

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

11867

Aprovació definitiva del conveni de gestió urbanística de l'àrea d'actuació 5.2, de les Normes subsidiàries de planejament municipal, d'aquest terme municipal

Vist que la Junta de Govern Local, en sessió celebrada el dia 6 d'octubre de 2023, adoptà, entre d'altres, el següent ACORD:

“1r.- **APROVAR DEFINITIVAMENT** el conveni urbanístic de gestió de l'àrea d'actuació 5.2 de les Normes subsidiàries de Sant Josep de sa Talaia, per a la monetització de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'administració de l'ordenació de l'Àrea d'Actuació 5.2 de les Normes Subsidiàries del T. M. de Sant Josep de sa Talaia, presentat en data 26.08.2022 i NRE 2022-E-RE-8523 pel Sr. José Torres Torres, amb NIF núm. 4****394-L, actuant en representació del Sr. **JUAN BUFÍ ARABÍ**, amb NIF núm. 4142****-N, amb les valoracions validades pels Serveis Tècnics municipals en allò que respecta al 15% de l'aprofitament que correspon a l'Ajuntament, en els termes de l'article 98.2 de la LUIB, indicant que aquest acord posa fi a la via administrativa, que es transcriu a continuació:

“CONVENI PER A LA MONETARITZACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC CORRESPONENT A L'ADMINISTRACIÓ DE L'ORDENACIÓ DE L'ÀREA D'ACTUACIÓ 5.2 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE SANT JOSEP DE SA TALAIA.

REUNITS

D'una part, el Sr. Vicente Roig Tur, Alcalde de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, en exercici de les atribucions que li confereix l'article 124 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, actuant en nom i representació de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia.

I d'una altra, el Sr. Juan Bufí Arabi, amb DNI 4142****-N, i domicili a aquest efecte en Ca'n Bufí, Cala Gracio, Apartat de Correus 229, Sant Antoni de Portmany, que actua en nom propi.

Totes dues parts, en la representació legal que actuen es reconeixen mútua i recíproca capacitat legal per a obligar-se i a tal fi,

EXPOSEN

PRIMER. Que el Sr. Juan Bufí Arabi es propietari amb caràcter privatiu de les següents finques:

Finca 1

Titular: Juan Bufí Arabí.

Superfície: 8.758,23 m2.

Inscrita en el Registre de la Propietat d'Eivissa núm. 2, al tom 1516, llibre 359 de Sant Josep, foli 61, finca núm. 6361N, inscripció 2a i al tom 1.516, llibre 359 de Sant Josep, foli 54, finca núm. 3173N, inscripció 9a.

Finques de referència cadastral 2948402CD5124N y 2948403CD5124N

Finca 2

Titular: Juan Bufí Arabí, els drets del qual va adquirir de Sr. Antonio Ribas Van Damme mitjançant contracte de 9 de novembre de 2017 que en el seu moment va ser aportat a l'expedient, per a annexionar-la a les finques de la seva propietat.

Superfície: 77,56 m2.

Finca de referencia cadastral 2948404CD5124N

SEGON.

Les finques anteriors constitueixen la totalitat de l'Àrea d'Actuació 5.2 de Sòl Urbà denominada És Puët-, la delimitació del qual consta en:

- Les Normes Subsidiàries de Sant Josep, aprovades definitivament el 24 d'abril de 1986 (BOIB núm. 182, ext. 31.12.2003)
- La modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Sant Josep, aprovada definitivament el 23 de novembre de 2009 (BOIB núm. 174, 28.11.2009).
- La modificació de la delimitació de l'Àrea d'Actuació 5.2 de les Normes Subsidiàries, aprovada definitivament el 27 de juliol de 2017



(BOIB núm. 141, de 18 de novembre de 2017).

TERCER. Paràmetres de les condicions particulars amb el mesurament real de l'àmbit:

Tipologia Th

Edificabilitat sobre sòl brut 0.6m²/m²

Sòl net 3.959,80 m²

Edificabilitat 5.530,69 m² (1,3967 m²/m²)

Densitat habitatges sobre sòl brut 30 hab/Ha

Núm. Màxim d'habitatges 28 habitatges

Altura màxima 4 altures

Altura a cornisa

Ocupació 13,00 m 60 % (*)

QUART. Ha estat presentada en el Registre General d'aquest Ajuntament, Proposta de. Reparcel·lació de la referida Àrea d'Actuació que es formalitzarà en escriptura pública després de la tramitació i aprovació del preceptiu expedient, que ha de tramitar-se davant aquest Ajuntament.

De la proposta de parcel·lació resulten les següents parcel·les:

Parcel·la 1.

Parcel·la assenyalada amb el número 1 amb una superfície de 77,56 m² de cabuda que forma part de la Unitat d'Actuació 5.2 de Sant Josep de sa Talaia. Està destinada a Espai Lliure d'Ús Públic.

Confronta per la seva cara Nord amb la Delimitació de la Zona Marítima Terrestre entre les fites 10 i 12 i per la resta de les seves cares amb la parcel·la assenyalada amb el número 5

Parcel·la 2.

Parcel·la assenyalada amb el número 2 amb una superfície de 187,48 m² de cabuda que forma part de la Unitat d'Actuació 5.2 de Sant Josep de sa Talaia. Aquesta destinada a l'ús dotacional.

Confronta per la seva cara Nord i Oest amb la parcel·la número 3 i per la seva cara Sud i Est amb la parcel·la número 5

Parcel·la 3.

Parcel·la assenyalada amb el número 3 amb una superfície de 6.833,77 m² de cabuda que forma part de la Unitat d'Actuació 5.2 de Sant Josep de sa Talaia. Una part de la mateixa està destinada a Espai Lliure d'Ús Públic (2.923,97 m²) i la resta (3.959,80 m²) té un aprofitament urbanístic de 5.530,69 m².

Confronta per la seva cara Nord i Oest amb la parcel·la 4, per la seva cara Sud amb la parcel·la 5 i la parcel·la 2.

Parcel·la 4.

Parcel·la assenyalada amb el número 4 amb una superfície de 1.401,50 m² de cabuda que forma part de la Unitat d'Actuació 5.2 de Sant Josep de sa Talaia. Està destinada a Espai Lliure d'Ús Públic.

Confronta per la seva cara Nord i Oest amb la Delimitació de la Zona Marítima Terrestre entre les fites 4 i 9, per la seva cara Aquest amb la parcel·la de referència cadastral 2948401CD5124N i amb la parcel·la 3 per la resta de les seves bogues.

Parcel·la 5

Franja de terreny amb una superfície total de 823,75 m² de cabuda que forma part de la UA5.2 de Sant Josep de sa Talaia destinada a voreres, aparcaments i vial per als vianants que discorre al llarg del carrer de S'Estanyol i del carrer Es Caló.

CINQUÈ. De conformitat amb l'article 29.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB): "Excepte quan es pugui complir amb sòl destinat a habitatge protegit en virtut de la reserva obligatòria corresponent, el compliment del deure de cessió regulat en la lletra d) de l'apartat 3 anterior podrà efectuar-se mitjançant les formes alternatives que reglamentàriament estableixi el consell insular corresponent i, en tot cas, mitjançant la seva compensació en metàl·lic de valor equivalent i determinada en aplicació de la legislació

estatal de sòl, compensació que es destinarà a obtenir els sòls amb destinació a habitatge protegit, o a costejar la part de finançament públic que s'hagués previst en l'actuació de transformació urbanística o bé a integrar-se en el patrimoni públic de sòl, i es destinaria preferentment a actuacions de transformació urbanística en sòl urbà”.

En atenció al que es disposa en article 91.3 de la LUIB: “ Les cessions de sòl per a lliurar a l'administració amb destinació a dotacions públiques i per a materialitzar el percentatge d'aprofitament urbanístic que li correspongui pel deure de participació pública en les plusvàlues que l'actuació genera, determinades en funció de l'increment d'aprofitament atribuït a les parcel·les edificables lucratives sotmeses a una actuació de dotació, en els supòsits d'impossibilitat de materialització en parcel·la exempta o en complex immobiliari, i sempre de manera excepcional en les condicions permeses per la legislació bàsica estatal, podran substituir-se per una compensació econòmica de valor equivalent que s'haurà d'ingressar en el patrimoni públic de sòl amb la finalitat de l'obtenció dels sòls als quals substitueix o, si és el cas, al finançament públic de l'actuació, en cas que fos legalment procedent”.

I posat en relació amb l'article 18.2.a) Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, que estableix que “Quan es tracti de les actuacions de dotació a què es refereix l'article 7.1 b), els deures anteriors s'exigiran amb les següents excepcions:

- a) El deure de lliurar a l'Administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació o de l'àmbit superior de referència en què aquesta s'inclogui, que fixi la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística, es determinarà atenent només l'increment de l'edificabilitat mitjana ponderada que, si és el cas, resulti de la modificació de l'instrument d'ordenació. Dit deure podrà complir-se mitjançant la substitució del lliurament de sòl pel seu valor en metàl·lic, amb la finalitat de costejar la part de finançament públic que pogués estar prevista en la pròpia actuació, o a integrar-se en el patrimoni públic de sòl, amb destinació preferent a actuacions de rehabilitació o de regeneració i renovació urbanes”.

SISÈ. Excés d'aprofitament ED sobre el subjectiu NS

Aprofitament ED 5.624 m²t 5.624 ua

Aprofitament subjectiu segons NS 5.120 ua

Cessió per excés 504 ua

% cessió sobre aprofitament ED 504 ua 8,96%

% cessió sobre increment aprofitament ED 9, 98%

Mitjançant document de valoració que s'adjunta al projecte de reparcel·lació que ha estat informat favorable pels serveis tècnics municipals, s'ha quantificat l'aprofitament objecte de cessió en 475.272€

En virtut de tot l'exposat, els compareixents, de conformitat amb la legislació aplicable,

ACORDEN

Primer.— El Sr. Juan Bufí Arabí, ofereix a l'Ajuntament la possibilitat que l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria a aquesta Corporació local es materialitzi mitjançant la seva monetarització conformement al valor en 475.272€ euros que a aquest aprofitament li correspon.

En conseqüència, estan disposats a satisfer a l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia la quantitat de quatre centenars setanta-cinc mil dos-cents setanta-dos euros (475.272€), en la forma i condicions que en aquest conveni s'estableixin.

Segon.— L'Ajuntament accepta l'oferiment que se li efectua, per la qual cosa en el desenvolupament de l'àrea d'actuació, en lloc de rebre terrenys, rebrà la quantitat assenyalada d'acord amb les següents condicions:

1r A l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, el promotor del desenvolupament de l'àrea d'actuació haurà d'ingressar l'import de la monetarització de l'aprofitament de cessió obligatòria, mitjançant transferència bancària a nom de l'Ajuntament.

2n El projecte de reparcel·lació, i el conveni s'aprovaran simultàniament per l'Ajuntament, procedint-se a continuació a la signatura d'aquest últim.

Tercer.— La quantitat obtinguda per l'Ajuntament tindrà el règim i destí establert per al Patrimoni Públic del Sòl.

Quart.— L'eficàcia d'aquest conveni serà efectiva una vegada s'hagi produït la seva aprovació per l'òrgan competent.

Cinquè.— El present conveni té naturalesa i caràcter jurídic-administratiu i les qüestions relatives al seu compliment, interpretació, efectes i extinció seran de competència de l'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu. El seu règim jurídic serà el previst en les seves estipulacions i en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i en les seves disposicions de desenvolupament i, de manera supletòria, per les normes i principis generals del Dret Administratiu i, en defecte d'això, del Dret Civil.



Sisè.— En cas d'alienació de la finca a què es refereixen els compromisos continguts en el present Conveni, el propietari vindran obligats a fer constar aquests compromisos en els seus actes o contractes amb tercers, que se subrogaran en el lloc d'aquell, conforme al regulat en 6 l'art. 27 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre que aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana havent de respectar tots el dret i obligacions que es deriven del present Conveni. Amb la finalitat indicada, el Conveni, una vegada formalitzat, s'inscriurà per compte de la propietat en el Registre de la Propietat.

I en prova de conformitat amb tot quant antecedeix, els presents signen el present document en el lloc i data fixats en l'encapçalament.”

2n.- FACULTAR al Sr. Vicente Roig Tur, alcalde de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia per a la signatura del conveni esmentat i transcrit al punt anterior.

3r.- NOTIFICAR el present acord, de forma personal a l'únic propietari de l'àmbit del projecte, amb la resta d'efectes de l'article 81 de la LUIB.

4t.- DONAR COMPTE al registre municipal de convenis administratius urbanístics, al qual s'annotarà el nom del conveni, i que custodiarà un exemplar complet del text definitiu i, en el seu cas, de la seva documentació, que ha d'incorporar la del planejament o de l'instrument de gestió al que es refereix.

5è.- PUBLICAR el present acord junt amb el conveni urbanístic de gestió de l'Àrea d'Actuació 5.2 de les Normes subsidiàries de planejament d'aquest terme municipal en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB).

6è.- PUBLICAR el present Conveni de Gestió Urbanística de l'Àrea d'Actuació 5.2 de les Normes Subsidiàries d'aquest terme municipal en el portal de transparència d'aquesta Corporació.

7è.- INCORPORAR AL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL la quantitat 475.272 € establerta al present conveni, corresponent a la monetització de l'aprofitament de cessió obligatòria, que s'haurà d'ingressar mitjançant transferència bancària a nom del Ajuntament per a la qual cosa se li farà entrega al propietari del document o carta de pagament corresponent.

8è.- DONAR COMPTE del present acord al departament d'Intervenció als efectes oportuns.

9è.- EXPEDIR CERTIFICACIÓ DEL PRESENT ACORD I NOTIFICAR A LA PROPIETAT, PER A LA SEVA INSCRIPCIÓ AL REGISTRE DE LA PROPIETAT”

I vist així mateix que la Junta de Govern Local, en sessió celebrada el dia 10 de novembre de 2023, adoptà, entre d'altres, el següent ACORD:

“**PRIMER: ESMENAR la redacció del document del Conveni** urbanístic de gestió de l'AA5.2 de les NS de Sant Josep de sa Talaia, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en sessió celebrada el 06.10.2023, en concordança amb l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació de la mateixa AA (NRE 2022-E-RE-6573 de 23/06/2022, expedient 3794/2021), en els únics tres sentits:

1. de que constin les tres finques que componen l'AA 5.2
2. d'inserir els dos propietaris, Sr. Juan Buñí Arabí, amb NIF 4142****-N i Turística Inversiones Es Puet SL, amb CIF B02992865, per a la seva signatura, i
3. d'incloure específicament la clàusula de la servitud de la part d'ús públic de la finca resultant núm. 3, als efectes de materialitzar aquest ús públic que s'atribueix, d'acord amb la planimetria del projecte de reparcel·lació aprovat definitivament; servitud d'ús públic a favor de l'Ajuntament,

I RATIFICAR l'aprovació definitiva del Conveni; quedant la redacció del mateix de la següent manera:

“CONVENI PER A LA MONETARITZACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC CORRESPONENT A L'ADMINISTRACIÓ DE L'ORDENACIÓ DE L'ÀREA D'ACTUACIÓ 5.2 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE SANT JOSEP DE SA TALAIA.

REUNITS

D'una part, el Sr. Vicente Roig Tur, Alcalde de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, en exercici de les atribucions que li confereix l'article 124 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, actuant en nom i representació de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia.

I d'una altra, el Sr. Juan Buñí Arabí, amb DNI 4142****-N, i domicili a aquest efecte en Ca'n Buñí, Cala Gracio, Apartat de Correus 229, Sant Antoni de Portmany, que actua en nom propi i de la mercantil Turística Inversiones Es Puet SL, amb CIF B02992865.



Totes dues parts, en la representació legal que actuen es reconeixen mútua i recíproca capacitat legal per a obligar-se i a tal fi,

EXPOSEN

PRIMER. Que el Sr. Juan Buñí Arabí i la mercantil Turística Inversiones Es Puet SL son els propietaris amb caràcter privatiu de les següents finques:

Finca 1

Finca 6361.# Inscrita en el Registre de la Propietat d'Eivissa nº 2, al tom 1516, llibre 359 de Sant Josep, foli 61, inscripció 2a.

Superfície registral: 2.000 m2

Titularitat: Juan Buñí Arabí 52% i Turística Inversiones Es Puet, SL 48%

Finca de referència cadastral 2948402CD5124N0001IX

Sobre dita finca es troba construït un habitatge amb una superfície de 156 m2.

El referit habitatge, segons consulta descriptiva i gràfica obtinguda de la seu de Cadastre i que s'acompanya al present document, data de 1963 pel que la mateixa, d'acord amb el disposat en l'article 52 del Reial Decret 1093/97 de 4 de juliol i l'Article 28 Apartat 4 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, ha set patrimonialitzada.

Finca 2

Finca 6641.# Inscrita en el Registre de la Propietat d'Eivissa núm. 2, al tom 1.473, llibre 344 de Sant Josep, foli 26, inscripció 3a.

Superfície registral: 1.500 m2

Titularitat: Juan Buñí Arabí 100%

Finca de referencia cadastral 2948402CD5124N0001IX.

Les dues finques que precedeixen constitueixen una única parcel·la cadastral segons s'ha indicat (2948402CD5124N0001IX), amb una superfície de 3.406 m2.

Finca 3

Finca 3173.# Inscrita en el Registre de la Propietat d'Eivissa núm. 2, al tomo 1.516, llibre 359 de Sant Josep, folio 54, inscripció 9a.

Sobre dita finca es troba construït un habitatge amb una superfície de 159 m2.

El referit habitatge, segons consulta descriptiva i gràfica obtinguda de la seu de Cadastre i que s'acompanya al present document, data de 1932 per la qual cosa la mateixa, d'acord amb el disposat en l'article 52 del Reial Decret 1093/97 de 4 de juliol i l'Article 28 Apartat 4 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, ha estat patrimonialitzada.

Superfície registral: 5.472 m2

Titularitat: Juan Buñí Arabí 52% i Turística Inversiones Es Puet, SL 48%

Finques de referencia cadastral 2948403CD5124N0001JX i part de la 2948404CD5124N0001EX.

La superfície cadastral conjunta és 5.610,56 m2.

La superfície total real de totes les finques aportades (1, 2 i 3) és de 9.374,06 m2, que constitueix l'àmbit del polígon.

SEGON.

Les finques anteriors constitueixen la totalitat de l'Àrea d'Actuació 5.2 de Sòl Urbà denominada Es Puet, la delimitació del qual consta en:

- Les Normes Subsidiàries de Sant Josep, aprovades definitivament el 24 d'abril de 1986(BOIB núm. 182, ext. 31.12.2003)
- La modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Sant Josep, aprovada definitivament el 23 de novembre de 2009 (BOIB núm. 174, 28.11.2009).
- La modificació de la delimitació de l'Àrea d'Actuació 5.2 de les Normes Subsidiàries, aprovada definitivament el 27 de juliol de 2017 (BOIB núm. 141, de 18 de novembre de 2017).

TERCER. Paràmetres de les condicions particulars amb el mesurament real de l'àmbit:

Tipologia Th

Edificabilitat sobre sòl brut 0.6m2/m2

Sòl net 3.959,80 m2

Edificabilitat 5.530,69 m2 (1,3967 m2/m2)

Densitat habitatges sobre sòl brut 30 hab/Ha

Núm. Màxim d'habitatges 28 habitatges

Altura màxima 4 altures



Altura a cornisa

Ocupació 13,00 m 60 % (*)

QUART. Ha estat presentada en el Registre General d'aquest Ajuntament, Proposta de. Reparcel·lació de la referida Àrea d'Actuació que es formalitzarà en escriptura pública després de la tramitació i aprovació del preceptiu expedient, que ha de tramitar-se davant aquest Ajuntament.

De la proposta de parcel·lació resulten les següents parcel·les:

Parcel·la 1.

Parcel·la assenyalada amb el número 1 amb una superfície de 77,56 m² de cabuda que forma part de la Unitat d'Actuació 5.2 de Sant Josep de sa Talaia. Està destinada a Espai Lliure d'Ús Públic.

Confronta per la seva cara Nord amb la Delimitació de la Zona Marítima Terrestre entre les fites 10 i 12 i per la resta de les seves cares amb la parcel·la assenyalada amb el número 5

Parcel·la 2.

Parcel·la assenyalada amb el número 2 amb una superfície de 187,48 m² de cabuda que forma part de la Unitat d'Actuació 5.2 de Sant Josep de sa Talaia. Aquesta destinada a l'ús dotacional.

Confronta per la seva cara Nord i Oest amb la parcel·la número 3 i per la seva cara Sud i Est amb la parcel·la número 5

Parcel·la 3.

Parcel·la assenyalada amb el número 3 amb una superfície de 6.833,77 m² de cabuda que forma part de la Unitat d'Actuació 5.2 de Sant Josep de sa Talaia. Una part de la mateixa està destinada a Espai Lliure d'Ús Públic (2.923,97 m²) i la resta (3.959,80 m²) té un aprofitament urbanístic de 5.530,69 m².

A l'efecte de materialitzar l'ús públic que s'atribueix, es constituirà una servitud d'ús públic a favor de l'Ajuntament la inscripció registral del qual serà tramitada amb posterioritat. Les facultats que comprengui aquesta servitud es determinaran en l'acord municipal d'aprovació definitiva del present projecte.

Confronta per la seva cara Nord i Oest amb la parcel·la 4, per la seva cara Sud amb la parcel·la 5 i la parcel·la 2.

Parcel·la 4.

Parcel·la assenyalada amb el número 4 amb una superfície de 1.401,50 m² de cabuda que forma part de la Unitat d'Actuació 5.2 de Sant Josep de sa Talaia. Està destinada a Espai Lliure d'Ús Públic.

Confronta per la seva cara Nord i Oest amb la Delimitació de la Zona Marítima Terrestre entre les fites 4 i 9, per la seva cara Aquest amb la parcel·la de referència cadastral2948401CD5124N i amb la parcel·la 3 per la resta de les seves bogues.

Parcel·la 5

Franja de terreny amb una superfície total de 823,75 m² de cabuda que forma part de laUA5.2 de Sant Josep de sa Talaia destinada a voreres, aparcaments i vial per als vianants que discorre al llarg del carrer de S'Estanyol i del carrer Es Caló.

CINQUÈ. De conformitat amb l'article 29.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB): "Excepte quan es pugui complir amb sòl destinat a habitatge protegit en virtut de la reserva obligatòria corresponent, el compliment del deure de cessió regulat en la lletra d) de l'apartat 3 anterior podrà efectuar-se mitjançant les formes alternatives que reglamentàriament estableixi el consell insular corresponent i, en tot cas, mitjançant la seva compensació en metàl·lic de valor equivalent i determinada en aplicació de la legislació estatal de sòl, compensació que es destinarà a obtenir els sòls amb destinació a habitatge protegit, o a costejar la part de finançament públic que s'hagués previst en l'actuació de transformació urbanística o bé a integrar-se en el patrimoni públic de sòl, i es destinaria preferentment a actuacions de transformació urbanística en sòl urbà".

En atenció al que es disposa en article 91.3 de la LUIB: " Les cessions de sòl per a lliurar a l'administració amb destinació a dotacions públiques i per a materialitzar el percentatge d'aprofitament urbanístic que li correspongui pel deure de participació pública en les plusvàlues que l'actuació genera, determinades en funció de l'increment d'aprofitament atribuït a les parcel·les edificables lucratives sotmeses a una actuació de dotació, en els supòsits d'impossibilitat de materialització en parcel·la exempta o en complex immobiliari, i sempre de manera excepcional en les condicions permeses per la legislació bàsica estatal, podran substituir-se per una compensació econòmica de valor



equivalent que s'haurà d'ingressar en el patrimoni públic de sòl amb la finalitat de l'obtenció dels sòls als quals substitueix o, si és el cas, al finançament públic de l'actuació, en cas que fos legalment procedent”.

I posat en relació amb l'article 18.2.a) Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, que estableix que “Quan es tracti de les actuacions de dotació a què es refereix l'article 7.1 b), els deures anteriors s'exigiran amb les següents excepcions:

a) El deure de lliurar a l'Administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació o de l'àmbit superior de referència en què aquesta s'inclouï, que fixi la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística, es determinarà atenent només l'increment de l'edificabilitat mitjana ponderada que, si és el cas, resulti de la modificació de l'instrument d'ordenació. Dit deure podrà complir-se mitjançant la substitució del lliurament de sòl pel seu valor en metàl·lic, amb la finalitat de costejar la part de finançament públic que pogués estar prevista en la pròpia actuació, o a integrar-se en el patrimoni públic de sòl, amb destinació preferent a actuacions de rehabilitació o de regeneració i renovació urbanes”.

SISÈ. Excés d'aprofitament ED sobre el subjectiu NS

Aprofitament ED 5.624 m² 5.624 ua

Aprofitament subjectiu segons NS 5.120 ua

Cessió per excés 504 ua

% cessió sobre aprofitament ED 504 ua 8,96%

% cessió sobre increment aprofitament ED 9, 98%

Mitjançant document de valoració que s'adjunta al projecte de reparcel·lació que ha estat informat favorable pels serveis tècnics municipals, s'ha quantificat l'aprofitament objecte de cessió en 475.272#

En virtut de tot l'exposat, els compareixents, de conformitat amb la legislació aplicable,

ACORDEN

Primer.—El Sr. Juan Bufí Arabí, en el seu nom i de la mercantil Turística Inversiones Es Puet SL, ofereix a l'Ajuntament la possibilitat que l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria a aquesta Corporació local es materialitzi mitjançant la seva monetarització conformement al valor en 475.272# euros que a aquest aprofitament li correspon.

En conseqüència, estan disposats a satisfer a l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia la quantitat de quatre centenars setanta-cinc mil dos-cents setanta-dos euros (475.272#), en la forma i condicions que en aquest conveni s'estableixin.

Segon.—L'Ajuntament accepta l'oferiment que se li efectua, per la qual cosa en el desenvolupament de l'àrea d'actuació, en lloc de rebre terrenys, rebrà la quantitat assenyalada d'acord amb les següents condicions:

1r A l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, el promotor del desenvolupament de l'àrea d'actuació haurà d'ingressar l'import de la monetarització de l'aprofitament de cessió obligatòria, mitjançant transferència bancària a nom de l'Ajuntament.

2n El projecte de reparcel·lació, i el conveni s'aprovaran simultàniament per l'Ajuntament, procedint-se a continuació a la signatura d'aquest últim.

Tercer.—La quantitat obtinguda per l'Ajuntament tindrà el règim i destí establert per al Patrimoni Públic del Sòl.

Quart.—L'eficàcia d'aquest conveni serà efectiva una vegada s'hagi produït la seva aprovació per l'òrgan competent.

Cinquè.—El present conveni té naturalesa i caràcter jurídic-administratiu i les qüestions relatives al seu compliment, interpretació, efectes i extinció seran de competència de l'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu. El seu règim jurídic serà el previst en les seves estipulacions i en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i en les seves disposicions de desenvolupament i, de manera supletòria, per les normes i principis generals del Dret Administratiu i, en defecte d'això, del Dret Civil.

Sisè.—En cas d'alienació de la finca a què es refereixen els compromisos continguts en el present Conveni, els propietaris vindran obligats a fer constar aquests compromisos en els seus actes o contractes amb tercers, que se subrogaran en el lloc d'aquell, conforme al regulat en 6 l'art. 27 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre que aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana havent de respectar tots el dret i obligacions que es deriven del present Conveni. Amb la finalitat indicada, el Conveni, una vegada formalitzat, s'inscriurà per compte de la propietat en el Registre de la Propietat.

I en prova de conformitat amb tot quant antecedeix, els presents signen el present document en el lloc i data fixats en l'encapçalament.”



SEGON: ELEVAR el present a la Junta de Govern per a que procedeixi a la rectificació de la redacció del Conveni aprovat definitivament en els tres únics sentits de que constin les tres finques que componen l'AA 5.2, els dos titulars de la comunitat en proindivís, propietària del terrenys de l'AA 5.2 de les NS de Sant Josep de sa Talaia, Sr. Juan Buñi Arabí i Turística Inversiones Es Puet SL, d'acord amb la documentació tècnica aprovada definitivament per la Junta de Govern Local en sessió de data 06.10.2023 del Projecte de Reparcel·lació (NRE 2022-E-RE-6573 de 23/06/2022, expedient 3794/2021), i la inclusió de la clàusula de la servitud de la part d'ús públic de la finca resultant núm. 3, als efectes de materialitzar aquest ús públic que s'atribueix, d'acord amb la planimetria del projecte de reparcel·lació aprovat definitivament; servitud d'ús públic a favor de l'Ajuntament.

El que es publica per general coneixement.

(Signat electrònicament: 13 de desembre de 2023)

L'alcalde

Vicente Roig Tur)

