

## **Sección I. Disposiciones generales**

### **AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU**

**12190**

*Aprobación definitiva del convenio urbanístico de planeamiento relativo a la unidad de actuación UA-11SE, delimitada en las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Santa Eulària des Riu*

Habiendo sido aprobado con carácter definitivo por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, reunido en sesión ordinaria el día 28 de septiembre de 2017, el Convenio urbanístico de planeamiento relativo a la unidad de actuación UA-11SE, delimitada en las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo, se procede a su publicación junto con el texto íntegro del convenio.

En Santa Eulària des Riu a 19 de octubre de 2017.

**El Alcalde**

Vicente Marí Torres

### **CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO (UA-11SE)**

#### **REUNIDOS**

De una parte,  
D. Vicente A. Marí Torres, provisto de DNI núm. (), Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Santa Eulària de Riu.  
Y de otra,  
D. Alberto Torres Marí, mayor de edad, provisto de DNI/NIF (), vecino de Santa Eulalia del Río,

#### **INTERVIENEN**

El primero, en la expresada condición de Alcalde-Presidente del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU, -en adelante, el Ayuntamiento-, cuya representación ostenta para suscribir este documento en su nombre en virtud de lo dispuesto en el art. 21.1, apartados b) y j) de la Ley 7/1985, de 2 abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y demás normas concordantes, en base al acuerdo del Pleno Municipal de fecha 13 de junio de 2015,

Don ALBERTO TORRES MARÍ en nombre y representación, como Administrador Único de la entidad mercantil de nacionalidad española denominada "PROPUESTAS Y PROMOCIONES STA. EULALIA 2016, SOCIEDAD LIMITADA, sociedad Unipersonal, domiciliada en Calle del Mar número 17, 07840 Santa Eulalia del Rio, Isla de Ibiza (Baleares), y con C.I.F. (), e inscrita en el Registro Mercantil de Ibiza en el tomo 303, folio 190, hoja IB-13840.

Ambas partes cuentan con la capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente CONVENIO URBANÍSTICO, el que se lleva a cabo con arreglo a los siguientes

#### **ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** La Entidad PROPUESTAS Y PROMOCIONES STA. EULALIA 2016, SOCIEDAD LIMITADA, SOCIEDAD UNIPERSONAL es titular de los derechos que se dirán sobre las siguientes propiedades sitas en Santa Eulalia del Rio que, en su conjunto conforman la Unidad de Actuación delimitada en las Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eulària des Riu, designada como UA11SE:

1) Finca compuesta de parcela de terreno, sobre el paraje de la TANCA DEL MARQUÉS, en Santa Eulalia del Río, sobre la que se asienta una vivienda de planta baja, que linda por todos sus vientos con la parcela donde se halla enclavada. La parcela tiene una superficie inscrita de ocho mil ochocientos cuarenta y tres metros y cuarenta y tres decímetros cuadrados, (8.843,43m<sup>2</sup>), si bien 153,46m<sup>2</sup> por su lindero sureste fueron objeto de cesión al Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río en el año 2001 para llevar a cabo el proyecto de "Enlace Carretera San Carlos – Es Canar", sin que la citada cesión haya tenido reflejo en el Registro de la Propiedad, siendo la superficie resultante, después de dicha cesión, de ocho mil seiscientos ochenta y nueve metros con noventa y siete decímetros cuadrados (8.689,97m<sup>2</sup>).

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número 3, al tomo 1887 del archivo general, libro 748 de Santa Eulalia del Río, folio 28, finca registral 9759.

Referencia catastral número: 07054A010001960000WJ.

Se hace constar que según medición realizada topográficamente, la superficie real de la finca es de nueve mil cincuenta y seis metros cuadrados (9.056,00m<sup>2</sup>).

2) Parcela de terreno procedente de la finca “GETSEMANÍ” y “LA TANCA DEL MARQUÉS”, sita en la parroquia y término de Santa Eulalia del Río, de ocho mil ochocientos cuarenta y tres metros y cuarenta y tres decímetros cuadrados (8.843,43m<sup>2</sup>) de superficie. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número 3, al tomo 1820 del archivo general, libro 692 de Santa Eulalia del Río, folio 49, finca registral 9760.

Con referencia catastral número: 07054A01000190070000WE.

3) Parcela de terreno procedente de la finca “GETSEMANI” y “LA TANCA DEL MARQUÉS”, sita en la parroquia y término de Santa Eulalia del Río, de ocho mil ochocientos diecisiete metros y ochenta y seis decímetros cuadrados (8.817,86m<sup>2</sup>) de superficie. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número 3, al tomo 1400 del archivo general, libro 452 de Santa Eulalia del Río, folio 99, finca registral 9761.

Con referencia catastral número: 07054A010001940000WX.

4) Parcela de terreno de Santa Eulalia del Río o resto de la finca denominada “GETSEMANI” y “LA TANCA DEL MARQUÉS” con una superficie de ochocientos cincuenta metros cuadrados (850m<sup>2</sup>). Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza, número 3, al tomo 1318 del archivo general, libro 397 de Santa Eulalia del Río, folio 170, finca registral 4066.

Con referencia catastral número: 07054A010001940000WX.

5) Parcela de terreno de Santa Eulalia del Río o resto de la finca denominada “GETSEMANI” y “LA TANCA DEL MARQUÉS” que ocupa una superficie de ocho mil ocho cientos cuarenta y tres

metros y cuarenta y tres decímetros cuadrados (8.843,43m<sup>2</sup>). Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número 3, al tomo 1889 del archivo general, libro 749 de Santa Eulalia del Río, folio 90, finca registral 9763.

Con referencia catastral número: 07054A010001940000WX.

6) Parcela de terreno procedente de la finca “GETSEMANI” y “LA TANCA DEL MARQUÉS”, sita en la parroquia y término de Santa Eulalia del Río, de ocho mil ochocientos treinta y tres metros y treinta decímetros cuadrados (8.833,3m<sup>2</sup>) de superficie inscrita. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número 3, al tomo 1099 del archivo general. Libro 264 de Santa Eulalia del Río, folio 79, finca registral 9762.

Con referencia catastral número: 07054A010002310000WS.

**SEGUNDO.** Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, en su Anexo II “Unidades de Actuación en Suelo Urbano”, aprobadas definitivamente por la CIOTUPHA del Consell Insular d’Eivissa el 23 de noviembre de 2011 y publicadas en BOIB número 20 EXT de fecha 08.02.2012, establecen las siguientes condiciones de ordenación y urbanísticas para la UA-11SE:

a. Delimitación gráfica. Ámbito.

Ver anexo 1.

b. Condiciones de ordenación:

“11. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-11SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en la zona de Can Sansó y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a equipamiento municipal diverso en que deben ubicarse la futura estación de autobuses, una zona comercial de cesión en concepto de 15 % del AM y otros equipamientos.

b).- Criterios de ordenación.



Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de equipamiento municipal diverso: 23.173 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento AP: 5.881 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 29.054 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar con volumetría específica E-UVE: 4.163 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar con volumetría específica E-PVE: 8.213 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de zona comercial C1: 1.705 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 14.081 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:
  - Calificación E-UVE: Edificabilidad 1.250 m<sup>2</sup> de techo. 0.30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Resto de condiciones idénticas a las de la calificación E-U4. Número máximo de viviendas: 5
  - Calificación E-PVE: Edificabilidad 8.080 m<sup>2</sup> de techo. 0.98 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Resto de condiciones idénticas a las de la calificación E-P4. Número máximo de viviendas: 65.
  - Calificación C1: Según características generales de la calificación.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 43.135 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

**TERCERO.-** En fecha 11 de julio de 2016, con RGE 4488, D. JOSÉ HELGUERO SAINZ, en representación, según afirma en el escrito presentado, de la totalidad de propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de actuación en suelo urbano UA-11SE, presenta propuesta para la modificación de la ordenación actualmente establecida para dichos terrenos que, sin suponer un incremento de los aprovechamientos lucrativos a ellos asignados, considera incrementa su funcionalidad mediante la mejora de su distribución interior y de la conectividad de los terrenos con las vías que los circundan.

Informada la propuesta por el equipo técnico redactor de los instrumentos de desarrollo y/o modificación del planeamiento municipal, se considera que supondría una mejora en la ordenación de la UA-11SE hasta ahora prevista en tanto en cuanto que:

- a. Define una configuración para los terrenos en que ha de emplazarse la futura estación de autobuses que abre más posibilidades para la definición de la morfología y características de tal instalación, así como para la mejora de su conectividad.
- b. Elimina la previsión de la zona extensiva unifamiliar cuyo mantenimiento tan sólo obedecía al criterio de reflejar una realidad preexistente pero que resultaba difícilmente incardinable en una ordenación racional de la zona.
- c. Prevé, mediante la pastilla destinada a usos comerciales una adecuada transición entre la futura estación de autobuses y las zonas residenciales del entorno.

Asimismo, se indican en el informe que, con ocasión del análisis de la propuesta, se ha detectado la existencia de una serie de errores y contradicciones entre la ordenación definida para la UA-11SE en la documentación gráfica de las NNSS y la descripción de tal ordenación que se contiene en la Memoria y Normas urbanísticas de las NNSS, que deberán corregirse, que se concretan básicamente en que:

- a. El ámbito de la UA, cuya superficie total asciende a 43.135 m<sup>2</sup>, no incluye los terrenos titularidad del Consell Insular en que actualmente se emplaza el aparcamiento de automóviles vinculado a la residencia de Can Blay, ni los correspondientes al actual trazado del tramo viario que conecta la rotonda en que se ubica tal residencia con la carretera a Cala Pada.
- b. Los terrenos en que ha de emplazarse la futura estación de autobuses no están calificados como EQ-T sino como EQ-MD, tal y como reiteradamente se señala en los apartados 6.3.5.d y 6.11.10 de la Memoria de las NNSS y se recoge en la ficha de la UA.

**CUARTO.-** El Excmo. Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, tiene interés en la obtención anticipada de los terrenos no lucrativos incluidos en la UA-11SE destinados a equipamiento municipal diverso, para los cuales prevé, por un lado, su destino a uso docente (EQ-D) previa cesión al efecto a la Conselleria d'Educació del Govern de les Illes Balears y posterior construcción de un centro de educación infantil y primaria (EQ-D), y por otro, a Estación de autobuses, (Equipamiento de transportes), viario y aparcamiento; todo ello, a fin de proceder al desarrollo inmediato de los mismos habida cuenta su ubicación y la escasez de equipamientos y espacios de uso público en la zona.

La cesión anticipada se efectuaría una vez acordada la aprobación inicial de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias que contempla la ordenación aquí propuesta, en el plazo máximo de dos meses a partir del requerimiento formulado al efecto por el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu.



Que a tal fin, a la vista de los antecedentes anteriores, y de conformidad con lo expuesto así como lo dispuesto en la vigente Legislación urbanística, las partes mencionadas, suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO, con arreglo a las siguientes,

## CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO DEL CONVENIO.**- El objeto del presente Convenio Urbanístico es el de servir de instrumento para la consecución de los objetivos de interés público enunciados en los expositivos que anteceden, concertando la cesión anticipada de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita destinados a equipamiento municipal diverso, viario y aparcamiento ubicados en la UA-011SE, de conformidad a las condiciones y contraprestaciones que en cuanto a su validez, eficacia y ejecutividad se expresan en este convenio.

Todo ello sin perjuicio del estricto cumplimiento de las normas sobre procedimientos, potestades y competencias propias que incumben al Ayuntamiento, y sin perjuicio también en las normas relativas a las atribuciones propias de las demás Administraciones Públicas que resulten competentes.

## SEGUNDA.- COMPROMISOS DE LAS PARTES

### I.- COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

1. Con la firma y aprobación de este Convenio, el Ayuntamiento manifiesta su expresa consideración de que las actuaciones que el mismo comporta responden al interés público y social del municipio y al modelo de desarrollo urbanístico general previsto en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del T.M. de Santa Eulària des Riu.
2. El Ayuntamiento se obliga a tramitar e impulsar todos los planes, proyectos, demás instrumentos técnicos y jurídico-administrativos que sean precisos para el buen fin de la actuación.
3. El Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu se compromete a la tramitación de una modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en la que se definan las siguientes condiciones de ordenación de la UA-11SE:

#### 11. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-11SE

##### a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en la zona de Can Sansó y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a equipamiento municipal diverso en que deben ubicarse la futura estación de autobuses, una zona comercial parcialmente de cesión en concepto de 15% del AM y otros equipamientos.

##### b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación.

##### c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

###### c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de equipamiento público (EQ-MD + EQ-D): 24.054 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento AP: 5.000m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 29.054 m<sup>2</sup>

###### c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar con volumetría específica E-PVE: 8.213 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de zona comercial C-VE: 5.868 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 14.081 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:
- Calificación E-PVE: Edificabilidad 8.080 m<sup>2</sup> de techo. 0.98 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Resto de condiciones idénticas a las de la calificación E-P4. Número máximo de viviendas: 65.
- Calificación C-VE: Edificabilidad 2.955 m<sup>2</sup>t. Resto de condiciones idénticas a las de la calificación C-1.

###### d).- Superficie total de la unidad de actuación: 43.135 m<sup>2</sup>

###### e).- Sistema de actuación: Compensación.

###### f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

7 Además de los aspectos relativos a la modificación de la ordenación en los términos hasta ahora descritos, se procederá a la monetarización de la cesión del 15% de aprovechamiento.



**II.- COMPROMISOS DE PROPUESTAS Y PROMOCIONES STA EULALIA 2016 SL:** se compromete en ejecución del presente convenio urbanístico frente al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu a lo siguiente:

1).- A CEDER al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, la titularidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita incluidos en la UA-11SE destinados a equipamiento municipal, equipamiento docente, viario y aparcamiento una vez aprobada inicialmente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias que contemple la ordenación aquí propuesta, en el plazo máximo de dos meses a partir del requerimiento formulado al efecto por el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu.

- Superficie mínima de equipamiento público (EQ-MD + EQ-D): 24.054m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento AP: 5.000m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 29.054 m<sup>2</sup>

**TERCERA.-** El presente convenio urbanístico queda sometido a la condición de que la modificación puntual de las NNSS de planeamiento vigente se aprueben definitivamente con las condiciones de ordenación de la UA-011SE que en el presente convenio se recogen.

Si finalmente no se aprueba el convenio de planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto sin que pueda suponer enriquecimiento injusto.

**CUARTA.-** El presente convenio tendrá vigencia hasta que se cumplan por las partes las obligaciones asumidas. El incumplimiento por cualquiera de las partes de lo estipulado en este convenio facultará a la otra a instar su resolución.

Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de que el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación del planeamiento municipal modificase las condiciones antes pactadas, las partes firmantes renegociaran las mismas para mantener el equilibrio establecido.

En todo caso, de no aprobarse definitivamente la modificación puntual del planeamiento, o no hacerlo con las condiciones de ordenación aquí pactadas para la UA-11SE, no procederá la reversión de los terrenos dotacionales cedidos anticipadamente habida cuenta que la cesión de los mismos se deriva de las NNSS vigentes.

**QUINTA.- NATURALEZA JURÍDICA Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 del 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 (TRLSRU), los convenios urbanísticos tienen naturaleza jurídica administrativa, de modo que este Convenio tiene, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y se someterá a la legislación urbanística y demás normas de Derecho público administrativo de carácter imperativo que resulten de aplicación en todo lo relativo al ejercicio de potestades públicas.

Las controversias que, en su caso, surjan entre las partes, cualquiera que sea su objeto, serán resueltas en el seno de la jurisdicción contencioso-administrativa, una vez se haya agotado la vía administrativa.

Y para que conste y surta efectos, se firma el presente convenio, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fechas al principio indicadas, ante mí la Secretaria accidental que doy fe.





AJUNTAMENT  
DE SANTA EULÀRIA DES RIU  
(BALEARS)

## ANEXO 1

### a. Delimitación gráfica. Ámbito.

