

A Eivissa, a 00 de 00 de 0000

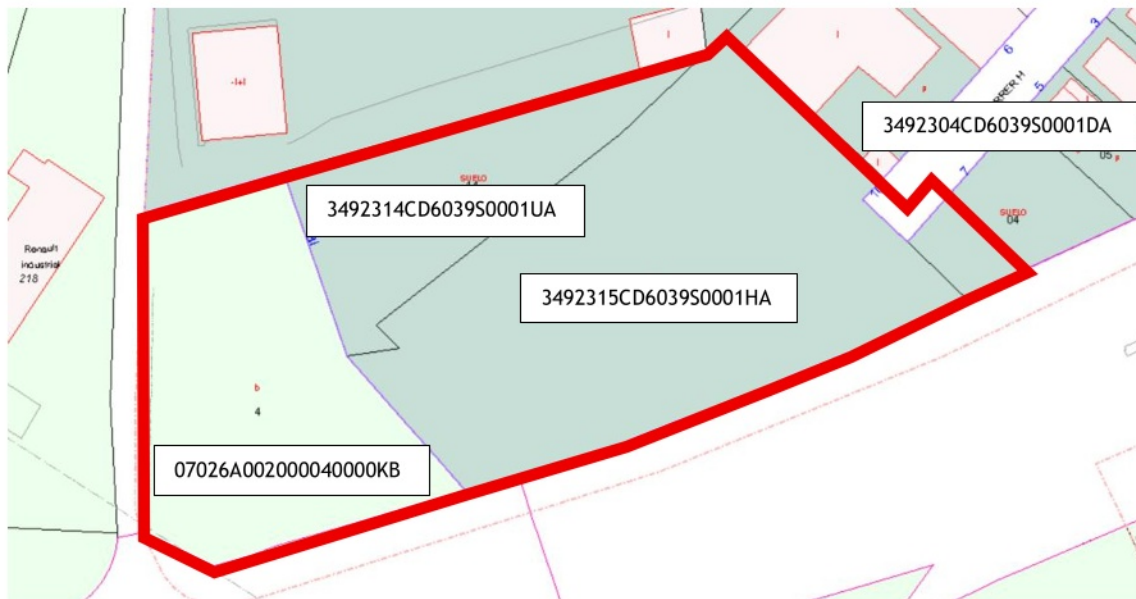
REUNITS

D'una banda, el Sr. Rafael Triguero Costa, alcalde president de l'Ajuntament d'Eivissa, que actua en nom i representació d'aquest Ajuntament.

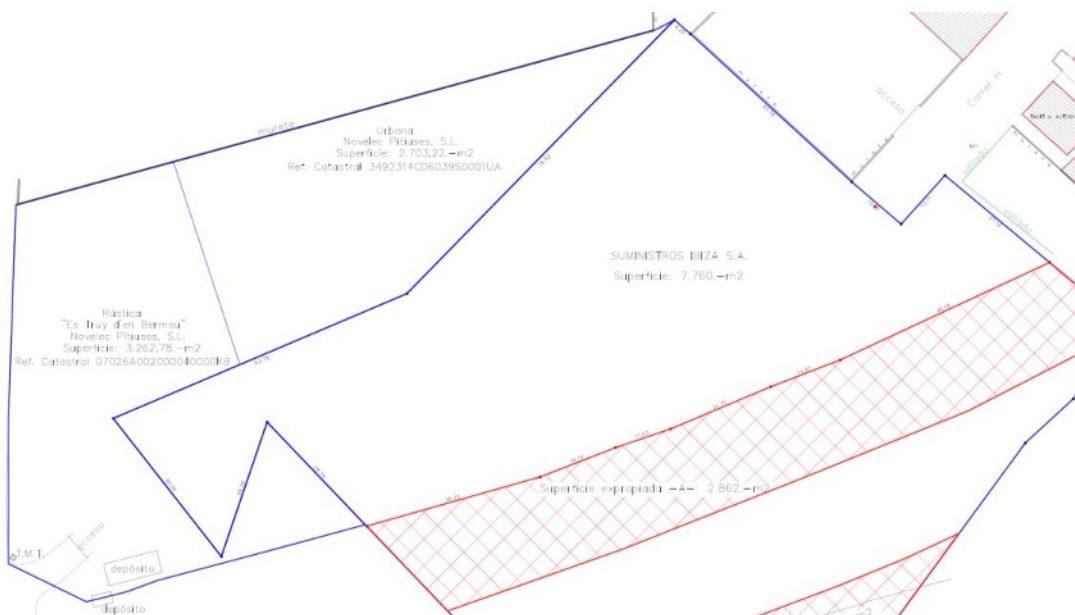
i, d'altra banda, els senyors

Andrés Reyes Costa, amb DN [REDACTED], que actua en nom i representació de l'entitat Novelec Pitiuses SL,

Pedro Cardona Monjo, amb DN [REDACTED], que actua en nom i representació de l'entitat Suministros Ibiza SA.



Referències cadastrals afectades



Titularitats

Ambdues parts disposen de capacitat legal suficient per a l'atorgament del present Conveni urbanístic, el qual es formalitza d'acord amb els següents

ANTECEDENTS

PRIMER

1. L'entitat Novelec Pitiuses SL és titular dels terrenys dels terrenys corresponents a les següents descripcions registrals:

a. Parcela de terreno de forma sensiblement 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.

Els terrenys es corresponen totalment o parcialment amb les referències cadastrals 3492314CD6039S0001UA i 07026A002000040000KB.

2. L'entitat Suministros Ibiza SA és titular del 100 % del ple domini dels terrenys corresponents a les següents descripcions registrals:

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

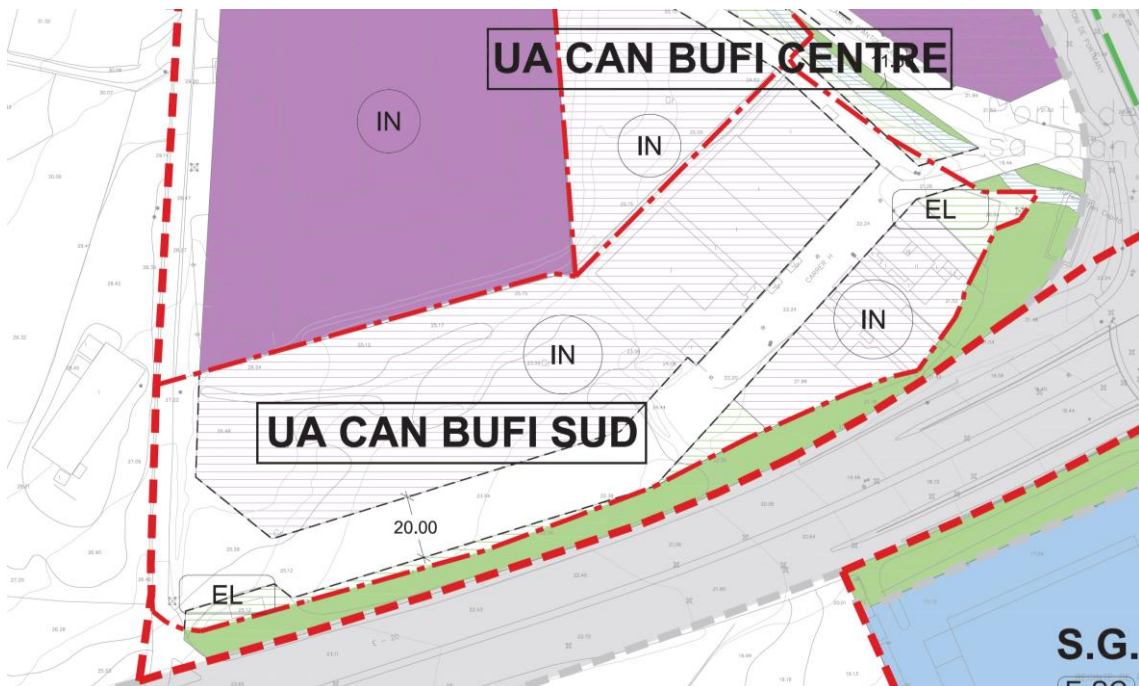
Els terrenys es corresponen amb les referències cadastrals 3492315CD6039S0001HA i 3492304CD6039S0001DA.

SEGON

Els terrenys relacionats anteriorment estan totalment o parcialment inclosos dins l'àmbit de la Unitat d'Actuació en sòl urbà UA 03 Can Bufí Sud, prevista per la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana d'Eivissa (PGOU), aprovada definitivament en data 13.07.2023, que constitueix la normativa urbanística vigent aplicable als mateixos i que:



Àmbit de la UA 03 i viari previst sobre fotografia aèria 2023 amb cadastre



Ordenació sobre planol de qualificació PGOU

1 Defineix en la seva documentació gràfica l'ordenació dels terrenys inclosos dins la UA en la forma que es reproduïx

2 Concreta, a la fitxa de la UA 03 i en la forma que a continuació es reproduïx, els paràmetres i les condicions d'aplicació als mateixos:

Condicions d'aprofitament urbanístic

Usos no lucratiu:

-	Xarxa viària	6.770 m2	30,07 %
1	Infraestructura de torrent	13 m2	0,06 %
2-5	Espais lliures EL	1.279 m2	5,68 %
Subtotal usos no lucratiu		8.062 m2	35,80 %

Usos lucratiu:

6	Indústria IN	11.966 m2	11.966 m2t
7	Indústria IN	2.490 m2	2.490 m2t
Subtotal usos lucratiu		14.455 m2	64,20 % 14.455 m2t

Superfície total 22.517 m2

Edificabilitat lucrativa màxima 0,6420 m2t/m2

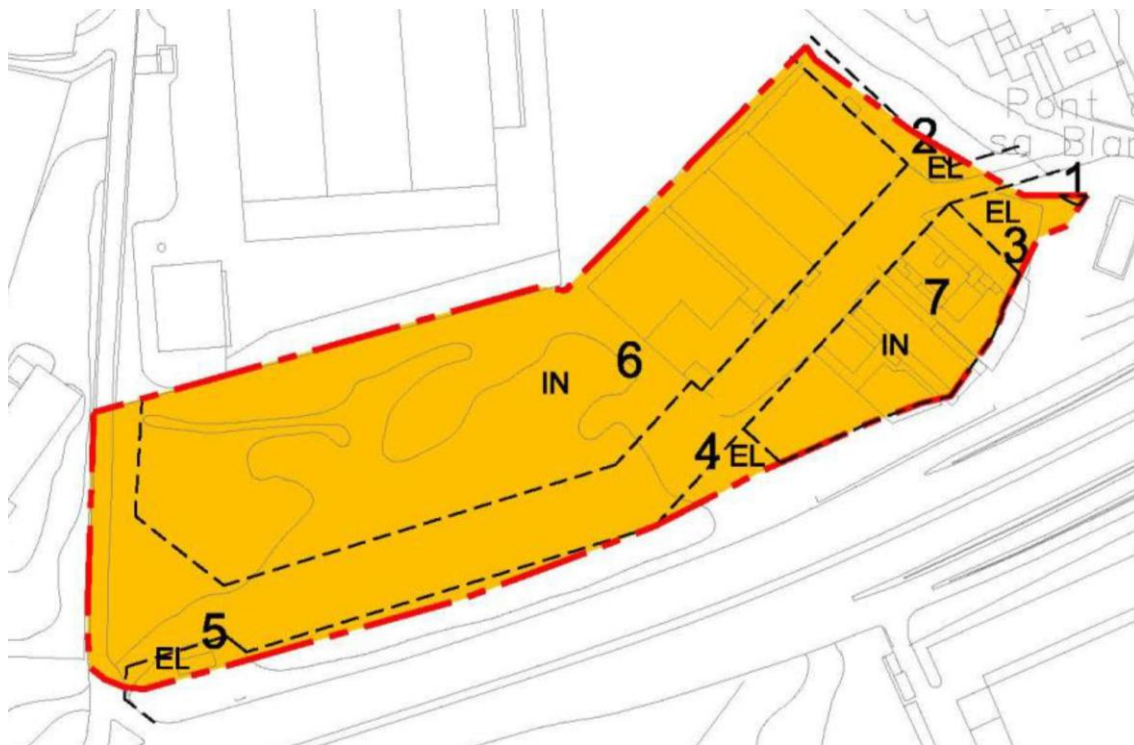
Sistema d'actuació per compensació

Iniciativa privada

Desenvolupament mitjançant estudi de detall

Programat en el primer quadrienni

Percentatge de cessió d'aprofitament lucratiu



Esquema distribució usos

TERCER

Actualment, i tal com es desprèn clarament de la fotografia aèria incorporada, un percentatge majoritari dels terrenys que conformen la part oriental de l'àmbit de la UA 03 es troben ja consolidats per l'edificació i dotats d'un cert grau primari d'urbanització interior, mentre que la resta dels terrenys de la UA 03, constituïts majoritàriament pels que són propietat de Novelec Pitiuses SL i Suministros Ibiza SA, es troben encara vacants d'edificació i mancats de qualsevol grau d'urbanització interior.

QUART

La inclusió en un únic àmbit de gestió de terrenys amb característiques tan diferents pel que fa al percentatge de consolidació per edificació i al grau de desenvolupament de la urbanització pot dificultar greument el procés de desenvolupament del conjunt, atesos els diferents interessos que cal conciliar.

Per aquest motiu, i essent voluntat de les entitats Novelec Pitiuses SL i Suministros Ibiza SA dur a terme el desenvolupament urbanístic dels seus terrenys amb la màxima celeritat possible, estan interessades a promoure la subdivisió en dos de l'àmbit actual de la UA 03, a fi de configurar dos àmbits d'actuació diferenciats, coincidents amb cadascuna de les parts a què fa referència l'apartat TERCER anterior.

CINQUÈ

Facilitar el desenvolupament de manera parcial i independent de la part de l'àmbit de la UA 03 en què els terrenys susceptibles de ser edificats encara es troben vacants d'edificació probablement originarà dificultats a l'hora de plantejar el desenvolupament urbanístic complet de la resta de terrenys de la mateixa unitat.

Per aquest motiu, resulta d'interès municipal que, com a mínim, l'execució del viari de la pràctica totalitat de l'àmbit de la UA 03 es dugui a terme en una única fase i de manera conjunta per a la totalitat de l'esmentat àmbit, atès que s'estima que el desenvolupament de la resta de determinacions de l'ordenació sí que resulta factible d'executar mitjançant un desenvolupament per fases.

A la vista dels antecedents exposats i de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística vigent, les parts esmentades a l'inici subscriuen el present Conveni urbanístic, d'acord amb el que estableixen els articles 97 a 99 i concordants de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), i els articles 47 a 53 i concordants de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic (LRJSP), i amb subjecció a les següents:

CLÀUSULES

PRIMERA

És objecte del present Conveni urbanístic servir d'instrument per a la consecució dels objectius d'interès públic enunciats als antecedents, concertant, d'acord amb les condicions i contraprestacions que pel que fa a la seva validesa, eficàcia i executivitat s'hi estableixen:

a. La modificació de l'actual delimitació de la UA 03 a què fa referència l'antecedent SEGON, mitjançant la creació de les unitats d'actuació UA 03.1 i UA 03.2, en la forma descrita a la clàusula SEGONA.

b. L'inici del desenvolupament urbanístic, per part de les entitats Novelec Pitiuses SL i Suministros Ibiza SA, de la unitat d'actuació UA 03.1 en el termini d'un any a partir de l'aprovació definitiva de la modificació a què fa referència l'apartat anterior, així com l'execució, per part de les esmentades entitats, de la part del viari de la unitat d'actuació en sòl urbà UA 03.2 que s'estableix a la clàusula TERCERA, definint a aquest efecte un incentiu de gestió.

c. La possibilitat de monetització de la percepció del percentatge d'aprofitament lucratiu atribuïble a l'administració o l'establiment d'una solució mixta de sòl i quantitat econòmica.

Tot això sense perjudici del compliment estricte de les normes sobre procediments, potestats i competències pròpies que corresponen a l'Ajuntament d'Eivissa, així com de les normes

relatives a les atribucions pròpies de les altres administracions públiques que resultin competents.

SEGONA

L'Ajuntament d'Eivissa es compromet, mitjançant l'adopció dels acords que legalment corresponguin, a:

- a. Modificar la delimitació de la UA 03 prevista per la Revisió del PGOU d'Eivissa, subdividint-la en dues unitats d'actuació diferenciades: UA 03.1 i UA 03.2, en la forma i amb les condicions d'ordenació que es concreten a l'Annex d'aquest document.
- b. Fixar un incentiu de gestió equivalent al 5 % del valor de l'aprofitament lucratiu de la unitat d'actuació UA 03.1, a fi de compensar l'execució de la part del viari de la UA 03.2 esmentada, l'import del qual es repercutirà en el futur als propietaris d'aquesta UA 03.2 en la forma que l'Ajuntament estimi oportuna.
- c. Definir, en el procediment de modificació de la delimitació de la UA 03, la forma de cessió del 10 % de l'aprofitament atribuïble a l'administració, prioritzant la seva monetització o establint una solució mixta de sòl i quantitat econòmica.

TERCERA

Les entitats Novelec Pitiuses SL i Suministros Ibiza SA es comprometen a:

- a. Iniciar el desenvolupament urbanístic de la UA 03.1 en el termini d'un any a partir de l'aprovació definitiva de la modificació de la UA 03, i culminar-lo dins els terminis que s'estableixin als corresponents instruments de desenvolupament.
- b. Executar, de manera conjunta amb el desenvolupament urbanístic de la UA 03.1, la part del viari de la UA 03.2 que es defineix a l'Annex, amb una superfície aproximada de 1.540 m².

QUARTA

El present conveni urbanístic resta sotmès a la condició que la modificació de l'actual delimitació de la UA 03 sigui aprovada definitivament en la forma i amb les condicions d'ordenació que es recullen en aquest Conveni.

Si finalment no s'aprovà aquesta modificació, el Conveni s'entendrà automàticament resolt, sense que dels seus termes se'n pugui derivar cap enriquiment injust.

CINQUENA

El present Conveni tindrà vigència fins que les parts compleixin les obligacions assumides.

Sense perjudici de l'anterior, en el supòsit que la modificació de la delimitació de la UA 03 alteri les condicions d'ordenació de la unitat definides a l'Annex, únicament serà necessari renegociar les condicions prèviament pactades si la modificació comporta un increment de les càrregues per als promotors o una reducció dels aprofitaments lucratius que els havien estat atribuïts, i caldrà procedir, en aquest cas, a la renegociació corresponent a fi de mantenir l'equilibri establert.

L'incompliment, per qualsevol de les parts, del que s'estipula en aquest Conveni facultarà l'altra a instar-ne la resolució.

SISENA

En compliment del que preveu l'article 50.1 de la LRJSP, a aquest Conveni s'hi adjunta una memòria justificativa en què s'analitzen la seva necessitat i oportunitat, el seu impacte econòmic, la no inclusió de prestacions pròpies de la legislació de contractes del sector públic, així com el compliment del que estableix la LRJSP.

SETENA

El present Conveni només podrà ser modificat per acord unànim de les parts, d'acord amb el que disposa l'article 49.g) de la LRJSP.

VUITENA

La tramitació del present Conveni es durà a terme d'acord amb el procediment previst als articles 97 i següents de la LUIB per a l'aprovació, publicació, registre i dipòsit dels convenis de planejament urbanístic i, subsidiàriament, pel procediment previst als articles 47 i següents de la LRJSP.

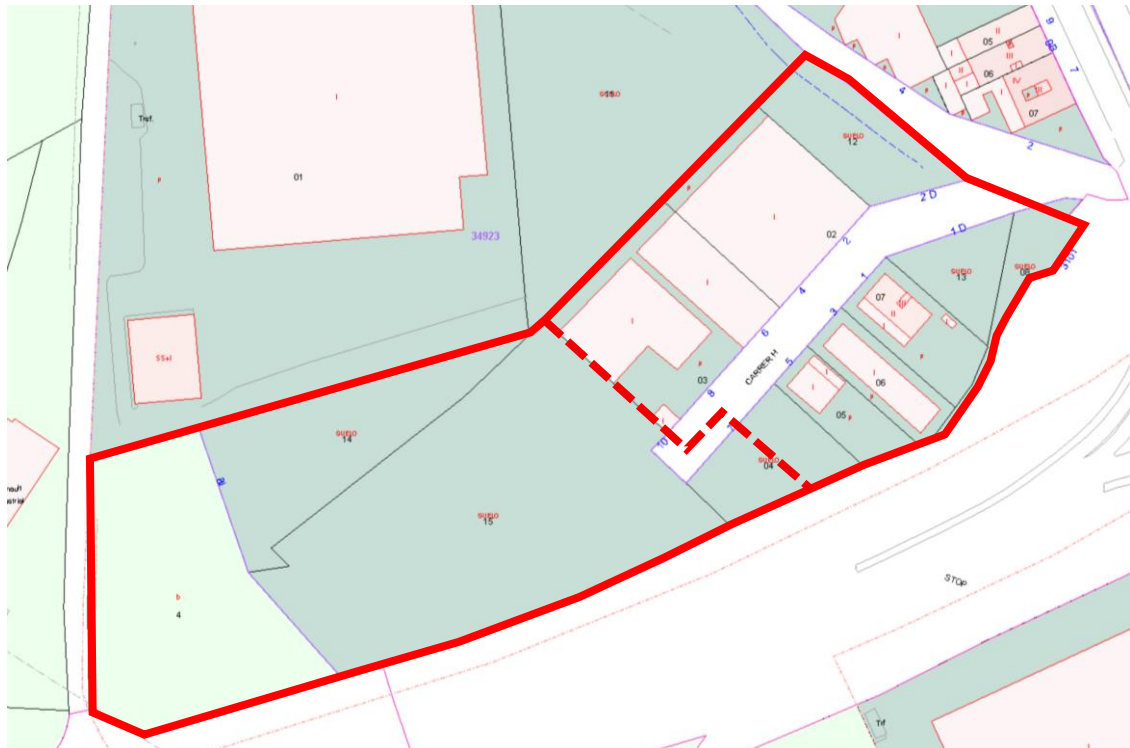
NOVENA

De conformitat amb el que disposa l'article 61 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, els convenis urbanístics tenen naturalesa jurídica administrativa, de manera que aquest Conveni té, a tots els efectes, caràcter jurídic administratiu i se sotmetrà a la legislació urbanística i a la resta de normes de dret públic administratiu de caràcter imperatiu que resultin aplicables en tot allò relatiu a l'exercici de potestats públiques.

Les controvèrsies que, si escau, puguin sorgir entre les parts, sigui quin sigui el seu objecte, es resoldran en el si de la jurisdicció contenciosa administrativa, un cop exhaurida la via administrativa.

I perquè així consti i produeixi els efectes oportuns, se signa el present Conveni, per duplicat exemplar i a un sol efecte, en el lloc i data indicats a l'inici, davant meu, que en dono fe

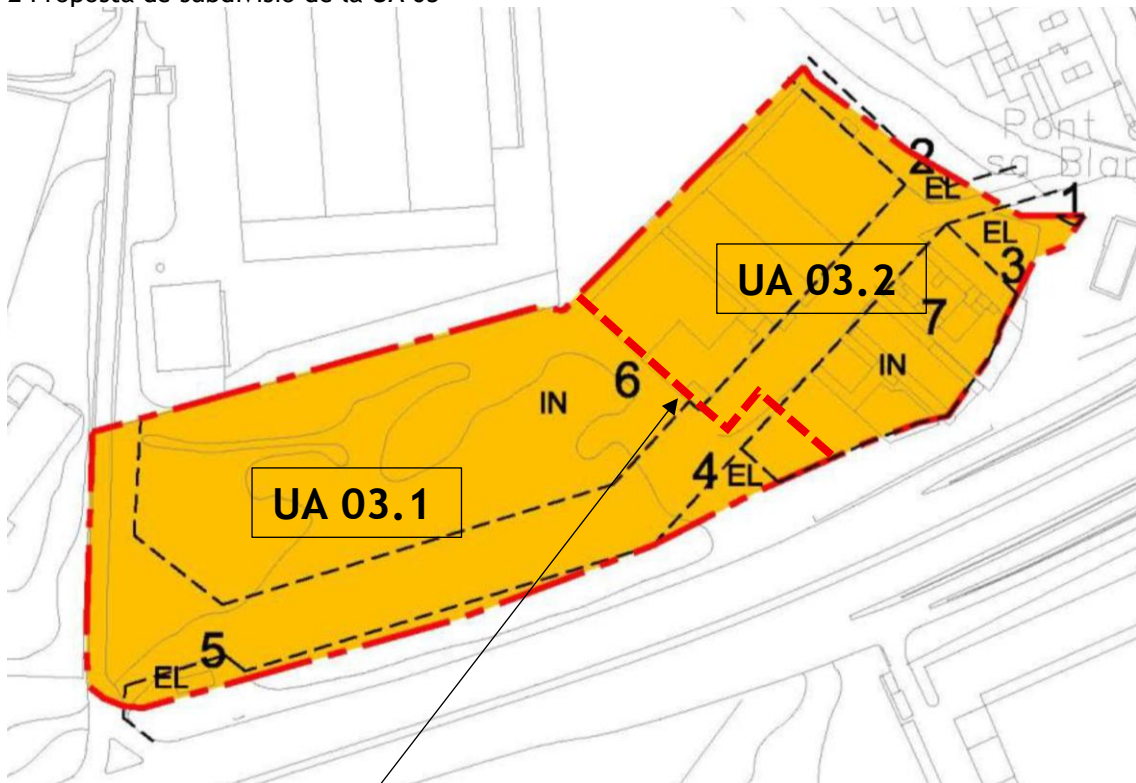
1 Parcel·lari cadastral



Àmbit aproximat actual de la UA 03

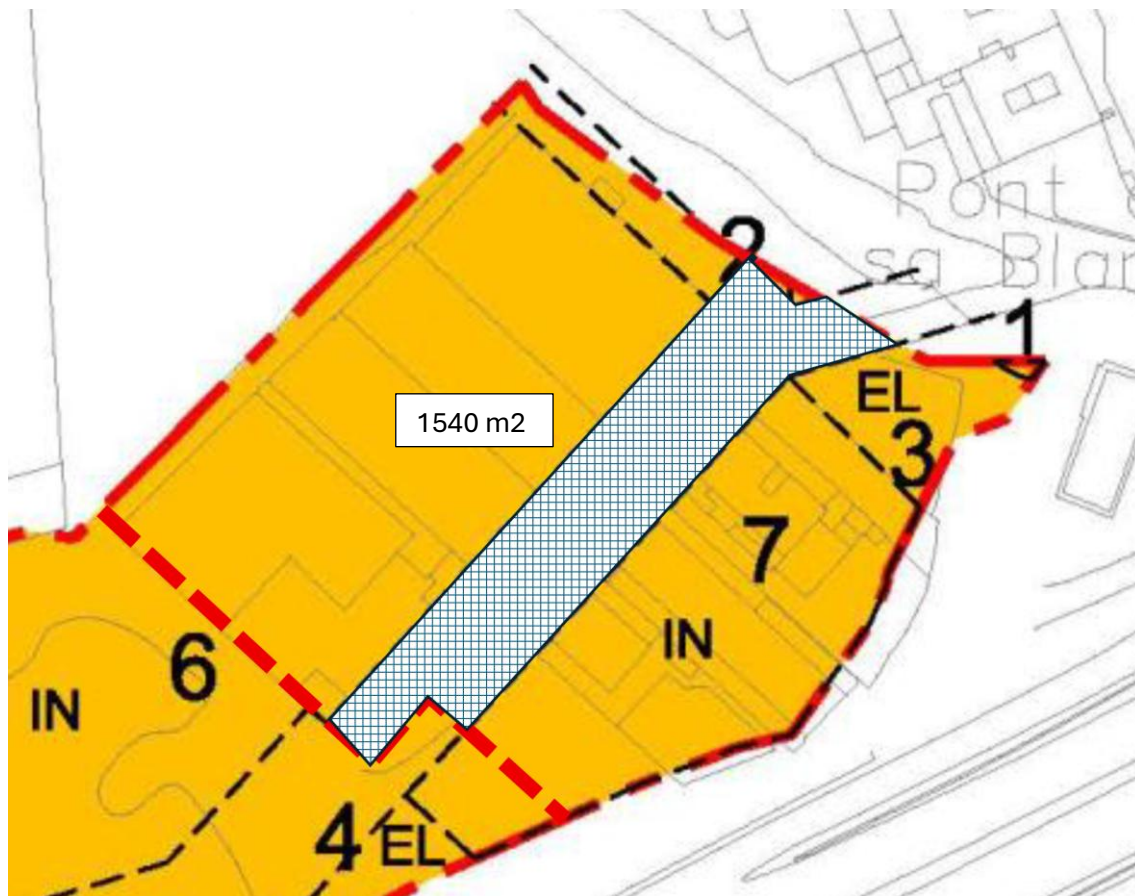
Límit subdivisió proposat

2 Proposta de subdivisió de la UA 03



Límit subdivisió proposat

3 Viari de la UA 3.2 a executar de manera conjunta amb el desenvolupament de la UA 3.1



4 Paràmetres i condicions d'aplicació en la unitat d'actuació UA 03.1

Condicions d'aprofitament urbanístic

Usos no lucratiu:

Xarxa viària	5.071 m ²
Infraestructura de torrent	0 m ²
Espais lliures EL	849 m ²
Subtotal usos no lucratiu	5.703 m ²

Usos lucratiu:

Indústria IN	8.200 m ²	8.200 m ² t
Subtotal usos lucratiu	8.200 m ²	8.200 m ² t

Superfície total 14.118 m²

Edificabilitat lucrativa màxima 0,5808 m²t/m²

Sistema d'actuació per compensació

Iniciativa Privada

Desenvolupament mitjançant Estudi de detall

Programat en el primer quadrienni

Percentatge de cessió d'aprofitament lucratiu 15%.

Incentiu de gestió fixat 5%.

Percentatge de cessió d'aprofitament lucratiu resultant 10%

4 Paràmetres i condicions d'aplicació en la unitat d'actuació UA 03.2:

Condicions d'aprofitament urbanístic

Usos no lucratius:

Xarxa viària	1.833 m ²
Infraestructura de torrent	13 m ²
Espais lliures EL	451 m ²
Subtotal usos no lucratius	2.004 m ²

Usos lucratius:

Indústria IN	6.350 m ²	6.350 m2t
Subtotal usos lucratius	6.350 m ²	6.350 m2t

Superfície total 8.649 m²

Edificabilitat lucrativa màxima 0,7341 m2t/m²

Sistema d'actuació per compensació

Iniciativa Privada

Desenvolupament mitjançant Estudi de detall

Programat en el primer quadrienni

Percentatge de cessió d'aprofitament lucratiu 15%