

Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia

CONVENIO URBANÍSTICO

En Sant Josep de sa Talaia a cuatro de septiembre de dos mil quince.

REUNIDOS

De una parte el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia, representado por el Sr. Josep Marí Ribas, Alcalde presidente del municipio de Sant Josep de sa Talaia, facultado para la firma por acuerdo de Pleno del 30 de abril de 2015 y asistido por María Domingo García, Secretaria de la corporación, que da fe.

Y de la otra parte D. Juan José Puig Zarza, provisto de DNI núm 18.934.308H, actuando en nombre y representación, como administrador solidario de la mercantil PROMO-IBIZA GIO, SOCIEDAD LIMITADA, provista de NIF B57451247 y domicilio social en Vall D'Uixo (Castellón), calle Montañeta la Corona núm 1.

Deriva la capacidad para la firma del presente documento del poder otorgado ante el notario Don Jorge Sos Ansuetegui en fecha 19.09.2008, protocolo núm 1402, respecto del que declara el compareciente seguir en vigor y no haber sido modificado.

Ambas partes se reconocen plena y mutua capacidad legal para obligarse y otorgar el presente convenio urbanístico, y a tal efecto,

EXPONEN

- 1.- Que el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia está interesado en disponer de un terreno en la zona de la parroquia de Sant Agustín para atender el déficit de centros escolares.

La construcción de un centro escolar en esas inmediaciones redunda en el interés público, permitiendo cubrir el deficit de centros escolares existente sobre todo consecuencia del aumento poblacional de los últimos años en la zona de Cala de Bou y descongestionar los centros actuales ya que alguno de estos centros se encuentra por encima de la ratio recomendada.

- 2.- Que la mercantil PROMO-IBIZA GIO, SOCIEDAD LIMITADA es propietaria de los siguientes terrenos:

- Descripción: Resto de la finca ES CUCONS DEN RAFAEL, que es la parte conocida por el Ters de Baix, sita en la Parroquia de Sant Agustí, en el término municipal de SANT JOSEP, tiene una superficie de TRECE MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO METROS Y NOVENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (según declaración del compareciente y

PROMO-IBIZA GIO, S.L.
C.I.F. B-57451247
C/ Montañeta La Corona 1
12600 VALL D'UIXO (Castellón)

medición real la superficie es de 13.523 m2) Linda: Norte, Camino vecinal, Sur, "Villa Eilis" de Jose María Picarzo Cano; Este, calle Valencia y por el Oeste, calle Bizcaya.

- Datos registrales.- Registro de la Propiedad de Ibiza Dos, al tomo 1.468, libro 342, folio 52, finca 3.482.

- Referencia catastral:07048A014001140000DG

- Cargas: libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y cualquier otro derecho real. Deriva el estado de las cargas de la declaración del otorgante, sin haber sido comprobado el estado registral. Caso de disponer el terreno de alguna carga inscrita el presente convenio quedará sin efecto sin perjuicio de que, una vez canceladas las cargas, pueda acordarse nuevamente su firma.

- Título: Escritura de resolución de opción de permuta, reconocimiento de deuda y dación en pago de deuda autorizada por el notario de Sant Antoni, Don Germán Maria León Pina en fecha 01.10.2014, protocolo núm 1068.

3.- Al estar estos terrenos calificados por las Normas Subsidiarias de Planeamiento como suelo no urbanizable normal excedente y estar en trámite en el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia la adaptación de sus Normas Subsidiarias al Plan Territorial Insular, existe un mutuo interés en clasificar esta área como suelo urbanizable directamente ordenado destinado, una parte, a uso de equipamiento docente y el resto a residencial plurifamiliar, según los pactos que a continuación se relacionan:

PACTOS

PRIMERO: El Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia se compromete, bien tramitando una modificación puntual o en la adaptación de las NN.SS. al Plan Territorial Insular a incorporar y clasificar dichos terrenos como suelo urbanizable directamente ordenado de tipo residencial privado y equipamientos y viales públicos, de acuerdo con el plano que se anexa a este convenio.

También se compromete a subsanar las deficiencias que la CMA (u órgano ambiental equivalente) y la CIOTUPHA puedan prescribir para que sea efectiva la aprobación definitiva de la mencionada modificación del planeamiento. En caso de que, en el plazo de tres años desde la firma del presente documento, no se haya aprobado definitivamente la modificación puntual de referencia o tampoco se haya aprobado la revisión de las NNSS municipales que contemplen la previsión objeto de este convenio, el Ayuntamiento se compromete a compensar económicamente el suelo de cesión anticipada que se describe en el pacto siguiente de acuerdo con la valoración que le corresponda legalmente como suelo rústico y que fije, en caso de desacuerdo entre las partes, el Jurado de Expropiación o, de acuerdo con el propietario, a prorrogar este convenio. En el caso de compensarse económicamente el valor del terreno, este convenio quedará automáticamente resuelto, quedando sin efecto las cláusulas que regulan las obligaciones de las partes.

SEGUNDO: La mercantil PROMO IBIZA-GIO, SOCIEDAD LIMITADA se compromete a ceder anticipadamente el suelo destinado a viales, aparcamientos y equipamientos públicos tal como figura en la propuesta de ordenación del plano que se adjunta como anexo al presente convenio urbanístico.

PROMO IBIZA GIO, S.L.
C.I.F. B-57451247
C/ Montañeta La Corona, 1
12600 VALL D'UIXO (Castellón)

La firma del presente documento confiere al Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia la completa disponibilidad de los terrenos con todas las facultades inherentes al derecho de disposición, sin perjuicio de su constancia registral y en especial, la facultad de poner el terreno a disposición de la Conselleria de Educación o la que en su caso la sustituya en asunción de competencias, para la construcción de un centro de educación.

TERCERO: El Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia se compromete a tramitar la modificación descrita en el pacto 1 de acuerdo con las siguientes superficies de suelo y aprovechamientos urbanísticos:

- a).- Ámbito: 13.523 m²
- b). Superficie mínima de suelo no lucrativo:
- Equipamiento docente, aunque, en cualquier caso, el Ayuntamiento, siempre, podrá destinar este suelo a cualquier otro equipamiento público: 8.100 m²
 - Viales y aparcamientos: 2.182 m²
- c).- Superficie máxima de suelo lucrativo:
- Superficie máxima destinada a residencial plurifamiliar E-P3 (según los parámetros urbanísticos que figuran en la adaptación de las NN.SS. aprobadas inicialmente): 3.241 m²

Si de la aprobación definitiva resultara un menor aprovechamiento o superficie de suelo no imputable al Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia, el mismo no supondrá modificación de las superficies de cesión.

La parcela destinada a residencial plurifamiliar E-P3 tendrá su acceso rodado por el lindero este, correspondiente a la calle Valencia, ya sea en condición de parcela única u objeto de división/segregación. En caso de división/segregación el acceso rodado deberá mantenerse por la calle Valencia.

- d).- El aprovechamiento medio ponderado de la superficie que legalmente corresponda al ayuntamiento quedará compensado con el incremento de suelo de cesión sobre el 50% de superficie mínima fijada en la LOUS.
- e).- Las cifras numéricas señaladas en el presente apartado, cuando se redacte la adaptación de las NN.SS. de planeamiento al Plan Territorial Insular, podrán ser objeto de ajustes sin que ello suponga modificación del presente convenio.

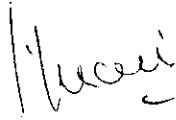
CUARTO: Atendido que existe un claro interés público en la firma del presente convenio y que existe una desproporción en las cargas exigidas al actual titular del terreno, la modificación puntual, al regular el sistema de gestión urbanística, optará por el sistema de iniciativa pública, mediante la redacción de un proyecto de reparcelación y el subsiguiente proyecto de urbanización.

Tanto la redacción de estos instrumentos como la materialización de la urbanización del ámbito será asumido por el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia.

QUINTO.- El incumplimiento de cualesquiera de las cláusulas de este convenio dará lugar a su resolución.

PROMO-IBIZA GIO, S.L.
C.I.F./B-5745127
C/ Montañeta La Colona, 1
12600 VALL D'UIXÒ (Castellón)

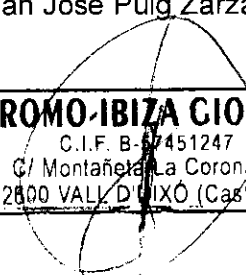

Las partes, haciendo expresa renuncia de su fuero propio, acuerdan someter cuantas divergencias pudieran surgir por motivos de interpretación y cumplimiento de este contrato a un arbitraje institucional del Ilustre Colegio de Abogados de Baleares, al cual encargarán la designación del árbitro o árbitros, obligándose de forma expresa al cumplimiento del laudo de conformidad con la Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje (BOE n. 293, de 7 diciembre y BOE n. 185, de 4 de agosto)."



St: Josep Marí Ribas

St: Juan Jose Puig Zarza

St: María Domingo García.



PROMO-IBIZA CIO, S.L.
C.I.F. B-57451247
C/ Montañeta La Corona, 1
12800 VALL D'IXÓ (Castellón)