartel Duque de Crillón y/o necesidades de inversión o dotación urbanística, para sistema general, la cantidad de 409.500 euros que corresponden a los anticipos efectuados con sus correspondientes descuentos, dándose así, por cumplido dicho compromiso.

QUINTA.- Todos los gastos, impuestos y arbitrios derivados del presente convenio, así como los que correspondan al otorgamiento de escrituras públicas y/o licencias de obra, serán a cargo de la SAREB, o tercero que se subrogue, en su posición.

SEXTA.- En el supuesto que no se apruebe por el C.I.M. la modificación del P.G.O.U. contemplada en este convenio, o por causas ajenas a este Ayuntamiento o se estime cualquier recurso administrativo, contencioso administrativo o de cualquier otra naturaleza contra la Modificación del P.G.O.U., pactada en este convenio, los comparecientes darán por resuelto el presente convenio y el Ayuntamiento procederá al reembolso de la cantidad señalada en la cláusula CUARTA del presente documento y quedando los bienes en poder y a disposición de la SAREB, o tercero subrogado, tanto a nivel registral como obligacional y dispositivo, y se otorgarán saldo y finiquito obligándose a nada más pedirse en virtud del presente convenio.

Las partes se comprometen a que esta modificación de convenio sea inscrita en el Registro de la Propiedad a efectos de que las obligaciones estipuladas deban ser asumidas por terceros si fuera el caso, siendo los gastos que pudiere generar la inscripción a cargo del que la inste.

CONDICIÓN RESOLUTORIA.- El presente convenio quedará sin efecto alguno si no se aprueba la Modificación del PGOU, según lo acordado en el presente Convenio con antelación al día 30 de septiembre de 2016. En este supuesto el Ayuntamiento procederá al reembolso de la cantidad señalada en la cláusula CUARTA del presente documento y los bienes objeto de este contrato quedarán en poder y a disposición de la SAREB o tercero subrogado, tanto a nivel registral como obligacional y dispositivo, quedando este convenio sin efecto alguno y se otorgarán saldo y finiquito, obligándose a nada más pedirse en virtud del presente convenio.

En el supuesto que llegada la fecha de 30 de septiembre de 2016 y la modificación del PGOU, aprobada provisionalmente, estuviese en





trámite pendiente de aprobación definitiva en el Consell Insular de Menorca, las partes podrán acordar una prórroga adecuada del plazo fijado en esta condición resolutoria.

Y en prueba de conformidad con todo lo antes dicho, ambas partes firman la presente MODIFICACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO, por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha más arriba indicado.

El Alcalde

Apoderado del SAREB

Sr. José Luis Camps Pons

Es Castell, 19 de junio de 2014

El Alcalde

José Luis Camps Pons

