



Ajuntament de Banyalbufar

ACTA DE LA SESSIÓ EXTRAORDINÀRIA DEL PLE MUNICIPAL, DUTA A TERME EL DIA 26 DE MARÇ DE 2018

Quan són les 09:05 hores del dilluns 26 de març de 2018, es reuneix al Saló d'Actes de la Casa Consistorial per celebrar sessió extraordinària en primera convocatòria el ple de l'ajuntament sota la presidència del Batle el Sr. Mateu Ferrà Bestard i hi assisteixen els següents regidors: el Sr. Joan Peralta Palmer, la Sra. Aina Torres Capó i el Sr Antoni Vives Gelabert, per part de Proposta per les Illes Balears i el Sr. Francesc Albertí Picornell, el Sr. Marc Tomàs Sanchez i la Sra Margalida Seguí Alberti per part de l'Assemblea per Banyalbufar i es Port.

Es troba present la Secretaria accidental de la Corporació, la Sra. Catalina Riera Jaume que dóna fe de l'acte.

El President declara oberta la sessió i passa a tractar-se els següents assumptes dins l'ordre del dia:

PRIMERA PART: PART RESOLUTÒRIA

1.- Proposta, si escau, a favor de l'eventual declaració d'interès general per l'activitat d'hotel rural a Son Bunyola i Son Valentí.

Prèvia lectura i exposició d'aquest punt de l'ordre del dia que efectua el Sr. Batle, es passa al seu debat.

El Sr Batle diu el següent:

"El dia 14 de desembre de 2017 el tècnic municipal Bartomeu Nicolau Mayol emeté un informe tècnic en referència a la sol·licitud d'informe municipal raonat en relació a la declaració d'interès general per canvi d'ús a la finca de Son Valentí.

El mateix dia i en relació a la mateixa sol·licitud emeté idèntic informe relatiu a la declaració d'interès general per canvi d'ús a la finca Son Bunyola.

L'article 37.1 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears estableix:

"El procediment per a l'autorització d'activitats que s'hagin de declarar d'interès general s'iniciarà per la persona interessada davant l'ajuntament, que la trametrà a l'òrgan que l'hagi de declarar juntament amb un informe raonat sobre dita autorització"



Ajuntament de Banyalbufar

La declaració d'interès general d'ambdues finques correspon al Consell de Mallorca, per la qual cosa és a aquesta institució on s'ha d'adreçar l'informe raonat relatiu a aquesta autorització.

Certament, l'informe tècnic emès per l'arquitecte municipal compleix amb el requeriment establert a l'art. 37.1 de la Llei de sòl rústic de les Illes Balears que hem comentat abans, però aquesta corporació municipal considera a més, la necessitat d'informar favorablement, no ja a l'autorització, sinó a la declaració d'Interès General pel canvi d'ús de les dues finques esmentades, Son Bunyola i Son Valentí, pel motiu i arguments que es transcriuen a continuació.

La finca de Son Valentí és una de les més antigues del terme municipal de Banyalbufar. Situada a la part inferior de la carretera Ma-10 (PM 710) domina la vall de Son Bunyola i Son Coll fins a la mar. La seva destinació natural eren els usos agrícoles que tenia antigament. Amb l'abandonament de l'agricultura totes les edificacions existents han estat en estat d'abandonament, igual que les terres, i només en els darrers 15 anys, s'han dut a terme obres de reforma i restauració dels elements més deteriorats.

Aquestes construccions es troben catalogades des de 1949 essent l'element més important la torre de defensa, documentada cap a l'any 1517.

El Catàleg de Bens Patrimonials de Banyalbufar preveu igualment la protecció de l'entorn de les cases, edificacions annexes, camins i marjades.

A dia d'avui, i arran de les fotografies aportades amb els diferents projectes de reforma i manteniment es detecta i comprova el mal estat d'algunes zones i edificacions que requereixen una ràpida intervenció si no volem arribar al punt d'impossible recuperabilitat.

Pel que fa referència a la localització geogràfica del lloc, ens referim sempre a les dues finques, es troben dins l'àmbit de protecció del Pla d'Ordenació dels Recursos Naturals (PORN) de la Serra de Tramuntana, un sòl rústic d'alt nivell de protecció per tractar-se d'una Àrea Natural d'Especial Interès ANEI, la qual cosa, dificulta el canvi d'ús d'aquestes edificacions.

Els projectes presentats i pels quals es sol·licita llicència pretenen el manteniment de les edificacions existents, amb el mateix volum i únicament preveu una ampliació d'aquest al soterrani, per a ús no residencial.



Ajuntament de Banyalbufar

Cal fer especial esment amb els motius i arguments que defensa aquesta corporació municipal a favor de la declaració d'interès general i pertinent autorització pel canvi d'ús d'aquestes edificacions, Son Bunyola i Son Valentí, perquè en atenció al seu caràcter patrimonial, monumental, històric i emblemàtic constitueixen el tresor més preuat del municipi. En aquest moments i amb la possible declaració d'interès general es visualitza una nova perspectiva de manteniment i conservació d'aquest patrimoni que d'altra manera resulta impossible de preservar. És evident que un hotel rural és un ús i un activitat diferent a la que preveuen els instruments de protecció del sòl rústic, però més evident resulta la impossibilitat de preservar, mantenir i conservar un bon estat del sòl i de les edificacions si no és amb una gran injecció de recursos econòmic com el que ara es pretén i que de cap manera podem dur a terme les administracions. Aquestes inversions són les úniques possibles per evitar el deteriorament d'aquestes joies mallorquines i així es corrobora i acredita en l'estat actual de deteriorament en que es troben des del seu abandonament. Per aquest motiu, l'ajuntament de Banyalbufar veu una espira de llum cap a la conservació d'aquest patrimoni amb el canvi d'ús, que en el cas que no s'autoritza es veuria abocat novament a l'abandonament i el desistiment per part de l'actual propietat que dirigirà els seus esforços inversors a altres indrets de la geografia espanyola o internacional.

A l'argument defensat al paràgraf anterior hi podem sumar un altre a considerar ateses les circumstàncies de dinàmica econòmica i laboral del municipi.

Com a molts de municipis de l'illa de Mallorca la dinamització del mercat laboral és una tasca especialment difícil, i Banyalbufar no és un cas especial. Les persones residents al municipi en la majoria de casos s'han de desplaçar a Palma i a altres municipis no només per cobrir les expectatives laborals sinó per aconseguir un lloc de feina que els garanteixi cobrir les necessitats bàsiques individuals i/o familiars. Des de l'ajuntament creiem que amb l'autorització dels hotels rurals a les dues finques de Son Bunyola i Son Valentí obren una perspectiva perquè els nostres residents disposin d'una oferta de feina dins el mateix municipi la qual cosa pot resultar positiva de cara a l'estabilitat poblacional del municipi i perquè no, inclús el seu creixement.

Per acabar, entenem també que el caràcter públic dels camins que travessen Son Bunyola i Son Valentí han de permetre a residents i turistes gaudir d'un entorn natural, privilegiat i en un estat òptim de conservació no només de les edificacions existents sinó també de les margades i la terra que la conforma.



Ajuntament de Banyalbufar

Entenem, des de l'Ajuntament de Banyalbufar que molt enfora de ser un entrebanc i un problema per al municipi, la declaració d'interès general i l'autorització del canvi d'ús per a hotel rural a les finques de Son Bunyola i Son Valentí constitueixen una possibilitat de restauració, manteniment i conservació del nostre patrimoni monumental, històric, etnològic i emblemàtic i posa en valor aquestes tresors que necessàriament contribuiran a la dinamització econòmica i laboral del municipi. Creiem, en definitiva, que és aquesta una oportunitat per aconseguir l'impuls que Banyalbufar necessita."

El Sr Albertí diu:

"Bon dia a tothom, estam convocats en aquest ple extraordinari amb un únic punt del dia que diu: Proposta, si escau, a favor de l'eventual declaració d'interès general per l'activitat d'hotel rural a Son Bunyola i Son Valentí. Per això i per començar, el Grup Municipal de l'Assemblea per Banyalbufar i es Port, vol fer dues consideracions prèvies i una breu cronologia de fets:

La primera consideració és per recordar que l'administració o organisme competent per declarar qualsevol Interès General és la Comissió Insular d'Urbanisme, integrada dins el Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca. L'únic que està obligat a fer l'Ajuntament (segons l'article 37.1 de la Llei de Sòl Rústic) és emetre un informe raonat sobre aquesta declaració, informe o millor dit informes (un per a Son Bunyola i altre per a Son Valentí) que va emetre el tècnic municipal amb data 14/12/2017. Hem volgut recordar això per remarcar que el fet de trobar-nos convocats, avui i aquí, no és per haver de complir un requisit o tràmit legal i necessari per a la declaració dels dos interessos generals, sinó tan sols perquè el batle o l'equip de govern i per les raons que siguin, ha volgut plantejar a la Corporació Municipal aquesta votació.

La segona consideració és per oferir i deixar constància d'unes dades que creiem convenient esmentar per deixar referència del que estam parlant:

Si parlem de SON BUNYOLA i el seu territori d'influència (xalets de Sa Punta de s'Àguila, sa Terra Rotja, etc.), estam fent referència a 276 hectàrees de terres banyalbufarines (al voltant d'un 15% del nostre territori). Segons el registre de la propietat, les terres pertanyen a les societats SON BUNYOLA SL i SON CREU SL. Una altra entitat, ARENAL & DUNAS RESORT SL ha presentat un projecte per desenvolupar l'activitat d'hotel rural a les cases i edificacions de la possessió, les quals ocupen uns 3.553 m². Aquest hotel tendria 29 habitacions i 58 places.

Si xerram de SON VALENTÍ (i no contem SON BALAGUERET, que fins el 1994 també formava part de Son Valentí) hem de pensar en 210



Ajuntament de Banyalbufar

hectàrees (un 12% del nostre terme municipal). La societat propietària és ZICKNER 5000 SL., i les edificacions i cases de la possessió ocupen uns 2.637 m². També és ARENAL & DUNAS RESORT SL qui ha presentat el projecte per un hotel rural de 17 habitacions i 34 places.

La darrera dada que volíem afegir són unes informacions de premsa, per les quals tots sabem que la cara més visible i mediàtica de tots aquests projectes és el milionari RICHARD BRANSON, tal i com ja va ser-ho el 1994.

Fetes les consideracions, volem esmentar molt breument els fets més propers que ens han duit avui aquí, que cronològicament són:

1.- Dimecres, 10 de gener: aquest Grup Municipal va rebre la convocatòria i ordre del dia del plenari que s'havia de celebrar el dilluns dia 15 i, en el número 5, hi figurava el mateix punt pel qual estam avui aquí. Aquesta va ser la primera vegada que vàrem tenir constància d'aquest interès en sotmetre a votació l'interès general.

2.- Dilluns, 15 de gener: en el ple manifestàrem (per dir-ho en dues paraules) que malament podíem votar sobre una cosa que no coneixíem, davant la qual cosa el batlle va retirar el punt de l'ordre del dia i, a més, s'acordà una reunió amb els tècnics per poder tenir dades i explicacions concretes dels projectes que necessiten la declaració d'interès general.

3.- Dijous, dia 25 de gener: va tenir lloc la reunió esmentada abans i quedàrem que, amb les dades aconseguides i altres consideracions, el nostre Grup Municipal presentaria una proposta o manifestació sobre "l'assumpte".

4.- Dijous, 8 de febrer, i mitjançant correu electrònic enviàrem escrit amb unes consideracions i propostes alhora que demanàvem fer una reunió dels dos Grups Municipals per establir una postura comuna davant una posterior trobada amb els promotors dels projectes per a la signatura d'uns punts o compromisos sobre els quals sustentat un vot afirmatiu de tota la Corporació.

5.- Dimecres, dia 21 de febrer, rebem correu electrònic de la secretària de la Corporació indicant que s'ha rebut el nostre escrit i que "per indicació del batlle, us indico que s'estan valorant i estudiant les vostres propostes i que se us anirà informant oportunament".

6.- Dilluns, dia 19 de març, mentre es celebrava el ple ordinari de la Corporació convocat per aquest dia, i just abans d'iniciar-se el punt de precís i preguntes, el batlle explica que, des de l'anterior ple i coneixent el nostre escrit del 8 de febrer, ha mantingut contactes o reunions amb la propietat a la qual va dirigir un escrit amb data 13 de març (que després ens farà arribar). En contestació a aquest escrit l'advocat de les societats propietàries de Son Bunyola i Son Valentí, i amb data del



Ajuntament de Banyalbufar

mateix dia 19, ha presentat una carta a l'Ajuntament de la qual se'ns lliura còpia en aquest moment.

Després d'uns comentaris el batle proposà la celebració d'un ple extraordinari i entre tots s'acordà celebrar-lo tal dia com avui.

Doncs bé, aquí estam, per debatre i votar una proposta, si escau, a favor de l'eventual declaració d'interès general per a l'activitat d'hotel rural a Son Bunyola i Son Valentí, una proposta o document que, per altra banda, no té cap valor o conseqüència jurídica, l'interès general d'aquests dos projectes d'hotel rural el declararà (o no) la Comissió Insular d'Urbanisme, després de la corresponent tramitació dels expedients.

Però deixant de banda els aspectes legals de l'assumpte, el cas és que a aquest Grup Municipal no se l'ha convidat a cap reunió per participar en l'elaboració d'un informe sobre possibles propostes a fer a la propietat sobre diversos aspectes de gran importància, tal i com havíem demanat al mail enviat dia 8 de febrer i confirmat per secretaria dia 21. Volem participar-hi. I ho volem fer perquè representam una part important del nostre poble, una part que té dret a saber i conèixer com es cuinen aquestes coses i situacions (per no dir quines mescles es fan). Unes coses que, només en termes estrictament físics o geogràfics, afectaran més del 25% del nostre territori, ni més ni menys que a tota l'antiga vall de *Bunyola sa Mar*.

L'exemple a seguir el tenim ben fresc: Planícia i els Camins des Rafal, són fruit d'un procés totalment participatiu i transparent, un procés que, de cap manera i fins ara, s'ha donat en aquest cas, com queda clar pels fets i el contingut dels escrits que cronològicament hem esmentat abans.

Per aquests motius, la nostra proposta és tornar a retirar aquesta votació i començar de bell nou amb un vertader procés de participació i transparència, primer per consensuar i acordar quin seria l'interès general del poble davant els canvis que esdevindran a la vall de *Bunyola sa Mar* i, després, per establir i signar compromisos efectius amb els promotors d'aquests canvis. D'altra manera i atès que, en tot el que s'ha fet fins ara, no se'ns ha donat l'oportunitat de participar-hi de manera activa, el Grup Municipal de l'Assemblea per Banyalbufar i es Port, prefereix abstenir-se."

El Sr Batle intervé dient que fa tres mesos que estan amb aquest tema i per tant no veu el motiu per tornar a deixar-ho damunt la taula. Que està ben documentat que les cases cauran a terra, que la propietat necessita una manifestació a favor de l'interès general i així poder dur la rehabilitació desitjada, creu que per tots.



Ajuntament de Banyalbufar

Que creu que és important fer una llista de coses a canvi de l'interès general però que l'interès general no es dona per un canvi de cromos sinó perquè es creu que s'ha de donar. Que hi ha un conjunt de coses a fer entre ajuntament i propietat i per això hi ha un plec de bones intencions que va enviar la propietat.

La Sra Torres diu que el tema no està en mans de l'ajuntament, que l'únic que es fa es dir que es veu amb bons ulls que es rehabiliti la finca així. Que entén que hi hagués un procés participatiu si tenguessin alguna cosa a dir però que això no està en les mans de l'ajuntament.

El Sr Peralta comenta que la paraula de l'ajuntament no és vinculant.

El Sr Alberti diu que des de el punt de vista del seu grup no volen un plec de condicions sinó un compromís i així ho diuen.

La Sra Torres diu que no és el moment de negociar.

El Sr Albertí contesta que si, que és ara que l'ajuntament té la pella per el mànec perquè una vegada els promotors tinguin l'interès general i compleixin amb tots els requisits legals l'ajuntament no podrà fer altra cosa que concedir la llicència. Atorgar la llicència no és una cosa discrecional es dona o no en funció d'una normativa.

Que la propietat té tot el dret a demanar l'interès general però que el seu grup municipal no arriba a veure si hi ha altre interès de l'ajuntament per pronunciar-se a favor. Que si la propietat vol aquest plus de recolzament de tota la corporació municipal que es banyi un poc amb el poble i per tant en les coses que el poble pugui tenir un interès especial. Que si els cerquen que ens donin alguna cosa a canvi, compromisos efectius perquè sinó quan hagin de donar la llicència ja no els podran dir res. Que per això s'abstenen, perquè veuen que el plec d'intencions no és un compromís efectiu.

El Sr Peralta diu que en cap moment tenen la pella per el mànec, que amb la declaració l'ajuntament pot dir que si i el Consell de Mallorca acordar que no. Que si hi ha una bona voluntat amb la propietat privada podem treure més resultat en la negociació.

La Sra Seguí diu que ara és l'únic moment que l'ajuntament pot fer la proposta a favor per el poble, si necessiten aquest suport de l'ajuntament.

El Sr Batle diu que el fet de que s'hagi retardat l'acord i donat la possibilitat de fer propostes ha estat perquè l'equip de govern ho ha volgut. Que ell creu que és un tema tan important, com és la recuperació de les cases, que per això troba interessant que



Ajuntament de Banyalbufar

participessin els dos grups de forma positiva, però que com es va canviant ple darrera ple, reunió darrera reunió no en surten.

El Sr Albertí intervé dient que en la recuperació de les cases hi ha més societats que són propietàries i tenen el deure de conservació de les seves cases i sinó les conserven allà cada propietari amb les seves propietats. Que les cases està bé que es mantinguin però no són uns altres que han de venir a protegir el teu.

El Sr Tomàs diu que el seu grup ha donat temps per reunir-se, que s'han reunit amb els tècnics, que les peticions que fan no són exagerades, que l'equip de govern presenta una carta el 19 de març, el mateix dia del ple, i tot molt ràpid. Que ells sempre han tengut l'esperança de poder participar.

El Sr Batle comenta que després d'un mes i mig hi ha temps, quer ès la tercera vegada que es reuneixen per una declaració d'interès general i no es parla d'interès general.

El Sr Tomàs indica que no són reunions, són plenaris.

El Sr Batle segueix dient que les peticions que fan són referent a un camí que junta dos nuclis urbans i que per tant ja està consolidat, que en relació al tema de les Planes està recollit al documents signat per la propietat, que el tema de l'aigua en que no varen pensar el grup de l'Assemblea, també esta signat, que el tema dels caminers és competència de carreteres no de la propietat.

La Sra Seguí diu que s'hagués pogut fer una reunió i explicat tot això que ara es diu. Que esperaven els convoquessin a fer una reunió.

El Sr Batle indica que el temps està esgotat en quant a convenciment d'una part i una altra. Que l'important és que l'equip de govern, sense cap interès més que el que està plasmat a la seva argumentació, ha presentat el punt. Que la petició que fan de les Planes és important, encara que les altres no tant, però que el tema més important és el de l'aigua.

El Sr Albertí diu que els pareix esperpèntic que es parli d'aigua de Son Bunyola quan no han vist o saben d'informes tècnics, hidrològics.. que diguin on és l'aigua de Son Bunyola. Que quan vegin això s'ho creuran.

El Sr Batle diu que la propietat firma que si hi ha aigua la compartiran amb l'ajuntament i això no els pareix fum. Que aquest gent ha de cercar aigua per la seva propietat.



Ajuntament de Banyalbufar

El Sr Albertí diu que mentre sigui un condicional no els serveix

La Sra Torres intervé dient que això demostra que les converses sempre arriben a un punt mort. Que al plenari ja varen parlar d'aquest tema i ja es va explicar que no es tenen informes d'aigua i es va dir que es fixava aquest nou ple. Que no poden demanar un compromís fitxo sinó tenen pou i no començaran a cercar aigua sinó tenen un compromís fitxo.

La Sra Seguí diu que la propietat ja dou saber de quina aigua disposa i que sense els estudis no demostren cap compromís.

Finalitzat el debat es procedeix a la lectura i exposició del punt i es procedeix a la seva votació. El punt queda estimat per quatre vots a favor dels membres de Proposta per les Illes Balears i tres abstencions dels membres de l'Assemblea per Banyalbufar i es Port .

Per tot l'anterior queden estimat el següent acord:

- Declaració, de l'Ajuntament de Banyalbufar, a favor de l'eventual declaració d'interès general per l'activitat d'hotel rural a Son Bunyola i Son Valentí que pugui fer el Consell de Mallorca.

APROVAT FAVORABLEMENT PER MAJORIA

No havent més temes a tractar, quan són les 9:55 hores el president aixeca la sessió, de la que s'estén la present Acta i de la que jo com a Secretaria en dono fe amb el vist i plau del Sr. Batle.

Banyalbufar, 26 de març de 2018

El batle

Mateu Ferrà Bestard



La Secretària accidental

Catalina Riera Jaume

