

PROTOCOLO DE INTENCIONES ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PALMA Y SEPES ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO PARA IMPULSAR LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PARA DESTINARLAS MAYORITARIAMENTE AL ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LOS TERRENOS DEL ANTIGUO CUARTEL DE ARTILLERÍA SON BUSQUETS PERTENECIENTE AL ÁMBITO "ARE 45-01 SON BUSQUETS" DE PALMA

En Palma, en fecha 13 de marzo de 2024

REUNIDOS

De una parte: Don Jaime Martínez Llabrés en nombre y representación del Ayuntamiento de Palma, con facultades de intervención en este acto en virtud de su condición como Alcalde del Ayuntamiento de Palma, elegido como tal en la sesión constitutiva de la corporación municipal celebrada el día 17 de junio de 2023, cargo que tomó posesión en la misma sesión constitutiva y que lo continúa desempeñando en el día de la fecha.

De otra parte, Doña Leire Iglesias Santiago, en nombre y representación de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo (en adelante "SEPES"), adscrita al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, con NIF Q2801671E, y domicilio en el Paseo de la Castellana, 91 de Madrid. Se halla facultada para este acto en su condición de directora general de SEPES, cargo para el que fue nombrada por Real Decreto 1062/2023, de 7 de diciembre, (BOE nº 293 de 08/12/2023), en virtud de las atribuciones conferidas por el artículo 18 del Real Decreto 1525/1999 por el que se aprueba el Estatuto de SEPES, modificado por Real Decreto 855/2021, de 5 octubre (BOE 06/10/21).

Ambas partes, declaran tener capacidad legal suficiente para suscribir el presente Protocolo y a tal efecto

EXPONEN

I.- El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (en adelante "MIVAU") está poniendo en marcha diferentes medidas para dinamizar la oferta de vivienda en alquiler asequible o social, entre ellas la movilización de suelo público perteneciente a la Administración General del Estado, a los organismos de ella dependientes, o a diferentes administraciones autonómicas o locales, para la promoción de vivienda con algún régimen de protección pública o destinada al alquiler asequible o social, bien mediante promoción pública directa o mediante fórmulas de colaboración público-privadas.

II.- SEPEs es una entidad de derecho público adscrita al MIVAU que tiene entre sus fines el impulso de las actuaciones de preparación de suelo que le encomienden las distintas administraciones públicas. Así, y respetando el marco competencial de cada una de ellas, desarrolla en todo el territorio español dichas actuaciones como herramienta eficaz para poner a disposición de la sociedad suelo urbanizado y clasificado para diferentes usos y actividades, que permita la implantación de industrias, servicios y viviendas con el consiguiente desarrollo económico y social de los municipios y comarcas en los que actúa.

Este perfil ha servido al MIVAU (antes Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en adelante "MITMA") para contar directamente con SEPEs en el impulso de las políticas de vivienda del Gobierno de la nación. Así, el 10 de noviembre de 2022 MITMA y SEPEs suscribieron un convenio para la promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible o social (Plan de viviendas para el alquiler asequible), que fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 24 de noviembre de 2022. El Consejo de Administración de SEPEs, en sesión de 8 de febrero de 2023, aprobó un texto de Adenda a dicho convenio que, entre otras cosas, modifica el convenio ampliando su objeto, permitiendo incorporar aquellas actuaciones para la promoción del alquiler asequible o social para personas o unidades de convivencia con ingresos limitados, en su caso con intervención de la iniciativa privada, que contribuyan al equilibrio territorial y/o al Reto Demográfico, que se desarrollen en suelo dotacional que admita uso residencial para viviendas o alojamientos dotacionales en equipamientos locales, o que provoquen sinergias positivas con ámbitos de actividad económica cercanos.

III.- Palma es la capital de las Islas Baleares y su ciudad más poblada. Se encuentra enclavada en una amplia bahía en la costa suroeste de Mallorca y cuenta con aproximadamente 430.000 habitantes. Sin embargo, existen en el municipio serias dificultades para el acceso a la vivienda a la población joven y otros colectivos vulnerables, existiendo en el municipio una necesidad imperante de ampliar la oferta de vivienda asequible, dado que ésta es prácticamente inexistente en el municipio.

IV.- La actuación de Son Busquets fue adscrita al Plan de viviendas para el alquiler asequible, por cumplir con los requisitos contenidos en el mismo, tal y como se constató en el Acuerdo de 18 de noviembre de 2022 de la Comisión de Seguimiento del Convenio por el que se aprueba el Programa de Actuación del Plan de viviendas para el alquiler asequible. Este Programa se actualizó por última vez por la citada Comisión en acuerdo de fecha 21 de junio de 2023, contemplándose los fondos que el MITMA (hoy MIVAU) ha destinado a SEPEs para el desarrollo de la actuación Son Busquets de Palma.

V.- En cumplimiento de los compromisos señalados anteriormente, en fecha 19 de abril de 2023, SEPEs adquirió 115.021,82 m² de suelo correspondientes a la Actuación Urbanística Cuartel de Artillería Son Busquets perteneciente al ámbito "ARE 45-01 SON BUSQUETS" de Palma mediante escritura pública de compraventa otorgada por INVIED a favor de SEPEs

formalizada en Madrid, ante el notario Juan Barrios Álvarez, con nº 710 de orden de su protocolo, realizando una inversión que ascendió a 43.234.812.-€.

Por otro lado, actualmente el Ámbito de la actuación Son Busquets está clasificado urbanísticamente como Suelo Urbano de uso global Residencial por el Plan General de Ordenación Urbana de Palma aprobado definitivamente en su parte estructural por Acuerdo del Ayuntamiento de Palma de 28/04/2023 (BOIB 71 de 30/05/2023). El ámbito forma un Área de Reforma ARI-PE 45 01 Son Busquets remitida para su ordenación detallada a un Plan Especial.

VI.- En el marco de las circunstancias descritas, SEPES y el Ayuntamiento de Palma coinciden en la conveniencia de llegar a acuerdos para sentar las bases de un Protocolo que permita encauzar el desarrollo de los terrenos citados para el fin descrito, pues se encuadra en las políticas del MIVAU que busca dinamizar la construcción de viviendas en régimen asequible o social, salvaguardando la titularidad pública del suelo.

En consideración a todo lo expuesto, y fruto de las conversaciones mantenidas entre las administraciones firmantes, las partes acuerdan suscribir el presente Protocolo, que se registrará de conformidad con lo dispuesto en las siguientes,

DIRECTRICES:

Primera.-

El presente Protocolo tiene por objeto poner de manifiesto la voluntad común de las partes de establecer las bases generales de colaboración y cooperación encaminadas a impulsar la promoción de viviendas para destinarlas mayoritariamente al alquiler asequible o social en los terrenos del antiguo Cuartel de Artillería Son Busquets perteneciente al ámbito "ARE 45-01 SON BUSQUETS" de Palma.

Segunda.-

SEPES estudiará la posibilidad de impulsar esta actuación urbanística colaborando con el Ayuntamiento mediante las acciones que constituyen su actividad habitual, y valorando la oportunidad de ceder a las administraciones competentes algunas de las parcelas resultantes de la urbanización con el fin de destinarlas a viviendas para el alquiler asequible, todo ello sin perjuicio de la cesión obligatoria al Ayuntamiento de las zonas verdes, espacios libres y dotaciones públicas establecidas en la legislación urbanística.

Con el fin de disminuir la repercusión de los costes y habida cuenta la gran inversión pública realizada, el Ayuntamiento analizará la posibilidad de aportar a la operación pública de suelo la parte del aprovechamiento que le corresponde, que se gestionaría en conjunto con el resto, sobre la base del interés público de la misma. De igual modo, y con el mismo objetivo, valorará la oportunidad de realizar bonificaciones o exenciones en aquellas tasas o impuestos de su competencia.

Para avanzar en el desarrollo de la actuación, se tendrán en cuenta los siguientes objetivos:

- SEPES expresa la voluntad de presentar los instrumentos urbanísticos correspondientes con el envío a trámite del plan especial a la mayor brevedad posible.
- El Ayuntamiento de Palma, por su parte, se compromete en el ámbito de sus competencias a posibilitar, llegado el caso, el impulso, agilización y priorización de los documentos, gestiones y trámites de carácter municipal que resultasen necesarios para alcanzar los objetivos perseguidos con el presente protocolo para la aprobación del mencionado plan especial.

Igualmente, el Ayuntamiento procurará, llegado el caso, abordar las modificaciones urbanísticas que en su caso fueran necesarias para que el destino previsto en este protocolo quede amparado por el planeamiento de rango superior.

En cualquier caso, la colaboración entre las partes que conlleva el presente protocolo no llevará aparejada ningún tipo de contraprestación, jurídica ni económica.

Tercera.-

Para concretar los términos de la colaboración, las partes manifiestan su voluntad de impulsar las acciones y compromisos específicos que garanticen el efectivo cumplimiento de los objetivos planteados, sin perjuicio de las acciones que en su caso pueda seguir realizando SEPES en los terrenos en orden a la consecución de los fines manifestados en la parte Expositiva de este protocolo.

Cuarta.-

Para el seguimiento y ejecución de este protocolo se constituirá una comisión de seguimiento que estará formada por un máximo de dos representantes institucionales de cada una de las partes firmantes. A través de la mencionada comisión de seguimiento, las partes coordinarán la toma de decisiones a la hora de acometer las actuaciones que resulten más adecuadas para lograr los fines perseguidos.

Quinta.-

El presente Protocolo tendrá efectos a partir de la fecha de su firma y estará vigente como máximo durante un periodo de cuatro años desde su firma, prorrogable por otros cuatro mediante acuerdo expreso entre las partes.

En todo caso, este protocolo se extinguirá por el cumplimiento de los objetivos comunes pretendidos por las partes.

Sexta.-

Este protocolo general de actuación se regula de conformidad con lo establecido por el artículo 47.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Solo expresa la voluntad de las partes para actuar con un objetivo común y no supone la formalización de compromisos jurídicos concretos y exigibles.

En prueba de conformidad y aceptación y en virtud de los Acuerdos adoptados por Resolución de Alcaldía y por la directora general de SEPES, las partes firman este documento duplicado a un solo efecto, en el lugar y fecha del encabezamiento.

POR EL AYUNTAMIENTO DE PALMA



D. Jaime Martínez Llabrés

POR SEPES



D.ª Leire Iglesias Santiago