

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE PALMA

6645

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística. GVAR 2022 0002 Aprobación iniciar expediente adquisición voluntaria de la totalidad de los títulos de copropiedad del equipamiento deportivo privado correspondiente a los terrenos del antiguo estadio del Lluís Sitjar

GVAR 2022 0002

AYUNTAMIENTO DE PALMA

ÁREA DE MODELO DE CIUDAD, URBANISMO Y VIVIENDA DIGNA

GERENCIA DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

INFORME JURÍDICO Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

ASUNTO: Adquisición del Campo de deportes del Club Deportivo Mallorca (Lluís Sitjar)

La Junta de Gobierno de Palma, en sesión de 27/07/2022 adoptó el siguiente acuerdo:

“Memoria justificativa de la peculiaridad del antiguo estadio Lluís Sitjar

El año 1945 se abrió una suscripción popular para que los ciudadanos aportaran una cantidad para financiar las obras de construcción del equipamiento deportivo, conocido como es Fortí y que recibió el nombre oficial de Lluís Sitjar.

Durante muchos años, hasta prácticamente la construcción del estadio de Son Moix en 1999, el recinto del Fortí ha sido la sede del equipo más representativo de Mallorca y el lugar donde se oficializaba cada día de partido el “sentimiento mallorquinista”.

El traslado del RCD Mallorca a las instalaciones de Son Moix protocolizado el 15 de diciembre de 1997 mediante un convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Palma y el Real Club Deportivo Mallorca SAD para el uso del Estadio Municipal de Son Moix supuso un punto de inflexión respecto al deterioro del Estadio de Lluís Sitjar.

Desde el año 2005 el Ayuntamiento de Palma ha mantenido conversaciones entre diferentes propietarios, el RCD Mallorca y la Asociación de Propietarios para resolver esta situación, pero no se ha podido llegar a ningún acuerdo. El hecho de que la titularidad del inmueble conste en régimen de copropiedad no ha favorecido esta posibilidad.

Se hace necesario dar un paso para incorporar esta parte de la historia de Mallorca en la red de equipamientos municipales, en clara vocación de incorporación a la Falca Verde.

Desde un aspecto de antecedentes urbanísticos, decir que el solar donde estaba ubicado el Lluís Sitjar, el antiguo estadio del RCD Mallorca, forma parte del ámbito del torrente de la Riera, una zona que ya desde el Plan de Eixample Calvet de 1904 – donde aparece dibujada como futuro gran parque de la ciudad-, ha sido pensado como un espacio como un espacio con vocación de uso público y de ocio ciudadano, denominándose cómo Falca Verde en los últimos planes urbanísticos del Siglo XX.

Por otra parte, este solar es la zona de contacto y confluencia con el parque de la Falca Verde, de barrios con mucha densidad de población y pocos servicios y espacios libres como son Son Cotoneret y el Camp d'en Serralta, y es por eso que es un espacio de oportunidad único para la ubicación de equipamientos o espacios libres que den servicio a estos barrios y los conecten con el gran parque de la Riera. Además, se puede añadir la circunstancia muy favorable de que al existir un desnivel importante entre la parte alta del solar, situada en la Plaza Barcelona y la Falca Verde, es posible aprovechar el desnivel para la ubicación de equipamientos que den servicio tanto a los barrios adyacentes como al parque, una situación parecida a la que sucede en el parque de la fachada marítima.

La suma de los estándares dotacionales de equipamientos comunitarios del sector E (que incluye el barrio de Es Fortí) es de 3,81 m²/habitante, siendo inferior a la suma de estándares teóricos que establece el PGOU vigente que es de 6,19 m²/ habitante. La adquisición del solar del antiguo Lluís Sitjar mejorará el estándar del barrio del Fortí.

Régimen de la propiedad

La propiedad del inmueble está estructurada en régimen de copropiedad y dividida en 666 obligaciones (títulos). Constan en el expediente

notas registrales actualizadas.

Es inherente a la propiedad de cada título:

- La parte proporcional sobre el terreno y todas las instalaciones (actualmente desaparecidas a causa de la declaración de ruina).
- El derecho de disfrutar de una localidad en tribuna preferente en el futuro campo de deportes del RCD Mallorca.
- La facultad de enajenarla o gravarla por cualquier título.
- El libre tránsito por todo el campo y el acceso a todos los espectáculos que se lleven a cabo.

Estado del inmueble

El 7 de abril de 2011 el Consejo de Gerencia de Urbanismo acordó declarar el inmueble en ruina a causa de su estado y la peligrosidad que implicaba y, se derribaron las instalaciones.

Es evidente que la situación de deterioro a consecuencia de la ocupación ilegal del terreno y de los actos de vandalismo, cada día más grave, es insostenible.

Adquisición directa de la propiedad del Estadio Lluís Sitjar

El vigente PGOU califica el inmueble como SGEC/DP, sistema general de equipamiento comunitario, dominio público, uso colectivo.

La normativa de aplicación es la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del patrimonio de las administraciones públicas y el Reglamento general de dicha Ley, aprobado mediante el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.

El art. 116.4 del capítulo II (“Adquisiciones a título oneroso”) de la Ley mencionada regula, la adquisición directa por parte de la Administración de inmuebles por las peculiaridades y la especial idoneidad del bien.

El procedimiento consiste en adquirir, directa y voluntariamente, los títulos de propiedad que los propietarios quieran vender dentro del plazo de 3 meses, contados a partir de la notificación de este acuerdo.

Para esta tramitación los propietarios interesados tendrán que comparecer en la notaría designada por turno de oficio, donde tendrán que presentar la documentación acreditativa del título de propiedad y aceptar la valoración municipal que se aprueba con este Acuerdo.

Notària: Maria del Mar Urbano Rodríguez
Avda. Alexandre Rossello, 26 entlo.
07002 Palma
971 77 45 35
recepción@alonsocuevillasyurbanonotarios.com

Los títulos se adquirirán libres de cargas y gravámenes y se formalizará la adquisición con acuerdo previo de la Junta de Gobierno que así lo acuerde, en documento notarial una vez que las **aceptaciones lleguen al 60% de las obligaciones, es decir, 400 títulos de propiedad.**

Valoración del inmueble (Lluís Sitjar)

El 28 de junio de 2022 el Servicio de Valoraciones de la Gerencia de Urbanismo ha emitido un informe que valora la totalidad del inmueble en 11.279.283,35€. Corresponde a cada título la cantidad de 16.935,86 €.

Esta valoración se tiene que entender con IVA incluido, con el objetivo de que cada copropietario pueda recibir la misma cantidad por título.

Este informe tiene una vigencia de 6 meses.

La Tesorería Municipal ha emitido un informe de disponibilidad presupuestaria hasta 10.000.000 € a la aplicación presupuestaria 08.17102.60000 del vigente Presupuesto de gastos.

Por parte del Interventor General en fecha 8/07/2022 se ha emitido informe con observaciones y objeciones referentes sobre todo a la memoria justificativa y sobre el procedimiento de adquisición, que están resueltas en el sentido de una ampliación de la memoria justificativa de las peculiaridades del antiguo estadio Lluís Sitjar y la supresión del apartado 116,4-c en lo referente a la condición de copropietario.



Vistas todas las circunstancias antes mencionadas, se determina proponer a la Junta de Gobierno el inicio de un expediente de adquisición directa y con carácter voluntario por parte del Ayuntamiento de Palma de los títulos de copropiedad del antiguo Estadio Lluís Sitjar, situado en es Fortí, con el objetivo de incorporar los terrenos en la red pública de equipamientos municipales.

Vistos los artículos 172, 175 del Reglamento de Organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, propongo a la Junta de Gobierno que adopte el siguiente

Acuerdo

1.- Iniciar el expediente de la adquisición voluntaria de la totalidad (100%) de los títulos de copropiedad (666 títulos) del equipamiento deportivo privado correspondiente a los terrenos del antiguo estadio de Lluís Sitjar, situado en es Fortí, parcela catastral 9215704DD6891E0001LQ, con el fin de incorporarlos en la red de equipamientos públicos municipales y en su caso a la Falca Verde, de acuerdo con la justificación de las peculiaridades de la memoria justificativa.

2.- Determinar que visto el estado de condominio (666 títulos) en que está estructurada la copropiedad, y con el objetivo de adquirir el 100% de los títulos, es factible adquirir y perfeccionar la adquisición de cada título siempre que se llegue al 60% de los títulos (400).

3.- En el supuesto de no llegar a adquirir el 100% de los títulos de la propiedad, se instará a la acción de división de la cosa común.

4.- Valorar los derechos de cada título en 16.935,86 € (IVA incluido) y libre de cargas y gravámenes, de acuerdo con el informe emitido el 28 de junio de 2022 por el Servicio de Valoraciones de la Gerencia de Urbanismo.

5.- **Autorizar el gasto de 9.992.157,4** con cargo a la aplicación presupuestaria **08.17102.60000** del vigente Presupuesto de gastos. N.º ref. **9908, op. 29673. Se ha instado modificación de crédito (anticipado de gasto) necesaria para poder adquirir el 100% de los títulos de copropiedad por un importe de 1.300.000,- €**, con cargo a la aplicación presupuestaria correspondiente.

6.- Establecer como procedimiento de tramitación que los propietarios interesados tengan que comparecer a la notaría designada por turno de oficio, presentar la documentación acreditativa del título de propiedad y aceptar la valoración municipal que se aprueba con este Acuerdo.

Notària: Maria del Mar Urbano Rodríguez
Avda. Alexandre Rossello, 26 entlo.
07002 Palma
971 77 45 35
recepció@alonsocuevillasyurbanonotarios.com

7.- Publicar este Acuerdo en la Sede Electrónica, en los diarios de más circulación y en el BOIB.

8.- Notificar este acuerdo a los titulares de los títulos de copropiedad.

(Firmado electrónicamente: 2 de agosto de 2022)

El jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

p.d. Decreto de Batlia n.º 3000, de 26 de febrero de 2014

publicado al BOIB 30 de 04/03/2014

Jaume Horrach Font

