

En Eivissa, a 00 de 00 de 0000

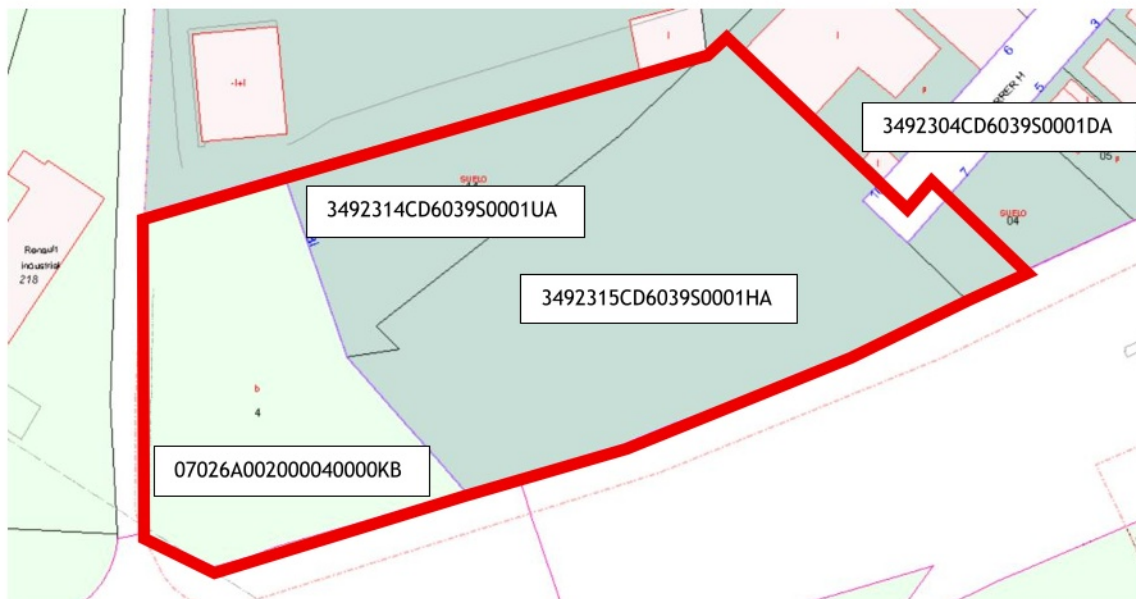
REUNIDOS

De una parte el Sr. Rafael Triguero Costa, Alcalde presidente del Ayuntamiento de Eivissa, que actúa en nombre y representación de dicho ayuntamiento

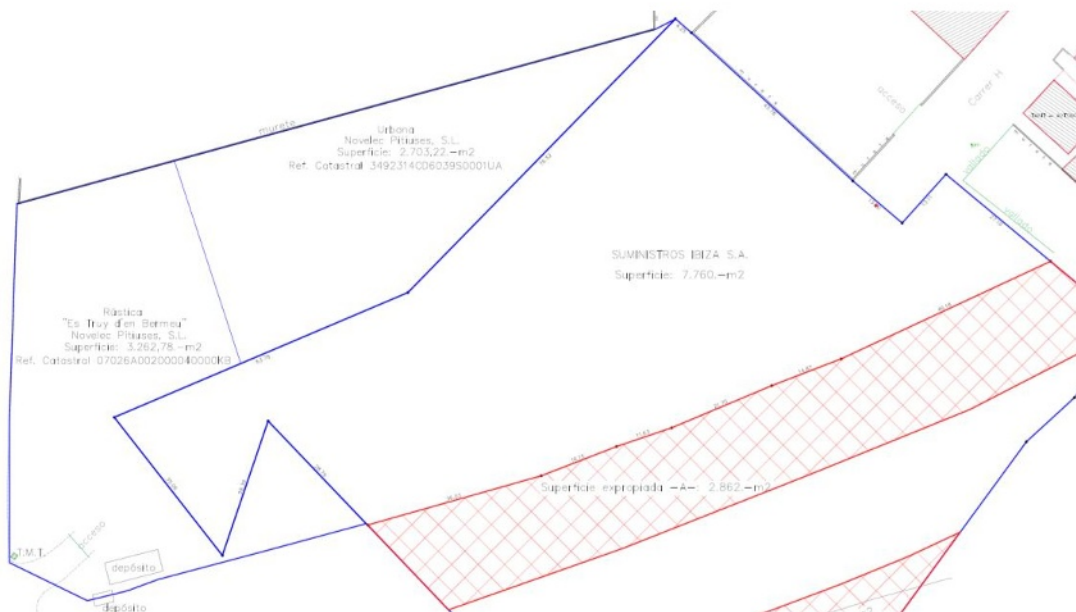
y de otra parte los señores:

Andrés Reyes Costa, con DNI [REDACTED], que actúa en nombre y representación de la entidad Novelec Pitiuses SL

Pedro Cardona Monjo, con DN [REDACTED], que actúa en nombre y representación de la entidad Suministros Ibiza SA



Referencias catastrales afectadas



Titularidades

Ambas partes cuentan con la capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente Convenio urbanístico, el cual, se lleva a cabo con arreglo a los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO.

1 La entidad Novelec Pitiuses SL es titular de los siguientes terrenos:

a. Parcela de terreno de forma sensiblemente triangular, de dos mil cuatrocientos treinta y cuatro metros cuadrados de superficie, que se segregó de la primera suerte o porción de la finca llamada Es Truy d'en Bermeu, sita en la parroquia de San Cristóbal, de este término municipal.

Linda: Norte, formando vértice, porción segregada de la finca matriz, límite de la UA-4; Sur, con el 8 de porción o suerte de la cual se segregó; límite de la UA-4, con la parcela propiedad de Suministros Ibiza SA; Este, con otra parcela también propiedad de Suministros Ibiza SA; y Oeste, con el resto de porción o suerte de la cual se segregó, límite de la UA-4. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número dos en el tomo 1366 del Archivo general, libro 84, folio 81, finca número 7.496, inscripción primera.

b. Urbana. Porción de terreno de forma triangular de ciento sesenta y dos metros cuadrados de superficie, que se segregó de la primera suerte o porción de la finca llamada Es Truy d'en Bermeu, sita en la parroquia de San Cristóbal, de este término municipal.

Linda: Norte, con la parcela propiedad de Suministros Ibiza SA; Sur y Oeste, con el resto de porción o suerte de la cual se segregó, límite UA-4; y Este, con remanente de parcela propiedad de Suministros Ibiza SA.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número dos en el tomo 1366 del Archivo general, libro 84, folio 83, finca número 7.497.

c. Urbana: Finca de ocho mil ciento setenta y seis metros, veintidós decímetros cuadrados de superficie, compuesta por el remanente de la primera suerte y segunda y tercera suerte de la finca llamada Es Truy d'en Bermeu, sita en la parroquia de San Cristóbal, de este término municipal, cuyas descripciones son las siguientes:

Remanente de la primera suerte, con una cabida de seis mil ochocientos trece metros cuadrados.

Linda: al Norte, porción de la misma finca propiedad de Balbín SA; al Sur y al Oeste, camino; y por el Este, Antonio Mari Torres y Suministros Ibiza SA.

Segunda suerte, con una cabida de cuatrocientos cincuenta y nueve metros y setenta y cinco decímetros cuadrados. Linda: Norte, con torrente; Sur, con finca propiedad de Don Bartolomé Enríquez Juan; Este, con la tercera porción o suerte de la finca de procedencia, camino mediante; y Oeste, con el límite de la Unidad de Actuación UA-4.

Tercera suerte, con una cabida de novecientos tres metros y cuarenta y siete decímetros cuadrados. Linda: Norte, torrente; Sur, con finca propiedad de Don Enrique Planells Torres; Este, con finca propiedad de los Sres. Hospital; y Oeste, con la segunda suerte antes descrita y con finca propiedad de don Bartolomé Enrique Juan, camino mediante.

Inscrito en el Registro de la Propiedad de Ibiza número dos en el tomo 1311 del Archivo general, libro 68, folio 223, finca número 6408.

Los terrenos se corresponden total o parcialmente con las fincas con referencia catastral 3492314CD6039S0001UA y 07026A002000040000KB.

2 La entidad Suministros Ibiza SA es titular del 100 % del pleno dominio de los siguientes terrenos:

Finca en el Truy den Bermeu, en el Paraje San Cristóbal, Ibiza, de una hectárea cincuenta y cuatro áreas treinta y nueve centiáreas.

Linda: Norte, con Santiago de la Osa y Bartolomé Enriquez Juan; Sur, Antonio Martín Torres; Este, Mariano Tur de Montis y Antonio Marí Torres; y Oeste, restante finca.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número dos en el tomo 525, libro 80, folio 144, inscripción 1, finca número 6487

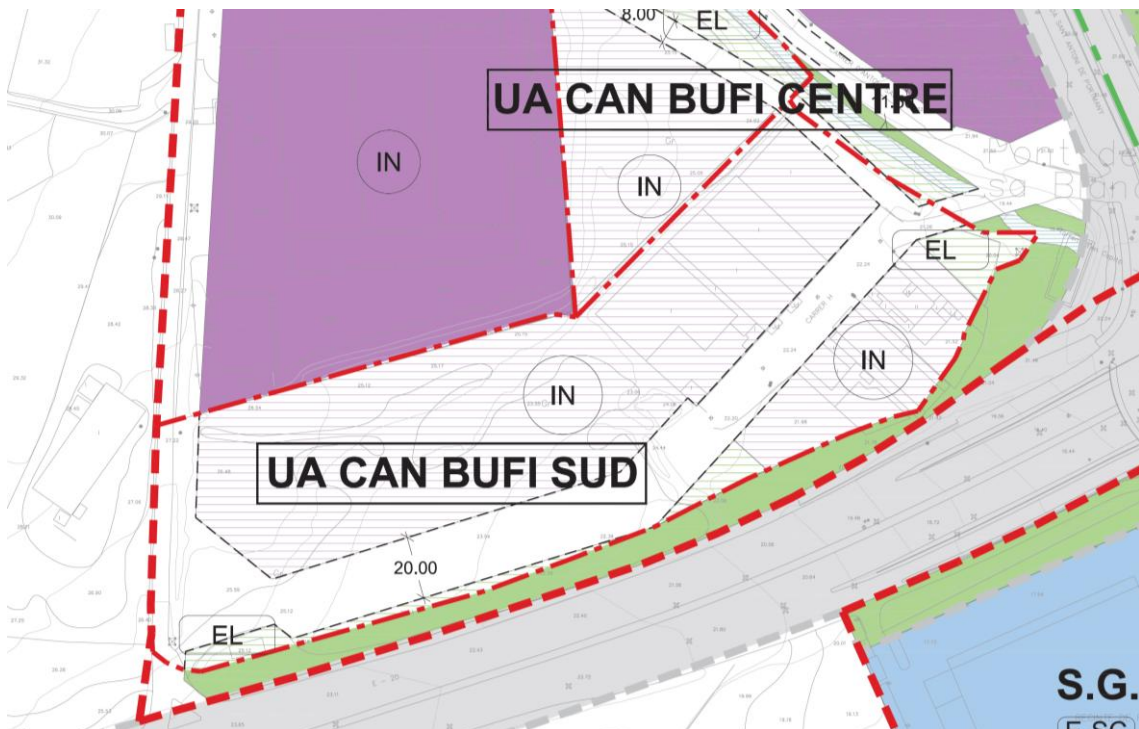
Los terrenos se corresponden total o parcialmente con las fincas con referencia catastral 3492315CD6039S0001HA y 3492304CD6039S0001DA

SEGUNDO

Los terrenos antes relacionados están total o parcialmente incluidos en el ámbito de la unidad de actuación en suelo urbano UA 03. Can Bufí Sud de las previstas por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Eivissa, en adelante el PGOU, definitivamente aprobado en fecha 13.07.2023 que constituye la normativa urbanística por la que actualmente se rigen los mismos y que:



Ámbito de la UA 03 y viario previsto sobre fotografía aérea 2023 con catastro



Ordenación sobre plano de calificación PGOU

1 Define en su documentación gráfica la ordenación de los terrenos incluidos en la UA en la forma que se reproduce:

2 Concreta, en la ficha de la UA 03 y en la forma que a continuación se reproduce, los parámetros y condiciones de aplicación en los mismos:

Condiciones de aprovechamiento urbanístico

Usos no lucrativos:

-	Red viaria	6.770 m2	30,07 %
1	Infraestructura de torrente	13 m2	0,06 %
2-5	Espacios libres EL	1.279 m2	5,68 %
Subtotal usos no lucrativos		8.062 m2	35,80 %

Usos lucrativos:

6	Industria IN	11.966 m2	11.966 m2t
7	Industria IN	2.490 m2	2.490 m2t
Subtotal usos lucrativos		14.455 m2	64,20 % 14.455 m2t

Superficie total 22.517 m2

Edificabilidad lucrativa máxima 0,6420 m2t/m2

Sistema de actuación por compensación

Iniciativa Privada

Desarrollo mediante Estudio de detalle

Programado en el primer cuatrienio

Porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo 15 %



Esquema distribución usos

TERCERO

En la actualidad y tal y como de la fotografía al inicio reproducida claramente se deduce, un porcentaje mayoritario de los terrenos que conforman la parte oriental del ámbito de la UA

03 se encuentran ya consolidados por la edificación y dotados de un cierto grado primario de urbanización interior mientras que el resto de los terrenos de la UA 03, constituidos de forma prácticamente mayoritaria por los que son propiedad de las entidades Novelec Pitiuses SL y Suministros Ibiza SA, se encuentran todavía vacantes de edificación y carentes de cualquier grado de urbanización interior.

CUARTO

La inclusión en un único ámbito de gestión de unos terrenos con unas características tan distintas en cuanto a su porcentaje de consolidación por edificación y grado de desarrollo de la urbanización puede dificultar gravemente el proceso de desarrollo del conjunto dados los diferentes intereses que es necesario aunar por lo que siendo intención de las entidades Novelec Pitiuses SL y Suministros Ibiza SA llevar a cabo el desarrollo urbanístico de sus terrenos a la mayor brevedad posible, están interesada en promover la subdivisión en dos del ámbito actual de la UA 03 a fin de conformar dos ámbitos de actuación distintos coincidentes con cada una de las partes a que el apartado TERCERO anterior se refiere.

QUINTO

Facilitar el desarrollo de modo parcial e independiente de la parte del ámbito de la UA 03 en que los terrenos susceptibles de ser edificados aún se encuentran vacantes de edificación probablemente originará dificultades a la hora de plantear el completo desarrollo urbanístico del resto de los terrenos de la misma por lo que resulta de interés municipal que al menos la ejecución del viario de la práctica totalidad del ámbito de la UA 03 se lleve a cabo en una única fase y de forma conjunta para la totalidad de dicho ámbito, al estimarse que el desarrollo del resto de determinaciones de la ordenación sí que resultaría factible de ejecutar al efectuarse un desarrollo por fases.

A la vista de los antecedentes expresados y de conformidad con lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, las partes al inicio citadas suscriben el presente Convenio urbanístico, de conformidad con lo señalado en los artículos 97 al 99 y concordantes de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en adelante la LUIB, y en los artículos 47 al 53 y concordantes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en adelante la LRJSP, y con arreglo a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.

Es objeto del presente Convenio urbanístico el servir de instrumento para la consecución de los objetivos de interés público enunciados en los antecedentes, concertando, de conformidad con las condiciones y contraprestaciones que en cuanto a su validez, eficacia y ejecutividad se expresan en el mismo:

- a. La modificación de la actual delimitación de la UA 03 a que el antecedente SEGUNDO se refiere creando las unidades de actuación UA 03.1 y UA 03.2 en la forma que se describe en la cláusula SEGUNDA.
- b. El inicio del desarrollo urbanístico por parte de las entidades Novelec Pitiuses SL y Suministros Ibiza SA de la unidad de actuación UA 3.1 en el plazo de un año a partir de la aprobación definitiva de la modificación a que se refiere el apartado a., así como la ejecución por las citadas entidades de la parte del viario de la unidad de actuación en suelo urbano UA 03.2 que en la cláusula TERCERA se establece, definiendo a tal efecto un incentivo de gestión.
- c. La posibilidad de monetización de la percepción del porcentaje de aprovechamiento lucrativo atribuible a la administración o el establecimiento de una solución mixta de suelo y cantidad económica.

todo ello sin perjuicio del estricto cumplimiento de las normas sobre procedimientos, potestades y competencias propias que incumben al Ayuntamiento de Eivissa y sin perjuicio

también de las normas relativas a las atribuciones propias de las demás Administraciones Públicas que resulten competentes.

SEGUNDA.

El Ayuntamiento de Eivissa se compromete, mediante la adopción de los acuerdos que legalmente correspondan, a:

- a. Modificar la delimitación de la UA 03 de las previstas por la Revisión del PGOU de Eivissa, subdividiéndola en dos unidades de actuación distintas: UA 03.1 y UA 03.2, en la forma y con las condiciones de ordenación que se concretan en el Anexo de este documento.
- b. Fijar un incentivo de gestión equivalente al 5 % del valor del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación UA 03.1 a fin de compensar la ejecución de la parte del viario de la UA 3.2 citada, cuya cuantía se repercutirá en el futuro a los propietarios de dicha UA 3.2 en la forma que el Ayuntamiento estime oportuna.
- c. Definir en el procedimiento de modificación de la delimitación de la UA 03 la forma de cesión del 10 % de aprovechamiento atribuible a la administración priorizando la monetización del mismo o estableciendo una solución mixta de suelo y cantidad económica

TERCERA

Las entidades Novelec Pitiuses SL y Suministros Ibiza SA, se comprometen a:

- a. Iniciar el desarrollo urbanístico de la UA 3.1 en el plazo de un año a partir de la aprobación definitiva de la modificación de la UA 03 y culminarlo en los plazos que en los instrumentos de desarrollo correspondientes se determinen.
- b. Ejecutar de forma conjunta con el desarrollo urbanístico de la UA 3.1 la parte del viario de la UA 3.2 que en el Anexo se define y cuya superficie asciende a 1.540 m2 aproximadamente.

CUARTA.

El presente convenio urbanístico queda sometido a la condición de que la modificación de la actual delimitación de la UA 03 se apruebe definitivamente en la forma y con las condiciones de ordenación que en el presente Convenio se recogen.

Si finalmente no se aprobara dicha modificación, el convenio se entenderá automáticamente resuelto, sin que de sus términos pueda derivarse un enriquecimiento injusto.

QUINTA.

El presente convenio tendrá vigencia hasta que se cumplan por las partes las obligaciones asumidas.

Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de que la modificación de la delimitación de la UA 03 modificase las condiciones de ordenación de la unidad definidas en el Anexo, únicamente resultará necesario renegociar las condiciones antes pactadas si la modificación supone un incremento de las cargas a los promotores o una reducción de los aprovechamientos lucrativos para ellos definidos, debiéndose en tal caso proceder a tal renegociación a fin de mantener el equilibrio establecido.

El incumplimiento por cualquiera de las partes de lo estipulado en este convenio facultará a la otra a instar su resolución.

SEXTA.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 50.1 de la LRJSP, a este Convenio se acompaña una memoria justificativa en la que se analiza su necesidad y oportunidad, su impacto económico, la no inclusión en el mismo de prestaciones propias de la legislación de contratos del sector público, y el cumplimiento de lo previsto en la LRJSP.

SEPTIMA.

El presente Convenio solo podrá ser modificado por acuerdo unánime de las partes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.g) de la LRJSP.

OCTAVA.

La tramitación del presente Convenio se realizará de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 97 y siguientes de la LUIB para la aprobación, publicación, registro y depósito de convenios de planeamiento urbanístico y, subsidiariamente, por el procedimiento previsto en los artículos 47 y siguientes de la LRJSP.

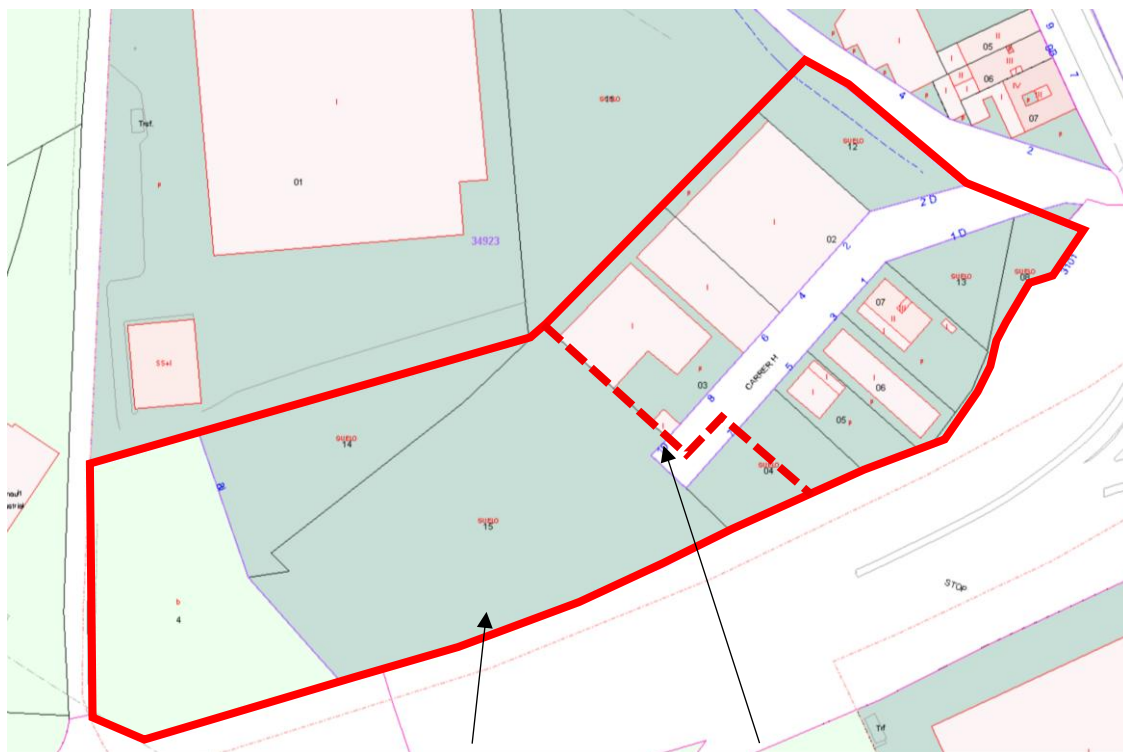
NOVENA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los convenios urbanísticos tienen naturaleza jurídica administrativa, de modo que este Convenio tiene, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y se someterá a la legislación urbanística y demás normas de Derecho público administrativo de carácter imperativo que resulten de aplicación en todo lo relativo al ejercicio de potestades públicas.

Las controversias que, en su caso, surjan entre las partes, cualquiera que sea su objeto, serán resueltas en el seno de la jurisdicción contencioso-administrativa, una vez se haya agotado la vía administrativa.

Y para que conste y surta efectos, se firma el presente convenio, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fechas al principio indicadas, ante mí * que doy fe.

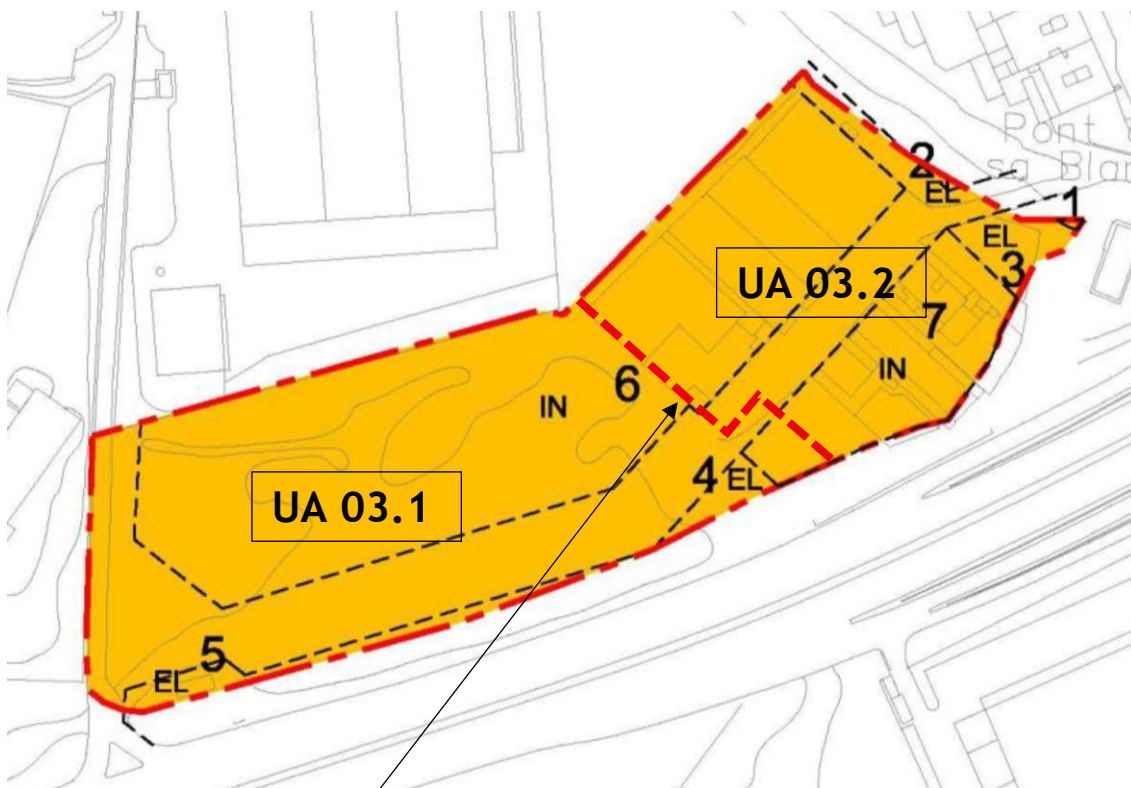
1 Parcelario catastral



Ámbito aproximado actual de la UA 03

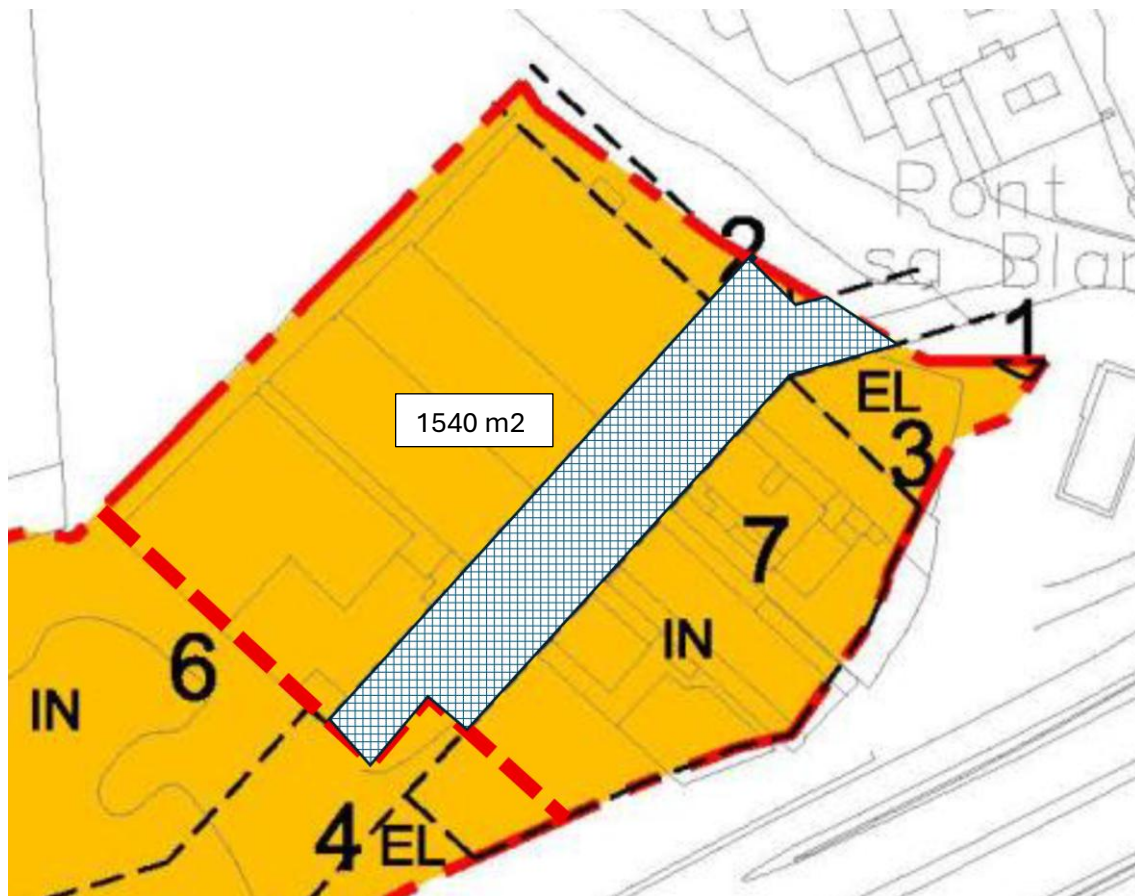
Limite subdivisión propuesto

2 Propuesta de subdivisión de la UA 03



Limite subdivisión propuesto

3 Viario de la UA 3.2 a ejecutar de forma conjunta con el desarrollo de la UA 3.1



4 Parámetros y condiciones de aplicación en la unidad de actuación UA 03.1

Condiciones de aprovechamiento urbanístico

Usos no lucrativos:

Red viaria	5.071 m2
Infraestructura de torrente	0 m2
Espacios libres EL	849 m2
Subtotal usos no lucrativos	5.703 m2

Usos lucrativos:

Industria IN	8.200 m2	8.200 m2t
Subtotal usos lucrativos	8.200 m2	8.200 m2t

Superficie total 14.118 m2

Edificabilidad lucrativa máxima 0,5808 m2t/m2

Sistema de actuación por compensación

Iniciativa Privada

Desarrollo mediante Estudio de detalle

Programado en el primer cuatrienio

Porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo 15 %.

Incentivo de gestión fijado 5 %.

Porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo resultante 10 %

4 Parámetros y condiciones de aplicación en la unidad de actuación UA 03.2:

Condiciones de aprovechamiento urbanístico

Usos no lucrativos:

Red viaria	1.833 m2
Infraestructura de torrente	13 m2
Espacios libres EL	451 m2
Subtotal usos no lucrativos	2.004 m2

Usos lucrativos:

Industria IN	6.350 m2	6.350 m2t
Subtotal usos lucrativos	6.350 m2	6.350 m2t

Superficie total 8.649 m2

Edificabilidad lucrativa máxima 0,7341 m2t/m2

Sistema de actuación por compensación
Iniciativa Privada
Desarrollo mediante Estudio de detalle

Programado en el primer cuatrienio

Porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo 15 %