



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

CONVENIO UA-09SE [REDACTED]

Santa Eulària des Riu, a 20 de junio de 2014

REUNIDOS

De una parte, D. VICENTE MARÍ TORRES; que interviene en nombre y representación del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, Plaza España nº 1 de Santa Eulària des Riu, con CIF P-0705400J.

Y de otra, D. [REDACTED], con DNI nº [REDACTED], que interviene en nombre y representación de [REDACTED], con domicilio social en la Plaza España nº 6-8 de Barcelona, con [REDACTED]. La conferida representación la ostenta en virtud de poder especial otorgado a su favor en escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona Sr. Àngelo-Jesús Carretero Ramírez el 19 de junio de 2014, nº 685 de protocolo.

Estando en presencia de la Secretaria del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, que da fe, los comparecientes

EXPONEN

I. Que [REDACTED] tiene interpuesto un recurso contencioso-administrativo contra las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Santa Eulària des Riu, aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico-Artístico el día 23 de noviembre de 2011, y publicadas en el BOIB nº 20 (Ext.) de fecha 8 de febrero de 2012.

En dicho recurso, [REDACTED] impugna la unidad de actuación UA-09SE, al considerar, en esencia, que impone cargas excesivas a la propiedad y contraviene el principio de distribución de beneficios y cargas del planeamiento.

Por su parte, el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu se ha opuesto al recurso interpuesto por [REDACTED], al estimar que no concurren las infracciones alegadas.

II. Que, estando en tramitación dicho recurso, se ha promulgado y publicado la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de les Illes Balears, cuya Disposición Transitoria Tercera viene a facultar a [REDACTED] para ejecutar, en un plazo de 2 años a contar desde el 22 de julio de 2012, la autorización previa de ampliación de plazas que le fue





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

otorgada al [REDACTED] s en fecha 23 de marzo de 1.999, y que no se ha podido desarrollar hasta la fecha por problemas de gestión urbanística y de viabilidad económica de la actuación.

III. Que, a instancias de [REDACTED], el Departamento de Turismo del Consell d'Eivissa ha emitido informe de fecha 4 de abril de 2014, en el que se concretan las condiciones a las que debe entenderse sujeta la ejecución de la citada autorización previa (se adjunta como Anexo nº 1 copia del informe del Departamento de Turismo).

De dicho informe, y a los efectos de este Convenio, interesa destacar los siguientes extremos:

1. La autorización previa de 23 de marzo de 1999 puede ejecutarse al amparo de lo previsto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 8/2012, si se acreditan problemas de gestión urbanística o de viabilidad económica que hayan impedido hasta hoy su ejecución.

2. Debe acreditarse en fecha anterior al 22 de julio de 2014, mediante un certificado expedido por el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, que la titular del establecimiento ha iniciado la ejecución de la tramitación efectiva del proyecto que contempla la ampliación autorizada y el cambio de categoría a cuatro estrellas del Hotel [REDACTED]

IV. Que, dado lo anterior, para la ejecución de la citada autorización previa es necesario el desarrollo y ejecución de la UA-09SE, así como acreditar, mediante certificación del Ayuntamiento, el inicio de la tramitación efectiva de la licencia de obras del proyecto para la ampliación del Hotel antes de la fecha límite del 22 de julio de 2014.

V. Que, dada la importancia que tiene para [REDACTED] la ejecución de la autorización previa de 23 de marzo de 1.999 y la materialización efectiva del derecho a la ampliación del Hotel [REDACTED] planteó al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu que daría su conformidad a la UA-09SE y desistiría del recurso interpuesto, pero siempre y cuando se pudiese ejecutar en tiempo y forma la citada autorización previa de 23 de marzo de 1.999 y materializar la ampliación del Hotel.

VI. Que el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu considera de interés público el desarrollo y ejecución de la UA-09SE.

VI. Que, por lo expuesto, el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu y [REDACTED] han convenido poner fin a las discrepancias existentes y concretar los términos y plazos de desarrollo y ejecución de la UA-09SE, en condiciones que permitan la ejecución del





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

derecho de [REDACTED] a la ampliación de plazas hoteleras conforme a la autorización de 23 de marzo de 1.999 y garanticen el equilibrio en los beneficios y cargas, dadas las importantes cesiones de suelo realizadas y a realizar por la propiedad.

VII. Que, respecto de las cesiones previstas en la UA-09SE, se hace constar que parte de los terrenos de la misma destinados a espacios libres públicos ya son de titularidad municipal y se corresponden con la finca registral nº 19.724 del Registro de la Propiedad nº 1 de Ibiza, de superficie aproximada de 19.000 m², según descripción registral.

VIII. Que, según consta en informe que obra en los autos del recurso contencioso-administrativo al inicio citado, en el marco de los trabajos que se están realizando para el conjunto de las Normas Subsidiarias del Planeamiento, el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu está realizando la traslación de las determinaciones gráficas de las NNSS sobre la cartografía digital (incorporando la versión georeferenciada del deslinde del dominio público marítimo-terrestre aprobado), entre las que se incluye la traslación de los límites de la finca incluida en el ámbito de la UA- 09SE que ya es de titularidad pública por la cesión referida en el anterior expositivo.

Esta traslación es la que consta en el plano elaborado por los servicios técnicos del Ayuntamiento que se adjunta como Anexo nº 2, que forma a todos los efectos parte del presente. En consecuencia, esta traslación será la que incorporará el Ayuntamiento a las Normas Subsidiarias.

IX. Que, de acuerdo con la traslación referida en el anterior expositivo, y que es aceptada por ambas partes, además de la finca que ya es de titularidad municipal, la UA-09SE está formada por la finca registral 33.666 del Registro de la Propiedad nº 1 de Ibiza, titularidad privada de [REDACTED] y cuya superficie actual, en la parte que no queda incluida en la delimitación del dominio público marítimo-terrestre aprobado, es de 25.255 m².

Dicha superficie total (25.255 m²) se corresponde en cuanto a 8.547 m², con terrenos de la UA-09SE calificados como zona extensiva turística (T3, E-TVE), en cuanto a 2.263 m², con terrenos de la UA-09SE calificados como zona comercial (C), y en cuanto a los restantes 14.472 m², con el resto de terrenos de la UA-09SE calificados como espacios libres públicos (EL-P).

X. Que esto expuesto, las partes otorgan el presente CONVENIO, que sujeta a los siguientes

PACTOS





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

PRIMERO.- Desarrollo y ejecución de la unidad de actuación UA-09SE

El desarrollo y ejecución de la UA-09SE únicamente requerirá la aprobación del proyecto de reparcelación, siendo innecesaria la tramitación y aprobación de un proyecto de urbanización, dado que, según reconoce y declara el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, esta carga no se impone a la propiedad por el planeamiento y es voluntad municipal que los terrenos del ámbito destinados a espacios libres públicos conserven su estado actual. En todo caso, cualquier actuación de urbanización que, en su caso, se quisiese hacer en el futuro en los terrenos de la UA-09SE destinados a espacios libres públicos serán asumida por el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, con entera y completa indemnidad de la propiedad.

El proyecto de reparcelación de la UA-09SE se ajustará necesariamente a las siguientes determinaciones, tal y como resultan de la traslación de las determinaciones gráficas de la UA-09SE sobre la cartografía digital a que antes se ha hecho referencia:

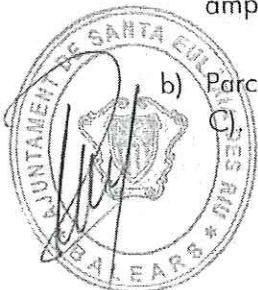
1. Cesiones para sistemas: en la reparcelación [REDACTED] hará la cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu de los terrenos de superficie 14.472 m² calificados como espacios libres públicos (EL-P) que a fecha de hoy aún son de titularidad privada.

Con ello quedan completadas todas las cesiones obligatorias y gratuitas para sistemas en la UA-09SE, pues el resto de los terrenos de la misma destinados a espacios libres públicos ya fueron cedidos en su día por la propiedad al Ayuntamiento.

2. Aprovechamientos lucrativos: De acuerdo con la ficha urbanística de la UA-09SE incorporada a las Normas Subsidiarias del Planeamiento aprobadas definitivamente, los aprovechamientos lucrativos que corresponden a [REDACTED] en la citada unidad de actuación, a salvo lo que se dirá en el siguiente apartado 3), son los siguientes:

- a) Parcela T3 (E-TVE): El mismo aprovechamiento que ya tenía la parcela en el Plan especial de Infraestructuras Viarias, Accesos y Entorno del Palacio de Congresos, Auditorio y Centro Cultural del núcleo de Santa Eulària des Rius del año 2.007, y que se concreta en 9.658 m² de techo, de los cuales 7.102 m² se corresponden con las instalaciones del Hotel existentes y 2.556 m² son los destinados a la ampliación.

- b) Parcela C: 2.263 m²t (por aplicación de la edificabilidad de 1 m²t/m²s de la clave





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

3. Cesión de aprovechamiento: Dada la importante carga asumida por la propiedad de la UA-09SE en concepto de cesión obligatoria y gratuita de terrenos con destino a espacios libres públicos, será de aplicación a la UA-09SE lo dispuesto en el art. 9.1 de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de *medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible*, de tal manera que la cesión de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu queda concretada en el 5% del incremento de edificabilidad que se produce en la UA-09SE respecto de lo previsto en el planeamiento anterior.

Al respecto, y dado que en el caso de la parcela T-3 no hay incremento de edificabilidad (pues la edificabilidad asignada es la misma que ya tenía reconocida dicha parcela en el planeamiento anterior), la cesión de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu queda definitivamente concretada en 113,15 m² de la clave C (esto es, el 5% de la edificabilidad reconocida a la parcela C, que es de un total de 2.263 m²).

Respecto de esta cesión, no siendo posible verificar la misma mediante entrega de suelo al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, se acuerda que el cumplimiento de este deber de cesión se efectuará por [REDACTED] mediante el correspondiente pago económico sustitutorio a favor de la Administración, de acuerdo con lo previsto en el art. 7.2 de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de *medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible*. A tal efecto, la reparcelación que presente [REDACTED] incluirá la cuantificación del importe correspondiente al pago económico sustitutorio del deber de cesión, así como su justificación, en el bien entendido de que en caso de existir discrepancia en cuanto a la cuantificación cualquiera de las partes podrá dar por resuelto el presente convenio.

En el momento de la aprobación definitiva de la reparcelación [REDACTED] procederá al pago de dicha suma al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, quedando cumplido con ello el deber de cesión de aprovechamiento urbanístico.

El Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu garantiza a [REDACTED] que la ejecución y desarrollo de la UA-09SE se ajustará a este pacto, que tiene carácter esencial y ha sido determinante del consentimiento prestado por [REDACTED] al Convenio.

Por ello, el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu se obliga a mantener indemne a [REDACTED] en caso de que, por cualquier razón no imputable a la propiedad, no se diese adecuado cumplimiento a este pacto o se pretendiese imponer a la propiedad cargas nuevas o más gravosas de las previstas en el presente Convenio.

SEGUNDO.- Tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación de la unidad de actuación UA-09SE





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

Se acuerda que el proyecto de reparcelación de la UA-09SE se otorgará por [REDACTED] en escritura pública mediante el sistema de reparcelación voluntaria de propietario único (de conformidad con lo previsto en el art. 115 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística), toda vez que [REDACTED] tiene la condición de propietario único de todos los terrenos privados que participan en el reparto de beneficios y cargas de dicha unidad de actuación.

[REDACTED] podrá otorgar la reparcelación voluntaria de la UA-09SE y presentarla a tramitación y aprobación ante el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu en cualquier momento de forma previa a la solicitud de licencia de obras para la ampliación del Hotel [REDACTED]. Por su parte, el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu se compromete a tramitar y aprobar definitivamente la reparcelación en los términos establecidos en el presente convenio a la mayor brevedad, y en todo caso en un plazo nunca superior a dos meses a contar desde su presentación por [REDACTED] en el registro del Ayuntamiento, con celeridad y sin dilaciones injustificadas.

TERCERO.- Licencia de obras para la ejecución del derecho a la ampliación de plazas del Hotel

Se reconoce y garantiza a [REDACTED] que, con la presentación a tramitación y aprobación de la reparcelación en los términos expuestos en los anteriores pactos primero y segundo, tendrá derecho a solicitar y obtener licencia de obras directa para la ejecución del derecho a la ampliación de plazas del Hotel [REDACTED], de acuerdo con los aprovechamientos y condiciones fijados por las Normas Subsidiarias.

Asimismo, se reconoce y garantiza a [REDACTED] que, una vez presentado a tramitación el proyecto de reparcelación, podrá presentar e iniciar la tramitación efectiva de la licencia de obras para la ampliación del Hotel, en el bien entendido de que su otorgamiento estará condicionado a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

El Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu se compromete a otorgar la licencia de obras para la ejecución de dicho proyecto dentro de los plazos establecidos en la normativa aplicable, previa aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de la UA-09SE.

La licencia de obras que se otorgue a [REDACTED] tendrá las siguientes condiciones, de acuerdo con lo establecido en el art. 4.1.11 de las normas urbanísticas del planeamiento y demás normativa aplicable a la misma:

- 1.- El plazo de ejecución las obras se fijará necesariamente en el máximo legal de 24 meses.





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

2. [REDACTED], previa presentación de la solicitud oportuna, tendrá derecho a la obtención automática de una prórroga igual a la mitad del plazo máximo antes citado, es decir, a una prórroga de 12 meses adicionales.
3. Será de aplicación a la licencia de obras concedida la suspensión anual del plazo de ejecución durante el periodo estival de 6 meses, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal de paralización de obras durante la temporada turística.

Una vez iniciada la tramitación de la licencia de obras, y a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el informe del Departamento de Turismo del Consell d'Eivissa de 4 de abril de 2014, el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu entregará a [REDACTED], a petición de éste, un certificado acreditativo de las vicisitudes de gestión urbanística que hasta la fecha han impedido la materialización de la ampliación objeto de la autorización previa de 23 de marzo de 1.999, así como acreditativa de que [REDACTED] ha iniciado la ejecución de la tramitación efectiva del proyecto que contempla la ampliación autorizada y el cambio de categoría a cuatro estrellas del Hotel [REDACTED]

Dicho certificado se entregará a [REDACTED] a la mayor brevedad y en todo caso dentro de los 10 días siguientes a la presentación para la tramitación de la licencia de obras, a fin de que pueda aportarlo al Departamento de Turismo.

CUARTO.- Carácter esencial de los plazos establecidos en los pactos del presente Convenio

Los plazos establecidos en este Convenio para la aprobación de la reparcelación de la UA-09SE, así como para la expedición del certificado a que hace referencia el apartado anterior (que necesariamente habrá de tenerse antes del 22 de julio de 2014), tienen carácter esencial, pues su cumplimiento es imprescindible para que [REDACTED] pueda ejecutar su derecho a la ampliación de las plazas del Hotel [REDACTED] reconocida en la autorización de 23 de marzo de 1.999, dentro del plazo establecido por la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de les Illes Balears.

Por consiguiente, el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu se compromete a observar una especial diligencia en el cumplimiento de los plazos pactados en el presente convenio, a fin de garantizar que no se frustrará la causa esencial por la cual [REDACTED] otorga el presente convenio y en consideración a la cual desistirá del recurso contencioso-administrativo que tiene interpuesto contra las Normas Subsidiarias.





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

QUINTO.- Desistimiento del recurso contencioso-administrativo interpuesto por [REDACTED]

Con anterioridad a la firma del presente, las partes han presentado ante el Tribunal Superior de Justicia un escrito conjunto solicitando la suspensión temporal de la tramitación del recurso contencioso-administrativo interpuesto por [REDACTED] contra las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Santa Eulària des Rius (se adjunta como Anexo nº 3).

Y con el cumplimiento de lo establecido en el presente Convenio, [REDACTED] se obliga irrevocablemente a desistir de dicho recurso contencioso-administrativo, solicitando el archivo sin imposición de costas a ninguna de la partes, siempre y cuando se obtenga efectivamente la conformidad definitiva del Departamento de Turismo del Consell Insular a la ejecución de la autorización previa de 23 de marzo de 1.999 y a la materialización efectiva del derecho a la ampliación del Hotel [REDACTED], así como se obtenga del Ayuntamiento la licencia de obras para dicha ampliación.

Respecto a dicho desistimiento, las partes acuerdan que, con independencia del contenido de la resolución que pueda emitir el Tribunal en materia de costas, cada una de las partes soportará las suyas, renunciando en consecuencia a reclamar cualquier cantidad a la otra por este concepto.

SEXTO.- Otros compromisos

En relación a la parcela de la UA-09SE calificada C, el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu se compromete a prestar a [REDACTED] su apoyo y colaboración para, si así lo autorizase la administración turística competente, poder implantar un establecimiento turístico vinculado al Hotel [REDACTED] o autónomo, en los términos y condiciones que se establecen en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, siempre que el mismo resulte, en su caso, compatible con las limitaciones que resulten de la normativa aplicable en materia de los usos complementarios de la actividad turística.

En todo caso, quedará garantizado el paso de personas y vehículos por los espacios cedidos al Ayuntamiento de Santa Eulària que sean necesarios para dar acceso y servicio al establecimiento actual u otro que se implante en la parcela calificada con la clave C.

SEPTIMO.- Aprobación del Convenio por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu

El presente convenio será eficaz a partir de su aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu y firma por las partes. A tal efecto, el presente





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

Convenio se incluirá en el orden del día del próximo Pleno que se celebre a partir de la fecha del presente Convenio.

En caso de no producirse la aprobación por el Pleno, el presente Convenio no surtirá efecto, pudiendo [REDACTED] continuar con la tramitación del recurso contencioso-administrativo interpuesto contra las Normas Subsidiarias del Planeamiento.

OCTAVO.- Naturaleza y Jurisdicción.

Este convenio tiene carácter administrativo, por lo que la jurisdicción competente para conocer de los conflictos que se pudieran plantear entre las partes en relación a su cumplimiento, interpretación, resolución y efectos será la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente convenio por duplicado ejemplar, y a un solo efecto, en la fecha y lugar que se indican en el encabezamiento del mismo.

