



CERTIFICAT

EXPEDIENT NÚM.	ÒRGAN COL·LEGIAT	DATA DE LA SESSIÓ
391/2018	Ple	20/03/2025

EN QUALITAT DE SECRETÀRIA D'AQUEST ÒRGAN, CERTIFIC:

Que en la sessió ordinària celebrada el 20 de març de 2025 s'adoptà, per unanimitat dels membres presents amb el resultat de vots següent: 16 vots a favor (7 PP, 3 IxSMB, 5 PSOE, 1 Unidas Podemos), 0 vots en contra i 0 vots d'abstenció entre d'altres i en relació amb la proposta d'aprovació de la revisió puntual núm 6 de les normes subsidiàries de planejament de Son Servera per a la modificació, reubicació i ampliació d'espai lliure públic ubicat al carrer Na Llabies de Cala Millor, el que tot seguit es transcriu

9. EXPEDIENT 391/2018. PROPOSTA D'APROVACIÓ DE LA REVISIÓ PUNTUAL NÚMERO 6 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SON SERVERA PER A LA MODIFICACIÓ, REUBICACIÓ I AMPLIACIÓ D'ESPAI LLIURE PÚBLIC UBICAT AL CARRER NA LLAMBIES DE CALA MILLOR.

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
-----------	--

FETS I FONAMENTS DE DRET

Vista l'aprovació inicial del Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària celebrada el 15 de març de 2018, en la qual es va acordar aprovar amb caràcter inicial la modificació puntual.

Vist que l'acord d'aprovació inicial i la documentació que completa l'expedient va ser objecte d'informació pública per un termini de 30 dies mitjançant inserció d'anunci al Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 56 de data 5 de maig de 2018, i núm. 58 de 10 de maig de 2018, a un dels diaris de major circulació de l'illa de Mallorca el 8 de maig de 2018, i a la seu electrònica de l'Ajuntament de Son Servera en data 7 de maig de 2018.

Vist que en data 16 de maig de 2018 es va publicar al Butlletí Oficial de les Illes Balears l'anunci de notificació per a la consulta de la proposta de modificació puntual d'acord amb l'establert a l'article 44 i següents de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Vist que en data 25 de juny de 2018 el Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears va presentar al·legacions per registre d'entrada núm. 2018-E-RC-4351.





Vist que en data 5 de juny de 2020 i amb RGE núm. 2020-S-RE-151 es va registrar la Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient el qual conclou que no subjecta a avaluació ambiental estratègica ordinària la modificació puntual núm. 6 de les NNSS de planejament del terme municipal de Son Servera.

Vist que en data 29 de novembre de 2024 i amb RGE núm. 2024-E-RC-8049 es va registrar informe favorable emès pel Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca d'acord amb l'establert a l'article 55.6 LUIB.

Vist que en data 2 de desembre de 2024 l'arquitecte municipal va emetre informe tècnic corregint una errada aritmètica advertit a l'estudi econòmic-financer.

Vist que en data 4 de desembre de 2024 l'arquitecte municipal va emetre informe respecte a les al·legacions presentades pel COAIB a l'acord d'aprovació inicial de la modificació inicial, que seguidament es transcriu:

INFORME TÈCNIC

Expedient.- 391/2018

Interessat.- Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears

Assumpte.- Al·legacions expedient permuta de zona verda i Hotelera - H2

Antecedents,

Que en relació a l'aprovació inicial de la modificació puntual número 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Son Servera, relativa a la modificació, reubicació i ampliació d'un espai lliure públic, que es va aprovar inicialment dia 15 de març de 2018, el Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB), com a institució de dret públic i en base a la funció social que desenvolupa, presenta al·legacions.





En data 25 de juny de 2018 l'interessat presenta instància, mitjançant RGE núm. 2018-E-RC-4351, sol·licitant la resposta a les següents al·legacions que es transcriuen literalment:

1. Des de la Demarcació Mallorca COAIB considerem necessari que l'expedient justifiqui el compliment del Reglament de la Llei d'Ordenació i ús del Sòl per a la illa de Mallorca (RLOUSM), en particular, i sense ànims de ser exhaustius, en aquests punts:

a. Article 79.3 Segons sembla, es tracta d'una parcel·la provinent del Pla Parcial Ramis Salamanca, amb la singularitat que **no consta la titularitat registral** d'aquest bé a favor de l'

Ajuntament i sense que aquesta urbanització hagi estat recepcionada, tal i com informa el conveni urbanístic signat a l'efecte.

b. Article 60. La memòria no indica la **categorització de l'ELP** (àrea de joc, jardí o parc) cosa que fa necessària la seva classificació i justificació del compliment de les característiques segons determinacions d'aquest article.

2. Quan al **Resum Executiu**, si bé és cert que queda definit i establert pel RDL 7/2015 com a eina que garanteix els drets d'informació i iniciativa del ciutadà, advertim que aquesta **ha de justificar-se des de la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB)** i des del seu Reglament (RLOUSM), encara vigent.

Fonaments de Dret

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB).

- Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca.

- Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca.

- RDL 7/2015, de 30 d'octubre de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.





Consideracions jurídiques

Primera. - De la propietat dels terrenys

Havent-se presentat les al·legacions en la forma i el termini establert a l'efecte, correspon a entrar a valorar-les.

En primer lloc, l'interessat al·lega que la parcel·la no té efectuada la seva inscripció registral a favor de l'Ajuntament i sense que aquesta urbanització hagi estat recepcionada:

En data 15 de març de 2018 s'aprovà inicialment el conveni urbanístic de planejament mitjançant el qual l'Ajuntament de Son Servera i la social Marins Playa SA formalitzarien una permuta en virtut de la qual l'Ajuntament adquirirà els terrenys amb referència cadastral número 3243712ED3834S0001SW i 3243704ED3834S0001DW, sòl urbà amb qualificació de zona verda en el moment de la permuta, i la social adquirirà la parcel·la cadastral número 3246943ED3834S0001EW, amb qualificació de zona Hotelera H-2.

En la data de l'aprovació inicial del conveni el terreny propietat de l'Ajuntament no constava registralment a favor d'aquest, si bé s'havien iniciat els tràmits per a la seva incorporació a l'inventari de béns municipals (expedient número 1516/2017).

Durant el període comprès entre l'aprovació inicial del conveni fins a dia d'avui s'han dut a terme totes les actuacions necessàries per tal que consti la titularitat registral del bé amb referència cadastral número 3246943ED3834S0001EW a favor de l'Ajuntament.

Així doncs, s'entén que va quedar suspesa la tramitació de l'expedient del conveni de manera tàcita arran de les actuacions que aquest Ajuntament havia de fer per tal de inscriure el bé objecte del conveni a favor de la corporació.

A data d'avui ja consta la titularitat registral d'aquest terreny a favor de la corporació tal com es desprèn de la nota registral emesa pel Registre de la Propietat de Manacor número 2.

Segona. – De la recepció de la urbanització

La titularitat del bé objecte de permuta és l'Ajuntament, constant el títol del mateix a la nota simple que s'adjunta a l'expedient objecte d'aquesta tramitació.





Seguidament, en quant a la recepció de la urbanització, es tracta d'una zona consolidada amb els serveis urbanístics bàsics recollits a l'article 22 que regula la LUIB.

Tercera.- De la categorització de l'Espai Lliure

En segon lloc, el Col·legi al·lega que a la memòria no indica la categorització de l'ELP (àrea de joc, jardí o parc). En relació al compliment de l'article 60.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre (LUIB), la superfície destinada a Espai Lliure no es redueix sinó que augmenta de 895m² a 970m² una vegada realitzada la permuta.

*Cal assenyalar que el futur Espai Lliure complirà amb els requisits recollits a l'article 2 del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca, així com al **Capítol 6.10 espais lliures i zones verdes, article 6.10.2 condicions d'ús** de les Normes Subsidiàries del 15 d'abril de 2014 de Son Servera:*

Encara que l'ús principal és el destinat a zona verda, en els espais lliures públics s'admeten d'altres usos complementaris amb les limitacions que es detallen a continuació:

- Instal·lacions i serveis propis: eines de jardineria, banys, magatzem per a reposició.*
- Comercial, en instal·lacions desmuntables, durant fires, festes, etc.*
- Esportius a l'aire lliure, sense espectadors asseguts, d'ús públic gratuït.*
- Jocs de nins i nines, pèrgoles, porxades, mobiliari urbà, etc.*
- Quioscos per a bars, de superfície no superior a 40 m², en zones verdes de superfície superior a 2000 m².*
- Aparcament subterrani i serveis urbanístics públics soterrats, compatibles amb la jardineria de superfície.*
- En els espais lliures de domini i ús privat no s'admeten edificacions i no són computables a efectes d'edificació per part de les parcel·les confrontants.*





Per tant, s'entén que un cop efectuada la reclassificació de les parcel·les objectes de la permuta, es procedirà a executar l'ús permès per la normativa vigent, fet que produirà el fi de la tramitació de l'expedient.

Quarta.- Del Resum Executiu per LUIB

Finalment, s'ha delimitat les parcel·les en les quals l'ordenació estructural projectada NO altera la vigent en els termes establerts (alteració de l'aprofitament per canvi d'ús, edificabilitat) inalteració que s'ha justificat en la memòria, s'ha localitzat en els plànols d'ordenació i de la qual s'ha determinat l'abast de la permuta de les mateixes parcel·les. Cal assenyalar que la permuta entre parcel·les de similars característiques superficials no altera paràmetres urbanístics degut a que a la zona hotelera H2 ja té esgotada l'edificabilitat pel planejament vigent i la parcel·la adquirida per part de l'Ajuntament es destinarà a espai lliure sempre respectant els usos establerts a la normativa vigent.

*Per tant, la memòria de la **modificació nº 6 de les normes subsidiàries de planejament del terme municipal de son servera: modificació, re-ubicació i ampliació d'espai lliure públic** abasta les determinacions de l'article 39.2e) de la LUIB i 82.2e) RLOUSM, en quant al Resum Executiu establert també a l'article 25 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.*

*Per tot l'exposat, **es desestimen** les al·legacions presentades pel Col·legi i es proposa a l'òrgan competent que continuï amb la tramitació de l'expedient."*

Atès que en data 4 de desembre de 2024 es va emetre informe jurídic emès per la tècnica d'administració general del departament d'urbanisme i subscrit per la secretària accidental de l' Ajuntament

Atès el Dictamen favorable de data 05 de febrer de 2025 emès pel Consell Consultiu, relatiu a la modificació puntual de les NNSS de planejament del TM de Son Servera, Modificació, Reubicació i ampliació d'espai lliure públic.





Per tot això es proposa al plenari, com a òrgan competent d'acord amb l'establert a l'article 22.2.c) de la LBRL, que adopti mitjançant el quòrum de majoria absoluta, el següent acord:

Vista la proposta de resolució PR/2025/304 de 5 / de març / 2025.

ACORD

Primer.- Corregir l'errada material d'acord amb l'informe tècnic de data 02 de desembre de 2024, fent constar que allà on diu:

“S'adjunten annexes les valoracions dels terrenys afectats.

Valoració dels terrenys destinats a ELP amb la modificació: 264.334,41 euros.

*Valoració dels terrenys destinats a H2 amb la modificació: **239.505,60 euros**”*

Ha de dir:

“La valoració dels terrenys és la següent:

-Valor dels terrenys actualment destinats a ELP.- 264.334.41 euros.

-Valor dels terrenys actualment qualificats com a J7.- 386.644, 45 euros.

La valoració dels terrenys a rebre per l'Ajuntament és 122.310.04 euros superior als que entrega”

Segon.- Desestimar les al·legacions presentades pel Col·legi Oficial de les Illes Balears a l'acord del Ple de l'Ajuntament, de data 15 de març de 2018, pel qual aprova amb caràcter inicial la modificació puntual número 6 de les Normes Subsidiàries de planejament de Son Servera, tot d'acord amb l'informe emès per l'arquitecte municipal en data 4 de desembre de 2024, el qual es transcriu:

“Consideracions jurídiques

Primera. - De la propietat dels terrenys





Havent-se presentat les al·legacions en la forma i el termini establert a l'efecte, correspon a entrar a valorar-les.

En primer lloc, l'interessat al·lega que la parcel·la no té efectuada la seva inscripció registral a favor de l'Ajuntament i sense que aquesta urbanització hagi estat recepcionada:

En data 15 de març de 2018 s'aprova inicialment el conveni urbanístic de planejament mitjançant el qual l'Ajuntament de Son Servera i la social Marins Playa SA formalitzarien una permuta en virtut de la qual l'Ajuntament adquirirà els terrenys amb referència cadastral número 3243712ED3834S0001SW i 3243704ED3834S0001DW, sòl urbà amb qualificació de zona verda en el moment de la permuta, i la social adquirirà la parcel·la cadastral número 3246943ED3834S0001EW, amb qualificació de zona Hotelera H-2.

En la data de l'aprovació inicial del conveni el terreny propietat de l'Ajuntament no constava registralment a favor d'aquest, si bé s'havien iniciat els tràmits per a la seva incorporació a l'inventari de béns municipals (expedient número 1516/2017).

Durant el període comprès entre l'aprovació inicial del conveni fins a dia d'avui s'han dut a terme totes les actuacions necessàries per tal que consti la titularitat registral del bé amb referència cadastral número 3246943ED3834S0001EW a favor de l'Ajuntament.

Així doncs, s'entén que va quedar suspesa la tramitació de l'expedient del conveni de manera tàcita arran de les actuacions que aquest Ajuntament havia de fer per tal de inscriure el bé objecte del conveni a favor de la corporació.

A data d'avui ja consta la titularitat registral d'aquest terreny a favor de la corporació tal com es desprèn de la nota registral emesa pel Registre de la Propietat de Manacor número 2.

Segona. – De la recepció de la urbanització

La titularitat del bé objecte de permuta és l'Ajuntament, constant el títol del mateix a la nota simple que s'adjunta a l'expedient objecte d'aquesta tramitació.

Seguidament, en quant a la recepció de la urbanització, es tracta d'una zona consolidada amb els serveis urbanístics bàsics recollits a l'article 22 que regula la LUIB.

Tercera.- De la categorització de l'Espai Lliure





En segon lloc, el Col·legi al·lega que a la memòria no indica la categorització de l'ELP (àrea de joc, jardí o parc). En relació al compliment de l'article 60.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre (LUIB), la superfície destinada a Espai Lliure no es redueix sinó que augmenta de 895m² a 970m² una vegada realitzada la permuta.

*Cal assenyalar que el futur Espai Lliure complirà amb els requisits recollits a l'article 2 del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca, així com al **Capítol 6.10 espais lliures i zones verdes, article 6.10.2 condicions d'ús** de les Normes Subsidiàries del 15 d'abril de 2014 de Son Servera:*

Encara que l'ús principal és el destinat a zona verda, en els espais lliures públics s'admeten d'altres usos complementaris amb les limitacions que es detallen a continuació:

- Instal·lacions i serveis propis: eines de jardineria, banys, magatzem per a reposició.
- Comercial, en instal·lacions desmuntables, durant fires, festes, etc.
- Esportius a l'aire lliure, sense espectadors asseguts, d'ús públic gratuït.
- Jocs de nins i nines, pèrgoles, porxades, mobiliari urbà, etc.
- Quioscos per a bars, de superfície no superior a 40 m², en zones verdes de superfície superior a 2000 m².
- Aparcament subterrani i serveis urbanístics públics soterrats, compatibles amb la jardineria de superfície.
- En els espais lliures de domini i ús privat no s'admeten edificacions i no són computables a efectes d'edificació per part de les parcel·les confrontants.

Per tant, s'entén que un cop efectuada la reclassificació de les parcel·les objectes de la permuta, es procedirà a executar l'ús permès per la normativa vigent, fet que produirà el fi de la tramitació de l'expedient.

Quarta.- Del Resum Executiu per LUIB

Finalment, s'ha delimitat les parcel·les en les quals l'ordenació estructural projectada NO altera la vigent en els termes establerts (alteració de l'aprofitament per canvi d'ús, edificabilitat) inalteració que s'ha justificat en la memòria, s'ha localitzat en els plànols d'ordenació i de la qual s'ha determinat l'abast de la permuta de les mateixes parcel·les. Cal assenyalar que la permuta entre





parcel·les de similars característiques superficials no altera paràmetres urbanístics degut a que a la zona hotelera H2 ja té esgotada l'edificabilitat pel planejament vigent i la parcel·la adquirida per part de l'Ajuntament es destinarà a espai lliure sempre respectant els usos establerts a la normativa vigent.

*Per tant, la memòria de la **modificació n° 6 de les normes subsidiàries de planejament del terme municipal de son servera: modificació, re-ubicació i ampliació d'espai lliure públic** abasta les determinacions de l'article 39.2e) de la LUIB i 82.2e) RLOUSM, en quant al Resum Executiu establert també a l'article 25 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.*

*Per tot l'exposat, **es desestimen** les al·legacions presentades pel Col·legi i es proposa a l'òrgan competent que continuï amb la tramitació de l'expedient.*

Tercer.- Aprovar amb caràcter definitiu la revisió puntual número 6 de les Normes Subsidiàries de planejament de Son Servera per a la modificació, reubicació i ampliació d'espai lliure públic ubicat al carrer na Llambies de Cala Millor.

Quart.- Publicar la present resolució i la documentació de la modificació al Butlletí Oficial de les Illes Balears, a un dels diaris de major circulació de l'illa de Mallorca i a la seu electrònica de l'Ajuntament.

Cinquè.- Donar compte del present acord a l'arxiu d'urbanisme de les Illes Balears així com el Consell de Mallorca.

Sisè.- Notificar el present acord a les persones interessades

I perquè així hi consti als efectes de l'expedient, emeto el present certificat per ordre i amb el vist i plau del batle president, amb l'excepció prevista en l'article 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals aprovat per Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, s'expedeix la present.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

