



ORDRE DEL DIA

Punt únic.- Proposta d'acord en compliment de les condicions del dictamen del Consell Consultiu, referit a l'expedient de Modificació del PGOU "EIVISSA CENTRE", a la vista de l'escrit remès pel Consell Insular en data 31 de gener de 2006.

ACTA DE LA SESSIÓ CELEBRADA, AMB CARÀCTER EXTRAORDINARI I URGENT, PER L'EXCM. AJUNTAMENT PLE, EL DIA 10 DE FEBRER DE 2006.

ASSISTENTS:

Sr. Alcalde-President:

Sr. Xico Tarres Marí

Srs. Regidors:

Sr. Pedro Campillo Anton
Sra. Virtudes Marí Ferrer
Sr. Santiago Pizarro Simon
Sr. Antonio Arabí Serra
Sra. Lurdes Costa Torres
Sra. Carmen Domínguez Arellano
Sr. Roque López Morcillo
Sr. Jaime Comas Alemany
Sra. Sandra María Mayans Prats
Sr. Antonio Prats Costa
Sr. Antonio Roldán Tenllado
Sr. Juan José Ribas Méndez
Sr. Leopold Llombart Bordero
Sra. María del Pilar Marí Torres
Sr. Vicente Torres Ramón
Sra. Cristina Ferrer Ferrer
Sr. Juan Manuel Rubio Córdoba
Sr. Juan Pedro Rodríguez Rodríguez

Srs. que falten amb excusa:

Sr. Jaime León Díaz de Entresotos Cortés
Sra. Marta Fernández Mauri

Secretari-Acctal.:

Sr. Joaquim Roca Mata

Interventor-Acctal:

Sr. Mario Añibarro Juan



ACTA NÚM. 3/06

A la Casa Consistorial d'Eivissa, a les deu hores del dia deu de febrer de dos mil sis; sota la Presidència del Sr. Alcalde-President, Sr. Xico Tarrés Marí, es reuneixen els Srs. Regidors expressats al marge per tal de celebrar sessió extraordinària i urgent de l'Excm. Ajuntament Ple, per a la qual han estat citats de forma reglamentària.

Actua de secretari el Lletrat de la Corporació que subscriu.

DESENVOLUPAMENT DE L'ORDRE DEL DIA

Punt únic.- Proposta d'acord en compliment de les condicions del dictamen del Consell Consultiu, referit a l'expedient de Modificació del PGOU "EIVISSA CENTRE", a la vista de l'escrit remès pel Consell Insular en data 31 de gener de 2006:

Donat compte de la proposta presentada pel Regidor d'Urbanisme, del tenor literal següent:

"PROPUESTA DE ACUERDO AL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE EIVISSA EN CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL DICTAMEN DEL CONSELL CONSULTIU Nº 8/2006 DE 17 DE ENERO, REFERIDO AL EXPEDIENTE DE MODIFICACION DEL PGOU "EIVISSA CENTRE".

ANTECEDENTES

El Consell Insular d'Eivissa i Formentera formuló ante el Consell Consultiu un conjunto de cuestiones relativas al contenido del Proyecto de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana d' Eivissa referido al ámbito "Eivissa Centre", mediante escrito de 11 de noviembre de 2005. Las cuestiones propuestas venían referidas, en lo esencial, a los siguientes aspectos: a) al principio de equidistribución de beneficios y cargas de los propietarios y los posibles deberes de los propietarios incluidos en la actuación por expropiación forzosa; b) a la posibilidad de delimitar de forma discontinua la unidad de actuación sin emplear la técnica de la reparcelación voluntaria; c) a la ubicación de los espacios libres previstos por la modificación en lugar distinto a aquél en que se produce el mayor incremento residencial; d) a la posibilidad jurídica de que las nuevas viviendas ordenadas en los solares hoy ocupados por viviendas que van a ser expropiadas, tengan por objeto financiar los costes de la operación de reforma en un ámbito principalmente destinado a equipamientos; e) a la posibilidad de que el subsuelo pueda tener una naturaleza distinta a la del suelo en las parcelas de dominio público y si resulta posible autorizar la venta libre de los aparcamientos en estas parcelas.

En las conclusiones de su Dictamen, el Consell Consultiu manifiesta que *"no existe obstáculo jurídico a la aprobación de la Modificación proyectada por el Ayuntamiento d'Eivissa"*, siempre que se cumplan dos requisitos expresados en sus consideraciones jurídicas Tercera y Séptima y en las conclusiones Cuarta y Quinta.

Los mencionados requisitos son los siguientes:

- a) Que se prevea que, salvo acuerdo en contra de las partes, el desalojo de las viviendas que constituyen domicilio habitual no se producirá con anticipación al realojo en las futuras viviendas.
- b) Respecto de los aparcamientos subterráneos previstos, en cuanto a tres aspectos: 1. Que la posibilidad de su privatización figure prevista en la Modificación del PGOU que se apruebe; 2. Que se habrán de imponer las condiciones adecuadas que salvaguarden la compatibilidad de usos con el dominio público del suelo y del sobre rasante; 3. Que se exprese si, en el ámbito del equilibrio económico-financiero del conjunto de la operación, resulta necesaria la privatización total o parcial del subsuelo.



c) Para examinar el cumplimiento de estos requisitos, nos referiremos al propio contenido del Proyecto de Modificación PGOU, a la Memoria de contestación al acuerdo de la CIOTUPHA de 9 de septiembre de 2005 y al tenor literal de los convenios de realojamiento suscritos hasta la fecha con un total de 67 propietarios de las viviendas que van a ser objeto de realojamiento.

• **CUMPLIMIENTO DEL REQUISITO DEL EPÍGRAFE A) DEL ESCRITO DEL CONSELL INSULAR:**

Tal y como se señala en el Dictamen del Consell Consultiu, en su consideración jurídica Tercera,

“la relación de los 61 convenios (hoy 67) suscritos pone de manifiesto la aplicación al caso de la norma transcrita - la Disposición Adicional Cuarta de la LS 1992- Es obvio que la entrega mediante permuta de una futura vivienda equivaldrá al pago del justiprecio expropiatorio por medio de acuerdo mútuo de las partes”.

En este particular, debe traerse a colación el tenor literal de los convenios suscritos, cuya Cláusula Octava se expresa en los siguientes términos:

“A partir de la firma de las escrituras públicas de transmisión y entrega de posesión de la nueva vivienda, la cedente se compromete a proceder al desalojo y poner a plena disposición de la Promotora (ITUSA), en el plazo máximo de un mes, la vivienda y anejos transmitidos”.

Quiere decirse que por virtud de este pacto contractual, ITUSA se ha comprometido en primer lugar a entregar en escritura pública y poner a disposición del propietario la nueva vivienda, debiendo éste desalojar la suya a continuación, dentro del plazo pactado de un mes.

También, y respecto de aquellos propietarios que no han suscrito convenios con la sociedad ITUSA, debe traerse a colación el compromiso de esta sociedad de reservar una vivienda para todos y cada uno de los actuales propietarios de I. Macabich, incluso para aquellos casos en que fuera precisa la fijación de justiprecio a través del proyecto de expropiación, ya que en todos los casos ITUSA se compromete a poner a disposición de los afectados una vivienda de realojo adecuada a sus necesidades, dándose así cumplimiento a la Disposición Adicional Cuarta citada. También en este particular es relevante traer a colación que según las previsiones de la sociedad, las viviendas del edificio del sector 5 destinadas a realojos estarán terminadas y a disposición de los afectados a finales de 2006, y que por lo tanto la garantía del realojamiento se adelanta en el tiempo a la ocupación que se producirá en su momento, previa tramitación del expediente de expropiación, en su caso.

Como conclusión de este apartado, se señala que el Ayuntamiento garantizará que, salvo acuerdo expreso de las partes, los desalojos de las actuales viviendas tendrán lugar con posterioridad a la entrega de las viviendas de realojo.

• **CUMPLIMIENTO DEL REQUISITO DEL EPÍGRAFE B) DEL ESCRITO DEL CONSELL INSULAR:**

Este requisito se refiere a los aparcamientos subterráneos previstos, en una triple vertiente: 1. que la posibilidad de su privatización figure prevista en la Modificación PGOU; 2. que se garantice la compatibilidad de usos con el dominio público del suelo y sobre rasante; 3. la necesidad de privatización en el ámbito del estudio económico-financiero de la operación.

B:1 La privatización de los aparcamientos en la Modificación PGOU.

Las referencias hechas en el documento de Modificación PGOU a los aparcamientos son múltiples y constantes.



**PLE EXTRAORDINARI I URGENT
DIA 10 DE FEBRER DE 2006**

Como objetivo primordial de la Modificación, también contemplada en el documento de Revisión, se alude a su “déficit” y a “la necesidad de ampliar la oferta tanto para residentes y usuarios como para las zonas colindantes” (páginas 26, 28, 29 y 30 de la memoria de la Modificación).

Pero además la Modificación PGOU hace una previsión expresa a la “titularidad privada” de los aparcamientos en varias partes del documento:

En el Cuadro de “Condiciones de edificación y parcelación” de la memoria, en la página 43, al regular los “equipamientos” (ii) se señala expresamente que “se permite la titularidad privada del subsuelo de las zonas de equipamiento, espacio libres y viario para uso de aparcamiento En la Memoria de contestación al acuerdo de la CIOTUPHA de 9 de septiembre de 2005, el Ayuntamiento, en las Conclusiones del Anexo IV “Viabilidad del tráfico jurídico privado bajo la rasante del dominio público”, en el epígrafe 7, dice expresamente que “estos aparcamientos bajo rasante de parcelas de dominio público, previa su desafectación, se destinarán a su venta a terceros”.

Concretando esta cuestión, en el epígrafe siguiente se señala que

“se desafectarán espacios de subsuelo, creando parcelas específicas que se definirán en cuanto a su superficie, altura y volumen, en las siguientes parcelas:

a) Plaza de Sa Graduada; b) Escuela Sa Graduada; c) viales de Isidoro Macabich y calle Madrid; d) parcela de Sa Colomina.

Se expresa en este epígrafe que “estas parcelas bajo rasante, que se integrarán en el Patrimonio Municipal del Suelo del Ayuntamiento, se pondrán a disposición de ITUSA para la construcción y venta a terceros de los aparcamientos.”

B.2 Establecimiento de condiciones adecuadas que salvaguarden la compatibilidad de usos con el dominio público del suelo y del sobre rasante rotacional.

El Ayuntamiento garantizará e impondrá, en el acto de otorgamiento de las licencias de construcción de los aparcamientos, aquellas condiciones y prescripciones que garanticen la compatibilidad del uso privativo de los aparcamientos bajo rasante, con el dominio público del suelo y los usos previstos en el sobre rasante (dotacionales, viario o plaza). Iguales condiciones y previsiones se establecerán en las escrituras de constitución de los complejos inmobiliarios a crear en las distintas parcelas en las que se creen aparcamientos bajo rasante. Estas condiciones se referirán según los casos a los siguientes extremos: a) acometidas y conexiones de redes de servicios; b) forjados horizontales de separación entre las entidades especiales que se creen (bajo rasante, en suelo público y sobre rasante); rampas de acceso a los aparcamientos y de salida al espacio público, hasta su conexión con las calles; c) elementos y patios de ventilación; d) salidas peatonales de los aparcamientos que desemboquen en el sistema local de espacios libres de dominio público; e) pilares de los edificios en los casos en que fueran comunes; e) cualesquiera otros que a la vista de los proyectos constructivos resulten necesarios.

Estos elementos de convivencia entre la comunidad de propietarios de los aparcamientos en subsuelo y los propietarios del suelo y de los equipamientos sobre rasante, constituirán elementos comunes del conjunto, fijándose en las escrituras de constitución las cuotas de participación en los elementos comunes y en los gastos comunes. Las licencias contendrán por tanto las condiciones de compatibilidad de usos y en las escrituras de constitución de los complejos inmobiliarios se regulará la participación en los elementos comunes del conjunto así como los gastos comunes, en orden a garantizar la compatibilidad de usos.

B.3 La privatización en relación con el equilibrio económico-financiero de la operación de reforma de “Eivissa Centre”.



**PLE EXTRAORDINARI I URGENT
DIA 10 DE FEBRER DE 2006**

El proceso por el que el Ayuntamiento procedió a la selección de socio privado para la constitución de la sociedad mixta ITUSA, está integrado por diversos actos de manifestación de voluntades, como lo fueron el Pliego de Bases del Concurso, la oferta del grupo BRUESA, y su posterior aceptación por el Ayuntamiento, todo ello completado por las determinaciones de la Modificación del PGOU que reflejan, también en magnitudes económicas, los objetivos pretendidos por la Modificación.

En el epígrafe 5.4 de la Memoria de la Modificación, "Programa de actuación y Estudio Económico-Financiero", se exponen las magnitudes de costes e ingresos que permiten soportar aquellos.

La referencia a la previsión de costes de construcción de los aparcamientos - estimados en 1.200 plazas - se apoya en una estimación de costes y una estimación de ingresos por "ventas" de los aprovechamientos lucrativos.

Las magnitudes del Estudio Económico-Financiero van referidas a "ventas", tanto de las nuevas viviendas, como de los aparcamientos bajo rasante, y así se expone en la página 35 de la Memoria al referirse a los "precios unitarios empleados que corresponden a precios del mercado inmobiliario y de la construcción en Vila".

La aceptación de la oferta de BRUESA por la sociedad IMVISA, que constituye la base de los compromisos y marco de actuación de la sociedad mixta ITUSA, conducen a la necesidad de la plena privatización de los espacios bajo rasante que forman parte del equilibrio económico-financiero del conjunto de la operación, extremo que ya consta en el documento de la modificación puntual del Plan General "Eivissa Centre".

Por lo tanto el Ayuntamiento entiende que resulta necesaria la privatización total del espacio bajo rasante de las parcelas públicas.

En virtud de lo anteriormente expuesto y a fin de dar cumplimiento a lo requerido por el Consell Insular d'Eivissa i Formentera en fecha 31 de enero de 2006 de propone al Pleno Municipal la adopción de los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO.- En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley del Suelo, TR de 1992, (aprobado por Real Decreto 1/1992 de 26 de junio), se garantizará que los desalojos de las viviendas de los propietarios afectados irán precedidos por la entrega o puesta a disposición por la sociedad mixta ITUSA a los mismos de las nuevas viviendas de realojo. Todo ello salvo pacto de las partes en contrario.

SEGUNDO.- Manifestar que la posibilidad de privatización de los aparcamientos previstos bajo rasante de parcelas de dominio público en el ámbito de la Modificación PGOU "Eivissa Centre", se encuentra expresamente prevista en el Proyecto de Modificación puntual del Plan General y en el documento de contestación a la CIOTUPHA de fecha de entrada en el Consell Insular de 11 de noviembre de 2005, según se detalla en la parte expositiva del acuerdo. Sin perjuicio de lo anterior, se acuerda expresamente la privatización de los aparcamientos previstos en el subsuelo de dominio público que constan en la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana "Eivissa Centre", con la consiguiente desafectación de dicho subsuelo.

TERCERO.- El Ayuntamiento procederá a imponer en el acto de otorgamiento de las licencias, las condiciones adecuadas que salvaguarden la compatibilidad de usos con el dominio público del suelo y con las edificaciones sobre rasante. Estas condiciones se reflejarán asimismo en las escrituras de constitución de los complejos inmobiliarios que se constituyan en las distintas parcelas.

CUARTO.- El Ayuntamiento considera que, en el ámbito del equilibrio económico-financiero del conjunto de la operación, resulta necesaria la privatización total de los aparcamientos bajo las parcelas de dominio público.

QUINTO Que se notifique el presente acuerdo a la Consell Insular de Eivissa y Formentera a fin de que proceda a la aprobació definitiva de la Modificació Puntual del Plan General de Ordenación Urbana “ Eivissa Centre “. Eivissa a 7 de febrero de 2006. EL CONCEJAL DE URBANISMO
Sgt. Vicente Torres Ramon.”.

Sotmesa a votació la urgència de la convocatòria, per unanimitat s'acorda declarar la urgència i procedir al debat de la proposta.

Intervencions:

Sra. Virtudes Marí: manifesta que l'assumpte que se sotmet avui al Ple és una qüestió de tràmit però no de caràcter menor. La CIOTUPHA va demanar amb caràcter previ a l'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla General un informe al Consell Consultiu sobre tres punts concrets previstos a la modificació. La contestació del Consell Consultiu posa tres condicions a fi de que es pugui procedir a l'aprovació del document. En quant al primer punt, que és que no es desallotgi a ningú amb anticipació al reallojament en el futurs habitatges, considera que l'acord que proposa l'Ajuntament en aquest punt és impecable i per tant es compleix el que diu el Consell Consultiu. Respecte als aparcaments, el Consell Consultiu deia que l'Ajuntament ha de decidir amb el PGOU si es desafectarà o no el subsòl i no deixar-ho pendent amb un posterior estudi de detall o projecte. Es diu que s'ha de justificar aquest fet amb l'estudi econòmic financer del conjunt de l'operació. A la Comissió van demanar que l'Interventor emetés un informe respecte del punt 4t. de la proposta, perquè creu que sinó el Consell Insular ho tornarà endarrera. El cert és que no hi ha aquest informe i per tant considera que no es compleix el que diu el Consell Consultiu ja que no queda acreditada econòmicament la necessitat de privatitzar els aparcaments. Manifesta també que hi ha una incongruència entre el document de revisió del Pla General, i el de la present modificació puntual al no coincidir la fitxa de l'Eivissa Centre. Al document de revisió l'espai lliure és més petit. Creu que s'ha d'aclarir quins són els plans bons, sinó la CIOTUPHA no sabrà amb quins quedar-se. Demana que s'aclareixi aquest fet, i entén que s'ha d'afegir un 6è. punt a la proposta, facultant a l'Alcalde perquè introdueixi les modificacions pertinents en el document d'aprovació provisional derivades de l'acord que es du avui a Ple.

Sr. Vicent Torres: creu que la privatització d'aparcaments està prou justificada a l'estudi financer. A la memòria hi consta quins són els costos i ingressos que permeten suportar l'operació. Ja hi consten les vendes per aprofitaments lucratiu i per tant ja queda justificada la privatització. Si no està prou justificat la CIOTUPHA ja ho dirà i rectificaran sense cap problema el que procedeixi. Respecte a les diferències amb el document de revisió del Pla General considera que ara s'està debatint sobre la modificació puntual i sobre les condicions concretes que els hi ha dit el Consell Insular, i si hi ha hagut algun error en el plànols de la revisió no afecten a la modificació puntual.

Sra. Virtudes Marí: li sap greu que no recullin el seu suggeriment. Pel que fa a l'estudi econòmic, ells no saben si està justificat o no però la CIOTUPHA creu que no ho està i el Consell Consultiu també creu que s'ha de justificar el perquè de la decisió de privatitzar. Ella creu que és millor la concessió que la venda, però si ho justifiquen degudament es pot fer per venda i es pot entendre. No entén perquè abans es deia que seria una part en concessió i una part en venda i ara s'ha canviat.

Intervé el Sr. Alcalde manifestant que en el Consell d'Administració això es va debatre i el Sr. Díaz de Entresotos va estar d'acord amb privatitzar els aparcaments.



**PLE EXTRAORDINARI I URGENT
DIA 10 DE FEBRER DE 2006**

Intervé la Sra. Virtudes Marí, manifestant que el que varen votar a favor va ser fer aparcaments privats sota edificis del carrer Múrcia i sa Colomina, però no sota Isidor Macabich i de les vies públiques. I ara segueix pensant el mateix.

Sr. Vicent Torres: diu que està preveient el que dirà el Consell Insular. El Consell consultiu no diu que no estigui justificat en el nostre cas concret que es facin aparcaments privats, sinó que el que diu és que si se'n fan s'han de justificar. I ara el que fan és justificar-ho. I si no ni ha prou ja faran les justificacions necessàries que els digui el Consell.

Sotmesa la proposta a votació, és aprovada, amb els vots a favor dels Srs. Tarrés, Campillo, Pizarro, Torres, Roldán, López, Lombard, Rubio i Sres. Costa, Mayans i Ferrer i en contra dels Srs. Arabí, Prats, Comas, Ribas, Rodríguez i Sres. Marí Ferrer, Marí Torres i Domínguez.

I no havent més assumptes a tractar s'aixeca la sessió a les deu hores i trenta minuts del dia, de la qual se n'estén la present Acta que consta de set folis que, amb mi el Secretari, firmen tots els assistents.

De tot el que antecedeix en don fe. Ho certific.