

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

11867 *Aprobación definitiva del convenio de gestión urbanística del área de actuación 5.2, de las Normas subsidiarias de planeamiento municipal, de este término municipal*

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2023, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

“1º.- **APROBAR DEFINITIVAMENTE** el convenio urbanístico de gestión del área de actuación 5.2 de las Normas subsidiarias de Sant Josep de sa Talaia, para la monetización del aprovechamiento urbanístico correspondiendo a la administración de la ordenación del Área de Actuación 5.2 de las Normas Subsidiarias del T. M. de Sant Josep de sa Talaia, presentado en fecha 26.08.2022 y NRE 2022-E-RE-8523 por el Sr. José Torres Torres, con NIF n.º 4****394-L, actuando en representación del Sr. **JUAN BUFÍ ARABÍ**, con NIF n.º 4142****-N, con las valoraciones validadas por los Servicios Técnicos municipales en aquello que respeta al 15% del aprovechamiento que corresponde en el Ayuntamiento, en los términos del artículo 98.2 de la LUIB, indicando que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, que se transcribe a continuación:

“CONVENIO PARA LA MONETARIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN 5.2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DESANT JOSEP DE SA TALAIA.”

REUNIDOS

De una parte, el Sr. Vicente Roig Tur, Alcalde del Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia, en ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 124 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, actuando en nombre y representación del Ayuntamiento de Sant Josep de Sa Talaia.

Y de otra, el Sr. Juan Bufí Arabí, con D.N.I. 4142****-N, y domicilio a estos efectos en Ca'n Bufí, Cala Gració, Apartado de Correos 229, Sant Antoni de Portmany, que actúa en nombre propio.

Ambas partes, en la representación legal que actúan se reconocen mutua y recíproca capacidad legal para obligarse y a tal fin,

EXPONEN

PRIMERO. Que el Sr. Juan Bufí Arabí es propietario con carácter privativo de las siguientes fincas:

Finca 1

Titular: Juan Bufí Arabí.

Superficie: 8.758,23 m2.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza nº 2, al tomo 1516, libro 359 de Sant Josep, folio 61, finca nº 6361N, inscripción 2ª y al tomo 1.516, libro 359 de Sant Josep, folio 54, finca nº 3173N, inscripción 9ª.

Fincas de referencia catastral 2948402CD5124N y 2948403CD5124N

Finca 2

Titular: Juan Bufí Arabí, cuyos derechos adquirió de D. Antonio Ribas Van Damme mediante contrato de 9 de noviembre de 2017 que en su momento fue aportado al expediente, para anexionarla a las fincas de su propiedad.

Superficie: 77,56 m2.

Finca de referencia catastral 2948404CD5124N

SEGUNDO. Las fincas anteriores constituyen la totalidad del Área de Actuación 5.2 de Suelo Urbano denominada Es Puet-, cuya delimitación consta en:

- Las Normas Subsidiarias de Sant Josep, aprobadas definitivamente el 24 de abril de 1986(BOIB núm. 182, ext. 31.12.2003)
- La modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Sant Josep, aprobada definitivamente el 23 de noviembre de 2009 (BOIB núm. 174, 28.11.2009).
- La modificación de la delimitación del Área de Actuación 5.2 de las Normas Subsidiarias, aprobada definitivamente el 27 de julio de

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

TERCERO. Parámetros de las condiciones particulares con la medición real del ámbito:

Tipología Th
Edificabilidad sobre suelo bruto 0.6m²/m²
Suelo neto 3.959,80 m²
Edificabilidad 5.530,69 m² (1,3967 m²/m²)
Densidad viviendas sobre suelo bruto 30 viv/Ha
Núm. Máximo de viviendas 28 viviendas
Altura máxima 4 alturas
Altura a cornisa
Ocupación 13,00 m 60 % (*)

CUARTO. Ha sido presentada en el Registro General de este Ayuntamiento, Propuesta de Reparcelación de la referida Área de Actuación que se formalizará en escritura pública tras la tramitación y aprobación del preceptivo expediente, que debe tramitarse ante este Ayuntamiento.

De la propuesta de parcelación resultan las siguientes parcelas:

Parcela 1.

Parcela señalada con el número 1 con una superficie de 77,56 m² de cabida que forma parte de la Unidad de Actuación 5.2 de Sant Josep de sa Talaia. Está destinada a Espacio Libre de Uso Público.

Linda por su cara Norte con la Delimitación de la Zona Marítima Terrestre entre los hitos 10 y 12 y por el resto de sus caras con la parcela señalada con el número 5

Parcela 2.

Parcela señalada con el número 2 con una superficie de 187,48 m² de cabida que forma parte de la Unidad de Actuación 5.2 de Sant Josep de sa Talaia. Está destinada al uso dotacional.

Linda por su cara Norte y Oeste con la parcela número 3 y por su cara Sur y Este con la parcela número 5.

Parcela 3.

Parcela señalada con el número 3 con una superficie de 6.833,77 m² de cabida que forma parte de la Unidad de Actuación 5.2 de Sant Josep de Sa Talaia. Una parte de la misma está destinada a Espacio Libre de Uso Público (2.923,97 m²) y el resto (3.959,80 m²) tiene un aprovechamiento urbanístico de 5.530,69 m².

Linda por su cara Norte y Oeste con la parcela 4, por su cara Sur con la parcela 5 y la parcela 2.

Parcela 4.

Parcela señalada con el número 4 con una superficie de 1.401,50 m² de cabida que forma parte de la Unidad de Actuación 5.2 de Sant Josep de sa Talaia. Está destinada a Espacio Libre de Uso Público.

Linda por su cara Norte y Oeste con la Delimitación de la Zona Marítima Terrestre entre los hitos 4 y 9, por su cara Este con la parcela de referencia catastral 2948401CD5124N y con la parcela 3 por el resto de sus lindes.

Parcela 5

Franja de terreno con una superficie total de 823,75 m² de cabida que forma parte de la UA5.2 de Sant Josep de Sa Talaia destinada a aceras, aparcamientos y vial peatonal que discurre a lo largo de la calle de S'Estanyol y de la calle Es Caló.

QUINTO. De conformidad con el artículo 29.4 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB): “Excepto cuando se pueda cumplir con suelo destinado a vivienda protegida en virtud de la reserva obligatoria correspondiente, el cumplimiento del deber de cesión regulado en la letra d) del apartado 3 anterior podrá efectuarse mediante las formas alternativas que reglamentariamente establezca el consejo insular correspondiente y, en todo caso, mediante su compensación en metálico de valor equivalente y determinada en

aplicación de la legislación estatal de suelo, compensación que se destinará a obtener los suelos con destino a vivienda protegida, o a costear la parte de financiación pública que se hubiera previsto en la actuación de transformación urbanística o bien a integrarse en el patrimonio público de suelo, y se destinaría preferentemente a actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano”.

En atención a lo dispuesto en artículo 91.3 de la LUIB: “ Las cesiones de suelo para entregar a la administración con destino a dotaciones públicas y para materializar el porcentaje de aprovechamiento urbanístico que le corresponda por el deber de participación pública en las plusvalías que la actuación genera, determinadas en función del incremento de aprovechamiento atribuido a las parcelas edificables lucrativas sometidas a una actuación de dotación, en los supuestos de imposibilidad de materialización en parcela exenta o en complejo inmobiliario, y siempre de forma excepcional en las condiciones permitidas por la legislación básica estatal, podrán sustituirse por una compensación económica de valor equivalente que se deberá ingresar en el patrimonio público de suelo con la finalidad de la obtención de los suelos a los que sustituye o, en su caso, a la financiación pública de la actuación, en caso de que fuera legalmente procedente”.

Y puesto en relación con el artículo 18.2.a) 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, que establece que “Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas”.

SEXTO. Exceso de aprovechamiento ED sobre el subjetivo NNSS

Aprovechamiento ED 5.624 m²t 5.624 ua

Aprovechamiento subjetivo según NNSS 5.120 ua

Cesión por exceso 504 ua

% cesión sobre aprovechamiento ED 504 ua 8,96%

% cesión sobre incremento aprovechamiento ED 9, 98%

Mediante documento de valoración que se adjunta al proyecto de reparcelación que ha sido informado favorable por los servicios técnicos municipales, se ha cuantificado el aprovechamiento objeto de cesión en 475.272 #

En virtud de todo lo expuesto, los comparecientes, de conformidad con la legislación aplicable,

ACUERDAN

Primero.— El Sr. Juan Bufi Arabí, ofrece al Ayuntamiento la posibilidad de que el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria a dicha Corporación local se materialice mediante su monetarización con arreglo al valor en 475.272€ euros que a dicho aprovechamiento le corresponde.

En consecuencia, están dispuestos a satisfacer al Ayuntamiento de Sant Josep de Sa Talaia la cantidad de cuatrocientos setenta y cinco mil doscientos setenta y dos euros (475.272€), en la forma y condiciones que en este convenio se establezcan.

Segundo.— El Ayuntamiento acepta el ofrecimiento que se le efectúa, por lo que en el desarrollo del área de actuación, en lugar de recibir terrenos, recibirá la cantidad señalada de acuerdo con las siguientes condiciones:

1º A la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, el promotor del desarrollo del área de actuación deberá ingresar el importe de la monetarización del aprovechamiento de cesión obligatoria, mediante transferencia bancaria a nombre del Ayuntamiento.

2º El proyecto de reparcelación, y el convenio se aprobarán simultáneamente por el Ayuntamiento, procediéndose a continuación a la firma de este último.

Tercero.— La cantidad obtenida por el Ayuntamiento tendrá el régimen y destino establecido para el Patrimonio Público del Suelo.

Cuarto.— La eficacia de este convenio será efectiva una vez se haya producido su aprobación por el órgano competente.

Quinto.— El presente convenio tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán de competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo. Su régimen jurídico será el previsto en sus estipulaciones y en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y en sus disposiciones de desarrollo

y, de forma supletoria, por las normas y principios generales del Derecho Administrativo y, en su defecto, del Derecho Civil.

Sexto.— En caso de enajenación de la finca a que se refieren los compromisos contenidos en el presente Convenio, el propietario vendrán obligados a hacer constar estos compromisos en sus actos o contratos con terceros, que se subrogarán en el lugar de aquel, conforme a lo regulado en 6 el art. 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre que aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana debiendo respetar todos los derechos y obligaciones que se derivan del presente Convenio. Con la finalidad indicada, el Convenio, una vez formalizado, se inscribirá por cuenta de la propiedad en el Registro de la Propiedad.

Y en prueba de conformidad con todo cuanto antecede, los presentes firman el presente documento en el lugar y fecha fijados en el encabezamiento.”

2º.- FACULTAR al Sr. Vicente Roig Tur, alcalde del Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia para la firma del convenio mencionado y transcrito en su punto anterior.

3º.- NOTIFICAR el presente acuerdo, de forma personal al único propietario del ámbito del proyecto, con el resto de efectos del artículo 81 de la LUIB.

4º.- DAR CUENTA al registro municipal de convenios administrativos urbanísticos, al cual se anotará el nombre del convenio, y que custodiará un ejemplar completo del texto definitivo y, en su caso, de su documentación, que tiene que incorporar la del planeamiento o del instrumento de gestión al que se refiere.

5º.- PUBLICAR el presente acuerdo junto con el convenio urbanístico de gestión del Área de Actuación 5.2 de las Normas subsidiarias de planeamiento de este término municipal en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB).

6º.- PUBLICAR el presente Convenio de Gestión Urbanística del Área de Actuación 5.2 de las Normas Subsidiarias de este término municipal en el portal de transparencia de esta Corporación.

7º.- INCORPORAR AL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO la cantidad 475.272 € establecida en el presente convenio, correspondiendo a la monetización del aprovechamiento de cesión obligatoria, que se tendrá que ingresar mediante transferencia bancaria a nombre del Ayuntamiento para lo cual se le hará entrega al propietario del documento o carta de pago correspondiente.

8º.- DAR CUENTA del presente acuerdo al departamento de Intervención a los efectos oportunos.

9º.- EXPEDIR CERTIFICACIÓN DEL PRESENTE ACUERDO Y NOTIFICAR A LA PROPIETDD, PARA SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD”

Y visto así mismo que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 10 de noviembre de 2023, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

“PRIMERO: SUBSANAR la redacción del documento del Convenio urbanístico de gestión de la AA5.2 de las NNSS de Sant Josep de sa Talaia, aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 06.10.2023, en concordancia con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la misma AA (NRE 2022-E-RE-6573 de 23/06/2022, expediente 3794/2021), en los únicos tres sentidos:

1. de que consten las tres fincas que componen El AA 5.2
2. de insertar los dos propietarios, Sr. Juan Bufí Arabí, con NIF 4142****-N y Turística Inversiones Es Puet SL, con CIF B02992865, para su firma, y
3. de incluir específicamente la cláusula de la servidumbre de la parte de uso público de la finca resultante n.º 3, a los efectos de materializar este uso público que se atribuye, de acuerdo con la planimetría del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente; servidumbre de uso público a favor del Ayuntamiento,

Y RATIFICAR la aprobación definitiva del Convenio; quedando la redacción del mismo de la siguiente manera:

“CONVENIO PARA LA MONETARIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN 5.2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SANT JOSEP DE SA TALAIA.

REUNIDOS

De una parte, el Sr. Vicente Roig Tur, Alcalde del Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia, en ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 124 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, actuando en nombre y representación del Ayuntamiento

de Sant Josep de sa Talaia.

Y de otra, el Sr. Juan Bufi Arabí, con DNI 4142****-N, y domicilio con este fin en Ca'n Bufi, Cala Gració, Apartado de Correos 229, Sant Antoni de Portmany, que actúa en nombre propio y de la mercantil Turística Inversiones Es Puet SL, con CIF B02992865.

Ambas partes, en la representación legal que actúan se reconocen mutua y recíproca capacidad legal para obligarse y en tal fin,

EXPONEN

PRIMERO. Que el Sr. Juan Bufi Arabí y la mercantil Turística Inversiones Se Puet SL son los propietarios con carácter privativo de las siguientes fincas:

Finca 1

Finca 6361.# Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza n.º 2, en el tomo 1516, libro 359 de Sant Josep, folio 61, inscripción 2ª.

Superficie registral: 2.000 m2

Titularidad: Juan Bufi Arabí 52% y Turística Inversiones Es Puet, SL 48%

Finca de referencia catastral 2948402CD5124N0001IX

Sobre dicha finca se encuentra construido una vivienda con una superficie de 156 m2.

La referida vivienda, según consulta descriptiva y gráfica obtenida de la sede de Catastro y que se acompaña al presente documento, data de 1963 por lo que la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio y el artículo 28 apartado 4 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el cual se aprueba la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, ha sido patrimonializada.

Finca 2

Finca 6641.# Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza n.º 2, en el tomo 1.473, libro 344 de Sant Josep, folio 26, inscripción 3ª.

Superficie registral: 1.500 m2

Titularidad: Juan Bufi Arabí 100%

Finca de referencia catastral 2948402CD5124N0001IX.

Las dos fincas que preceden constituyen una única parcela catastral según se ha indicado (2948402CD5124N0001IX), con una superficie de 3.406 m².

Finca 3

Finca 3173.# Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza n.º 2, en el tomo 1.516, libro 359 de Sant Josep, folio 54, inscripción 9ª.

Sobre dicha finca se encuentra construida una vivienda con una superficie de 159 m2.

La referida vivienda, según consulta descriptiva y gráfica obtenida de la sede de Catastro y que se acompaña al presente documento, data de 1932 por lo que la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio y el artículo 28 apartado 4 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el cual se aprueba la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, ha sido patrimonializada.

Superficie registral: 5.472 m2

Titularidad: Juan Bufi Arabí 52% y Turística Inversiones Es Puet, SL 48%

Fincas de referencia catastral 2948403CD5124N0001JX y parte de la 2948404CD5124N0001EX.

La superficie catastral conjunta es 5.610,56 m2.

La superficie total real de todas las fincas aportadas (1, 2 y 3) es de 9.374,06 m², que constituye el ámbito del polígono.

SEGUNDO.

Las fincas anteriores constituyen la totalidad del Área de Actuación 5.2 de Suelo Urbano denominada Es Puet, la delimitación de la cual consta en:

- Las Normas Subsidiarias de Sant Josep, aprobadas definitivamente el 24 de abril de 1986 (BOIB n.º 182, ext. 31.12.2003)
- La modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Sant Josep, aprobada definitivamente el 23 de noviembre de 2009 (BOIB n.º 174, 28.11.2009).
- La modificación de la delimitación del Área de Actuación 5.2 de las Normas Subsidiarias, aprobada definitivamente el 27 de julio de 2017 (BOIB n.º 141, de 18 de noviembre de 2017).

TERCERO. Parámetros de las condiciones particulares con la medición real del ámbito:

Tipología Th

Edificabilidad sobre suelo bruto 0.6m2/m2





Suelo neto 3.959,80 m²
Edificabilidad 5.530,69 m² (1,3967 m²/m²)
Densidad viviendas sobre suelo sucio 30 viv./Ha
N.º Máximo de viviendas 28 viviendas
Altura máxima 4 alturas
Altura a cornisa
Ocupación 13,00 m 60 % (*)

CUARTO. Ha sido presentada en el Registro General de este Ayuntamiento, Propuesta de Reparcelación de la referida Área de Actuación que se formalizará en escritura pública después de la tramitación y aprobación del preceptivo expediente, que tiene que tramitarse ante este Ayuntamiento.

De la propuesta de parcelación resultan las siguientes parcelas:

Parcela 1.

Parcela señalada con el número 1 con una superficie de 77,56 m² de cabida que forma parte de la Unidad de Actuación 5.2 de Sant Josep de sa Talaia. Está destinada en Espacio Libre de Uso Público.

Confronta por su cara Norte con la Delimitación de la Zona Marítima Terrestre entre los hitos 10 y 12 y por el resto de sus caras con la parcela señalada con el número 5.

Parcela 2.

Parcela señalada con el número 2 con una superficie de 187,48 m² de cabida que forma parte de la Unidad de Actuación 5.2 de Sant Josep de sa Talaia. Esta destinada al uso dotacional.

Confronta por su cara Norte y Oeste con la parcela número 3 y por su cara Sur y Este con la parcela número 5.

Parcela 3.

Parcela señalada con el número 3 con una superficie de 6.833,77 m² de cabida que forma parte de la Unidad de Actuación 5.2 de Sant Josep de sa Talaia. Una parte de la misma está destinada en Espacio Libre de Uso Público (2.923,97 m²) y el resto (3.959,80 m²) tiene un aprovechamiento urbanístico de 5.530,69 m².

A efectos de materializar el uso público que se atribuye, se constituirá una servidumbre de uso público a favor del Ayuntamiento la inscripción registral de la cual será tramitada con posterioridad. Las facultades que comprenda esta servidumbre se determinarán en el acuerdo municipal de aprobación definitiva del presente proyecto.

Confronta por su cara Norte y Oeste con la parcela 4, por su cara Sur con la parcela 5 y la parcela 2.

Parcela 4.

Parcela señalada con el número 4 con una superficie de 1.401,50 m² de cabida que forma parte de la Unidad de Actuación 5.2 de Sant Josep de sa Talaia. Está destinada en Espacio Libre de Uso Público.

Confronta por su cara Norte y Oeste con la Delimitación de la Zona Marítima Terrestre entre los hitos 4 y 9, por su cara Este con la parcela de referencia cadastral2948401CD5124N y con la parcela 3 por el resto de sus lindes.

Parcela 5

Franja de terreno con una superficie total de 823,75 m² de cabida que forma parte de la UA5.2 de Sant Josep de sa Talaia destinada a aceras, aparcamientos y vial peatonal que discurre a lo largo de la calle de Se Estanyol y de la calle Se Caló.

QUINTO. En conformidad con el artículo 29.4 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB): “Excepto cuando se pueda cumplir con suelo destinado a vivienda de protección oficial en virtud de la reserva obligatoria correspondiente, el cumplimiento del deber de cesión regulado en la letra d) del apartado 3 anterior podrá efectuarse mediante las formas alternativas que reglamentariamente establezca el consejo insular correspondiente y, en todo caso, mediante su compensación en metálico de valor equivalente y determinada en aplicación de la legislación estatal de suelo, compensación que se destinará a obtener los suelos con destino a vivienda de protección oficial, o a costear la parte de financiación pública que se hubiera previsto en la actuación de transformación urbanística o bien a integrarse en el patrimonio público de suelo, y se destinaría preferentemente a actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano”.





En atención a lo que se dispone en artículo 91.3 de la LUIB: “Las cesiones de suelo para librar a la administración con destino a dotaciones públicas y para materializar el porcentaje de aprovechamiento urbanístico que le corresponda por el deber de participación pública en las plusvalías que la actuación genera, determinadas en función del incremento de aprovechamiento atribuido a las parcelas edificables lucrativas sometidas a una actuación de dotación, en los supuestos de imposibilidad de materialización en parcela exenta o en complejo inmobiliario, y siempre de manera excepcional en las condiciones permitidas por la legislación básica estatal, podrán sustituirse por una compensación económica de valor equivaliendo que se tendrá que ingresar en el patrimonio público de suelo con el fin de la obtención de los suelos a los cuales sustituye o, en su caso, a la financiación pública de la actuación, en caso de que fuera legalmente procedente”.

Y puesto en relación con el artículo 18.2.a) Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que establece que “Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes excepciones:

a) El deber de librar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad mediana ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que esta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo solo el incremento de la edificabilidad mediana ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con el fin de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas”.

SEXTO. Exceso de aprovechamiento ED sobre el subjetivo NNSS

Aprovechamiento ED 5.624 m² 5.624 ua

Aprovechamiento subjetivo según NNSS 5.120 ua

Cesión por exceso 504 ua

% cesión sobre aprovechamiento ED 504 ua 8,96%

% cesión sobre incremento aprovechamiento ED 9, 98%

Mediante documento de valoración que se adjunta al proyecto de reparcelación que ha sido informado favorable por los servicios técnicos municipales, se ha cuantificado el aprovechamiento objeto de cesión en 475.272#

En virtud de todo el expuesto, los comparecientes, en conformidad con la legislación aplicable,

ACUERDAN

Primero.— El Sr. Juan Bufí Arabí, en su nombre y de la mercantil Turística Inversiones Es Puet SL, ofrece en el Ayuntamiento la posibilidad que el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria a esta Corporación local se materialice mediante su monetarización con arreglo al valor en 475.272# euros que a este aprovechamiento le corresponde.

En consecuencia, están dispuestos a satisfacer en el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia la cantidad de cuatro centenares setenta y cinco mil doscientos setenta y dos euros (475.272#), en la forma y condiciones que en este convenio se establezcan.

Segundo.— El Ayuntamiento acepta el ofrecimiento que se le efectúa, por lo cual en el desarrollo del área de actuación, en lugar de recibir terrenos, recibirá la cantidad señalada de acuerdo con las siguientes condiciones:

- 1.º A la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, el promotor del desarrollo del área de actuación tendrá que ingresar el importe de la monetarización del aprovechamiento de cesión obligatoria, mediante transferencia bancaria a nombre del Ayuntamiento.
- 2.º El proyecto de reparcelación, y el convenio se aprobarán simultáneamente por el Ayuntamiento, procediéndose a continuación a la firma de este último.

Tercero.— La cantidad obtenida por el Ayuntamiento tendrá el régimen y destino establecido para el Patrimonio Público del Suelo.

Cuarto.— La eficacia de este convenio será efectiva una vez se haya producido su aprobación por el órgano competente.

Quinto.— El presente convenio tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán de competencia de la orden jurisdiccional contencioso-administrativo. Su régimen jurídico será el previsto en sus estipulaciones y en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares y en sus disposiciones de desarrollo y, de manera supletoria, por las normas y principios generales del Derecho Administrativo y, en su defecto, del Derecho Civil.

Sexto.— En caso de alienación de la finca a que se refieren los compromisos contenidos en el presente Convenio, los propietarios vendrán obligados a hacer constar estos compromisos en sus actos o contratos con terceros, que se subrogarán en el lugar de aquel, conforme al regulado en 6 el arte. 27 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre que aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y



Rehabilitación Urbana teniendo que respetar todos el derecho y obligaciones que se derivan del presente Convenio. Con la finalidad indicada, el Convenio, una vez formalizado, se inscribirá por cuenta de la propiedad en el Registro de la Propiedad.

Y en prueba de conformidad con todo cuánto antecede, los presentes firman el presente documento en el lugar y fecha fijados en el encabezamiento.”

SEGUNDO: ELEAR el presente a la Junta de Gobierno para que proceda a la rectificación de la redacción del Convenio aprobado definitivamente en los tres únicos sentidos de que consten las tres fincas que componen la AA 5.2, los dos titulares de la comunidad en proindiviso, propietaria del terrenos del AA 5.2 de las NNSS de Sant Josep de sa Talaia, Sr. Juan Bufi Arabí y Turística Inversiones Es Puet SL, de acuerdo con la documentación técnica aprobada definitivamente perla Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 06.10.2023 del Proyecto de Reparcelación (NRE 2022-E-RE-6573 de 23/06/2022, expediente 3794/2021), y la inclusión de la cláusula de la servidumbre de la parte de uso público de la finca resultante n.º 3, a los efectos de materializar este uso público que se atribuye, de acuerdo con la planimetría del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente; servidumbre de uso público a favor del Ayuntamiento.

Lo que se publica para general conocimiento.

(Firmado electrónicamente: 13 de diciembre de 2023)

El alcalde

Vicente Roig Tur)

