



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE BUNYOLA

4423***Aprobación del convenio urbanístico para la gestión de los terrenos comprendidos en el ámbito denominado urbanización Son Amar***

Visto el artículo 86 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Vista la propuesta de Convenio Urbanístico para la gestión de los terrenos comprendidos en el ámbito denominado urbanización de Son Amar.

El Pleno del Ayuntamiento de Bunyola en su sesión extraordinaria celebrada el día 20 de febrero de 2015 ha acordado:

PRIMERO.- Desestimar las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública.

SEGUNDO.- Aprobar en todos los términos el Convenio urbanístico de planeamiento, entre el Ayuntamiento de Bunyola y la "Comunidad de Propietarios del Núcleo Rural de Son Amar", relativo a la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Bunyola, con el objeto de delimitar como asentamiento en medio rural, en la clase de suelo urbano, la urbanización de Son Amar, y que su texto definitivo es el siguiente:

"CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA GESTIÓN DE LOS TERRENOS COMPRENDIDOS EN EL ÁMBITO DENOMINADO URBANIZACIÓN DE SON AMAR DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE BUNYOLA.

REUNIDOS DE UNA PARTE:

Don JAUME ISERN LLADÓ en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Bunyola en representación del mismo.

DE OTRA:

Don SALVADOR RÍOS GARGALLO, mayor de edad, vecino de Bunyola, con DNI 41350481 y domicilio en la calle Naranjos número 4 de la Urbanización Son Amar.

INTERVIENEN

El Bate-Presidente en nombre y representación del Ayuntamiento de Bunyola en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local

Don SALVADOR RÍOS GARGALLO como Presidente de la Comunidad de propietarios de la Urbanización Son Amar, actuando en representación de los propietarios de esta urbanización, de acuerdo con la copia del acta que se adjunta como Anexo I a este convenio.

EXPONEN

Que el Plan General de Ordenación Municipal de Bunyola (PGOU) fue aprobado por acuerdo de la Sección Insular de Mallorca de la Comisión Provincial de Urbanismo el 13 de febrero 1978.

Día 15 de marzo de 2011 se aprobó la revisión inicial del PGOU de Bunyola publicado en el BOIB 67 de 05-05-2011, en esta revisión se incorpora a la Ordenación Urbanística del Municipio como núcleo rural (NR) del asiento Son Amar.

El Decreto Ley 2/2012 de 17 de febrero de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible derogó el art. 8 de la LSR, derogación que quedó confirmada con la Ley 7/2012 de 13 de junio de Medidas Urgentes para la Ordenación Urbanística Sostenible.

De conformidad con lo establecido en el art. 3.1 de la Ley 7/2012, la Urbanización de Son Amar se puede delimitar como un asentamiento en el medio rural, esta delimitación se puede llevar a cabo mediante la Modificación Puntual del Plan General de Bunyola actualmente en vigor que permita la ejecución del correspondiente Plan especial.



Se adjunta como Anexo II:

- a) Plano que delimita el ámbito de actuación en la Urbanización de Son Amar, los viales públicos y la cesión de terrenos a favor del Ayuntamiento de Bunyola.
- b) Incluye la justificación técnica de la viabilidad de este plan con aceras grafiadas, circuito de tráfico rodado y metros de calle superficiats de todo el perímetro de esta urbanización.

Se adjunta como Anexo núm. III:

- a) Fotocopia Registral de la Finca Registral 5359 la titularidad corresponde a SON POCO SL y en la que consta en su inscripción 2ª Servidumbre entre otros a favor de la finca registral 3141, folio 49 del tomo 67 de Bunyola, propiedad de Son Amar, como predios dominantes
- b) Fotocopia Registral de la Finca Registral 6593 la titularidad corresponde a Roxas SL y en la que consta en su inscripción 1ª en cargas servidumbre de paso a favor entre otros de la finca 3141 de Bunyola según inscripción 2ª.
- c) Plano de las fincas registrales 3141, 5359 y 6593 con constancia de las servidumbres a favor de la Urbanización Son Amar.

De acuerdo con esta propuesta se procederá a la clasificación y calificación del suelo de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2012 de 13 de junio de Medidas Urgentes para la Ordenación Urbanística Sostenible.

La extensión y complejidad del ámbito afectado implica la ejecución de obras de Sistemas Generales y otras acciones exteriores de gran relevancia.

Para garantizar el correcto desarrollo de la operación se formula el presente Convenio Urbanístico que constituye el marco general de programación de las acciones y de las necesarias inversiones para el desarrollo y puesta en marcha del Plan Especial a ejecutar.

ESTIPULACIONES

PRIMERO. OBJETO.

Constituye el objeto del presente Convenio regular las relaciones entre el Ayuntamiento de Bunyola y la representación de los propietarios de terrenos de la urbanización de Son Amar.

SEGUNDA. INTERVINIENTES.

El Ayuntamiento de Bunyola como administración actuante con todas las competencias urbanísticas lleva inherente esta función.

Los propietarios de los terrenos aquí representados, como titulares del suelo ubicado dentro del ámbito de actuación del Plan Especial.

TERCERA. OBLIGACIONES DE LOS INTERVINIENTES.

Con el objeto de llevar a buen fin la modificación puntual y el desarrollo del Plan especial de la Urbanización de Son Amar y de conseguir los objetivos, las partes otorgantes del presente Convenio asumen el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

(I) AYUNTAMIENTO DE BUNYOLA

El Ayuntamiento de Bunyola se obliga a:

I. A promover la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en vigor. Esta modificación consistirá en delimitar como asentamiento en medio rural, en la clase de suelo urbano, la urbanización de Son Amar situada en el término municipal de Bunyola

II. En la tramitación para su aprobación del Proyecto del Plan Especial de acuerdo con las estipulaciones acordadas en este convenio.

III. En la tramitación hasta su aprobación definitiva del Proyecto de Dotación de Servicios de Son Amar.

IV. A impulsar la tramitación administrativa incluyendo la exposición pública, informe de alegaciones, solicitudes ante otras administraciones competentes, informes sectoriales que legalmente sean exigibles a efectos de garantizar la correcta tramitación, hasta la aprobación provisional.

V. Una vez aprobado por el Pleno de la Corporación y después del periodo de información pública a remitir el expediente COMPLETO al Consejo de Mallorca, porque tras los trámites legales oportunos se proceda a su aprobación definitiva.

VI. En la recepción oficial de todos los viales y / o calles de la urbanización una vez finalizadas las obras para su incorporación al





Nomenclátor Oficial de Calles de titularidad municipal y dotación de servicios.

VII. A no modificar los nombres de las calles existentes y los números de policía asignados en todo el perímetro de la urbanización, a tal efecto la Comunidad de Propietarios de Son Amar presentará con el Proyecto especial un plano con el nombre de las calles de la Urbanización.

VIII. Dado el carácter de consolidación de las parcelas que conforman la Urbanización, la corporación emitirá certificado de declaración de la innecesariedad de la licencia de parcelación para cada uno de las parcelas una vez aprobado este convenio.

IX. A mantener el ancho de los viales interiores de la urbanización que son de 6 metros. Las calles de la urbanización serán unidireccionales, tendrán un ancho de 4 metros de anchura para el tráfico rodado y aceras de 1 metro de ancho a cada lado de la calle peatonal. En caso de que por normativa de aplicación el ancho de las aceras tengan que ser superior a 1 m de anchura, se delimitará la acera en un solo lado de las calles y con el ancho mínimo establecido en la normativa. Las calles de la urbanización deben estar conectadas entre sí formando un circuito dentro del perímetro de esta urbanización. En la urbanización no pueden existir calles sin salida, de acuerdo con el plan presentado como anexo II.

X. El Ayuntamiento reconoce la existencia de un total de 34 parcelas, las cuales quedan detalladas en este convenio mediante el anexo II que se adjunta a este convenio. XI. El Ayuntamiento asumirá las superficies actuales de todas las parcelas que conforman la parcelación, concediéndole la condición de solar.

XII. El Ayuntamiento admitirá segregación de solares con una superficie mínima de 1.775 m² de conformidad con lo establecido en el PTIM. Los solares deberán tener una fachada mínima de 25 m.

XIII. El coeficiente de ocupación máxima de solar será establecido en un 23%

XIV. El coeficiente de edificabilidad máxima del solar será de 12:23 m² / m²

XV. El número de plantas de las viviendas se limitará a 2 plantas (PB + 1P). Se permitirá la construcción de sótano o semisótano bajo rasante no afecta esta superficie al volumen edificable siempre que se destine a aparcamiento. La altura reguladora será de 7 m y la altura total será de 8'5 m.

XVI. El índice de uso residencial será de 1 vivienda unifamiliar / solar, prohibiéndose la construcción de multifamiliares en un solar.

(II) REPRESENTANTES DE LA URBANIZACIÓN SON AMAR

La Comunidad de propietarios de los solares de la Urbanización Son Amar, asumen la obligación de:

- I. Llevar a cabo a su cargo las obras de ejecución previstas en este convenio urbanístico.
- II. Formará parte integrante de la Comunidad de Propietarios y en representación de la administración actuante un representante del Ayuntamiento de Bunyola, quien podrá delegar en un técnico del Ayuntamiento.
- III. Presentar el Plan Especial de ordenación de Son Amar, que regulará toda la urbanización, en el plazo máximo de un mes a partir de la aprobación de la modificación puntual del Plan General de Bunyola por el que se declare como asentamiento en medio rural en la clase de suelo urbano la Urbanización de Son Amar.
- IV. Presentar el Proyecto de Dotación de Servicios de Son Amar, que incluirá las conexiones a las redes generales municipales, de acuerdo con las directrices marcadas por la Corporación Municipal.
- V. Realizar las obras de infraestructura y dotación de servicios en el plazo máximo de un año prorrogable por 6 meses más, de acuerdo con el Proyecto del Plan Especial aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. La Urbanización deberá ser dotada de los siguientes servicios:

- a) Alumbrado Público.
- b) Acceso rodado
- c) Red eléctrica subterránea
- d) Red de agua potable
- e) Red de aguas residuales
- f) Red de aguas pluviales

Una vez finalizadas las obras serán inmediatamente cedidas libre de cargas y gravámenes de forma gratuita al Ayuntamiento de Bunyola

VI. El resto de servicios urbanísticos se conectarán con las redes existentes caso de que los haya.



VII. A facilitar la acción inspectora de la Administración actuante

VIII. Los propietarios se obligan a legalizar viviendas, una vez se haya recepcionado la urbanización por el Ayuntamiento en el plazo máximo de 6 meses prorrogable por 6 meses más.

Si transcurrido el plazo máximo de 12 meses, plazo acordado para legalizar todas las viviendas y anexos que comprenden la Urbanización de Son Amar, algún miembro de la Comunidad de Propietarios no hubiera legalizado la vivienda y / o sus anexos, vendrá obligado a satisfacer en concepto de indemnización al Ayuntamiento de Bunyola la cantidad del 5% del valor de la vivienda y sus anexos no legalizados, valoración que se llevará a cabo por parte de los servicios técnicos de la corporación.

El Ayuntamiento en uso de las prerrogativas que le corresponden, podrá exigir el pago de esta indemnización indistintamente al propietario del inmueble o la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Son Amar.

IX. D. CARLOS BARTOLOMÉ SEGUÍ GARCIA DE OTEYZA y D. ALBERTO JOSÉ SEGUÍ GARCIA DE OTEYZA, titulares de los viales de la urbanización Son Amar y los solares que más abajo se detallarán serán cedidos por estos propietarios a la Corporación Municipal para la dotación, equipamientos y zonas verdes:

- a) Solar situado en la calle Almendros S / N de superficie 2.215 m2 y con referencia catastral 2208014-DD7920N-0001.
- b) Cesión de 6.466 m2 de zonas verdes a favor del Ayuntamiento ubicadas en el plano que se adjunta a este convenio como anexo I.
- c) Cesión de todos los viales de la urbanización con su dotación de infraestructuras.

X. Conforme al acuerdo suscrito entre la Comunidad de Propietarios de Son Amar y los Sres. D. Carlos Bartolomé y D. Alberto José Seguí que se adjunta a este convenio como anexo IV.

XI. Las cesiones se llevarán a cabo notarialmente para su inscripción en el Registro de la Propiedad en el plazo máximo de un mes, a contar desde la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General de Bunyola, por lo que declare como asentamiento en medido rural en la clase de suelo urbano la Urbanización Son Amar. Los gastos derivados de la cesión serán a cargo de la Comunidad de Propietarios de Son Amar.

CUARTA. TRANSMISIÓN DE SOLARES POR PARTE DE SUS TITULARES.

1º.- La enajenación de los solares propiedad de los titulares aquí representados, no modificará la situación de su titular en los compromisos asumidos en el presente Convenio.

2º.- El adquirente quedará subrogado legalmente en el lugar y puesto del anterior propietario, el cual deberá consignar en los actos de enajenación de los compromisos asumidos.

3º.- El transmitiendo deberá poner en conocimiento tanto del Ayuntamiento como de la Comunidad de Propietarios, el hecho de la transmisión, el nombre y domicilio del nuevo titular mediante la presentación de la copia simple de la escritura de transmisión de dominio y subrogación del nuevo adquirente en los derechos y obligaciones derivados del presente Convenio.

QUINTA. AVALES.

La Comunidad de Propietarios presentará garantías del exacto cumplimiento de los compromisos de ejecución para la implantación de los servicios e infraestructuras de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente y contenidos en el plan especial.

SEXTA. RATIFICACIÓN POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

El Presidente de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Son Amar, se compromete a incluir las determinaciones establecidas en este Convenio ya ratificar todos los actos realizados en representación de la Comunidad de Propietarios de Son Amar, y en particular, los compromisos adquiridos mediante este Convenio urbanístico convocando a tal efecto a la Comunidad de Propietarios para ratificar el convenio suscrito entre ambas partes.

SÉPTIMA. NATURALEZA DEL CONVENIO.

Este Convenio tiene naturaleza y carácter jurídico administrativo, de manera que todas las cuestiones relativas a su incumplimiento, interpretación y extinción son competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo en relación con los acuerdos suscritos entre las partes.

OCTAVA. VALIDEZ Y EFICACIA DEL CONVENIO.

Una vez formalizado el presente Convenio Urbanístico en documento administrativo, el mismo se entenderá perfeccionado, sin embargo, su



eficacia quedará sometida a la condición de que se apruebe definitivamente la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Bunyola y la aprobación definitiva del Plan Especial, así como la cesión de los solares para la dotación de servicios, infraestructuras y viales tal como aparecen grafiados en el Anexo II que forma parte de este convenio

Los anexos I, II y III forman parte insoluble de este convenio suscrito entre ambas partes.

NOVENA: Todos los costes derivados del presente convenio y las modificaciones del Plan General, correrán a cargo de la Comunidad de Propietarios.

Si la modificación puntual del Plan General quedara suspendida por el Consejo de Mallorca, el Ayuntamiento no indemnizará la Comunidad de propietarios por los gastos derivados de la Modificación del Planeamiento y los terrenos volverán a la clasificación de Suelo Rústico.

Y en prueba de conformidad firman las partes intervinientes en el presente Convenio por quintuplicado en el lugar y fecha indicados. "

TERCERO.- Publicar en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y en la web del Ayuntamiento de Bunyola, el presente acuerdo, con el texto definitivo de dicho convenio urbanístico.

CUARTO.- Dar traslado del presente acuerdo a los interesados en el procedimiento, con la indicación de los recursos que sean pertinentes. El presente acto de aprobación del convenio urbanístico de planeamiento de que se trata queda sometido en todo caso al régimen de acción pública que regula el artículo 14 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso de suelo de las Islas Baleares.

Bunyola, 27 de Febrero de 2015

EL ALCALDE

Jaume Isern Lladó

