



## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### AYUNTAMIENTO DE COSTITX

**5333**

*Publicación definitiva del convenio para la cesión anticipada de la titularidad de una porción de la parcela 1 del polígono 4 de Costitx, afectada por el sistema general de equipamiento público en suelo rústico deonminado "Vial de Ronda de Costitx", previsto en las Normas Subsidiarias vigentes, aprobadas el 29 de septiembre de 2000*

De acuerdo con el que establecen los artículos 20 y 21 de la LOUS, Ley 2/2014, de 25 de marzo, se publicó inicialmente EL CONVENIO PARA LA CESIÓN ANTICIPADA DE LA TITULARIDAD De UNA PORCIÓN DE LA PARCELA 1 DEL POLÍGONO 4 DE COSTITX, AFECTADA POR EL SISTEMA GENERAL De EQUIPAMIENTO PÚBLICO EN SUELO RÚSTICO DENOMINADO "VIAL DE RONDA DE COSTITX", PREVISTO EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES, APROBADAS EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2000, BOIB núm. 44, de 7 de abril de 2016.

Una vez acabado el plazo de exposición pública, sin que se hayan presentado alegacions, y aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en Sesión Ordinaria de 9 de mayo de 2016, se hace público el convenio, el cual se transcribe a continuación:

#### **CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA CESIÓN ANTICIPADA DE LA TITULARIDAD De UNA PORCIÓN DE LA PARCELA 1 DEL POLÍGONO 4 DE COSTITX, AFECTADA POR EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO EN SUELO RÚSTICO DENOMINADO 'VIAL DE RONDA DE COSTITX', PREVISTO EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES, APROBADAS EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2000.**

Costitx, XX de XXXX de 2016.

#### **REUNIDOS**

Por un lado, el Sr. ANTONI SALAS ROCA en representación que legalmente le corresponde del Ayuntamiento de Costitx, como Alcalde Presidente de la Corporación, según establece el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local, en su redacción vigente.

Por otro lado, la Sra. FRANCISCA JAUME NADAL, mayor de edad, titular del DNI núm. 41397587, casada en régimen de separación de bienes, con domicilio en Palma, Calle Calatrava, 36, 1er 1ª, 07001 actuando en nombre e interés propio.

Es presente la Sra. Secretaria Accidental de la Corporación, Sra. Antònia Horrach Quetglas, que da fe del acto.

Todos ellos intervienen, según declaran, con las facultades y capacidad necesarias para la conclusión del presente Convenio, y libremente

#### **EXPONEN**

##### **I.-Antecedentes.**

**Primero.-** El término municipal de Costitx se encuentra ordenado urbanísticamente por las Normas Subsidiarias vigentes, aprobadas en sesión de 29 de septiembre de 2000 y publicadas en el BOIB de día 9 de diciembre de 2000.

**Segundo.-** Dentro de las previsiones de las mencionadas Normas Subsidiarias, así como de las que actualmente se encuentran aprobadas inicialmente y en fase de elaboración para sustituirlas, se encuentra la apertura de un nuevo vial de ronda, que fue inicialmente objeto del proyecto del técnico del Consejo de Mallorca, el ingeniero Sr. Francisco Rosselló de Caralt, en el mes de abril de 2004, proyecto que ha experimentado algunas modificaciones por parte del ingeniero adscrito a la Dirección general de Transportes del Gobierno de las Islas Baleares, Sr. Juan Manuel Pérez Ribas, pero que sustancialmente, implica la necesidad de adquirir por vía de expropiación forzosa o mediante convenio con la propiedad, varias porciones de parcel•las afectadas.

El mencionado proyecto fue declarado de Utilidad Pública mediante Resolución del Consejero Ejecutivo de Obras Públicas del Consejo de Mallorca de fecha 1 de julio de 2004.

**Tercero.-** Actualmente, el Ayuntamiento de Costitx ya es titular o tiene a su disposición la totalidad de las porciones de parcelas afectadas





por el trazado del nuevo vial, salvo la que es objeto del presente Convenio.

**Cuarto.-** La Sra. Francisca Jaume Nadal es propietaria, en pleno dominio, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de la parcela número 1 del Polígono 4 de Costitx, de referencia catastral 07017A004000010000JM, de una superficie total aproximada de cuatro hectáreas ochenta y dos áreas veintiuna centiáreas, inscrita en el Registro de la Propiedad de Inca núm. 1, en el tomo 3143, libro 62, folio 79, finca 1884 de Costitx, según viene acreditado en la certificación del Registro de la Propiedad mencionado, emitida, a instancia del Ayuntamiento el día 11 de marzo de 2016 (Anejo Y).

La Sra. Jaume Nadal manifiesta que una parte de la finca lo ocupan terceros para el pastoreo de animales, pero que la porción objeto de este convenio no está afectada por esta ocupación.

**Quinto.-** Existe interés público municipal en la obtención anticipada de los terrenos descritos en los antecedentes del presente Convenio y que conforman el Sistema General en Suelo Rústico descrito, con el fin de proceder a ejecutar la fase 1 del proyecto de vial de ronda de Costitx.

Por otro lado, no resulta conveniente ni suficientemente ágil la adquisición de los terrenos para el Sistema General mediante el sistema de ocupación directa, ni tampoco mediante un procedimiento expropiatorio encomendero, que dilataría en el tiempo la efectiva disposición de los terrenos.

**Sexto.-** Previa solicitud del Ayuntamiento de Costitx, TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A. emitió el día 8 de febrero de 2016 informe, que consta de 42 folios, para la determinación del valor de obtención del suelo referido a la parcela objeto del presente convenio.

El mencionado informe (Anexo II) concluye, en su página 14, que el precio de tasación o justiprecio, por metro cuadrado, es de 8,70 €.

Día 16 de marzo de 2016 el Arquitecto Técnico Municipal emitió informe (Anexo III) señalando que, a la vista de la mencionada Tasación, considera adecuado el precio inicialmente pactado con la propiedad de la parcela, de 7,00 € por metro cuadrado.

Así mismo, el técnico describe en el mismo informe el ámbito expropiatorio y determina una superficie de 1.636,00 m<sup>2</sup>.

## **II.-Objeto del Convenio.**

Con el presente convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Costitx y la propietaria de la parcela afectada por el Sistema General ya mencionado, se regulan las condiciones detalladas para el desarrollo de gestión urbanística de la fase 1 de ejecución del nuevo vial de ronda de Costitx.

El presente convenio se concreta en el acuerdo de cesión anticipada de la propiedad y posesión de una porción de una superficie total de 1.636,00 m<sup>2</sup> de la parcela reseñada, según viene descrita en el Plano y Certificado del técnico adjuntos que forman parte integrando del presente convenio como Anexos IV y V.

## **III.-Naturaleza jurídica del Convenio.**

El presente convenio urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo, rigiéndose por las estipulaciones en él contenidas y, supletoriamente, por las normas del Derecho Administrativo y, en su defecto, por las normas de Derecho Privado.

Las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia de la Orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

## **IV.-Clase de Convenio.**

De acuerdo con el que establecen los artículos 18, 19 y 20 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo de las Islas Baleares (LOUS) el presente es un Convenio Urbanístico de ejecución del planeamiento, de lo contrario dicho de gestión, que tiene por objeto establecer los términos y las condiciones de ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento se pueda derivar ninguna alteración de este planeamiento.

## **V.-Justificación de su conveniencia para el interés general.**

El presente convenio es conveniente para el interés general en tanto concreta la regulación legal las determinaciones que se tienen que establecer en el planeamiento general vigente y es coherente con los instrumentos de ordenación del territorio.

Además, se cumplen los principios generales de la actividad urbanística pública, de competencia municipal, asegurando que el uso del suelo se materialice según el interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en el resto de normas aplicables, fomentando un desarrollo territorial y urbano sostenible, favoreciendo la reserva de suelo para la ubicación de



dotaciones urbanísticas necesarias en condiciones óptimas, mejorando la calidad de vida de la población, evitando la especulación de suelo disponiendo nuevas dotaciones urbanísticas, y asegurando la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública.

#### **VI.-Límites del Convenio.**

El presente Convenio Urbanístico no puede limitar o eludir el ejercicio de las competencias urbanísticas que correspondan a cada una de las Administraciones públicas, ni tampoco puede dispensar del cumplimiento de las obligaciones que impone la normativa urbanística, incluidas las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Serán, por lo tanto, nulo las de pleno derecho las estipulaciones contenidas en los convenios urbanísticos que sean contrarias a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigente, o en general a la normativa urbanística.

Cualquier interpretación del convenio se tendrá que realizar de forma que quede salvaguardada la prevalencia de toda norma o planeamiento en vigor en detrimento, si se tercia, del presente convenio.

#### **VII.-Procedimiento.**

La negociación, aprobación, formalización y ejecución del presente convenio se desarrollará según aquello que establece la normativa reguladora de la Administración local, sustancialmente en la Ley 7/85 de 2 de abril reguladora de las bases de régimen local, la Ley 2/2014 de 25 de marzo de Ordenación y Uso del Suelo de las Islas Baleares (LOUS) y la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de procedimiento administrativo común.

#### **VIII.-Publicidad del Convenio.**

El Ayuntamiento dispondrá la publicidad del presente convenio como instrumento urbanístico, para su consulta, información de su contenido y obtención de copias por parte de cualquier ciudadano, de acuerdo con el que establecen los artículos 20 y 21 de la LOUS.

IX-Régimen Jurídico aplicable según la legislación y planeamiento en vigor.

La Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo de las Islas Baleares (LOUS), establece:

### **"Capítulo III** **Convenios urbanísticos**

#### **Artículo 18**

##### **Concepto, principios, objeto y límites de los convenios**

1. *Los consejos insulares y los ayuntamientos, conjuntamente o separadamente, pueden suscribir convenios con personas públicas o privadas por colaborar en una actividad urbanística más eficiente y eficaz, teniendo que contar siempre con la participación de las personas propietarias y de todas aquellas que ostenten facultades dominicales sobre los terrenos.*
2. *La negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el apartado 1 anterior se rigen por los principios de transparencia y publicidad.*
3. *Los convenios urbanísticos pueden tener uno o dos de estos objetos:*
  - a. *La determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor.*
  - b. *Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.*
4. *Son nulo de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente, en cualquier forma, normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, salvo que el objeto sea precisamente modificarlas siguiendo el procedimiento y cumpliendo los requisitos que corresponden según la legislación vigente. No podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente ni en perjuicio de las personas propietarias afectadas.*
5. *Los convenios urbanísticos tienen naturaleza jurídicoadministrativa y las cuestiones relativas al cumplimiento, la interpretación, los efectos y la extinción de estos son competencia de la orden jurisdiccional contencioso administrativo.*





#### **Artículo 19**

##### **Convenios sobre planeamiento**

1. Se consideran convenios sobre planeamiento aquellos que tengan por objeto la aprobación o la modificación del planeamiento urbanístico. Se podrán referir también a la ejecución del planeamiento, en los términos que establece el artículo siguiente.

(...)

#### **Artículo 20**

##### **Convenios de gestión**

1. Se consideran convenios de gestión urbanística aquellos que tengan por objeto exclusivamente los términos y las condiciones de ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivar ninguna alteración de este planeamiento.

2. Los convenios en que se acuerde, de manera excepcional y únicamente en los supuestos específicos en que lo prevé esta ley, el cumplimiento del deber de legal de cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiendo en el ayuntamiento a cambio del pago de una cantidad substitutoria en metálico, tienen que incluir la valoración pericial que corresponda, de acuerdo con la normativa vigente en materia de valoraciones urbanísticas, validada expresamente por el personal técnico municipal competente.

3. Las personas particulares que suscriban el convenio, con la conformidad de todas las personas propietarias afectadas, y asuman la responsabilidad completa de la urbanización en un ámbito de actuación urbanística, pueden definir la ejecución.

4. La aprobación de estos convenios corresponde en el ayuntamiento, que tiene que establecer previamente un periodo de información pública de un plazo mínimo de un mes, y anunciarlo en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y en el web o punto de acceso electrónico oficial correspondiente. El anuncio tiene que incluir el contenido íntegro del convenio o indicar expresamente el lugar o el punto de acceso electrónico donde se puede consultar.

#### **Artículo 21**

##### **Publicidad e impugnación de los convenios**

1. El texto íntegro de los convenios, junto con el acuerdo de aprobación, se tiene que publicar en los mismos términos y requisitos que se exigen para la publicación de los instrumentos de planeamiento, de acuerdo con la legislación de régimen local o con esta ley.

2. En todos los municipios hay de haber un registro de convenios administrativos urbanísticos, en que se tiene que anotar el nombre del convenio, y un archivo de convenios administrativos urbanísticos, en que se tiene que custodiar un ejemplar completo del texto definitivo y, si se tercia, de su documentación, que tiene que incorporar la del planeamiento o del instrumento de gestión a que se refiere.

3. El ejemplar custodiado en el archivo a que se refiere el apartado 2 anterior da fe, con todos los efectos legales, del contenido del convenio.

4. Todos los ciudadanos y ciudadanas tienen derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere este artículo, y a obtener certificados y copias de las anotaciones que se hagan y de los documentos que se custodien.

5. Los actos administrativos de aprobación de los convenios urbanísticos y su contenido quedan así mismo sometidos al régimen de acción pública que regula el artículo 14 de esta ley.”

#### **CLÁUSULAS**

##### **Primera.- Obligaciones de la propiedad de la parcela objeto del Convenio.**

1er) La Sra. Francisca Jaume Nadal, transmite en este acto, libre de cualquier carga, gravamen, arrendatarios u ocupantes, y para las finalidades previstas en el planeamiento urbanístico vigente, el pleno dominio, posesión y total disponibilidad de los terrenos correspondientes la finca antes descrita, que conforma una porción de la Parcela 1 del Polígono 4 de Costitx afectados por el Sistema General en Suelo Rústico denominado ‘Vial de ronda de Costitx’, que se identifican gráficamente en el plano adjunto (Anexo IV), tomando en este acto el Ayuntamiento posesión efectiva de los terrenos y pudiendo disponer con todas las facultades del derecho de disposición y para ordenar y alterar la forma y la sustancia de la porción cedida para el cumplimiento de los fines públicos, inscribiendo esta transmisión en el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento de Costitx.

2dónde) La Finca afectada por la infraestructura pública mencionada permanecerá, un golpe efectuada la transmisión que constituye el objeto de este convenio, físicamente discontinua, al dividirla el nuevo vial, sin que las porciones resultantes, titularidad de la Sra. Jaume Nadal, dejen de constituir una unidad jurídica y registral, ni se pueda considerar esta discontinuidad como una segregación a los efectos del que





dispone el artículo 13 de la Ley de Suelo Rústico de las Islas Baleares, conservando la finca permaneciendo el derecho a desarrollar todas las actividades y usos legalmente previstos, incluido el de vivienda, en función del cumplimiento de los parámetros que exija en cada caso la normativa urbanística.

Como consecuencia de la ejecución de la infraestructura pública se producirá la segregación de la porción de la finca objeto de este convenio para afectarla al uso y dominio público. Esta segregación, que es un acto de ejecución de determinaciones del planeamiento municipal y, así mismo, un acto para la ejecución de una infraestructura pública, está exenta de la obtención de previa licencia de segregación, siendo esta, por lo tanto, innecesaria. Así mismo, la segregación consecuencia del presente convenio viene autorizada expresamente por el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.

3er) Lo presente Convenio servirá, a todos los efectos, como acta de ocupación de los terrenos mencionados en el lugar y fecha indicados en el mismo.

4rt) El presente Convenio formará parte de los instrumentos de gestión del proyecto de 'vial de ronda de Costitx'.

**Segunda.- Obligaciones del Ayuntamiento de Costitx.**

1er) El Ayuntamiento abona a la Sra. Jaume Nadal la suma total de ONCE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS (11.452,00 €), como precio de la transmisión de los 1.636 m2 de terrenos objeto de este convenio que, con la suscripción del mismo declara haber recibido en su totalidad.

2dónde) El Ayuntamiento se compromete, así mismo, a la ejecución, durante las obras de la Fase 1 del vial de Ronda de Costitx, del cierre, con muros de piedra seca de 0,60 metros y rejilla metálica de 1,50 metros de altura, de las porciones superior e inferior de la finca permaneciendo, en el tramo que confronta con el mencionado vial. En ambos muros, el Ayuntamiento dejará practicados dos portillos para facilitar la comunicación entre ambas partes de la finca permaneciendo para tareas agrícolas y ganaderas.

La determinación y detalles de los muros y sus aperturas constan en el proyecto técnico del Ingeniero Sr. Juan Manuel Pérez Ribas, que la Sra. Jaume Nadal declara conocer.

3er) Lo presente convenio de acuerdo con el establecido en los artículos 20.4 y 21 de la LOUS será sometido, previa aprobación provisional por parte del Plenario del Ayuntamiento, a un periodo de información pública de un mes, que será anunciado en los términos que la ley especifica en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) y web municipal.

Un golpe aprobado definitivamente y suscrito por las partes, se publicará en el (BOIB) y quedará registrado y custodiado en el registro de convenios urbanísticos del Ayuntamiento de Costitx.

4rt) El Ayuntamiento se obliga a inscribir el presente convenio en el Registro de la Propiedad.

5è) Todos los gastos que se generen en la tramitación del convenio, tales como costes de publicación en el BOIB, elevación a escritura pública y otros, serán de cuenta de Ayuntamiento de Costitx.

**Tercera.- Entrada en vigor y Resolución del Convenio.**

1er) Lo presente Convenio entrará en vigor el día de su firma y tendrá duración indefinida, extendiéndose sus efectos hasta el total cumplimiento de los compromisos adquiridos.

2dónde) El incumplimiento de cualquiera de las partes de las estipulaciones establecidas en este documento, facultará a la otra parte para instar su cumplimiento o resolución si procede.

3er) Específicamente se hace constar que el presente convenio quedará resuelto de pleno derecho, por desaparición de su objeto, con obligación de las partes de restituirse las prestaciones recíprocas y restaurar la realidad física y jurídica a su situación anterior, en el supuesto de que, antes de la ejecución de la infraestructura pública proyectada, esta dejara de estar contemplada en el planeamiento.

Y, en prueba de conformidad, un golpe leído, se firma el presente convenio urbanístico, por ambas partes, mieda duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Costitx, 12 de mayo de 2016

**EL BATLE**

