



## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**12186**

*Aprobación definitiva del convenio urbanístico de planeamiento relativo a la unidad de actuación UA-04SE, 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-04SE, 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 Mari Torres

#### CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO (UA-04SE)

##### REUNIDOS

DON VICENTE A. MARI TORRES, con DNI (), Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Santa Eulalia del Rio, Ibiza, con domicilio en Plaza de España número 1 de Santa Eulària des Riu, Ibiza.

Y DON ALBERTO TORRES MARI, mayor de edad, con D.N.I (), y domicilio en Santa Eulària des Riu.

##### INTERVIENEN

D. VICENTE A. MARI TORRES, en calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Santa Eulalia del Rio, Ibiza, en virtud de nombramiento efectuado en la sesión constitutiva del Pleno de la Corporación municipal de fecha 13 de junio de 2015.

DON ALBERTO TORRES MARÍ en nombre y representación, como Administrador Solidario, de la entidad mercantil de nacionalidad española denominada "BELLA VEAU, SOCIEDAD LIMITADA", domiciliada en la Calle Del Mar, número 17, de Santa Eulalia del Río (Isla de Ibiza, Baleares), que tiene por objeto la compraventa, permuta, adquisición, enajenación y arrendamiento de fincas rústicas y urbanas, pisos, locales, apartamentos e inmuebles en general, la urbanización, parcelación y reparcelación de terrenos, la promoción, ejecución, construcción, reparación, rehabilitación y conservación, por cuenta propia o ajena de toda clase de inmuebles y la realización de las actividades de la promoción inmobiliaria, y la intermediación en el comercio de bienes muebles e inmuebles, la dirección y explotación de bares, restaurantes, cafeterías, salas de fiesta, discotecas, y todo tipo de industrias de hostelería y restauración, y la explotación de apartamentos turísticos, hoteles y todo tipo de inmuebles para alojamiento turístico y explotación de actividades y negocios turísticos, y la compra-venta de embarcaciones y vehículos de todo tipo; fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada en esta villa el día 16 de Octubre de 1.997 por el Notario Don José Antonio Alba Navarro, con número 1.869 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Ibiza al tomo 62, libro 62, folio 109, sección 8, hoja IB-3166, inscripción 1<sup>a</sup>. Tiene asignado el C.I.F. número ()

La sociedad procedió a ampliar su objeto social por acuerdo de la Junta General Universal y Extraordinaria, celebrada el día 30 de Marzo del año 2.000, elevado a público dicho acuerdo en escritura autorizada en esta villa el día 13 de Abril de 2.000 por el citado Notario, Sr. Alba Navarro, con número 706 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Ibiza al tomo 62, libro 62, folio 110, sección 8, hoja IB-3166, inscripción 2<sup>a</sup>.

Procedió al aumento de su capital, a su redenominación en Euros, al cambio del sistema de Administración y nombró al compareciente Administrador Solidario de la sociedad, por tiempo indefinido, por acuerdos de la Junta General Extraordinaria y Universal de socios





celebrada el día 15 de Octubre de 2.001, elevados a público dichos acuerdos en escritura autorizada en esta villa el día 17 de Octubre de 2.001 por el Notario Don José Antonio Alba Navarro, con número 2.147 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Ibiza al tomo 62, libro 62, folio 111, sección 8, hoja IB-3166, inscripción 3<sup>a</sup>.

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

#### ANTECEDENTES

**PRIMERO.** - La Entidad BELLA VEAU S.L. es titular de derechos sobre las siguientes fincas en Santa Eulària des Riu, que, junto con otras de titularidad del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu derivada del cumplimiento de deberes urbanísticos, integran la Unidad de Actuación delimitada en las Normas Subsidiarias de planeamiento designada como UA04SE:

1.- *URBANA. Entidad número dos. Porción de terreno procedente de la finca denominada Can Josepi de Dalt, sita en la parroquia y término de Santa Eulalia del Río. Tiene una superficie de tres mil ciento cincuenta y cinco metros cuadrados (3155m<sup>2</sup>). Linda: Norte, carretera Es Canar (actualmente Calle César Puget Riquer); Este y Sur, entidad número seis; y Oeste, parcela calificada como zona extensiva plurifamiliar E-VE, propiedad de "Casas y Suelos de Ibiza, S.L.". Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número tres, en el Tomo 1871, Libro 735, Folio 61, Finca 43.138. Con referencia catastral 3867012CD7136N0001EG.*

Se corresponde con la denominada parcela B del proyecto de reparcelación voluntaria de la UA-04SE, formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de Santa Eulària des Riu, D. Fernando Ramos Gil, el día 27 de marzo de 2014, bajo el número 535 de su protocolo y aprobado definitivamente por Junta de Gobierno Local en fecha 19.06.2014, y adjudicada a favor de Bella Veau S.L., de la que ostenta la plena propiedad.

Se acompaña como ANEXO I, un plano topográfico de la parcela.

2. *URBANA. Entidad número uno. Porción de terreno procedente de la finca denominada Can Josepi de Dalt, sita en la parroquia y término de Santa Eulalia del Río. Tiene una superficie de cinco mil ciento noventa y dos metros cuadrados (5.192m<sup>2</sup>). Linda: Norte, carretera Es Canar (actualmente Calle César Puget Riquer); Este y Sur, resto de finca de la que se segregó y Oeste, camino mediante, tierra de Vicente Clapés e Isabel Torres, actualmente camino tres torres. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número tres, en el Tomo 1871 libro 735, folio 58, finca número 43.137. Con referencia catastral 3867011CD7136N0001JG.*

Se corresponde con la parcela A del proyecto de reparcelación voluntaria de la UA-04SE, formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de Santa Eulària des Riu, D. Fernando Ramos Gil , el día 27 de marzo de 2014, bajo el número 535 de su protocolo y aprobado definitivamente por Junta de Gobierno Local en fecha 19.06.2014, y adjudicada a favor de la entidad Casas y Suelos de Ibiza S.A, actualmente propiedad de PROMOCIONES FUM 2015 SLU, con la que Bella Veau S.L. tiene suscrito contrato de promesa de venta, formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de Santa Eulària des Riu, D. Fernando Ramos Gil el día 14 de marzo de 2017, con el número 624 de su protocolo.

**SEGUNDO.** - Las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal vigentes, 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, en su Anexo II “Unidades de Actuación en Suelo Urbano”, establecen las siguientes condiciones de ordenación y urbanísticas para la UA-04SE:

#### 04. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04SE

a).- *Situación, ámbito y objeto.*

*Se sitúa en el entorno del Puerto Deportivo de Santa Eulària y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos, dotacionales y viarios en ella incluidos.*

b).- *Criterios de ordenación.*

*Se deberán redactar Estudios de Detalle para concreción de la ordenación que deberán definir una imagen unitaria del conjunto*

*Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona E-VE:*

- Número máximo de plantas: PB+4
- Ocupación en planta sótano y planta baja libre. Ocupación máxima en plantas piso: 30%
- Separación entre edificios en planta sótano y planta baja libre. Separación entre edificios en plantas piso: 12 m.
- Altura máxima (m): 16
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima



- Separación mínima a viales y ELP: Planta sótano y planta baja libre.
- Plantas piso: 6 m
- Separación mínima a resto de linderos 6 m.

Resto de condiciones: las de la calificación P6

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 4.825 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento (AP): 5.366 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de equipamiento municipal diverso: 3.710 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.901 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos:

- Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar E-VE: 8.347 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.347 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:
- Zona extensiva plurifamiliar E-VE: 12.619 m<sup>2</sup> de techo
- Densidad máxima de uso residencial: 100 viviendas (300 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 22.248 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

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

TERCERO.- Del proyecto de reparcelación voluntaria de la UA-04SE, formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de Santa Eulària des Riu, D. Fernando Ramos Gil, el día 27 de marzo de 2014, bajo el número 535 de su protocolo y aprobado definitivamente por Junta de Gobierno Local en fecha 19.06.2014, de conformidad con el Estudio de Detalle previo aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 15 de marzo de 2013, que definía un total de dos parcelas lucrativas, de 5.192 y 3.155 m<sup>2</sup>, respectivamente, y establecía la ordenación de los volúmenes edificables en las mismas fijando las alineaciones de todo el ámbito, tanto en lo que respecta a los espacios lucrativos como los calificados como Espacio Libre Público, Viario y aparcamiento y Equipamiento municipal diverso, de cesión al Ayuntamiento a través del procedimiento reparcelatorio, resultaron las siguientes parcelas:

#### PARCELAS LUCRATIVAS

Parcelas	Superficie	Calificación	Edificabilidad	Nº viv.	Adjudicatario
A	5.192,49m <sup>2</sup>	Extensiva Plurifamiliar -VE	7.852m <sup>2</sup> /t	62	Casas y Suelos de Ibiza S.L.
B	3.155m <sup>2</sup>	Extensiva Plurifamiliar – VE	4.679m <sup>2</sup> /t	38	Bella Veau S.L.

#### PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DE SANTA EULALIA DEL RÍO

Parcelas	Superficie	Calificación urbanística
C	4.825m <sup>2</sup>	ESPACIO LIBRE PÚBLICO (EL-P)
D	1.472m <sup>2</sup>	EQUIPAMIENTO MUNICIPAL DIVERSO (EQ-MD)
E	1.968m <sup>2</sup>	EQUIPAMIENTO MUNICIPAL DIVERSO (EQ-MD)
F	5.366m <sup>2</sup>	VIARIO Y APARCAMIENTO (V-AP)

Ver anexo 1: Plano definición de las parcelas y calificaciones UA-04SE.

CUARTO.- El ámbito de la UA-04SE se encuentra en la actualidad pendiente de urbanización, estando destinado a uso de aparcamiento libre para la ciudadanía constituyendo un verdadero pulmón de aparcamiento esencial para la correcta movilidad dentro del núcleo urbano de Santa Eulària des Riu.

El Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, tiene prevista la ejecución de la urbanización del citada unidad – junto con la UA-08SE- en breve, habiendo sido aprobado definitivamente el proyecto de urbanización por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 26 de julio de 2016 y encontrándose actualmente en tramitación el expediente de contratación para la licitación de las obras (EXP-198-2016).



**QUINTO.-** Que, en consecuencia, es de interés para el Excmo. Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu disponer de aparcamiento público en la zona en, como mínimo, el mismo número de plazas que la que se derivará de la disminución de aparcamientos tras el desarrollo del ámbito de la unidad de actuación, por lo que, careciendo de alternativas realistas, se ha considerado la oportunidad de llevar a cabo una modificación puntual de la normativa urbanística de aplicación al ámbito de actuación antes descrito con el objeto de planificar una alternativa de ordenación que permita la obtención, en la misma zona, de una dotación importante de aparcamiento público subterráneo; todo ello, con el menor coste posible para esta Administración.

**SEXTO.-** Que la entidad Bella Veau S.L. estaría interesada en desarrollar en las parcelas lucrativas del ámbito, identificadas en el antecedente primero, un complejo turístico para lo cual es preciso el cambio de la calificación urbanística y condiciones edificatorias a éstas asignadas en las vigentes NNSS.

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

#### CLÁUSULAS

**PRIMERA.-** Es objeto del presente convenio urbanístico el de servir de instrumento para la consecución de los objetivos de interés público enunciados en el expositivo que antecede, de conformidad a las condiciones y contraprestaciones que en cuanto a su validez, eficacia y ejecutividad se expresan en este convenio.

**SEGUNDA.-** El Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, se compromete, mediante la adopción de los acuerdos que legalmente correspondan en la tramitación de una modificación puntual del planeamiento urbanístico vigente estableciendo para el ámbito de la unidad de actuación UA-04SE, las siguientes condiciones de ordenación:

#### UA-04SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el entorno del Puerto Deportivo de Santa Eulària y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos, dotacionales y viarios en ella incluidos, así como una dotación de aparcamiento público subterráneo.

b).- Criterios de ordenación.

b1) Condiciones urbanísticas de aplicación a la calificación E-TVE / Extensiva Turística con Volumetría específica:

- Ocupación en planta sótano y planta baja libre.
- Ocupación máxima en plantas piso: 50%
- Separación entre edificios en planta sótano y planta baja: libre.
- Separación entre edificios en plantas piso: 12 m.
- Separación mínima a viales: Planta sótano y planta baja libre; Plantas piso: 6 m
- Separación mínima a EL-P: No será preciso guardar retranqueo.
- Volumen máximo edificable: 50.000 m<sup>3</sup> (Actualmente la E-T3 tiene 25.000 m<sup>3</sup>)

b2) Resto de condiciones: las de la calificación E-T3

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 5.848 m<sup>2</sup> (+1.023 m<sup>2</sup>)
- Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento (AP): 4.408 m<sup>2</sup> (-958 m<sup>2</sup>)
- Superficie mínima de equipamiento municipal diverso EQ-MD: 3.735 m<sup>2</sup> (+15 m<sup>2</sup>)
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.991 m<sup>2</sup> (+90 m<sup>2</sup>)

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva turística ET-VE: 8.347 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.347 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:
- Zona extensiva turística E-TVE: 14.846,92 m<sup>2</sup>t (+2.297,92)
- Densidad máxima de uso turístico: 500 plazas (+200)



d).- Superficie total de la unidad de actuación: 22.338 m<sup>2</sup> (+90 m<sup>2</sup>)

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización

Se hace constar lo siguiente:

- Incremento de aprovechamiento lucrativo: 2.297,92m<sup>2</sup>t.
- Según la valoración resultante de tasación específica, la repercusión en la zona asciende a 959,33 €/m<sup>2</sup>.
- Ello supone un valor del incremento de aprovechamiento de 2.204.463,50€, que se compensará al Ayuntamiento mediante la construcción de los aparcamientos de cesión.

**TERCERA.-** La entidad BELLA VEAU S.L., por su parte, se compromete en ejecución del presente convenio urbanístico frente al Ayuntamiento de Santa Eulalia del Rio, a las siguientes obligaciones:

a) Ceder libre y gratuitamente al Ayuntamiento de Santa Eulalia del Rio un mínimo de 126 plazas de aparcamiento, en planta sótano primera (PS-1); el número de plazas a ceder viene determinado por el equivalente al valor de la totalidad del incremento de aprovechamiento lucrativo, esto es, 2.204.463,50€, que debe destinarse a la construcción de los aparcamientos de cesión. Según la tasación específica efectuada por los Servicios Técnicos Municipales que se acompaña como Anexo.

b) La entrada y salida del aparcamiento de cesión pública, tanto rodado como peatonal, deberá ser independiente de cualquier otro acceso, si lo hubiera, de la edificación.

c) Las plazas de parking deberán construirse y cederse al Ayuntamiento en el plazo máximo de DIECIOCHO MESES desde la aprobación definitiva de la modificación puntual de las NNSS que contemple las nuevas condiciones de ordenación de la UA-04SE aquí definidas.

**CUARTA.-** El presente convenio urbanístico queda sometido a la condición de que la revisión del planeamiento municipal mediante la fórmula de la modificación puntual del planeamiento haya sido aprobada definitivamente dentro de un plazo máximo de dos años a contar desde la fecha de la aprobación definitiva del presente convenio.

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

**QUINTA.-** El presente convenio tendrá vigencia hasta que se cumplan por las partes las obligaciones asumidas.

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.

El incumplimiento por cualquiera de las partes de lo estipulado en este convenio facultará a la otra a instar su resolución.

**SEXTA.- 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.



