

CONVENI URBANÍSTIC

núm. C06/01 B

MODIFICACIÓ
“SON FERRAGUT”

AJUNTAMENT DE PALMA – PROMOCIONES SON DAMETO SA

28/01/2009

SERVEI D'EXECUCIÓ DE PLANS I CONVENIS

Ajuntament de Palma
Servei de Tramitació de Sistemes d'Actuació
Expt. núm. <u>CCC 06/01</u>
Entr/Sort. <u>TRAMIT OK</u>
Docum. núm. _____ / _____
Data: <u>23/9/08</u>



Ajuntament de Palma

51-44

ÀREA D'URBANISME I HABITATGE GERÈNCIA D'URBANISME

En data 22 de desembre de 2006, es va subscriure entre l'Ajuntament de Palma i l'entitat "Promociones Son Dameto, S.L." un conveni urbanístic per a l'execució del Pla parcial de Son Ferragut (SUP 51-01), amb l'objecte de substituir l'aprofitament municipal lucratiu per l'execució, per part d'aquesta entitat, d'un equipament públic dintre de la parcel·la F de l'esmentat Pla parcial. La Junta de Govern va aprovar definitivament aquest conveni en data 14 de març de 2007.

Tal i com es desprèn de l'informe dels Serveis Socials de la Corporació municipal de data 9 d'octubre de 2006 que s'adjuntà al text del conveni de referència, l'edifici que s'havia de construir en desplegament de les seves estipulacions era un centre d'atenció i educació social, on les persones acollides rebrien el suport necessari per a la seva inserció social.

La parcel·la F del Pla parcial de Son Ferragut està qualificada com equipament docent-esportiu, per la qual cosa la construcció del centre de referència, de marcat caràcter social-assistencial, no té cabuda en els usos permesos en aquest concret àmbit.

Atesa la nul·litat que es predica de l'estipulació de qualsevol clàusula que contravengui les determinacions del planejament urbanístic superior, com és el cas de les relatives a l'ús pormenoritzat establert en el Pla parcial esmentat per a la parcel·la F, es fa necessari escometre una modificació del conveni de què tractam, a l'objecte d'adequar les seves previsions a les determinacions urbanístiques del planejament existent, de manera que el centre que es pretén executar s'ubiqui ara a una parcel·la on l'ús social implícit en l'esmentat equipament estigui permès.

Així, ambdues parts contractants s'han avengut en determinar com a nova ubicació del que es denominarà "Centre assistencial per al servei d'acollida i promoció social", la parcel·la EQ0a/AS-P (codi 76-12-P) del Pla general d'ordenació urbana de Palma, situada al C. Golf de Biscaia, El Molinar, classificada com sol urbà, qualificada com d'ús assistencial i que té una superfície de 907 m².

Essent el canvi d'emplaçament del centre previst el principal objecte de la modificació del conveni ja signat, es considera innecessari repetir el tràmit d'informe dels Serveis Socials, Intervenció i Assessoria Jurídica municipal, que ja consten a l'expedient del conveni originari.

Per tot l'exposat, atesos els articles 11.1, 38 i 39 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, text refós de la Llei del sòl, 88 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, 111 del Reial decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local, i 25 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic, es sotmet a la JUNTA DE GOVERN la següent proposta de:

ACORD

Primer.- Aprovar inicialment la modificació del Conveni subscrit en data 22 de desembre de 2006 entre la Corporació municipal i l'entitat "Promociones Son Dameto, S.L." per a l'execució del Pla parcial de Son Ferragut, amb l'objecte de canviar la ubicació del Centre assistencial que s'hi estipula executar per part de l'entitat esmentada en substitució de l'aprofitament municipal lucratiu, passant-la de la parcel·la F del Pla parcial de Son Ferragut, d'ús docent-esportiu, originàriament prevista, a la parcel·la EQ0a/AS-P (codi 76-12-P) del Pla general d'ordenació urbana de Palma, situada al C. Golf de Biscaia, 3, El Molinar, d'ús assistencial.

Segon.- Sotmetre aquest acord d'aprovació inicial a informació pública, mitjançant la seva inserció en el BOIB, durant el termini de 20 dies. En el cas que no es presenti cap reclamació o suggeriment en el termini indicat, s'entendrà definitivament adoptat l'acord fins llavors provisional. L'expedient administratiu es podrà consultar a les dependències del Departament de Gestió Urbanística de l'Ajuntament de Palma.

Tercer.- Notificar aquest acord d'aprovació inicial a l'entitat "Promociones Son Dameto, S.L." i a la Junta de Compensació del polígon 51-01, Son Ferragut, perquè puguin presentar al·legacions en el termini de 10 dies a comptar des de l'endemà de la notificació.

Quart.- Facultar l'executiva de Govern de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge per a la signatura d'aquesta modificació del conveni, un cop aprovada definitivament.

Cinquè.- Determinar que aquesta modificació del conveni s'incorpori i formi part del projecte de compensació de Son Ferragut.

Sisè.- Notificar l'aprovació definitiva del conveni a l'entitat "Promociones Son Dameto, S.L." i a la Junta de Compensació del polígon 51-01, Son Ferragut.

Setè.- Publicar el text de la modificació del Conveni en el BOIB, un cop aprovat definitivament.

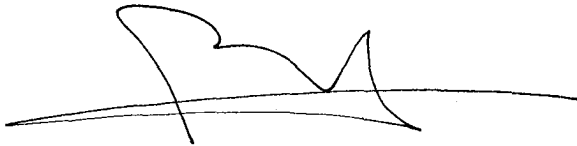
Palma, 25 d'agost de 2008

La directora administrativa



Mª Antonia Vidal Massanet

Conforme,
El gerent d'Urbanisme



Bartomeu Tugores Truyol

Vist i plau,
L'executiva de Govern de
L'Àrea d'Urbanisme i Habitatge


Yolanda Garví Blázquez

Aprovat per la junta de
Govern de Palma en sessió
de dia 03/SET. 2008
LA SECRETÀRIA



ÀREA D'URBANISME I HABITATGE
GERÈNCIA D'URBANISME

En data 22 de desembre de 2006, es va subscriure entre l'Ajuntament de Palma i l'entitat "Promociones Son Dameto, S.L." un conveni urbanístic per a l'execució del Pla parcial de Son Ferragut (SUP 51-01), amb l'objecte de substituir l'aprofitament municipal lucratiu per l'execució, per part d'aquesta entitat, d'un equipament públic, consistent en un centre d'atenció i educació social, dintre de la parcel·la F de l'esmentat Pla parcial. La Junta de Govern va aprovar definitivament aquest conveni en data 14 de març de 2007.

Atès que la construcció del centre assistencial per al servei d'acollida i promoció social no tenia cabuda dins l'ús docent-esportiu previst pel Pla parcial de Son Ferragut per a la parcel·la F esmentada, en data 3 de setembre de 2008 (BOIB 128, de 13 de setembre), la Junta de Govern va aprovar inicialment una modificació del conveni de referència, a fi de canviar l'emplaçament originàriament previst per a la ubicació del centre a una parcel·la on l'ús social implícit en l'esmentat equipament estigués permès, determinant-se com a tal la parcel·la EQ0a/AS-P (codi 76-12-P) del Pla general d'ordenació urbana de Palma, situada al C. Golf de Biscaia, El Molinar, classificada com sol urbà, d'ús assistencial.

Un cop transcorregut el termini d'informació pública de 20 dies a què es va sotmetre l'acord d'aprovació inicial del conveni esmentat, en el sí d'aquest concret expedient s'han presentat dues al·legacions, per part del Sr. Antonio Román Medina, en nom propi, i del Sr. Sebastián Romaguera González, en representació de la <<ASOCIACIÓN DE VECINOS "ES BORN DES MOLINAR">>. Ambdues al·legacions postulen la invalidesa de l'acord d'aprovació inicial de la modificació del conveni de referència sobre la base de què vulnera la legislació de contractes del sector públic i del patrimoni públic municipal del sòl. El Sr. Román sol·licita que es mantengui el conveni originari subscrit en data 22 de desembre de 2006, en considerar més beneficiós per a l'interès públic l'emplaçament inicialment previst per a la ubicació del centre assistencial.

El lletrat assessor d'Urbanisme va emetre informe, en data 20 d'octubre de 2008, sobre les al·legacions presentades tant a l'acord d'aprovació del projecte bàsic per a la construcció del centre assistencial, com a l'acord d'aprovació inicial de la modificació del conveni de referència, informe que es transcriu a continuació:

“Vistes les al·legacions formulades en el termini d’exposició pública de la modificació del Conveni signat per l’Ajuntament de Palma i PROMOCIONES SON DAMETO, S.A. per a la construcció d’un centre assistencial pel SAPS al carrer Golf de Biscaia, així com els antecedents i els informes jurídics obrants a l’expedient, cal informar el següent:

Les al·legacions formulades per D. Antonio Pulido Martínez i seixanta més, es basen en raons d’oportunitat i necessitats socials, que al no tenir fonaments de caire jurídic cauen fora de les atribucions d’aquest Lletrat.

Les al·legacions formulades per D. SEBASTIÁN ROMAGUERA GONZÁLEZ, que sí són de caire jurídic i addueix causes de nul·litat o il·legalitat del conveni, no es poden tenir en compte ja que fan referència al conveni original signat per l’Ajuntament i Promociones Son Dameto, S.A. que fou aprovat per la Junta de Govern de l’Ajuntament i signat el 22 de desembre de 2006, esdevingut per tant acte ferm i que ara no es pot atacar mitjançant unes al·legacions a la seva modificació. A més es constata que el referit conveni, així com la modificació en tramitació foren objecte d’informe favorable per part dels Serveis Jurídics municipals.

La present modificació no conté altra variació respecte de l’original que la ubicació de les obres a realitzar no li són aplicables les causes de nul·litat o il·legalitat adduïdes a les al·legacions que comentam, que com ja hem dit ha estat objecte d’informe per part dels Serveis Jurídics.

El mateix es pot dir de les al·legacions formulades pel Sr. ANTONIO ROMÁN MEDINA, ja que bàsicament tenen el mateix fonament jurídic a part de les raons d’oportunitat que també al·lega i l’anàlisi del qual no és competència del Lletrat que subscriu”.

D’altra banda, les raons d’oportunitat a què fa referència el lletrat assessor, adduïdes pel Sr. Roman en considerar més idònia la ubicació inicialment prevista per al centre assistencial (Son Ferragut), foren objecte d’estudi pel Servei de Benestar Social de la Regiduria de Benestar Social i Participació, mitjançant informe de data 14 de novembre de 2008, que va concloure que *“La localització del nou SAPS està ben comunicada amb transport públic, amb el centre de la Ciutat i amb zones on els usuaris poden dur a terme el seu procés de recerca de feina mentre estan allotjats al SAPS (Aeroport, zones turístiques,...)... És per tot el que s’ha exposat per la qual cosa desestimem les al·legacions presentades i considerem que s’ha de mantenir la ubicació temporal del SAPS al carrer Golf de Biscaia núm. 3 de Palma”.* Tot això en el benentès que, tal i com consta a l’exposició de motius de la modificació del conveni de què tractam aprovada inicialment, el motiu principal de l’esmentada modificació és precisament ubicar (provisionalment) el SAPS en un lloc on l’ús assistencial implícit en aquest equipament estigui permès, al contrari del que succeïa amb l’emplaçament originari.

Amb posterioritat a l’acord d’aprovació inicial de la modificació del conveni (de data 3 de setembre de 2008), es va produir, en data 8 d’octubre de 2008, l’aprovació del projecte d’execució per a la construcció de les obres del Centre

assistencial que en constitueix el seu objecte, que es va adoptar amb la precisió de fer referència expressa al caràcter provisional de l'ús del Centre assistencial per al Servei d'Acollida i Promoció Social. Del projecte d'execució aprovat resulta un petit increment de la valoració de les obres de construcció que es va tenir en compte en el text del conveni aprovat inicialment, que passa de 1.248.324,00 € a 1.333.890,50 € (IVA exclòs). Ambdues modificacions es recullen al text del conveni que s'aprova definitivament, les quals, en no ser de caire substancial no determinen la necessitat d'efectuar una nova exposició pública del text del conveni.

Per tot l'exposat, atesos els articles 11.1, 38 i 39 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, text refós de la Llei del sòl, 88 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, 111 del Reial decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local, i 25 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic, es sotmet a la JUNTA DE GOVERN la següent proposta de:

ACORD

Primer.- Desestimar les al·legacions presentades pels Srs. Antonio Román Medina, en nom propi, i Sebastián Romaguera González, en representació de la ASOCIACIÓN DE VECINOS "ES BORN DES MOLINAR", sobre la base dels informes del lletrat assessor d'Urbanisme i del Servei de Benestar Social que es transcriuen a la part expositiva d'aquest acord.

Segon.- Aprovar definitivament la modificació del Conveni subscrit en data 22 de desembre de 2006 entre la Corporació municipal i l'entitat "Promociones Son Dameto, S.L." per a l'execució del Pla parcial de Son Ferragut, amb dues úniques modificacions no substancials respecte del text aprovat inicialment, imposades arran de l'acord de la Junta de Govern de Palma de data 8 d'octubre de 2008 que va aprovar el projecte d'execució de les obres de referència, relatives a la necessitat de fer referència expressa al caràcter provisional de l'ús del Centre assistencial per al Servei d'Acollida i Promoció Social i a l'increment del pressupost d'execució de les obres de referència, que es deriva del projecte d'execució aprovat i passa a ser de 1.333.890,50 €, IVA exclòs.

Tercer.- Notificar aquest acord d'aprovació definitiva al Sr. Antonio Roman Medina, a la <<ASOCIACIÓN DE VECINOS "Es Born des Molinar", a l'entitat "Promociones Son Dameto, S.L." i a la Junta de Compensació del polígon 51-01, Son Ferragut.

Quart.- Determinar que aquesta modificació del conveni s'incorpori i formi part del projecte de compensació de Son Ferragut.

Sisè.- Publicar el text de la modificació del Conveni en el BOIB, un cop aprovat definitivament.

Palma, 12 de gener de 2009
La directora administrativa

Mª Antonia Vidal Massanet

Conforme,
El gerent d'Urbanisme

Bartomeu Tugores Truyol

Vist i plau,
L'executiva de govern de
l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge

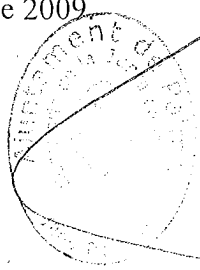
Yolanda Garví Blázquez

[Faint, illegible text]



Aprovat per la Junta de Govern en sessió de dia 14 de gener de 2009 amb la següent esmena d'addició a la clàusula segona, paràgraf cinquè, del t4xt de la modificació del conveni adjunt: "Un cop degudament aprovats els projectes esmentats, les obres de construcció del centre s'hauran de dur a terme en el termini de 4 mesos comptadors a partir de la signatura de l'acta de replanteig de l'obra, i en el termini d'un mes a partir de la finalització de les obres, l'Ajuntament de Palma haurà de procedir a la seva recepció".= Per part de l'àrea d'urbanisme es redactarà un conveni refós.

Palma, 14 de gener de 2009
LA SECRETARIA,





MODIFICACIÓ DEL CONVENI SIGNAT EN DATA 22 DE DESEMBRE DE 2006 ENTRE L'AJUNTAMENT DE PALMA I "PROMOCIONES SON DAMETO, S.L." PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN CENTRE D'ATENCIÓ I EDUCACIÓ SOCIAL A SON FERRAGUT

Ac

A Palma, el 28 de gener de 2009

REUNITS

D'una part, la Molt Hble. Sra. **AINA CALVO SASTRE**, batlessa de l'Ajuntament de Palma, assistida pel vicesecretari-director de la Secretaria de la Junta de Govern de Palma, Sr. José María Mir de la Fuente.

De l'altra part, el Sr. **CRISTÓBAL SASTRE JUAN**, major d'edat, amb DNI 43.030.474-G, amb domicili a Palma, C. Joan Ripoll Trobat núm. 2, cantó C. Dragonera, actuant en representació de l'entitat "**PROMOCIONES SON DAMETO, S.L.**", amb el mateix domicili i CIF B-07.461.411.

Ambdues parts, en el concepte que intervenen, es reconeixen plena capacitat jurídica i d'obrar per subscriure aquest conveni i a tal efecte,

EXPOSEN

Primer.- En data 22 de desembre de 2006, l'entitat "**PROMOCIONES SON DAMETO, S.L.**", membre de la Junta de Compensació de Son Ferragut, amb una participació del 80,91%, va subscriure amb l'Ajuntament de Palma un conveni urbanístic per a l'execució del Pla Parcial de Son Ferragut, SUP 51-01.

L'objecte d'aquest conveni, aprovat definitivament per la Junta de Govern de Palma en data 14 de març de 2007, era substituir l'aprofitament lucratiu que corresponia a l'Ajuntament de Palma en el sector de Son Ferragut, per la redacció dels projectes bàsic i d'execució, a nom de l'Ajuntament de Palma, d'un centre d'atenció i educació social per donar resposta a situacions d'emergència, així com la construcció de l'edifici projectat, amb una superfície construïda de 2.061,54 m². Tant l'aprofitament lucratiu municipal com les esmentades obres es valoraren per ambdues parts en **2.840.065,77 €**, IVA inclòs.

Segon.- La ubicació prevista per a l'esmentat centre d'acollida en el conveni originari és la parcel·la F del Pla parcial de Son Ferragut, d'una superfície de 17.514,17 m².

No obstant això, aquesta parcel·la està qualificada com equipament docent-esportiu, per la qual cosa la construcció del centre de referència, de marcat caràcter social-assistencial, resulta incompatible amb els usos permesos en aquest concret àmbit, motiu pel qual es fa necessari modificar el conveni originari, a fi que el centre que es pretén executar s'emplaci ara a una parcel·la on l'ús social implícit en l'esmentat equipament estigui permès.

Així, vist que l'Ajuntament precisa donar solució de forma peremptòria a la necessitat de construcció d'un Centre assistencial per a ús provisional del Servei d'acollida i promoció social, per a la qual cosa disposa únicament de la parcel·la EQ0a/AS-P (codi 76-12-P) del PGOU de Palma, situada en el carrer Golf de Biscaia, sòl urbà qualificat com ús assistencial, amb una superfície de 907 m², proposa a tal efecte a Promociones Son Dameto, S.L. la modificació del Conveni urbanístic, per tal d'adaptar-lo a les necessitats esmentades.

Tercer.- Per tal d'adaptar la construcció del centre assistencial a les dimensions de la parcel·la i les determinacions urbanístiques establertes per a la nova ubicació que s'estipula, es modifica el quadre de necessitats que s'havien de desplegar i s'incorporaren al conveni primitiu, de manera que el centre passarà a tenir una superfície construïda de 1032 m², reduint-se en conseqüència el pressupost d'execució de les obres, que segons el projecte d'execució aprovat per la Junta de Govern de Palma en data 8 d'octubre de 2008 apuja a 1.333.890,50 €, sense IVA.

En conseqüència, resulta un sobrant fins assolir la quantitat en què es va valorar l'aprofitament lucratiu municipal que és objecte de substitució mitjançant aquests convenis, que expressament es reserva per tal de destinar-lo, en el futur, a altres actuacions d'interès públic que l'Ajuntament vulgui dur a terme en desplegament de la seva política social, per a les que l'entitat "PROMOCIONES SON DAMETO, S.L." o entitat que la substitueixi, haurà de dur a terme la redacció dels corresponents projectes bàsic i d'execució i la construcció dels edificis resultants.

Per tot això, ambdues parts acorden formalitzar aquest conveni, amb subjecció a les següents

CLÀUSULES

Primera.- L'objecte d'aquest conveni és introduir les modificacions necessàries en el conveni signat en data 22 de desembre de 2006 entre l'Ajuntament de Palma i l'entitat "PROMOCIONES SON DAMETO, S.L." per a la construcció

d'un Centre assistencial per a ús provisional del Servei d'Accollida i Promoció Social, a fi de canviar la ubicació inicialment prevista per a l'esmentat centre (parcel·la F del Pla parcial de Son Ferragut), que passa a ser la parcel·la EQ0a/AS-P (codi 76-12-P) del Pla general d'ordenació urbana de Palma, situada al C. Golf de Biscaia, El Molinar, sòl urbà qualificat com d'ús assistencial, amb una superfície de 907 m².

Segona.- L'entitat "PROMOCIONES SON DAMETO, S.L.", en substitució de l'aprofitament lucratiu que correspon a l'Ajuntament de Palma en el sector SUP 51-01 de Son Ferragut, s'obliga a:

de

1.- La redacció dels projectes bàsic i d'execució, a nom de l'Ajuntament de Palma, d'un Centre assistencial d'ús provisional per al Servei d'Accollida i Promoció Social, segons el quadre de necessitats aprovat per la Regiduria de Serveis Socials i que s'adjunta en aquesta modificació del conveni.

2.- La construcció de l'edifici resultant, a l'emplaçament indicat a la clàusula anterior.

La data límit en què els projectes bàsic i d'execució s'hauran de lliurar a l'Ajuntament de Palma és el 29 d'agost de 2008 i el 5 de setembre de 2008, respectivament.

Un cop degudament aprovats els projectes esmentats, les obres de construcció del centre s'hauran de dur a terme en el termini de 4 mesos comptadors a partir de la signatura de l'acta de replanteig de l'obra, i en el termini d'un mes a partir de la finalització de les obres, l'Ajuntament de Palma haurà de procedir a la seva recepció.

L'entitat "PROMOCIONES SON DAMETO, S.L." es compromet a dur a terme, en nom de l'Ajuntament de Palma, la tramitació administrativa, gestionant l'obtenció de tots els documents, permisos i autoritzacions que calguin, per a la dotació de serveis exigible per al funcionament del centre assistencial.

L'Ajuntament facilitarà en allò que sigui possible les gestions que hagi de realitzar "PROMOCIONES SON DAMETO, S.L."

Tercera.- La construcció de les obres es valora per ambdues parts en 1.333.890,50 €, IVA exclòs.

"PROMOCIONES SON DAMETO, S.L." abonarà el valor de la construcció, així com dels projectes, dotació de serveis, permisos i autoritzacions, prèvia certificació tècnica, acompanyada amb el vist-i-plau de l'Ajuntament, per la qual cosa "PROMOCIONES SON DAMETO, S.L." no assumirà cap desviació del pressupost, acceptant únicament variacions en el valor de les obres si aquestes

Handwritten scribbles and signatures on the left side of the page.

van certificades pels tècnics directors de l'obra, amb el vist-i-plau de l'Ajuntament.

El romanent que resulti de les certificacions de l'obra fins la quantitat de 2.840.065,77 €, IVA inclòs, en què es va valorar l'aprofitament lucratiu municipal, es reserva per tal de destinar-lo, en el futur, al desplegament de noves actuacions d'interès públic que l'Ajuntament precisi en desplegament de la seva política social, respecte de les quals l'entitat "PROMOCIONES SON DAMETO, S.L." o entitat que la substitueixi, en el seu moment haurà de redactar els corresponents projectes bàsic i d'execució i dur a terme l'execució de les obres.

Quarta.- El projecte de compensació del Pla parcial de Son Ferragut haurà d'incorporar el contingut d'aquest conveni, si bé les obres de construcció que d'ell es deriven podran i hauran de començar amb independència que la modificació del projecte de compensació estigui o no aprovada definitivament.

Cinquena.- S'hauran de dur a terme les modificacions oportunes a l'aval dipositat en data 13 de juliol de 2007 en compliment del conveni que es modifica, amb número d'operació 320070005896, per import de 2.840.065,77 €, IVA inclòs, a fi que el concepte pel qual es constitueix abasti totes les obligacions derivades d'aquesta modificació del conveni de 22 de desembre de 2006.

Sisena.- En tot allò que no entri en contradicció amb aquest conveni, romandrà subsistent el conveni originari.

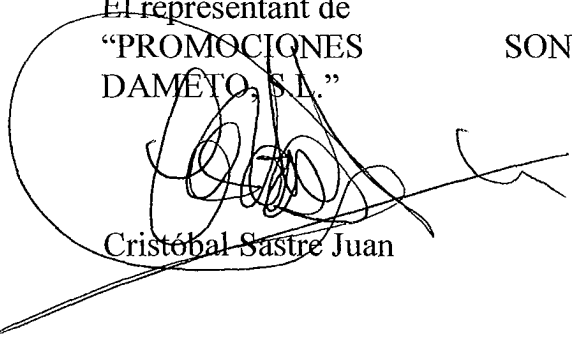
I en prova de conformitat, signen aquest document per duplicat i a un sol efecte, en el lloc i la data indicats a l'encapçalament.

La batlessa de l'Ajuntament
de Palma




Aina Calvo Sastre

El representant de
"PROMOCIONES SON
DAMETO, S.L."



Cristóbal Sastre Juan

El vicesecretari-director de la
Secretaria de la Junta de Govern
de Palma



José Mª Mir de la Fuente