



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos AYUNTAMIENTO DE SANTANYÍ

2908

Aprobación de convenio de gestión urbanística a suscribir entre las entidades Ikos Porto Petro, S.A., Verger y Suau, S.L. y el Ayuntamiento de Santanyí

Expediente electrónico núm. 2022/218

Objeto: convenio de gestión urbanística

Promotores: Ikos Porto Petro, S.A. y Verger y Suau, S.L.

La Junta de Gobierno en sesión celebrada el día 11 de agosto de 2023 adoptó el siguiente acuerdo:

.../...

En virtud de la competencia de esta Junta de Gobierno Local, conferida por delegación de alcaldía mediante la resolución núm. 2023/1118 de fecha 26 de junio de 2023 (BOIB núm. 89 de fecha 1 de julio de 2023), se acuerda:

Primero. Aprobar el convenio de gestión urbanística a suscribir entre las entidades Ikos Porto Petro, S.A., Verger y Suau, S.L. y el Ayuntamiento de Santanyí con el siguiente redactado:

“

REUNIDOS

De una parte, Doña María Pons Monserrat, como alcaldesa del **AYUNTAMIENTO DE SANTANYÍ** con domicilio en Pl. Major, 12, 07650 Santanyí y CIF P0705700C.

De otra, Doña FRANCISCA VERGER SUAUI, mayor de edad, con DNI xx00xx98x, quien actúa en nombre y representación de la siguiente entidad:

- **VERGER Y SUAUI, S.L.** con C.I.F. número B-57054538 y domiciliada en carrer des Far, 16, 07691 Portopetro (Mallorca), y cuya representación queda acreditada en la escritura pública otorgada ante el Ilustre notario de Palma de Mallorca D. Carlos Jiménez Gallego, el día 4 de febrero de 2002, con número de protocolo 317.

Y de otra, Don LUIS HERAULT VILA, mayor de edad, con DNI xx86xx38x, quien actúa en nombre y representación de la siguiente entidad:

- **IKOS PORTO PETRO, S.A.** con C.I.F. número A-57113136, y dirección en calle Manuel Azaña, 38, 2º, 07006 Palma de Mallorca, y cuya representación queda acreditada en la escritura pública otorgada ante el Ilustre notario de Palma de Mallorca D. Carlos Jiménez Gallego, el día 6 de agosto de 2021, con número de protocolo 3645.

Mutualmente se reconocen capacidad suficiente para otorgar el presente

CONVENIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

1.- Las parcelas objeto del presente Convenio son propiedad de la entidad siguiente:

- La entidad VERGER Y SUAUI, S.L. es propietaria de las parcelas designadas como 1 y 2, de las cuales la entidad IKOS PORTO PETRO, S.A. ostenta el derecho de superficie.

2.- La explotación del Hotel colindante a las parcelas 1 y 2 que son objeto de este Convenio, la ostenta en régimen de derecho de superficie IKOS PORTO PETRO, S.A., siendo la propietaria del suelo VERGER y SUAUI, S.L.

Identificación de las parcelas:



PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL
1 VERGER Y SUAUI SL	Parte de la referencia catastral 8168908ED1576N0001KT; parte de la referencia catastral 07057A008011850000FA y parte de la referencia catastral 07057A008014770000FQ	Finca nº 18550	7.216 m²
2 VERGER Y SUAUI SL	Parte de la referencia catastral 8168908ED1576N0001KT y parte de la referencia catastral 07057A008014770000FQ	Finca nº 9789	1.614 m²
SUPERFICIE CESIÓN			6.130 m²

Los límites y situación de las parcelas mencionadas se hallan en el plano ANEXO I.

3.- Que las fincas señaladas tienen la siguiente calificación urbanística según las Normas Subsidiarias vigentes aprobadas en fecha 25.03.1985:

- 1- En parte suelo urbano – zona verde pública y en parte suelo rústico.
- 2- En parte suelo urbano – zona verde pública y en parte suelo rústico.

Por tanto, parte de las parcelas 1 y 2 propiedad de VERGER y SUAUI, S.L. tiene la calificación de zona verde pública según el planeamiento urbanístico vigente y colindan con las parcelas también propiedad de VERGER y SUAUI, S.L. de uso hotelero y cuya explotación pertenece a IKOS PORTO PETRO, S.A., quien tiene constituido a su favor el derecho de superficie sobre todas las parcelas. El objetivo de instar este Convenio, es por tanto, evitar iniciar el procedimiento de expropiación por ministerio de la Ley establecido en el artículo 142 de la Ley 12/2017, de Urbanismo de las Islas Baleares, dado que han transcurrido más de 5 años desde que se calificó el terreno como Zona Verde Pública de acuerdo al planeamiento vigente, y por tanto, se propone proceder a la cesión del mismo a favor del municipio, a cambio de ejecutar el camino que una las zonas de uso hotelero, así como mantener el acceso del parking público existente a la playa por dicha parcela, en los mismos términos que se ha venido realizando, y a su vez, otorgar la concesión de la zona verde pública que se encuentra situado en la zona del caló de sa Torre, y que colinda igualmente con la parcela de uso hotelero explotada por IKOS PORTO PETRO, S.A., para poder hacer uso del mismo situando hamacas y sombrillas dando mayor cobertura a la zona de piscina, e incluir en dicha concesión dos tramos de zona verde colindantes con la piscina situada en la parcela hotelera en la zona del caló dels Homes Morts para dar igualmente la posibilidad de situar hamacas y sombrillas en dicha zona, que también darán servicio al público.

Dicho acuerdo quedaría enmarcado al amparo de lo establecido en el propio artículo 43.1 del T.R.L.S 7/2015 (Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana) que habilita la posibilidad de expropiación convenida con pago en especie de las fincas que conforman la ZVP que se cederá, justificando dicha contraprestación mediante el otorgamiento de las concesiones administrativas temporales dos ZVP (ZVP del caló dels Homes Morts que es parte de la RC 8168942ED1586N0001OO y parte de la RC 8168943ED1586N0001KO y ZVP del caló de sa Torre que es parte de la RC 8168942ED1586N0001OO) de las que se solicita la concesión, mediante el procedimiento de concesión directa de su uso privativo por circunstancias excepcionales debidamente justificadas (art. 93.1 L.P.A.P, Ley de patrimonio de las administraciones públicas), en el no desembolso del justiprecio en metálico por parte del Ayuntamiento.

En el ANEXO I se definen las zonas objeto de cesión al Ayuntamiento, así como las zonas objeto de concesión por el Ayuntamiento a favor de los firmantes. Las cuales se componen respecto de la cesión, de la parte de las parcelas calificadas como ZVP, y objeto de la ejecución de paso con camino en dichas parcelas cedidas, y la concesión para la instalación de hamacas y sombrillas en parte de la ZVP de la zona caló dels Homes Morts y caló de sa Torre.

4.- Como se ha indicado previamente, la parcela objeto de cesión está calificada, de acuerdo al planeamiento urbanístico vigente, como zona verde pública, y se mantiene dicha calificación (denominada como ELP) en la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento actualmente en tramitación.

Del objeto del convenio descrito anteriormente, se desprende claramente el interés general que conlleva, dado que el importe de la expropiación, según informe de valoración elaborado por encargo del Ayuntamiento, ascendería a 869.969,60 €, se adjunta como ANEXO II. Además, se dará una solución adecuada a las parcelas descritas, cuya actuación concreta viene definida en el ANEXO I.

Por ello, convienen en tramitar la correspondiente cesión al Ayuntamiento de Santanyi de la parte de las parcelas 1 y 2 destinadas a zona verde pública, en evitación del pago del justiprecio expropiatorio, compensado dicho precio con la tramitación simultánea de la concesión de uso de los espacios definidos en el ANEXO I adjunto a este convenio. Así pues, con el objetivo de llevar a cabo lo convenido, debe tramitarse la segregación de las fincas 1 y 2 para su posterior cesión al Ayuntamiento de las partes calificadas como ZVP.

La obtención de la ZVP cedida al Ayuntamiento facilitará y mejorará los accesos existentes con la zona de aparcamiento público y la playa.

**5.- Objetivos del convenio:**

5.1.- Incorporar las determinaciones establecidas en el planeamiento urbanístico, y previstas también en su Revisión, a través de la cesión libre del suelo calificado como ZVP, evitando el desembolso por parte del Municipio del coste de la expropiación.

5.2.- Proceder a la segregación y posterior cesión al Ayuntamiento de las partes de las fincas calificadas como ZVP, siendo las siguientes: finca registral 18550 (Parte de la referencia catastral 8168908ED1576N0001KT; parte de la referencia catastral 07057A008011850000FA y parte de la referencia catastral 07057A008014770000FQ) y finca registral 9789 (Parte de la referencia catastral 8168908ED1576N0001KT y parte de la referencia catastral 07057A008014770000FQ).

5.3.- Dotar de conexión interna a la parcela de uso hotelero, propiedad de VERGER y SUAU, S.L. mediante la ejecución de un camino de conexión sobre la ZVP cedida. Para ello se otorgará la facultad sobre el camino a favor de la cedente para ejecutar las correspondientes obras de mejora del camino y su mantenimiento a lo largo de la vigencia de este convenio, según proyecto técnico redactado al efecto. Dicho camino permanecerá abierto al público en general, sin que el cedente pueda restringir su uso.

5.4.- Mejorar los servicios que se ofertan a la población residencial y turística del lugar mediante la cesión del uso de las zonas calificadas como ZVP en las que se ofertará servicio de hamacas y sombrillas acorde con la oferta turística del entorno, con los precios estipulados por el Ayuntamiento. Proceder por parte de la concesionaria al mantenimiento, mejora y conservación de las zonas objeto de concesión durante el plazo estipulado, según las condiciones específicas que se establecerán en la correspondiente concesión administrativa, y también del entorno alrededor de las mismas, que no siendo objeto de concesión, la concesionaria se hará cargo del buen mantenimiento de la vegetación.

6.- Manifestado lo anterior, es interés de todas las partes ejecutar las condiciones del presente Convenio de acuerdo al planeamiento urbanístico vigente, en los términos que se expondrán, y proceden a suscribir el presente Convenio Urbanístico al amparo de lo establecido en el capítulo VI del título III de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB), así como en el capítulo VI del título III del Reglamento general de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears para la isla de Mallorca, en base a los siguientes:

ACUERDOS**PRIMERO.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO A TRAVÉS DE LA SEGREGACIÓN DE LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO ZVP QUE SERÁN CEDIDAS LIBRES DE CARGAS POR SU PROPIETARIA. TRAMITAR LA FACULTAD PARA LA EJECUCIÓN DEL CAMINO Y CONCESIÓN DE USO PARA LA INSTALACIÓN DE HAMACAS Y SOMBRILLAS EN LOS TRAMOS DE ZVP QUE SE DETERMINAN EN EL ANEXO I DE ESTE CONVENIO**

El Ayuntamiento de Santanyí se compromete y obliga a tramitar la concesión del uso de los tramos de ZVP (ubicados en la zona del caló de sa Torre y caló dels Homes Morts, parte de las referencias catastrales 8168942ED1586N0001OO y 8168943ED1586N0001KO), y de la ejecución del camino sobre la parcela que se cederá y que se determinan en el ANEXO I, a cambio de la obtención mediante cesión libre de cargas de la parcela calificada como ZVP descrita en el primer expositivo (parte de las fincas registrales 18550 y 9789), conforme a las determinaciones y acuerdos que se contemplan en el presente Convenio, así como en la documentación que se ANEXA I.

La cesión libre de cargas y gravámenes de la parcela calificada como ZVP se incorporará al patrimonio del Ayuntamiento como bien demanial, determinándose como una actuación de dotación sin incremento de aprovechamiento urbanístico y para dar cumplimiento al planeamiento urbanístico vigente.

El valor de la cesión de las zonas verdes públicas contempladas en el ANEXO I y la facultad para la ejecución del camino que vincule la parcela de uso turístico y la concesión para la instalación de hamacas y sombrillas en la zona del caló de sa Torre i caló dels Homes Morts, y vista la ratio dotacional de la zona, se ha calculado en el estudio económico financiero que se incorpora como ANEXO III y como se desprende del mismo queda compensado, en parte, con el valor de expropiación de la ZVP que se cede, y estableciéndose un canon anual por el exceso de valor de la concesión respecto al precio de la zona cedida, según se pacta en este Convenio.

SEGUNDO.- CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE SANTANYÍ

La entidad propietaria de las parcelas 1 y 2 se compromete a ceder al Ayuntamiento de Santanyí la parte de las mismas destinada a ZVP, libre de cargas y gravámenes y en las condiciones definidas en el ANEXO I.

TERCERO.- EFECTIVIDAD DE LA CESIÓN

La cesión que se pacta será efectiva cuando se proceda a la aprobación del presente Convenio por parte del Ayuntamiento, y dentro del plazo improrrogable de un año se haya dado inicio la ejecución de este convenio y de forma simultánea se tramite la cesión y la concesión del uso de los espacios calificados como ZVP delimitados en el ANEXO I y en las condiciones que se determinarán más adelante en este convenio.



Igualmente, para hacer efectivo estos acuerdos, se solicitará la correspondiente tramitación de la licencia de segregación o certificado de su innecesariedad, según proyecto que se presentará acorde a este convenio.

CUARTO.- CONDICIONES A LA CONCESIÓN DE USO DE LAS ZVP A FAVOR DE IKOS PORTO PETRO S.A.

La cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos calificados como ZVP (parte de la finca registral núm. 18550 y parte de la finca registral núm. 9789), se realiza libre de cargas y gravámenes, aplicando el valor de expropiación que se determina en el informe municipal adjunto ANEXO II, de 869.969,60 € calculados sobre la base de los metros de las parcelas objeto de cesión, tal y como se determina en dicho anexo. Las partes aceptan que el Ayuntamiento a efectos de compensar la cesión sin desembolso dinerario de las arcas del Ayuntamiento, otorgará mediante concesión el derecho de uso de las ZVP que se determinan en los planos del ANEXO I, por duración de 30 (treinta) años.

A cambio, la concesionaria deberá realizar el mantenimiento, conservación y mejora de todas las zonas objeto de la concesión durante toda la vigencia de la misma, sin que ello implique la realización de obra alguna sin la preceptiva autorización.

La concesionaria de las zonas verdes públicas determinadas en el ANEXO I, abonará un canon anual, valorado según el informe económico del ANEXO III y de acuerdo con las instalaciones temporales previstas en dicho ANEXO.

La concesión podrá ser transferida por la concesionaria a cualquiera que ostente la explotación del Hotel Porto Petro vinculado a esta concesión, previa autorización del Ayuntamiento y cumplidos los requisitos legales, modificando el titular o titulares de la concesión. Cumpliendo igualmente la entidad que se subroge con los requisitos legales para la contratación con las administraciones públicas.

QUINTO.- NO APROBACIÓN DE LA CONCESIÓN DE USO DE LAS ZONAS VERDES PÚBLICAS

El presente convenio no supone modificación del planeamiento urbanístico vigente del municipio de Santanyí, de acuerdo al artículo 98.2 de la LUIB (convenios de gestión urbanística).

En el caso de que no se aprobara la concesión del uso de las ZVP que se determinan en el ANEXO I en las condiciones pactadas en este acuerdo por motivos ajenos a las partes que lo suscriben, este convenio quedará resuelto sin derecho de indemnización para ninguna de las partes, y sin obligación, para ninguna de las partes, de cumplir las cláusulas del presente convenio.

SEXTO.- COMPROMISO DEL AYUNTAMIENTO DE SANTANYÍ EN LA TRAMITACIÓN ANTE OTRAS ADMINISTRACIONES PARA LA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN TEMPORAL EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN.

El Ayuntamiento se compromete, si fuera necesario, a facilitar a la concesionaria la ayuda necesaria para que ésta pueda impulsar ante el Consell Insular la autorización para la instalación de hamacas y sombrillas en las franjas de ZVP afectadas por la zona de servidumbre de protección de costas.

IKOS PORTO PETRO S.A. acudirá en pública concurrencia a las licitaciones que sobre la zona de dominio público marítimo terrestre tuviera el Ayuntamiento otorgada la correspondiente autorización, para su explotación en las mismas condiciones que otros posibles licitantes.

SÉPTIMO. - VALIDEZ Y VIGENCIA

Para su validez y perfeccionamiento el presente convenio urbanístico queda condicionado a su aprobación por el Ayuntamiento de Santanyí y la posterior firma y publicación del texto definitivo.

El presente convenio se deberá ejecutar en el plazo de dos años desde su firma, periodo durante el cual las partes deberán cumplir sus respectivas obligaciones.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por las partes en virtud del presente convenio dentro del plazo establecido, implicará su resolución con los efectos que en Derecho procedan.

OCTAVO. - NATURALEZA JURÍDICA Y JURISDICCIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 97.5 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears los convenios tendrán naturaleza jurídico-administrativa y las cuestiones relativas al cumplimiento, la interpretación, los efectos y la extinción de estos serán competencia del orden jurisdiccional contencioso administrativo.

Así lo pactan las partes firmantes de este convenio, en Santanyí a..."



Segundo. Aprobar los anexos al convenio de gestión urbanística como parte integrante del mismo y que son:

-ANEXO I que contiene la delimitación gráfica y superficie de la zona verde pública a ceder al Ayuntamiento, la ejecución y mantenimiento del camino sobre la zona verde cedida y las características de su ejecución, la delimitación y superficie de las zonas verdes colindantes con el caló de sa Torre y caló dels Homes Morts para su concesión administrativa a favor de la entidad Icos Porto Petro, S.A. para la instalación de hamacas y sombrillas y mejora de la zona de acceso al complejo Icos Porto Petro.

-ANEXO II consistente en la valoración económica del terreno de 6.130 m² de superficie destinado a zona verde pública para su cesión al Ayuntamiento de Santanyí.

-ANEXO III consistente en el estudio económico para determinar el canon de aprovechamiento de la explotación de las instalaciones temporales en las zonas verdes públicas ubicadas en las playas del caló dels Homes Morts y en caló de sa Torre.

Tercero. Notificar el presente acuerdo a las entidades Icos Porto Petro, S.A. y Verger y Suau, S.L. haciéndoles saber que el convenio debe firmarse en el plazo de 15 días desde la notificación y que transcurrido dicho plazo sin que se haya formalizado, la administración entenderá que renuncian a suscribirlo.

Cuarto. Publicar el texto íntegro del convenio y el acuerdo de aprobación en los mismos términos que se requieren para la publicación de los instrumentos de planeamiento de acuerdo con la legislación de régimen local y con la Ley de urbanismo de las Islas Baleares.

Santanyí, en la fecha de la firma electrónica (26 de marzo de 2024)

La alcaldesa

Maria C. Pons Monserrat