

## **Sección I. Disposiciones generales**

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

**12539*****Aprobación definitiva del convenio urbanístico de planeamiento relativo a la modificación de la ordenación de las parcelas denominadas “Green 1” y “Tenis” en la Urbanización Roca Llisa, Jesús***

Habiendo sido aprobado con carácter definitivo por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, reunido en sesión ordinaria el día 31 de octubre de 2019, el Convenio urbanístico de planeamiento para la modificación de las condiciones de ordenación de las parcelas denominadas “Green 1” y “Tenis” sitas en la urbanización Roca Llisa, Jesús, con cesión al Ayuntamiento de terrenos para dotaciones varias, como equipamiento municipal diverso y viario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, se procede a su publicación junto con el texto íntegro del convenio.

Santa Eulària des Riu, 13 de diciembre de 2019.

**La Alcaldesa**

M<sup>a</sup> Carmen Ferrer Torres

#### **CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU (IBIZA) Y LA ENTIDAD GOLF DE IBIZA, S.L.**

En Santa Eulària des Riu, a once de abril de 2019.

#### **REUNIDOS**

De una parte, don VICENTE MARÍ TORRES, con NIF xxx, y domicilio a efectos de notificaciones en el Ayuntamiento de Santa Eulària Des Riu, Plaza de España, nº 1 (CP 07800).

De otra, don NATALIO SOTRES DE LA SEN, con NIF xxx, y domicilio a efectos de notificaciones en Madrid, xxx (CP 28002).

De otra, don DARIO FERNÁNDEZ PALACIOS, con NIF xxx y domicilio a efectos de notificaciones en Marbella, XXX, CP 29602.

Y de otra, don JAVIER SÁNCHEZ LAPUENTE, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Santa Eulària des Riu (Balears), xxx, provisto de D.N.I número.

#### **INTERVENCIÓN Y CAPACIDAD**

Don VICENTE MARÍ TORRES, interviene en su calidad de Alcalde-Presidente del AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU, con CIF P-0705400 cuya representación ostenta conforme a lo dispuesto en el artículo 21.1. b). de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en tal virtud, facultado para este acto.

Don Natalio Sotres de la Sen, en su calidad de apoderado de la sociedad GOLF DE IBIZA, S.L, con C.I.F. B-78480175, y domicilio en Santa Eulària des Riu, Urbanización Roca Llisa, campo de golf, inscrita en el Registro Mercantil de Ibiza, al tomo 49, libro 49, folio 173, hoja IB- 2455, actúa en virtud de poder notarial otorgado a tal efecto el día 11 de abril de 2019, ante la Notario de Madrid Doña Lucia Serrano de Haro Martínez, al número 441 de su protocolo.

Don Darío Fernández Palacios, en su calidad de apoderado de la mercantil GLOBAL DRUSO, SLU. Domiciliada en Madrid, calle Pradillo, 5, con CIF B-88123021, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 37828, libro 0, folio 41, hoja M673810, inscripción 1ª. Actúa en virtud de poder otorgado a tal efecto ante el Notario de Madrid Don José Luis Martínez-Gil Vich, el día cuatro de abril de 2019 al número 789 de su protocolo.

Don Javier Sánchez Lapuente, en nombre y en representación de la sociedad INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES DEL GOLF DE IBIZA, SA, (en adelante “INCOGISA”) domiciliada en Golf de Ibiza, carretera de Jesús a Cala LLonga, término municipal de Santa Eulària des Riu, de Ibiza, con CIF A07487093. Inscrita en el Registro Mercantil de Eivissa, al tomo 3, libro 3, folio 95, hoja IB-108. Actúa como apoderado





de dicha sociedad, en virtud de poder otorgado ante el Notario que fue de Ibiza Don Alberto Rodero García, el día 12 de abril de 1996, al número 720 de su protocolo.

Los firmantes declaran bajo su exclusiva responsabilidad, que el mandato conferido no les ha sido revocado, ni limitado, teniendo plena capacidad de representación, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para la formalización de presente convenio urbanístico a cuyo efecto libre y voluntariamente.

### EXPONEN

#### I.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN FÍSICO AL QUE SE REFIERE EL PRESENTE CONVENIO URBANÍSTICO.

a) GLOBAL DRUSO SLU, es propietaria de la finca registral número 43959, que conforma el sector denominado Green 1, sito en la Urbanización Roca Llisa, en término municipal de Santa Eulària des Riu, formada por agrupación de las siguientes fincas registrales originarias:

- 1) Finca registral nº 17817. Referencia Catastral 9417634CD6191N0001FA.
- 2) Finca registral nº 17818. Referencia Catastral 9417633CD6191N0001TA.
- 3) Finca registral nº 17819. Referencia Catastral 9417632CD6191N0001LA.
- 4) Finca registral nº 21039. Referencia Catastral 9417631CD6191N0001PA.
- 5) Finca registral nº 23113. Referencia Catastral 9417630CD6191N0001QA

Tiene una superficie total, según Registro de 30.585m2 y, real, según reciente medición tal y como consta en el Estudio de Detalle definitivamente aprobado, de 29.960m2.

Clasificación y calificación urbanísticas: La finca está clasificada en su totalidad como Suelo Urbano, con las siguientes calificaciones: 27.679m2 como Extensiva unifamiliar 6 (E-U6) y 2.281m2 como viario, vial público.

b) GOLF DE IBIZA, S.L., es propietaria de la finca registral 20623 sita en la urbanización Roca LLisa en término municipal de Santa Eulària des Riu, que conforma el sector denominado Tennis, y cuyas referencias catastrales son 018002CFD6191N0001WA y 00100D1CD6191N0001ZA.

Se adjuntan como Anexos I y II del presente convenio las notas simples registrales acreditativas de la propiedad antes referida.

Tiene una superficie total, según Registro de 28.125 m2.

Clasificación y calificación urbanísticas: La finca está clasificada en su mayor parte como Suelo Urbano, con las siguientes calificaciones según certificado de calificación urbanística que se adjunta como Anexo II bis: 25.321 m2 como Extensiva unifamiliar 6 (E-U6), una porción aproximada de 123 m2 como Espacio Libre Público y una porción aproximada de 4.054 m2 afectados por viario.

c) INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES DEL GOLF DE IBIZA, SA, (INCOGISA) es propietaria de los terrenos que se encuentran ubicados frente a la parcela "Reserva E2" del Anexo IV, finca registral 30609, parcela con referencia catastral 9619003CD6191N0000GP (nota registral Anexo IV bis) concretamente la superficie de 640,60 m2 en la forma que se contiene en los Anexos V y VI de este convenio.

#### II.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

1. Los terrenos incluidos en el ámbito de la Urbanización Roca Llisa vienen urbanísticamente regulados por las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico artístico del Consell Insular d'Eivissa, de fecha 23 de noviembre de 2011, en adelante las NNSS, que los clasifican como suelo urbano y determinan que el ámbito de la Urbanización será objeto de ordenación mediante un Plan Especial, que al día de la fecha no se encuentra siquiera iniciado, hasta la aprobación del cual los terrenos se registrarán por las determinaciones de carácter provisional que las propias NNSS definen para los mismos mediante su calificación como zona Residencial Extensiva Unifamiliar 6 (E-U6), para la que establecen los siguientes parámetros de aplicación:

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

1. Parcela mínima (m2): 1.500
2. Fachada/fondo mínimo (m): 25/25 b).

b).- Parámetros de edificación.

1. Ocupación máxima (%): 25
2. Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,25





3. Volumen máximo por edificio (m3): 1.500
4. Altura máxima (m): 7
5. Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
6. Número máximo de plantas: B+1P
7. Separación mínima a vías y ELP (m): 5
8. Separación mínima a linderos (m): 3
9. Separación mínima entre edificios (m): 6
10. Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Si bien el índice de intensidad de uso de la ordenanza EU6, es de 1 viv/1.200 m2 - 1 vivienda/parcela, parcela mínima 1.200 m2. En este caso se debe adoptar la parcela mínima del anterior Plan Parcial de Roca Llisa que para esta zona era de 1.500 m2, según modificación puntual nº 8 de las NN SS, por tanto:

Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/1500 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/1.500 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

2. Además de lo anterior, la Disposición adicional 2 de las NNSS señala que:

- a. Hasta la formulación del correspondiente Plan Especial, en los ámbitos de suelo urbano correspondientes a los antiguos sectores de Roca Llisa, S'Argamassa, Cala Llenya y Es Figuerà, la parcela mínima aplicable será la definida por las NNSS excepto en los casos en los que, para los terrenos de que se trate, el plan parcial exigía una parcela mínima mayor, en cuyo caso, ésta será la mínima exigible a todos los efectos.
- b. Lo anterior no resultará de aplicación en los casos en que las NNSS hayan modificado el uso pormenorizado de los terrenos, en cuyo caso, la parcela mínima exigible será la mayor de las fijadas por el Plan parcial para el uso pormenorizado de que se trate, debiendo en todo caso la parcela provenir de una parcelación legal.

3. En fecha 2 de agosto de 2018, fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, el Estudio de Detalle formulado por la entidad Golf de Ibiza SL, para la ordenación de los volúmenes edificatorios y definición de alineaciones de la finca descrita en el exponiendo I.a) anterior.

Como consecuencia de las determinaciones del citado instrumento, resulta la siguiente distribución de superficies y edificabilidades:

Ampliación calle de acceso:	1.380 m2
Nuevo vial:	901 m2
Afectación total de vial público NNSS	2.281 m2
Zona EU-6	
15 zonas edificables	22.829 m2
Reserva E1	1.318 m2
Reserva E2	371 m2
Reserva ET	56 m2
Vial privado A	1.785 m2
Vial privado B	1.320 m2
Total zona EU-6	27.679 m2
<b>SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACIÓN</b>	<b>29.960 m2</b>

Reserva. Se prevén tres reservas de parte del terreno edificable, de 1.318 m2 y de 371 m2, respectivamente. Una situada en la zona sur de la parcela, donde actualmente se encuentra una edificación de la Compañía Telefónica y la otra en el extremo N de la parcela, junto a la bifurcación con la calle Segovia. La tercera, de 56 m2 es una previsión para la ubicación de una futura estación transformadora.

Las zonas de reserva denominadas como E1 y E2, se destinarán potencialmente a cesión al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, a fin de dar solución a determinadas necesidades de utilidad pública relacionadas con la Entidad Urbanística de Conservación de Roca Llisa.

### **III.- HECHOS QUE MOTIVAN EL PRESENTE CONVENIO URBANÍSTICO. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL DEL CONVENIO**

El artículo 13 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, establece:





1. Iniciativa privada de la actividad urbanística:

I. Las administraciones con competencia en la materia de ordenación urbanística tendrán el deber de facilitar y promover la iniciativa privada, en el ámbito de las respectivas competencias y en las formas y con el alcance previsto en la presente ley. Con esta finalidad se podrán suscribir convenios urbanísticos con particulares con el fin de establecer los términos de colaboración para llevar a cabo la actividad urbanística de la manera mejor y más eficaz.

II. Las personas particulares, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho sobre el suelo o bienes inmuebles, intervendrán en la actividad urbanística en la forma y en los términos de la legislación general aplicable y de la presente ley.

2. El ámbito de la Urbanización Roca Llisa adolece de una serie de necesidades cuya satisfacción por la administración municipal resulta muy difícil en la actualidad, dada la condición de suelo urbano de los terrenos que la constituyen, el que su urbanización se haya consolidado a través de desarrollos parciales efectuados de forma discontinua en el tiempo y el que en el ámbito de la Urbanización no exista terreno alguno calificado para su destino a equipamiento municipal.

3. La suscripción del presente Convenio, que no supone un incremento de suelo urbano en el ámbito, responde a las circunstancias que se exponen a continuación y conlleva los beneficios al interés general que igualmente se indican y después se desarrollan:

I. Facilitar a la Corporación de diversos terrenos que podrían ser destinados a equipamiento municipal diverso, así como los necesarios para la ejecución de una rotonda de acceso a la Urbanización que reordene racionalmente la circulación en la zona y amplíe la visibilidad en la misma, siempre que se mantuviera la edificabilidad lucrativa definida para los mismos por las NNSS mediante su traslado a otro emplazamiento.

II. La recuperación y aprovechamiento del remanente de techo edificable, derivado de los viales interiores y de la nueva ET prevista en el Estudio de Detalle con el que se ordena el sector denominado Green 1, y que no agota la edificabilidad inicial otorgada al mismo por las vigentes NNSS.

III. Reordenar los terrenos que constituyen el denominado sector Tenis, a los que se propone trasladar la edificabilidad que de lo expuesto anteriormente se deriva, mediante la asignación a los mismos de una volumetría específica, que permita solventar determinadas dificultades topográficas que los terrenos presentan y faculte en los mismos el uso residencial plurifamiliar, uso que ya se encuentra implantado en los terrenos emplazados al otro lado de la calle a que dan fachada.

4. En desarrollo de lo anterior, Global Druso, SLU cede al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, los terrenos o parcelas a tal efecto definidos en el Estudio de Detalle que sobre el sector Green 1, fue definitivamente aprobado en sesión plenaria celebrada el día 2 de agosto de 2018, Anexo III, según se indican en el plano adjunto a este convenio como Anexo IV:

i. Una parcela de 371 m<sup>2</sup> ubicada en el sector Green 1 calificada como EU6, señalada como “Reserva E2” en el Anexo IV, que junto con la cesión de la superficie necesaria al frente de dicha parcela en terrenos propiedad de Inmuebles y Construcciones del Golf de Ibiza, SA con la calificación de equipamiento dotacional, que se estima en 640,60 m<sup>2</sup>, permiten la ejecución de una rotonda de acceso a la Urbanización que reordene racionalmente la circulación en la zona ampliando, además, la visibilidad en la misma, tal y como se refleja en el plano Anexo V.

ii. Cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu de una parcela de 1.318 m<sup>2</sup>, señalado como “Reserva E1” en el Anexo IV, calificada como EU6.

5. Igualmente, como incremento de cesiones gratuitas a favor del Ayuntamiento, Golf de Ibiza, SL cede lo siguiente que consta indicado gráficamente en el Anexo VII:

i. Cesión gratuita de una parcela de 1.007 m<sup>2</sup>, igualmente calificada como EU6, situada en la colindancia de la parcela del Tenis, propiedad de dicha sociedad, con la vía pública y que actualmente está destinada a aparcamiento por los usuarios de la Urbanización existente, siendo el único aparcamiento “ordenado” en la zona sin cuya existencia se producirían ocupaciones de la vía pública por parte de vehículos estacionados en las aceras.

ii. Cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, de una parcela de 577 m<sup>2</sup>, calificada como EU6, perteneciente a la misma parcela del Tenis y situada en la confluencia del vial público con el Camino de Cala Olivera, a fin de mejorar la seguridad y ordenar el acceso a dicho Camino.

6. Las cesiones referidas en los puntos 4 y 5 anteriores, comportan la de un total de 3.273 m<sup>2</sup>, superficie a la que, para el cálculo del techo edificable que es preciso trasladar, deben de añadirse los 3.105 m<sup>2</sup> destinados a viario interior y los 56 m<sup>2</sup> destinados a ET, ambos en el ámbito del sector Green 1, lo que totaliza un total de 6.434 m<sup>2</sup> que, dado el índice de edificabilidad de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> asignado por las NNSS a la calificación E-U6, suponen un total de 1.608,50 m<sup>2</sup>t a trasladar.

7. Por su parte y en desarrollo asimismo de lo anterior, el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu formulará una modificación de planeamiento mediante la cual se defina para la parcela ubicada en el sector del Tenis una volumetría específica que:



- a. Modifique la edificabilidad de los terrenos incorporando a los mismos la edificabilidad de 1.608,50 m<sup>2</sup>t antes calculada.
- b. Faculte la implantación en los mismos del uso plurifamiliar.
- c. Defina unas condiciones de implantación de la edificación que permita solventar las dificultades topográficas que los terrenos presentan.

La totalidad de terrenos implicados se incluirán por el planeamiento en una única unidad de actuación en suelo urbano, de carácter discontinuo, que permitirá gestionar la totalidad de determinaciones antes expresadas.

Estimando los responsables municipales del planeamiento que la propuesta efectuada resulta de un interés público notorio al facultar, sin coste alguno para las arcas municipales, la obtención de terrenos dotacionales en un ámbito en el que resultan necesarios y en el que la valoración de los terrenos prácticamente impide su obtención a un coste económicamente sostenible, a la vista de los antecedentes expuestos y de conformidad con lo dispuesto en la vigente Legislación urbanística, las partes mencionadas suscriben el presente Convenio urbanístico con arreglo a las estipulaciones que en el mismo se contienen.

#### **IV.- RÉGIMEN JURÍDICO Y PROCEDIMIENTO**

El régimen jurídico de los convenios urbanísticos viene contenido en los artículos 97 a 99 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears.

Concretamente, al encontrarnos ante un convenio de planeamiento, debemos reproducir, en primer lugar, el artículo 98, Convenios municipales de planeamiento y gestión, que, en relación a los primeros, dispone:

1. Los convenios de planeamiento urbanístico son aquellos que tienen por objeto la aprobación o la modificación del planeamiento vigente.

Quando estos convenios modifiquen alguna determinación de la ordenación estructural del municipio deberán contar con el informe favorable del consejo insular que garantice la viabilidad de la propuesta, con carácter previo a su suscripción.

Los convenios suscritos no vinculan la potestad de planeamiento cualquiera que sea su titular. En el caso de no aprobación del plan o de su modificación según convenio, éste se entenderá automáticamente resuelto sin derecho a indemnización.

2. (.)

3. Los convenios, previamente a su aprobación, se someterán a un período de información pública por un plazo mínimo de un mes, que se anunciará en el Boletín Oficial de les Illes Balears y en la web o el punto de acceso electrónico oficial correspondiente. El anuncio deberá incluir el contenido íntegro del convenio.

4. La aprobación de estos convenios corresponderá a los ayuntamientos; la correspondiente a los convenios de planeamiento será en todo caso competencia del pleno.

En cuanto a la Publicidad e impugnación de los convenios, dispone el artículo 99:

1. El texto íntegro de los convenios, junto con el acuerdo de aprobación, se publicará en los mismos términos y requisitos que se exijan para la publicación de los instrumentos de planeamiento, de acuerdo con la legislación de régimen local o con esta ley.
2. En todos los municipios habrá un registro de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotará el nombre del convenio, y un archivo de convenios administrativos urbanísticos, en que se custodiará un ejemplar completo del texto definitivo y, en su caso, de la documentación que integra el expediente, así como el instrumento de gestión a que se refiera.
3. El ejemplar custodiado en el archivo al que se refiere el apartado 2 anterior dará fe, con todos los efectos legales, del contenido del convenio.
4. Todos los ciudadanos y ciudadanas tendrán derecho a consultar los registros y los archivos a los que se refiere este artículo, y a obtener certificados y copias de las anotaciones que se hagan y los documentos que se custodien en ellos.
5. Los actos administrativos de aprobación de los convenios urbanísticos y su contenido quedan asimismo sometidos al régimen de acción pública que regula el artículo 14 de la presente ley.

#### **ESTIPULACIONES**

##### **PRIMERA.- NATURALEZA DEL PRESENTE CONVENIO URBANÍSTICO.**

El presente convenio urbanístico, que en todo caso tiene carácter jurídico-administrativo, se califica, por su contenido y finalidad conforme al artículo 98 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, como de planeamiento.

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.



**SEGUNDA. - OBJETO DEL CONVENIO URBANÍSTICO.**

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

**TERCERA.- OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU.**

El Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, de conformidad con su voluntad política y su modelo de desarrollo, se compromete a modificar su planeamiento municipal vigente, a través de la aprobación de una modificación puntual del mismo, que contendrá las siguientes determinaciones:

**1. Delimitación de una UNIDAD DE ACTUACIÓN DISCONTINUA cuyo ámbito comprenderá:**

- a. Los terrenos pertenecientes a la entidad GLOBAL DRUSO SLU, que constituyen el denominado en la parte expositiva que antecede como sector Green 1, exclusivamente en lo que afecta a las cesiones y transferencia de las edificabilidades contempladas en el presente convenio, y sin que ello suponga en absoluto alteración alguna de la ordenación que actualmente le es de aplicación a dicho sector, ni a las previsiones contenidas en el Estudio de Detalle que sobre el mismo fue definitivamente aprobado el día 2 de agosto de 2018 (Anexo III). Comprometiéndose el Ayuntamiento a que ello no interfiera en la tramitación urbanística actual, que seguirá su curso con la mayor diligencia posible.
- b. Los terrenos pertenecientes a la entidad GOLF DE IBIZA, SL que constituyen el identificado en dicho expositivo como sector Tennis.
- c. Los terrenos titularidad de INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES DEL GOLF DE IBIZA SA necesarios para la ejecución de la nueva rotonda de acceso, a los que se refiere el expositivo III.3.I)

**2. Recalifique como equipamiento municipal diverso, viario y aparcamiento, según el destino que en el expositivo III.4 se les asigna, los terrenos a que hace referencia dicho expositivo.****3. Recalifique como zona residencial plurifamiliar con volumetría específica RP-VE la parcela lucrativa resultante en el sector Tennis, calificación para la que se definirán los siguientes parámetros urbanísticos:**

- a. Ocupación máxima 25%.
- b. Edificabilidad máxima: 0,25 m2/m2 sobre la superficie de parcela neta a la que se añadirán 1.608,50 m2t.
- c. Volumen máximo por edificio 5.000 m3
- d. Tipología edificatoria plurifamiliar.
- e. Índice de intensidad de uso residencial 1/600, que aplicado a los 30.171 m2 al conjunto del suelo calificado E-U6, de la parcela Tennis más el transferido de la parcela Green 1, supone un número máximo de viviendas de 50.
- f. Altura máxima 7 m.
- g. Número máximo de plantas B+1P
- h. Separación mínima a viales 5m.
- i. Separación mínima linderos 3m.
- j. Separación mínima entre edificios 6m.
- k. La planta baja podrá situarse como máximo a dos (2) metros por encima del terreno natural, siempre que no supere la rasante de las calles circundantes, tal y como se grafía en el Anexo VIII.

El Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, una vez que la sociedad INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES DEL GOLF DE IBIZA, SA, ceda, tal y como se contempla en la estipulación siguiente, los terrenos necesarios en su propiedad, estimados en una superficie de 640,60 m2, para la ejecución de la rotonda en la forma que se grafía en el Anexo V, así como que dicha rotonda sea efectivamente ejecutada, pondrá a disposición de dicha sociedad los terrenos que quedarán desocupados y sin uso como consecuencia de la variación del trazado de la calle Segovia, en una superficie estimada de 376,80 m2, tal y como se proponía en el escrito presentado en su día y cuya copia se une al presente convenio como Anexo VI, debiéndose comprometer INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES DEL GOLF DE IBIZA, SA, a adecuar dichos terrenos en la misma forma que los circundantes y a mantenerlos de la misma manera en adelante.

**CUARTA.- CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU.**

1. La sociedad mercantil GLOBAL DRUSO, SLU adquirió la propiedad de la finca registral 43959, que conforma el sector Green 1, con posterioridad a la aprobación definitiva de su Estudio de Detalle, habiéndose subrogado expresamente a través de su escritura de compraventa en todos los derechos y obligaciones derivados del mismo, así como en las previsiones para el traslado de edificabilidad que, desde el sector Green 1 y hasta el sector Tennis, se contemplan en el presente convenio, por lo que, en cumplimiento de todo ello:





A. Cede de forma gratuita a la firma del presente convenio al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, los terrenos referidos en el expositivo III.3 de este convenio, es decir:

1. Cede la parcela de 371 m2 para ejecución de viario en el sector conocido como Green 1 señalada como “Reserva E2” en el Estudio de Detalle definitivamente aprobado por el Ayuntamiento y en el plano Anexo IV de este convenio.
2. Cede la parcela de 1.318 m2 dotacional en el sector conocido como Green 1, señalada como “Reserva E1” en el Estudio de Detalle definitivamente aprobado por el Ayuntamiento y en el plano Anexo IV de este convenio.

B. Acepta expresamente el traslado de edificabilidad desde el Sector Green 1 hasta el Sector Tenis, que se contiene y define en el Expositivo III.5 del presente convenio, y a la que se refiere el plano Anexo IV como “Reserva ET”, “Vial Privado – Calle A” y “Vial Privado – Calle B”.

2. Por su parte la sociedad GOLF DE IBIZA, SL, cede igualmente de forma totalmente gratuita al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, las superficies de terreno a que se refiere el Expositivo III.4, tal y como se grafían en el Anexo VII, es decir, las siguientes:

- 1) Cede la parcela de 1.007 m2 dotacional en el sector denominado Tenis, actualmente destinada a aparcamiento.
- 2) Cede la parcela triangular de 577 m2 de superficie, en el sector denominado Tenis.

3. Por último, la sociedad mercantil INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES DEL GOLF DE IBIZA, SA, cede de forma gratuita al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, los terrenos necesarios de su propiedad, que se estiman en una superficie de 640,60 m2, ubicados frente a la parcela “Reserva E2” contemplada en el Estudio de Detalle del sector Green 1, tal y como se define en el Anexo IV, a los efectos de poder ejecutar la rotonda prevista en esa zona en la forma que se contiene en el plano Anexo V, comprometiéndose igualmente a acondicionar a su costa los terrenos liberados o desocupados como consecuencia del cambio de trazado de la calle Segovia y cuya superficie se estima en 376,80 m2, en la misma forma que lo están los circundantes, así como a mantenerlos en adelante, todo ello en los términos contenidos en el escrito y sus anexos por ella presentado en su día y cuya copia se une a este convenio como Anexo VI.

#### **QUINTA.- PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA LA APROBACIÓN DE ESTE CONVENIO URBANÍSTICO Y SU PERFECCIONAMIENTO.**

El presente convenio será tramitado de conformidad con el contenido de los artículos 97, 98 y 99 LUIB, y una vez suscrito por las partes se incorporará a la documentación del planeamiento municipal.

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 la modificación del planeamiento municipal alterase las condiciones de ordenación de la unidad definidas en el presente convenio y documentación gráfica, únicamente resultará necesario renegociar las condiciones antes pactadas si la modificación supone un incremento de las cargas a los promotores o una reducción de los aprovechamientos lucrativos para ellos definidos, debiéndose en tal caso proceder a tal renegociación a fin de mantener el equilibrio establecido.

#### **SEXTA.- CUMPLIMIENTO O INCUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL CONVENIO.**

Si por razones de fuerza mayor, por imperativo legal o técnico o por oposición de instancias supramunicipales y/o jurisdiccionales, quedara frustrado, superado y/o desnaturalizado el presente convenio, el mismo quedará sin efecto no teniendo las partes nada que reclamarse respecto de su contenido.

#### **ANEXOS AL CONVENIO**

Anexo I. Nota simple registral finca 43959.

Anexo II. Nota simple registral finca 20623.

Anexo II bis. Cédula Urbanística.

Anexo III. Aprobación definitiva Estudio de Detalle Green 1.

Anexo IV. Plano Zonas Resultantes Estudio de Detalle Green 1.

Anexo IV bis. Nota simple registral finca 30609.







Anexo V. Ordenación propuesta rotonda acceso Roca Llisa.

Anexo VI. Escrito compromiso cesión INCOGISA.

Anexo VII. Plano cesiones parcela Tenis.

Anexo VIII. Plano propuesta alineación rasante parcela Tenis.

## CLÁUSULA DE OTORGAMIENTO

Leído el presente texto inicial de Convenio Urbanístico y sus hojas adjuntas, las partes lo encuentran conforme y aceptan, por lo que firman a continuación y en sus demás folios y hojas adjuntas, por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha señalados más arriba.

