



Adenda al Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Eivissa y SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, para el desarrollo de la actuación urbanizadora Ca n´Escandell, sector 12 Este.

Las firmas manuscritas que constan en el original del presente documento han sido suprimidas de esta copia en atención a las consideraciones, sobre el interés público en su divulgación y los derechos de los titulares de los datos, realizadas por el Consejo de Transparencia y Buen Gobierno y la Agencia Española de Protección de Datos.

Adenda al Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Eivissa y SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, para el desarrollo de la actuación urbanizadora Ca n´Escandell, sector 12 Este.

En Madrid, a 28 de febrero de 2019

Reunidos

De una parte, D. Alejandro Soler Mur, en nombre y representación de SEPES, Entidad Pública Empresarial de Suelo, adscrita al Ministerio de Fomento (en adelante SEPES), con NIF Q2801671E, y domicilio en el Paseo de la Castellana, 91 de Madrid. Se halla facultado para este acto en su condición de Director General de SEPES, cargo para el que fue nombrado por Acuerdo de su Consejo de Administración de 13 de julio de 2018, elevado a público en escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Luis Rueda Esteban el día 23 de julio de 2018 con nº de protocolo 1586, en representación de la citada Entidad en virtud de las atribuciones conferidas por los artículos 7 y 18 del Real Decreto 1525/1999 por el que se aprueba el Estatuto de SEPES.

Y de otra parte D. Rafael Ruiz González, Alcalde de Eivissa en representación del Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable en materia de Régimen Local y en virtud de la facultad conferida por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada en fecha 20 de diciembre de 2018.

Ambas partes, declaran tener capacidad legal suficiente para suscribir la presente Adenda al convenio y a tal efecto

Exponen

En fecha 9 de agosto de 2010, se firmó el convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Eivissa y SEPES, mediante el cual se acordó la realización de una actuación urbanizadora a fin de posibilitar la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial en el suelo de titularidad municipal, situado en el Sector 12-Este.

Conforme al convenio firmado, el Ayuntamiento de Eivissa cedió a SEPES los terrenos municipales ubicados en el sector 12-Este, a fin de que por parte de SEPES se procediera a realizar las actuaciones necesarias para la urbanización del suelo cedido, la ejecución del sistema general de espacios libres adscrito al sector, y la enajenación de los terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Según prevé la cláusula duodécima del convenio firmado, la ejecución de la urbanización y del sistema general debía llevarse a cabo en el plazo de cinco años, a contar desde el otorgamiento



de la escritura de cesión que se recoge en la estipulación tercera del presente convenio, la cual se formalizó en fecha 4 de octubre de 2010.

En ejecución de lo previsto en el convenio, SEPES redactó el "Plan Parcial del Sector 12-Este" e "Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan Parcial del Sector 12-Este", remitiéndolo para su tramitación el 13 de abril de 2012. Asimismo, se llevó a cabo un concurso de ideas, a nivel de anteproyecto, para determinar los criterios de diseño del futuro parque de Ca n'Escandell.

No obstante, los plazos de ejecución de las actuaciones previstas en el convenio no han podido ser cumplidos por causas ajenas a las partes. Así, la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo, en Sentencia STS 578/2015 de 3 de febrero de 2015, declaró nulo el Acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico-Artístico del Consell Insular de Ibiza, de 04/08/2009 por el que se aprobaba la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ibiza. La nulidad del Plan General conllevó la reversión al Plan General de 1987, que no programaba la urbanización del ámbito, imposibilitando así tanto la aprobación del Plan Parcial remitido como las previsiones urbanísticas para el desarrollo del sector establecidas en el convenio y en el planeamiento anulado.

Como consecuencia de la Sentencia citada anteriormente, el Ayuntamiento de Eivissa ha ~~procedido~~ a tramitar de nuevo un procedimiento de revisión del Plan General, que mediante acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de 9/04/2018 se aprobó provisionalmente.

Con base en el interés social, el carácter público de los objetivos perseguidos y los beneficios que supondrá para el municipio la ejecución de la actuación urbanística destinada a la implantación de vivienda sujeta a algún régimen de protección, el Ayuntamiento de Eivissa y SEPES consideran conveniente completar la ficha de gestión del Sector que consta en el documento de la revisión del Plan General aprobado provisionalmente, a fin de paliar la necesidad de vivienda social determinada en la memoria de la Revisión del Plan General y teniendo en cuenta las limitadas actuaciones de transformación urbanística planificadas, que prevén una carga inferior de vivienda social respecto a este Sector.

En este sentido, ambas partes consideran que la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1987 debe contemplar una clasificación del ámbito como Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada, manteniéndose los usos residenciales y complementarios, así como una gran superficie de Sistema General para la dotación de un gran parque. Se han realizado los oportunos estudios y se comprueba que la actuación en el ámbito "Ca n'Escandell" continua siendo viable con las nuevas condiciones urbanísticas.

La actuación, que se situará en la zona señalada en la información gráfica que se incorpora al presente documento, cuenta con una extensión superficial de aproximadamente 17,30 Has y permitirá dar cabida a una cifra aproximada de 532 viviendas sujetas a algún régimen de protección. La actuación podrá realizarse por unidades de actuación o dividirse en etapas, si procede, atemperándola a la demanda real de las parcelas urbanizadas.

En virtud de lo expuesto, y a fin de aprobar las nuevas condiciones urbanísticas a introducir en el documento de revisión del Plan General y de aprobar unos nuevos plazos de ejecución de las

actuaciones previstas en el convenio firmado el 9 de agosto de 2010, todo ello con el objeto de desarrollar la actuación urbanizadora de uso residencial que permita la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, las partes acuerdan otorgar la presente Adenda al Convenio, conforme a las siguientes:

Estipulaciones

Primera.- Objeto de la Adenda

La presente Adenda tiene por objeto adaptar aquellas determinaciones que, estando recogidas en el Convenio de fecha 9 de agosto de 2010 suscrito entre el Ayuntamiento de Eivissa y SEPES en virtud del cual se acordó la realización de una actuación urbanizadora en el Sector 12-Este Ca n´Escandell, han resultado de imposible cumplimiento por causas ajenas a las partes intervinientes. De igual modo sirve para adaptar el contenido del referido convenio al marco legal establecido por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público en relación a los convenios a suscribir por la Administración o las Entidades Públicas,

Segunda.- Determinaciones urbanísticas de la revisión del Plan General

El Ayuntamiento de Eivissa integrará en el documento de Revisión del Plan General, actualmente en fase de tramitación, la ficha que se adjunta en el Anejo a la presente Adenda, reguladora de las condiciones urbanísticas del sector. Entre los aspectos a considerar, se establecerá la compensación como sistema de actuación del sector.

Tercera.- Cesiones.

A través del oportuno instrumento reparcelatorio o figura urbanística que corresponda se adjudicarán al Ayuntamiento, libres de cargas, los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, contemplados por el planeamiento así como, en su caso, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

Además, SEPES, se compromete a ceder al Ayuntamiento de Eivissa una edificabilidad de hasta el 40% de la prevista para la Manzana 10 del ámbito, como compensación por el incremento que, respecto al planeamiento general vigente en el año 2.009, recoge la ficha aprobada provisionalmente en la Revisión del Plan General actualmente en tramitación. Dicho porcentaje tiene carácter de máximo y está sujeto a que el Plan General que resulte aprobado definitivamente mantenga el aprovechamiento y las condiciones urbanísticas establecidas en la presente adenda, y a la aplicación de la legislación actual para Eivissa en materia de vivienda a los efectos de comercializar las parcelas resultantes. La variación de cualquiera de dichos parámetros podría reducir el porcentaje de cesión en aplicación de las nuevas determinaciones.

Cuarta.- Ejecución de la urbanización y del sistema general de parque.

La ejecución de la urbanización y del sistema general del parque se llevará a cabo por SEPES, a

riesgo y ventura y conforme a sus procedimientos habituales, en el plazo de 4 años a contar desde la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana. Dicho plazo podrá ser prorrogado anualmente cuando por razones justificadas, tales como retrasos en la tramitación de los proyectos técnicos necesarios para la ejecución de la urbanización, o en la adjudicación y ejecución de las obras, entre otras, las partes acuerden la ampliación del mismo. Por otro lado, SEPES, en el momento en que proceda a la enajenación de las parcelas para la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, se compromete a la introducción de una cláusula en los contratos de compraventa que garantice que las mismas tienen que ser edificadas en el plazo máximo de entre 3 y 4 años.

Quinta.- Presupuesto y anualidades.

La presente adenda no incorpora nuevas obligaciones económicas respecto a las establecidas en el convenio, que son las derivadas del propio desarrollo de la actuación. Sin perjuicio de ajustes derivados de los proyectos constructivos o de las obras, las obligaciones económicas formalmente presupuestadas a fecha de hoy ascienden a 6.870.530 €, que pueden desglosarse tentativamente en las siguientes anualidades:

- Ejecutado hasta la fecha: 425.531 €
- Previsión año 2019: 371.900 €
- Previsión año 2020: 5.272.727 €
- Previsión año 2021: 800.372 €

Sexta.- Plazos de vigencia.

En aplicación de la Disposición Adicional Octava.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, al no tener determinado el convenio de 9 de agosto de 2010 un plazo de vigencia, éste queda fijado en cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley, es decir, está vigente hasta el 2 de octubre de 2020. No obstante, de conformidad con lo establecido en el artículo 49.h). 2º de la Ley 40/2015, las partes acuerdan modificar el plazo de vigencia señalado anteriormente, que queda fijado en cuatro años desde la entrada en vigor de la presente adenda.

En todo caso, el referido plazo podrá ser objeto de prórroga si fuera necesario para dar cumplimiento a los objetivos perseguidos, siempre que ésta se formalice entre las partes mediante la firma del correspondiente documento en cualquier momento antes de la finalización del mismo, y su duración no se extienda hasta más allá de cuatro años adicionales, de conformidad con lo previsto en el art. 49.h).2º de la citada Ley 40/2015, de 1 de octubre. Todo ello sin perjuicio de la negociación, al final del plazo de prórroga, de un nuevo convenio de considerarlo necesario las partes.

Finalizado el plazo de vigencia y en su caso la prórroga del mismo, a propuesta del responsable del mecanismo de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución, podrá acordarse la continuación de su eficacia por un plazo determinado para completar la ejecución de las actuaciones que se encuentren iniciadas pero no finalizadas.

Séptima.- Extinción de obligaciones y causas de resolución.

El Convenio se extinguirá por el cumplimiento de las actuaciones previstas en el mismo o por incurrir en las causas de resolución del artículo 51.1 de la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público. En todo caso serán causas de resolución: el transcurso del plazo sin que se acuerde la oportuna prórroga, y el incumplimiento de sus obligaciones por las partes.

En caso de incumplimiento, cualquiera de las partes podrá notificar a la parte incumplidora un requerimiento otorgando un nuevo plazo para cumplir con las obligaciones o compromisos que se consideran incumplidos. Este requerimiento será comunicado al responsable del mecanismo de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución de la adenda y a las demás partes firmantes. Si transcurrido el plazo indicado en el requerimiento persistiera el incumplimiento, la parte que lo inició notificará a la otra la concurrencia de la causa de resolución y se entenderá resuelto el convenio. La resolución por incumplimiento conllevará la posibilidad de exigir indemnización de los perjuicios directos causados a la parte que esté al corriente del cumplimiento de sus obligaciones.

Octava.- Seguimiento.

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del sector Público, para la vigilancia y control de ejecución de los convenios, las partes nombrarán dos representantes cada una, que formarán la Comisión de Seguimiento. Esta Comisión se reunirá a petición de cualquiera de las partes cuantas veces sea necesario y al menos una vez cada seis meses, y su objeto será el control de la ejecución de los acuerdos del convenio y la adenda así como resolver los problemas de interpretación que puedan surgir, la propuesta de prórroga o de resolución y en general cuantas facultades le conceda la Ley o se le atribuyan por acuerdo de las partes.

Novena.- Modificaciones.

De conformidad con lo establecido por el art. 49 g) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, la modificación del contenido de los acuerdos alcanzados requerirá acuerdo unánime de los firmantes.

Décima.- Eficacia.

La presente adenda se perfecciona por la prestación del consentimiento de las partes. De conformidad con lo establecido en el art. 48.8 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, entrará en vigor desde su publicación en el Boletín Oficial del Estado, previa inscripción en el Registro Electrónico Estatal de Órganos e Instrumentos de Cooperación del Sector Público Estatal. Todo ello sin perjuicio de la vigencia de las determinaciones del Convenio en todo aquello que no modifique la presente Adenda.

Undécima.- La presente Adenda y el Convenio al que modifica tienen naturaleza jurídica administrativa rigiéndose, además de por la normativa urbanística autonómica, por lo dispuesto al respecto en la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público. Las cuestiones litigiosas

que se susciten en relación con la interpretación y ejecución de la presente adenda serán resueltas por los Juzgados y Tribunales del orden contencioso-administrativo.

No obstante, con anterioridad a dirimir el conflicto en el ámbito jurisdiccional, las partes se comprometen a realizar el requerimiento regulado en el art. 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Y para que conste, y en prueba de conformidad y aceptación de todas y cada una de las cláusulas, ambas partes intervinientes firman el presente documento por duplicado, en el lugar y fecha al principio consignados.

Por el AYUNTAMIENTO DE EIVISSA

Por SEPES

Las firmas manuscritas que constan en el original del presente documento han sido suprimidas de esta copia, en atención a las consideraciones, sobre el interés público en su divulgación y los derechos de los titulares de los datos, realizadas por el Consejo de Transparencia y Buen Gobierno y la Agencia Española de Protección de Datos.

Rafael Ruíz González

Alejandro Soler Mur

ANEJO

(Plano de situación y ficha urbanística
indicada en la estipulación primera)

31. PLAN PARCIAL ORDENADO SECTOR 12 EST

AJUNTAMENT D'EIVISSA

REVISIÓ DEL PLA GENERAL MUNICIPAL

FITXA DE PLA PARCIAL 17.1

SECTOR 12 EST

Situació:

Carrer d'Albarca - carrer d'es Jondal (Ca n'Escandell) - carrer Xarraca

Plànol: O.3.5

Descripció, justificació i objectius:

Ordenació detallada dels terrenys per a ús residencial plurifamiliar i d'equipament, tot creant un gran espai lliure públic juntament amb el Sector 12 Oest. La iniciativa de planejament i gestió urbanística serà pública. L'ordenació estableix una continuïtat entre els barris confinants, mitjançant el traçat viari i la transició entre les seves morfologies urbanes.

Es tracta d'un sector de planejament parcial directament ordenat pel Pla General (art. 40.2.2 LOUS), Malgrat això, mitjançant un Estudi de Detall podran ajustar-se les alineacions, rasants i l'ordenació de volums; en aquest últim cas, l'ED podrà re-ordenar l'aprofitament indicat a la fitxa

Criteris de disseny i d'execució:

L'espai lliure central del sector es dissenyarà amb continuïtat amb el del Sector 12 Nord, integrant tant espais lliures locals com els Sistemes Generals amb l'objectiu de constituir un espai lliure continu de gran dimensió. El gran parc central haurà de poder tancar-se de cara a la seva conservació i defensa. Disposarà de suficients accessos sempre relacionats amb els carrers que hi desemboquen davant. Tots els vials de domini públic hauran de disposar d'arbrat. L'edificació d'habitatge plurifamiliar, prioritàriament, es disposa alineada en la façana del gran espai lliure i del carrer d'Albarca, tot mantenint una alineació de façana contínua. L'alçada màxima dels edificis residencials serà B+4+A (sis plantes: baixa, quatre plantes pis i àtic). La fondària edificable de referència és de 16,00 m per les plantes pis. A la planta baixa es prioritzaran els usos terciaris, magatzems i aparcaments, havent de restar superfície constr. per als habitatges.

En detallar-se l'ordenació al propi Pla General, no cal redactar un Pla Parcial. Si fos necessari, es podrien desenvolupar Estudis de Detall. El Projecte d'Urbanització desenvoluparà els criteris d'aquesta fitxa d'acord amb l'establert als criteris generals d'urbanització del Pla General. El Projecte d'Urbanització prendrà les rasants dels nous vials en relació als vials confinants existents. Es completarà, si escau, la dotació de serveis urbans mancants als vials existents en cal connectar el nou viari.

Àmbit afectat per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa. En aplicació a la DA2a del RD 2591/1998 el Planejament de desenvolupament s'haurà de remetre a la DGAC abans de la seva aprovació inicial. La manca de sol·licitud d'informe preceptiu així com el supòsit de disconformitat no permet aprovar definitivament el planejament. Atenció als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 (modificat pel D 297/2013) l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors amb pales, medis auxiliars com grúes o similars) o plantació, requerirà acord favorable d'AESA. Les construccions i instal·lacions a realitzar en l'àmbit, incloent tots els seus elements (antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells i remats decoratius), les modificacions del terreny o objectes fixos (pals, antenes, aerogeneradors amb pales, cartells, etc.) no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques dels plànols contemplats en l'Annex V de les NNUU.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima	
		%	m2
5 a 7	Equipaments públics	16,23%	28.093
-	Viarí	19,40%	33.574
1 a 3	Espais lliures locals	10,00%	17.305
4	Espais lliures (SG)	45,19%	78.205
Subtotal usos no lucratius		90,83%	157.177

Sistema General d'Espais Lliures
incloent els sistemes generals adscrits al Sector

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fons en gris)	Zona	Superfície m2	P. BAIXA			P. PISOS			P. ÀTIC			TOTAL		ALÇADA		HABITATGES núm.
				m2c	m2c	m2c	m2c	m2c	m2c	m	pl						
5	Equipament públic	E-ES	15.758	15.758								25.213	16,00	4			
6	Equipament públic	E-DO	1.320	1.320								2.112	16,00	4			
7	Equipament públic	E-DO	11.015	11.015								17.624	16,00	4			
8	Habitatge Plurifamiliar Protegit	VE / HP	5.610			2.481	1.667					17.201	16,00+3,00	B+4+A	165		
9	Habitatge Plurifamiliar Protegit - lloguer	VE / HP-A	5.505			2.957	2.026					19.359	16,00+3,00	B+4+A	197		
10	Habitatge Plurifamiliar Protegit - lloguer	VE / HP-A	4.758			2.556	1.725					16.706	16,00+3,00	B+4+A	170		
8 a 10	Serveis (*)	-	-	15.872													
Subtotal usos lucratius												53.266				532	
Total SECTOR 12 EST																	

NOTAS: (*) Sup. potencialment màx destinada a serveis terciaris i/o aparcaments.
Només es desenvoluparà a planta baixa.

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PÚBLICA
ESTUDI DE DETALL

Programació:

1er QUATRIENI

Reserva d'habitatge protegit:

100,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2): 0,3078
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges): 532
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha): 30,74
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar): -

Ordenances de referència:

EX (Habitatge plurifamiliar alineat) i E (Equipaments)

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (R)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà: 0,00%

La regulación pormenorizada de las condiciones de parcelación, forma y posición, y aprovechamiento se recoge en el cuadro siguiente:

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN					
U.A. EIVISSA CENTRE			VOLUMETRÍA ESPECÍFICA	EQUIPAMIENTOS	ESPACIOS LIBRES
			VE	E	EL
parcelación	Superficie	m ²	500	300	-
	Frente	m	14,00	10,00	-
Forma y posición	Prof edificable plantas piso	m	16,00	(i)	-
	Alt reguladora	pl	B+4+A	(i)	B
		m	16+3	(i)	3,50
	Alt total	m	---	(i)	-
	Alt libre máx plantas piso	m	3,00	(i)	-
	Alt planta baja	m	3,00-4,00	(i)	-
	Ocupación Pbaja	%	100,00	100,00	5,00
	Ocupación Ppisos	%	(a)	(i)	-
	Separación a fachada	m	0,00	(i)	-
	Separación linderos laterales	m	0,00	(i)	-
	Separación lindero fondo planta pisos	m	---	(i)	-
	Separación entre edificios	m	---	(i)	-
	Vuelo máx s/dominio público	m	0,80 (b)	-	-
Tipología edificatoria			Alineación vial	Libre	Libre
aprovechamiento	Edificabilidad máx.	m ² c/m ²	---	(i)	0,05
	Int uso residencial	m ² /viv	Según ficha	-	-
	Uso característico		Vivienda plurifamiliar	Equipamiento	Esp libre
	Régimen compatibilización usos		Zona EX	Zona E	Zona EL

(a) Se medirá por aplicación de la profundidad edificable en las plantas piso y ático (en este caso manteniendo el retranqueo de 4m).

(b) No se permiten cuerpos volados cerrados. Máx perímetro de fachada con cuerpos volados sobre dominio público: 25% de longitud de fachada alineada a vial en cada planta.

(i) Zona de Equipamiento: las condiciones de posición serán libres

La **altura máx** será al mayor de las alturas reguladoras de la zona de ordenanza lucrativa circundante.

La **sup edificable máx.** será la que resulte de aplicar sobre la parcela los parámetros de edificación de la zona de ordenanza lucrativa circundante de mayor intensidad edificatoria, con un mínimo absoluto de $1,60\text{m}^2/\text{m}^2$.

A estos efectos se considera **circundante**, tanto las parcelas lindantes como las separadas por viario o espacio libre público.

En todo caso, la superficie edificada máx de cada parcela de equipamiento no podrá sobrepasar la cifra absoluta indicada por el Plan General en la ficha de condiciones de ordenación.

