

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR D'EIVISSA

1164

Publicació del Protocol general entre l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) i el Consell Insular d'Eivissa per a la cessió de sòl per a la construcció d'allotjaments dotacionals o d'altres habitatges en règim de protecció pública

Es fa públic que el Consell Executiu del Consell Insular d'Eivissa va aprovar, en sessió ordinària de 18 d'octubre de 2024, el protocol que seguidament es transcriu:

“Protocol general entre l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) i el Consell Insular d'Eivissa per a la cessió de sòl per a la construcció d'allotjaments dotacionals o d'altres habitatges en règim de protecció pública.

Parts

José Luís Mateo Hernández, conseller d'Habitatge, Territori i Mobilitat del Govern de les Illes Balears i president de l'Institut Balear de l'Habitatge –IBAVI– en virtut del que disposa l'article 10 del Decret 17/2015, de 10 d'abril, d'aprovació dels Estatuts de l'entitat pública Institut Balear de l'Habitatge, que actua en exercici de les facultats que li atribueix l'article 11.g) d'aquest Decret.

Vicent Marí Torres, president del Consell Insular d'Eivissa (en endavant el Consell Insular), en representació del Consell Insular, amb domicili a l'Avinguda d'Espanya núm. 49, Eivissa, amb NIF núm. S-0733001B, tot de conformitat amb el que disposen els articles 20.1 i 21.1 de la Llei 4/2022, de 28 de juny, de consells insulars (en endavant LCI) i l'article 52 del Reglament orgànic del Consell Insular, aplicable segons la disposició transitòria quarta de la citada LCI.

Antecedents

1. L'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), entitat pública empresarial de les previstes a l'article 2.1.b) de la Llei 7/2010, de 21 de juliol, del sector públic instrumental de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, regulada pel Decret 17/2015, de 10 d'abril, d'aprovació dels seus Estatuts, i adscrita a la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat del Govern de les Illes Balears, té com a fins generals els relacionats amb l'habitatge del Govern i de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i com a una de les funcions primordials la promoció d'habitatges de protecció pública en qualsevol dels seus règims, per la qual cosa podrà comprar, permutar o adquirir, a títol gratuït o oneros, terrenys i solars per executar-hi les promocions d'habitatges protegits.

2. La política d'habitatge que du a terme la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat del Govern de les Illes Balears mitjançant l'IBAVI pretén involucrar a la resta d'administracions territorials per fomentar mecanismes d'intervenció que permetin promoure el sòl suficient per pal·liar la situació de dèficit actual i garantir una oferta suficient de sòl amb destinació a la promoció d'habitatges en règim de protecció pública.

3. La Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears (en endavant LHIB), modificada per la Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge, preveu a l'article 9.3 que: “3. En el marc de les competències pròpies dels consells insulars i dels ajuntaments, l'IBAVI pot concertar els instruments de col·laboració o cooperació que preveu la legislació, especialment convenis de col·laboració i plans i programes conjunts.” Per la seva banda, l'apartat 2 de l'article 10 de la LHIB estableix que: “2. Els consells insulars poden subscriure convenis o acords de cooperació amb la resta d'administracions públiques, als efectes prevists en aquesta llei, en els quals s'estableixin lliurement els instruments de col·laboració necessaris per a la consecució de finalitats comunes d'interès públic.”; tot especificant l'apartat 3 d'aquest article 10 de la llei que: “3. Els consells insulars poden adquirir sòl i edificacions per a la seva destinació a les finalitats previstes en aquesta llei. Aquest patrimoni públic podrà ser cedit pels consells insulars a altres administracions públiques per a la seva efectiva gestió.”

4. Així mateix, l'article 4 de la citada LHIB preveu a la lletra l) la figura de l'allotjament dotacional, la definició del qual ha estat modificada per l'esmentada Llei 3/2024. En aquest sentit, aquest article defineix els allotjaments dotacionals com aquelles dotacions públiques destinades a resoldre de forma transitòria, mitjançant el pagament d'una renda o cànon, la necessitat d'habitatge de persones o unitats de convivència; tot afegint, que s'han de destinar de forma preferent a empleats públics desplaçats per cobrir les necessitats sanitàries, docents i de seguretat, a més de a d'altres col·lectius concrets. Altrament, aquest mateix precepte disposa que els allotjaments dotacionals es poden situar en sòls o edificacions, o en parts d'aquestes, destinats a equipaments o dotacions de titularitat pública, així com en sòl residencial de titularitat pública.

5. Altrament, com bé diu l'Exposició de Motius de la dita Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge, en referir-se a



la modificació de la definició dels allotjaments dotacionals, es dona preferència, a banda dels col·lectius que es preveien anteriorment, també als empleats públics desplaçats per cobrir les necessitats sanitàries, docents i de seguretat, que actualment tenen una cobertura deficient (precisament per la dificultat d'accés a un habitatge a preu assequible) a tot el territori de les Illes Balears, però especialment greu a les Pitiüses.

6. El Consell Insular conscient de la necessitat d'adoptar mesures en matèria de sòl i habitatge per tal de fomentar i fer possible una política d'habitatge més digne i accessible per a col·lectius amb dificultats, està interessat a compartir aquesta responsabilitat amb l'IBAVI en el marc dels principis de coordinació i col·laboració interadministrativa, i instrumentalitza aquesta col·laboració mitjançant la cessió gratuïta de sòl de titularitat de la corporació a favor de l'IBAVI per a la construcció d'allotjaments dotacionals destinats de forma preferent a empleats públics, o per a la construcció d'altres habitatges en règim de protecció pública.

7. Per a la consecució d'aquest objectiu comú i per donar una resposta eficaç i eficient a la problemàtica actual de manca d'habitatge a preu assequible, el Consell Insular d'Eivissa està interessat a posar a disposició de l'IBAVI -per títol de cessió gratuïta en ple domini, lliure de càrregues (fins i tot urbanístiques), gravàmens i arrendaments i al corrent del pagament d'imposts, un sòl del que n'és propietari identificat com a parcel·la urbana núm. 7 del Sector 3 del Polígon 16 al carrer S'Hort de Sa Fruïta núm. 9 d'Eivissa de forma rectangular amb una superfície cadastral de 1.119m² i referència 5091503CD6059S0001LL.

Aquesta parcel·la consta inscrita en el Registre de la Propietat d'Eivissa núm. 1, en el tom 1535, llibre 123, foli 211, finca 10518 Eivissa-Secció 1a, lliure de càrregues, gravàmens, arrendaments i ocupants, i al corrent del pagament d'impostos i arbitris.

El solar, si bé consta a l'inventari del Consell Insular d'Eivissa com a bé demanial, en realitat té la qualificació de bé patrimonial, atès que cal considerar que forma part del patrimoni públic del sòl de titularitat d'aquest Consell Insular segons resulta del conveni de col·laboració i cessió mútua de béns entre l'Ajuntament d'Eivissa i aquest Consell Insular, de data 04/10/2004, elevat a escriptura pública, amb número de protocol 1597, en data 24/06/2005. En aquesta escriptura hi consta expressament, en fer-se la descripció de la parcel·la de referència, el següent:

«.../...

Parcel·la urbana situada en el terme municipal d'aquesta Ciutat, en el Sector 3, Polígon 16, procedent de l'hort conegut pel de SA FRUITA, en la parròquia de Nostra Senyora de Jesús, corresponent al deu per cent d'aprofitament mitjà. Està assenyalada com Parcel·la 7.3. Té forma essencialment de rectangle i té una mida de mil cent vint-i-dos metres, catorze decímetres quadrats de superfície útil, .../...».

A més a més, cal atendre a allò previst en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (en endavant LUIB), a propòsit del patrimoni públic del sòl, i en aquest sentit l'article 103. b) disposa:

«Article 103. Béns i recursos integrants dels patrimonis públics de sòl
Integren els patrimonis públics de sòl:

.../...

b) Els terrenys i les construccions obtinguts en virtut de les cessions amb destinació a aprofitament urbanístic que comportin les actuacions de transformació urbanística d'acord amb el que preveuen els articles 29 i 30 d'aquesta llei .../...».

Per la seua part, l'article 104.1 a) de la LUIB preveu:

«Article 104. Destinació dels béns integrants dels patrimonis públics de sòl

1. Els terrenys i les construccions que integren els patrimonis públics de sòl han de destinar-se, d'acord amb la seva qualificació urbanística:

a) A sòl residencial, preferentment a la construcció d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública. Justificadament, a usos d'interès social d'acord amb el que disposen els instruments d'ordenació urbanística.»

I l'article 105. b) de la mateixa LUIB afegeix:

«Article 105. Disposició sobre els béns dels patrimonis públics de sòl

Els béns dels patrimonis públics de sòl poden ser:

.../...

b) Cedits gratuïtament o per preu que pot ser inferior al del seu valor urbanístic quan es destinin a habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública i als usos que preveu l'apartat 1.b) de l'article anterior, directament o mitjançant un conveni establert amb aquesta finalitat, a qualsevol de les altres administracions públiques territorials, i a entitats o societats de capital públic íntegrament.».

Així mateix, cal fer constar que la parcel·la de referència està classificada com a sòl urbà i té la condició de solar conforme al que preveu l'article 25 de la LUIB.



Les parts ens reconeixem mútuament la capacitat legal necessària per formalitzar aquest protocol general, d'acord amb les següents

Estipulacions

1. El Consell Insular d'Eivissa té intenció de col·laborar amb l'IBAVI i, en aquest sentit, tramitarà un expedient administratiu per a la cessió gratuïta, si escau, del solar descrit a l'antecedent expositiu 5, per a la construcció d'allotjaments dotacionals, destinats de forma preferent a empleats públics o, si en fos el cas, a d'altres col·lectius legalment previstos, o a la construcció d'altres habitatges en règim de protecció pública.
2. L'IBAVI haurà de destinar el sòl a la construcció d'allotjaments dotacionals, destinats de forma preferent a empleats públics o, si en fos el cas, a d'altres col·lectius legalment previstos, o a la construcció d'altres habitatges en règim de protecció pública.
3. Ambdues parts es comprometen a regular els termes i les condicions generals i particulars de l'actuació prevista en aquest protocol en un conveni de col·laboració la signatura del qual roman condicionada al compliment de tots els requisits per a la formalització conforme a la llei i a l'obtenció prèvia per l'IBAVI del finançament per a dur a terme l'actuació.
4. Conformement al que preveu el paràgraf segon de l'article 47.1 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, del règim jurídic del sector públic, i l'article 78.2 de la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la CAIB, aquest protocol expressa la voluntat de les parts d'actuar amb un objectiu comú sense que això suposi la formalització de compromisos jurídics exigibles, no té la consideració de conveni d'acord amb els termes recollits en el paràgraf primer del dit article 47.1, i és expressiu únicament del compromís de les parts de desenvolupar les actuacions necessàries per arribar al compliment del seu objectiu.

Com a mostra de conformitat signam aquest protocol en dos exemplars.

Eivissa, de de 2024“

Així mateix, es fa públic que l'esmentat protocol es va signar a Eivissa, en data 23 d'octubre de 2024.

Eivissa, 6 de febrer de 2025

El cap de Servei d'Infraestructures Viàries

Antonio Mari Noguera

