

CONVENIO UA07-SE CAS CAPITÀ



AJUNTAMENT  
DE SANTA EULÀRIA DES RIU  
(I.N.E.A.R.S)

En Santa Eulària des Riu, a 22 de julio de 2010

REUNIDOS

De una parte,

D. VICENTE A. MARÍ TORRES, provisto de DNI núm. [REDACTED] Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Santa Eulària de Riu, asistido por la Secretaria General de la Corporación, Dña. Catalina Macías Planells.

Y de otra,

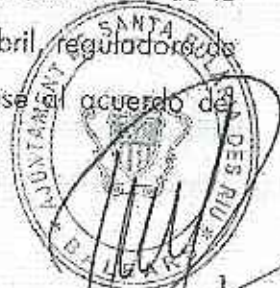
D. [REDACTED], mayor de edad, provisto de DNI núm. [REDACTED] vecino de Sant Jordi y con domicilio en Can Noguera, parroquia de Sant Josep de Sa Talaià.

D. [REDACTED] mayor de edad, provisto de DNI núm. [REDACTED] vecino de Ibiza y con domicilio en calle Bartolomé Roselló 12,2º,12º, parroquia de Ibiza

D. [REDACTED] mayor de edad, provisto de DNI núm. [REDACTED] vecino de Valencia y con domicilio en calle Bachiller nº 31, pta. 33.

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 16.06.2007.





- D. [REDACTED] en nombre y representación propios.
- D. [REDACTED], en nombre y representación de la mercantil [REDACTED] con CIF número [REDACTED], con domicilio social en Eivissa, Paseo Vara de Rey nº 9, 1º, 1ª. Sus facultades para la firma del presente convenio resultan de su cargo como administrador único de la sociedad, según escritura de constitución de la misma firmada ante el notario que fue de Ibiza, D. [REDACTED] en fecha 14 de marzo de dos mil uno, bajo el número trescientos ochenta y seis de su protocolo.
- D. [REDACTED], en nombre y representación propios y de su esposa, Dña. [REDACTED] según escritura de poder general otorgado ante el notario de Valencia D. [REDACTED] en fecha 7 de enero de 1987 con el número veintiuno de su protocolo. Comparece, asimismo, el Sr. [REDACTED] en nombre y representación de [REDACTED], con CIF número [REDACTED] con domicilio social en Valencia, c/ Bachiller 31, pta. 33. Sus facultades para la firma del presente convenio resultan del poder otorgado en fecha 4 de julio de 2.000, ante el notario de Valencia D. [REDACTED] bajo el número dos mil ciento quince de su protocolo.

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.- 1. Que D. [REDACTED] es propietario de la finca registral número 23.442, inscrita en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 3, al Tomo 1232, libro 337, folio 42. Y referencia catastral 4168201CD7146N0001DL.

La citada finca se encuentra ubicada en la Urbanización Xarc, manzana nueve zona deportiva, de Santa Eulària des Riu.



CONVENIO UA07-SE CAS CAPITÀ



AJUNTAMENT  
DE SANTA EULÀRIA DES RIU  
(BALEARIS)

Según consta en la certificación expedida por el Registro de la Propiedad de Ibiza núm. 3, la expresada finca consta de una superficie de 4.785 m<sup>2</sup>, siendo sus lindes los siguientes: Norte, Vial A; Sur, Vial B; Este, parte con manzana 9 – zona cívico social y parte con manzana 9 – zona comercial y Oeste, con vial K.

Dicha finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.

2.- [REDACTED] es propietaria de la finca registral número 23.443, inscrita en el Registro de la Propiedad de Eivissa n.º 3, al tomo 1232, libro 337, folio 44, siendo su referencia catastral 4168202CD7146N0001XI.

La citada finca se encuentra ubicada en la Urbanización Xarc – Cas Capità, manzana 9, zona cívico social, de Santa Eulària des Riu.

Según consta en la certificación expedida por el Registro de la Propiedad de Ibiza n.º 3, la expresada finca consta de una superficie de 2.785m<sup>2</sup>, siendo sus lindes los siguientes: Norte, Vial A; Sur: Manzana 9, zona comercial; Este: vial L, y Oeste, manzana 9, zona deportiva.

Dicha finca se encuentra libre de cargas y gravámenes

3.- [REDACTED] es propietaria de la finca registral núm. 23.440 inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza núm. 3, al Tomo 1.232, Libro 337, Folio 38. Y referencia catastral núm. 4067202CD7146N0001WI.

La citada finca se encuentra ubicada en la Urbanización Xarc, manzana número 8, zona deportiva, Santa Eulària des Riu.

Según consta en la certificación expedida por el Registro de la Propiedad de Ibiza núm. 3, la expresada finca consta de una superficie de 2.450 m<sup>2</sup> siendo sus lindes





AJUNTAMENT  
DE SANTA EULÀRIA DES RIU  
(BALEARS)

los siguientes: Norte: Vial A; Sur: porción segregada y vendida a Santa Eulalia Turística S.A; Este: Vial K; Oeste: manzana 8, zona cívico social.

Dicha finca se encuentra libre de cargas y gravámenes

4.- D. [REDACTED] es propietario en régimen de gananciales de la finca registral número 23.441 inscrita en el Registro de la Propiedad de Eivissa núm. 3, al tomo 1232, libro 337, folio 40, con referencia catastral 4067201CD7146N0001HL

La citada finca se ubica en la Urbanización Xarc, manzana número 8, zona cívico-social, Santa Eulària des Riu.

Según consta en la certificación expedida por el Registro de la Propiedad de Ibiza número 3, la expresada finca consta de una superficie de 6.645m<sup>2</sup>, siendo sus lindes los siguientes: Norte: Vial A; Sur: manzana número 8, zona comercial; Este: manzana 8, zona deportiva; Oeste: Vial J.

Dicha finca se encuentra libre de cargas y gravámenes

Segunda.- Los terrenos que conforman las fincas registrales antes señaladas, que figuran descritas e identificadas en el plano que se adjunta al presente convenio como Anexo I, están clasificados en su totalidad en las vigentes Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Santa Eulària des Riu, aprobadas por el pleno del Consell Insular d'Eivissa en sesión celebrada el 23 de junio de 2004 (BOIB número 90 de 26 de junio), como Suelo Urbanizable con Plan Parcial aprobado.

La calificación urbanística de las citadas fincas es la siguiente:



# CONVENIO UA07-SE CAS CAPITÀ



AJUNTAMENT  
DE SANTA EULÀRIA DES RIU  
(BALEARS)

1) La finca registral número 23.442 descrita en el apartado 1 del antecedente primero, propiedad de D. [REDACTED], con una superficie según medición real de 4.871m<sup>2</sup>, como EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO, con un aprovechamiento de 0,17m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2).- La finca registral núm 23.443, descrita en el apartado 2 del antecedente primero, propiedad de [REDACTED], con una superficie según medición real de 2.736m<sup>2</sup>, como EQUIPAMIENTO CÍVICO-SOCIAL PRIVADO, con un aprovechamiento de 0,744m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3) La finca registral número 23.440, descrita en el apartado 3 anterior, propiedad de [REDACTED], con una superficie según medición real de 2.265m<sup>2</sup>, como EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO, con un aprovechamiento de 0,17m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

4) La finca registral número 23.441, descrita en el apartado 4 anterior, propiedad de D. [REDACTED] y Dña. [REDACTED], con una superficie según medición real de 6.677m<sup>2</sup>, como EQUIPAMIENTO CÍVICO-SOCIAL PRIVADO, con un aprovechamiento de 0,744m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, estando en la actualidad, parcialmente y en una superficie de 431 m<sup>2</sup>, destinada a aparcamiento junto a la vía pública, vial J.

Tercero.- 1. Que en la aprobación inicial de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del t.m. de Santa Eulària des Riu, de fecha 30 de octubre de 2009 (BOIB núm. 158 de fecha 08.11.2008) se mantiene sin alteración alguna la calificación de los citados terrenos.

Cuarto.- El Excmo. Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu considera de interés público el incremento de equipamientos públicos en el ámbito de la Urbanización Xarc, también denominada Cas Capità, para su destino a fines que redunden en beneficio de los residentes de la citada urbanización en particular y de la parroquia de Santa Eulària en general.





AJUNTAMENT  
DE SANTA EULÀRIA DES RIU  
(BALEARIS)

Quinto.- Que, atendidas las alegaciones formuladas por D. [REDACTED], con R.G.E. núm. 1164 y 1163 de fecha 23.01.2009, y por D. [REDACTED] en representación de [REDACTED] y de D. [REDACTED] con R.G.E. núm. 1191 de 23.01.09, a la aprobación inicial de la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento, en relación a las parcelas de su propiedad descritas anteriormente, resulta puedan ser consideradas, sin que ello suponga merma ni alteración del interés público y social del municipio en general y de la parroquia de Santa Eulària en particular, ni al modelo de desarrollo urbanístico general previsto en la revisión del planeamiento aprobada inicialmente.

Sexto.- 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, previo informe de los Servicios Jurídicos municipales, suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO, con arreglo a las siguientes,

#### CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONVENIO.- El objeto del presente Convenio Urbanístico es la consecución del objetivo de interés público enunciado en el expositivo cuarto que antecede, esto es, la obtención de terrenos destinados a equipamiento público, 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 DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU



# CONVENIO UA07-SE CAS CAPITÀ



AJUNTAMENT  
DE SANTA EULÀRIA DES RIU  
(BALEARIS)

El Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu se compromete, en contraprestación a la cesión gratuita de terrenos para equipamiento público que constituye el objeto del presente convenio y del resto de obligaciones que por el mismo asume la propiedad, mediante la adopción de los acuerdos correspondientes en la tramitación del expediente de revisión del planeamiento municipal a las siguientes obligaciones:

1. Delimitará una Unidad de Actuación denominada UA-07SE CAS CAPITÀ, con una superficie total de 17.677 metros cuadrados integrada por la totalidad de las parcelas descritas en el antecedente primero, con una superficie total de 16.549m<sup>2</sup> y una parcela de 1.128m<sup>2</sup>, calificada como vial peatonal, propiedad del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu.

2. La calificación de la totalidad de los terrenos descritos, con una superficie de 17.677 m<sup>2</sup> será la siguiente:

- Parcela de 8.942m<sup>2</sup> calificada como C-VE (Comercial con volumetría específica). Los terrenos que en una superficie de 430m<sup>2</sup> están actualmente destinados a aparcamiento, mantendrán tal uso.
- Parcela de 7.607m<sup>2</sup> calificada como EQ-MD (Equipamiento municipal diverso).
- Parcela de 1.128m<sup>2</sup> calificada como Vial Peonato

3.- Las condiciones de aplicación a la calificación C-VE son las siguientes:

- Tipología: aislado
- Parcela mínima: 400m<sup>2</sup>
- Edificabilidad total: 6.707m<sup>2</sup> techo
- Ocupación máxima: 4.471m<sup>2</sup> en PB y 2.236m<sup>2</sup> en P1. La planta sótano sin límite de ocupación, debiendo respetarse únicamente los replanteos y linderos exteriores de la parcela.
- Altura máxima: PB+P1; 8 m de altura máxima y 10m de altura total





- f) Retranqueos a linderos exteriores de la parcela: 6 metros.
- g) Separación mínima entre cuerpos edificados en la parcela: 12 metros
- h) Volumen máximo por cuerpo edificado: 20.000m<sup>3</sup>
- i) Fachada mínima: 10 metros; profundidad mínima: 30m
- j) La superficie no ocupada por la edificación podrá destinarse íntegramente a aparcamiento. El ajardinamiento obligatorio de la parcela podrá ejecutarse a base de arbolado de forma compatible con el aparcamiento.
- k) En lo no especificado en los apartados anteriores serán de aplicación las condiciones generales establecidas para la calificación C1.

4.- Deberá redactarse Estudio de Detalle para la definición de la volumetría del conjunto que:

- a.- Deberá definir un máximo de dos cuerpos edificables
- b.- Podrá no ajustarse a la distribución parcelaria interior resultante de la equidistribución.

5. El Ayuntamiento se obliga a tramitar e impulsar todos los planes, proyectos, demás instrumentos técnicos y jurídico-administrativos que sean precisos para la ejecución del presente convenio.

### TERCERA.- COMPROMISOS DE LA PROPIEDAD

1.- D. [REDACTED] y D. [REDACTED] se comprometen en ejecución del presente convenio urbanístico frente al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu a ceder anticipadamente al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria y gratuita incluidos en la UA-07SE CAS-CAPITA destinados a equipamiento municipal diverso (EQ-MD).

Las superficies cuya cesión anticipada se concierta son:

- a).- 7.607m<sup>2</sup> como Equipamiento Municipal Diverso (EQ-MD).





# CONVENIO UA07-SE CAS CAPITÀ



AJUNTAMENT  
DE SANTA EULÀRIA DES RIU  
(BALEARIS)

2.- Los citados terrenos se entregarán al Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río debidamente limpiados y adecentados y libre de ocupantes o cualquier otra carga, comprometiéndose la propiedad a realizar la limpieza de los mismos de forma inmediata a la firma del presente convenio y, en todo caso, con carácter previo a la cesión de su uso al Ayuntamiento de conformidad con lo estipulado en el punto cinco siguiente.

3.- La citada cesión será efectiva al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de les Illes Balears del acuerdo de aprobación definitiva de las NNSS en tramitación y en los términos y condiciones urbanísticas que para la UA-CAS CAPITÀ SE se establecen en el presente convenio.

4.- Dicha cesión se recogerá en el proyecto de compensación o cualquier otro instrumento de reparto equitativo de cargas y gravámenes que para la gestión de la unidad de actuación se desarrolle.

5.- Sin perjuicio de lo anterior, la propiedad cederá al Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río el uso de los terrenos desde el momento de la aprobación definitiva del Convenio, previa ratificación del mismo por el Pleno de la Corporación y su publicación en el Boletín Oficial de les Illes Balears.

6.- Si a fecha 15 de junio de 2011 no se hubiere producido la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias en tramitación, se revertirá automáticamente, sin necesidad de requerimiento previo, dicho uso a la propiedad y sin que proceda abonar indemnización alguna en razón del tiempo que haya durado esta posesión por el Ayuntamiento.

CUARTA - OTROS COMPROMISOS





AJUNTAMENT  
DE SANTA EULÀRIA DES RIU  
(BALEARIS)

1. D. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y D. [REDACTED]  
[REDACTED] se comprometen al ajardinamiento, arbolado y arreglo de la acera de los viales circundantes a la UA 07-SE y vial peatonal, así como a la instalación de la correspondiente red de riego.

En tanto no se proceda a la edificación de la parcela calificada como C-VE, deberán mantenerla limpia en todo momento, efectuando un depósito en metálico por importe de 15.000 € ante el Ayuntamiento de Santa Eulària del Río, en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente convenio.

2. D. [REDACTED], E. [REDACTED], [REDACTED] y D. [REDACTED]  
[REDACTED] se comprometen, asimismo, a la instalación de un área de recreo para niños (parque infantil), en una superficie no inferior a 500 m<sup>2</sup> en la parcela a calificar como EQ-MD y que, en virtud del presente convenio, cederán gratuitamente al Ayuntamiento.

3. Todas las partes asumen el compromiso mutuo de actuar de buena fe y con la debida diligencia, colaborando entre sí en todo cuanto sea necesario, manteniéndose recíprocamente informados de todo cuanto esté relacionado con la ejecución y desarrollo del presente Convenio, y adoptando todas las medidas que estén a su alcance para la más pronta realización de los objetivos contenidos en el mismo, debiendo evitar todo aquello que pudiera entorpecer su viabilidad.

QUINTA.- El presente convenio urbanístico queda sometido a la condición de que la revisión del planeamiento municipal actualmente en tramitación se apruebe definitivamente, estableciendo para la totalidad de los terrenos incluidos en la UA-07SE CAS CAPITA las condiciones urbanísticas que en el presente convenio se recogen.

SEXTA.- Para su validez el presente convenio urbanístico queda condicionado a ratificación por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu y en su caso, al preceptivo trámite de información pública.



# CONVENIO UA07-SE CAS CAPITÀ



AJUNTAMENT  
DE SANTA EULÀRIA DES RIU  
(BALIÀRS)

La eficacia del presente convenio quedará demorada a la aprobación del mismo por el Pleno de la Corporación y, de serlo, tras el preceptivo período de información pública sin que, como consecuencia del mismo, deban introducirse modificaciones sustanciales en lo estipulado en éste.

En el supuesto de que como consecuencia del acuerdo de aprobación del Pleno de la Corporación o de las alegaciones formuladas durante el trámite de información pública, se introdujeran modificaciones sustanciales al contenido del presente convenio, se procederá de la manera prevista en la cláusula séptima para las modificaciones que se pudieran introducir en la aprobación definitiva de la revisión del planeamiento municipal.

SÉPTIMA. - 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 revisión del planeamiento municipal modificase sustancialmente las condiciones antes pactadas, las partes firmantes renegociaran las mismas para mantener el equilibrio establecido.

## OCTAVA.- NATURALEZA JURÍDICA Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, 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.



## CONVENIO UA07-SE CAS CAPITÀ



AJUNTAMENT  
DE SANTA EULÀRIA DES RIU  
(BALEARS)

La eficacia del presente convenio quedará demorada a la aprobación del mismo por el Pleno de la Corporación y, de serlo, tras el preceptivo período de información pública sin que, como consecuencia del mismo, deban introducirse modificaciones sustanciales en lo estipulado en éste.

En el supuesto de que como consecuencia del acuerdo de aprobación del Pleno de la Corporación o de las alegaciones formuladas durante el trámite de información pública, se introdujeran modificaciones sustanciales al contenido del presente convenio, se procederá de la manera prevista en la cláusula séptima para las modificaciones que se pudieran introducir en la aprobación definitiva de la revisión del planeamiento municipal.

SÉPTIMA.- 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 revisión del planeamiento municipal modificase sustancialmente las condiciones antes pactadas, las partes firmantes renegociaran las mismas para mantener el equilibrio establecido.

### OCTAVA.- NATURALEZA JURÍDICA Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.

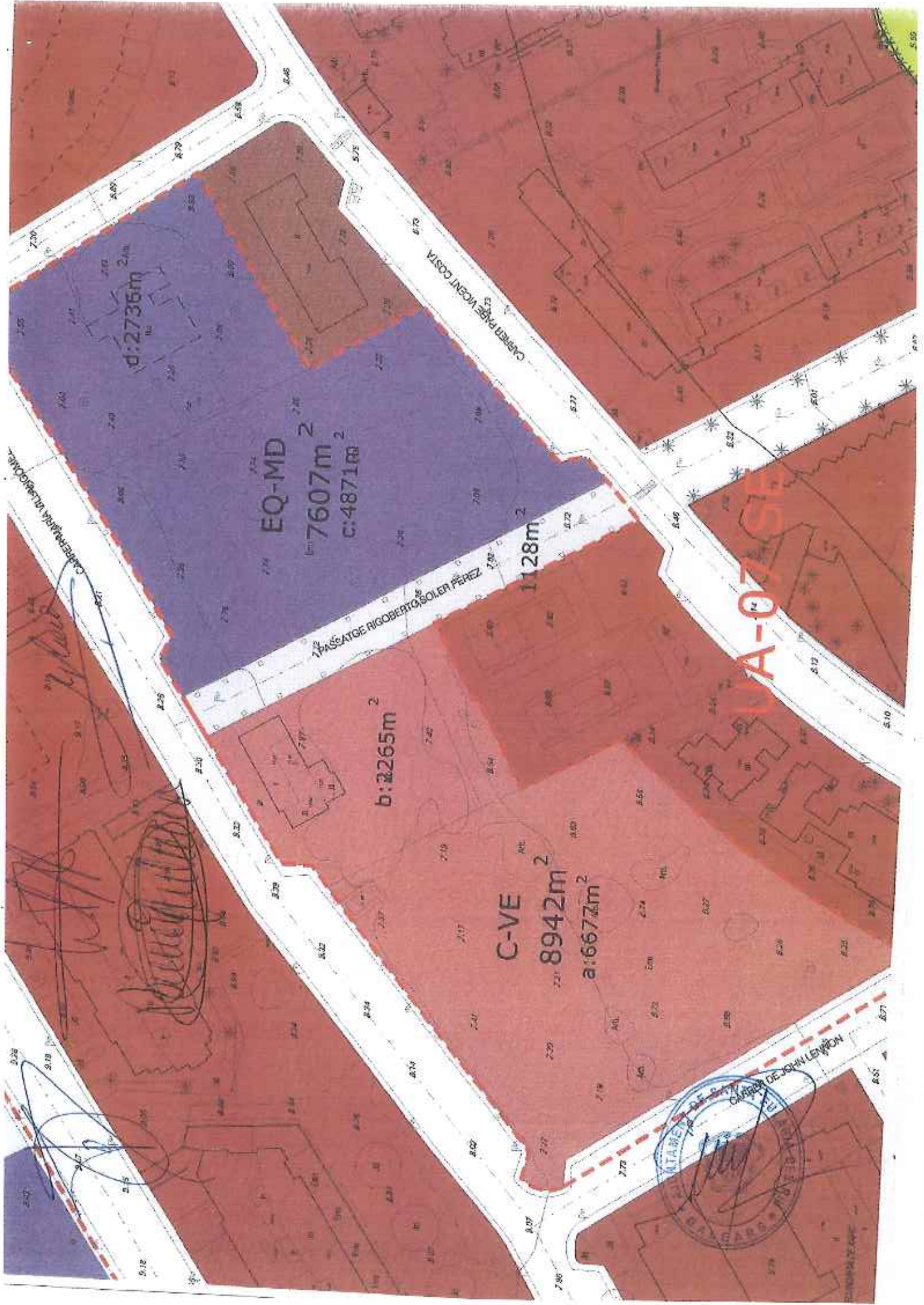
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, este Convenio tiene, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y se someterá a la legislación urbanística y demás normas de Derecho público administrativo de carácter imperativo que resulten de aplicación en todo lo relativo al ejercicio de potestades públicas.



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

Situación actual de los solares





EQ-MD  
7607m<sup>2</sup>  
C:4871m

C-VE  
8942m<sup>2</sup>  
a:1667m

b:2265m

d:2736m

UA-07 SE

