

## **Secció I. Disposicions generals**

### **AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU**

**12539**

*Aprovació definitiva del conveni urbanístic de planejament relatiu a la modificació de l'ordenació de les parcel·les anomenades "Green 1" i "Tenis" de la urbanització Roca Llisa, Jesús*

Havent estat aprovat amb caràcter definitiu, pel Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, reunit en sessió ordinària el dia 31 d'octubre de 2019, el Conveni urbanístic de planejament per a la modificació de les condicions d'ordenació de les parcel·les anomenades "green 1" i "Tenis" emplaçades a la urbanització Roca Llisa, Jesús, amb cessió a l'Ajuntament de terrenys per a dotacions diverses, com equipament municipal divers i viari, de conformitat amb el que disposa l'article 99 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, es procedeix a la seva publicació juntament amb el text íntegre del conveni.

Santa Eulària des Riu, 13 de desembre de 2019

**L'alcaldesa**  
M<sup>a</sup> Carmen Ferrer Torres

#### **CONVENI URBANÍSTIC DE PLANEJAMENT ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU (EIVISSA) I L'ENTITAT GOLF D'EIVISSA, SL**

A Santa Eulària des Riu, a 11 abril 2019.

#### **REUNITS**

D'una part, el senyor VICENTE MARÍ TORRES, amb NIF xxx , I domicili a efectes de notificacions a l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, Plaça d'Espanya, n° 1 (CP 07800).

D'una altra, el senyor NATALIO SOTRES DE LA SEN, amb NIF xxx, i domicili a efectes de notificacions a Madrid, carrer Príncep de Vergara, 120, escala 3, 1r. (CP 28002).

D'una altra, el senyor DARIO FERNÁNDEZ PALACIOS, amb NIF xxx i domicili a efectes de notificacions a Marbella, Centre de Negocis Oasis Business Center, Crtra. N340, Km 176, Oficina 1, 1<sup>a</sup> planta, CP 29602.

I d'una altra, el senyor JAVIER SÁNCHEZ LAPUENTE, major d'edat, amb domicili a aquests efectes a Santa Eulària des Riu (Balears), Golf d'Eivissa, Carretera de Jesús a Cala Llonga, proveït de DNI xxx.

#### **INTERVENCIÓ I CAPACITAT**

El senyor Vicente Marí Torres, intervé en la seva qualitat d'Alcalde-President de l'ajuntament de Santa Eulària des Riu, amb CIF P0705400J, representació que ostenta d'acord amb el que disposa l'article 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, i en tal virtut, facultat per a aquest acte.

El senyor Natalio Sotres de la Sen, en la seva qualitat d'apoderat de la societat GOLF DE IBIZA SL, amb CIF B-78480175, i domicili a Santa Eulària des Riu, Urbanització Roca Llisa, camp de golf, inscrita al Registre Mercantil d'Eivissa, al tom 49, llibre 49, foli 173, full IB-2455, actua en virtut de poder notarial atorgat a aquest efecte el dia 11 d'abril de 2019, davant la Notari de Madrid senyora Lucia Serrano de Haro Martínez, al nombre 441 del seu protocol.

El senyor Darío Fernández Palacios, en la seva qualitat d'apoderat de la mercantil GLOBAL DRUSO, SLU. Domiciliada a Madrid, amb CIF B88123021, inscrita al Registre Mercantil de Madrid, al tom 37828, llibre 0, foli 41, full M673810, inscripció 1<sup>a</sup>. Actua en virtut de poder atorgat a aquest efecte davant el Notari de Madrid senyor José Luis Martínez-Gil Vic, el dia quatre d'abril de 2019 al número 789 del seu protocol.



El senyor Javier Sánchez Lapuente, en nom i en representació de la societat INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES DEL GOLF DE IBIZA, SA, (en endavant "INCOGISA") domiciliada a Santa Eulària des Riu, d'Eivissa, amb CIF . Inscrita en el Registre Mercantil d'Eivissa, al tom 3, llibre 3, foli 95, full IB-108. Actua com apoderat d'aquesta societat, en virtut de poder atorgat davant el Notari que va esser d'Eivissa senyor Alberto Roderó García, el dia 12 de abril de 1996, al número 720 del seu protocol.

Els signants declaren sota la seva responsabilitat, que el mandat conferit no els ha estat revocat, ni limitat, amb plena capacitat de representació, reconeixent-se mútuament la capacitat legal necessària per a la formalització de present conveni urbanístic a l'efecte del lliure i voluntàriament.

## EXPOSEN

### I.- ÀMBIT D'ACTUACIÓ FÍSIC A QUÈ ES REFEREIX EL PRESENT CONVENI URBANÍSTIC.

a) GLOBAL DRUSO SLU, és propietària de la finca registral nombre 43959, que conforma el sector denominat Green 1, situat en la Urbanització Roca Llisa, en el terme municipal de Santa Eulària des Riu, formada per agrupació de les següents finques registrals originàries:

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

Té una superfície total, segons Registre de 30.585m2 i, real, segons recent mesurament tal com consta a l'Estudi de Detall definitivament aprovat, de 29.960m2.

Classificació i qualificació urbanístiques: La finca està classificada en la seva totalitat com a sòl urbà, amb les següents qualificacions: 27.679 m2 com Extensiva unifamiliar 6 (E-U6) i 2.281m2 com a viari, vial públic.

b) GOLF DE IBIZA, SL, és propietària de la finca registral 20623 situada a la urbanització Roca LLisa en terme municipal de Santa Eulària des Riu, que conforma el sector denominat Tennis, i les referències cadastrals són 018002CFD6191N0001WA i 00100D1CD6191N0001ZA.

S'adjunten com annexos I i II del present conveni les notes simples registrals acreditatives de la propietat abans esmentada.

Té una superfície total, segons Registre de 28.125 m2.

Classificació i qualificació urbanístiques: La finca està classificada en la seva major part com a sòl urbà, amb les següents qualificacions segons certificat de qualificació urbanística que s'adjunta com Annex II bis: 25.321 m2 com a Extensiva unifamiliar 6 (E-U6), una porció aproximada de 123 m2 com a Espai Lliure Públic i una porció aproximada de 4.054 m2 afectats per viari.

c) INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES DEL GOLF DE IBIZA, SA, (INCOGISA) és propietària dels terrenys que es troben situats davant de la parcel·la "Reserva E2" de l'Annex IV, finca registral 30609, parcel·la amb referència cadastral 9619003CD6191N0000GP (nota registral Annex IV bis) concretament la superfície de 640,60 m2 a la manera que es conté en els annexos V i VI d'aquest conveni.

### II.- ORDENACIÓ URBANÍSTICA VIGENT

1. Els terrenys inclosos en l'àmbit de la Urbanització Roca Llisa vénen urbanísticament regulats per les determinacions de les Normes Subsidiàries de planejament aprovades per acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric artístic del Consell Insular d'Eivissa, de data 23 de novembre de 2011, d'ara endavant les NS, que els classifiquen com a sòl urbà i determinen que l'àmbit de la urbanització serà objecte d'ordenació mitjançant un pla especial, que al dia de la data no es troba tan sols iniciat, fins a l'aprovació del qual els terrenys es regiran per les determinacions de caràcter provisional que les pròpies NS defineixen per a les mateixes mitjançant la seva qualificació com a zona Residencial Extensiva Unifamiliar 6 (E-U6), per la qual s'estableixen els següents paràmetres d'aplicació:

a) .- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

1. Parcel·la mínima (m2): 1.500
2. Façana / fons mínim (m): 25/25 b).





b) .- Paràmetres d'edificació.

1. Ocupació màxima (%): 25
2. Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>): 0,25
3. Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): 1.500
4. Altura màxima (m): 7
5. Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima.
6. Nombre màxim de plantes: B + 1P
7. Separació mínima a vies i ELP (m): 5
8. Separació mínima a partions (m): 3
9. Separació mínima entre edificis (m): 6
10. Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03

c) Si bé l'índex d'intensitat d'ús de l'ordenança EU6, és d'1 habitatge / 1.200 m<sup>2</sup> - 1 habitatge/parcel·la, parcel·la mínima 1.200m<sup>2</sup>. En aquest cas s'ha d'adoptar la parcel·la mínima de l'anterior Pla Parcial de Roca Llisa que per aquesta zona era de 1.500m<sup>2</sup>, segons modificació puntual n° 8 de les NS, per tant:

Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges / m<sup>2</sup> solar segons l'article 5.1.07): 1/1500 i 1/parcel·la. S'admet, amb un estudi de detall previ de volums i justificatiu de la implantació en el terreny, disposar diversos habitatges en una única parcel·la complint, a més de l'índex d'intensitat d'ús d'1/1.500 la totalitat de la resta de paràmetres de la qualificació.

2. A més de l'anterior, la Disposició addicional 2 de les NS assenyala que:

a. Fins a la formulació del corresponent pla especial, en els àmbits de sòl urbà corresponents als antics sectors de Roca Llisa, S'Argamassa, Cala Llenya i Es Figueral, la parcel·la mínima aplicable serà la definida per les NS excepte en els casos en què , per als terrenys de què es tracti, el pla parcial exigia una parcel·la mínima major, en aquest cas, aquesta serà la mínima exigible a tots els efectes.

b. L'anterior no és aplicable en els casos en què les NS hagin modificat l'ús detallat dels terrenys, en el cas, la parcel·la mínima exigible serà la major de les fixades pel Pla parcial per a l'ús detallat de què es tracti, i ha de en tot cas la parcel·la provenir d'una parcel·lació legal.

3. En data 2 d'agost de 2018, va ser aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, l'Estudi de Detall formulat per l'entitat Golf d'Eivissa SL, per a l'ordenació dels volums edificatoris i definició d'alineacions de la finca descrita a l'exponent I.a) anterior.

Com a conseqüència de les determinacions de l'esmentat instrument, resulta la següent distribució de superfícies i edificabilitats:

Ampliació carrer d'accés:	1.380 m <sup>2</sup>
Nou vial:	901 m <sup>2</sup>
Afectació total de vial públic NS	2.281m <sup>2</sup>
Zona EU-6	
15 zones edificables	22.829m <sup>2</sup>
Reserva E1	1.318m <sup>2</sup>
Reserva E2	371m <sup>2</sup>
Reserva ET	56m <sup>2</sup>
Vial privat A	1.785m <sup>2</sup>
Vial privat B	1.320m <sup>2</sup>
Total zona EU-6	27.679m <sup>2</sup>
<b>SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ACTUACIÓ</b>	<b>29.960 m<sup>2</sup></b>

Reserva. Es preveuen tres reserves de part del terreny edificable, de 1.318 m<sup>2</sup> i de 371 m<sup>2</sup>, respectivament. Una situada a la zona sud de la parcel·la, on actualment es troba una edificació de la companyia telefònica i l'altra a l'extrem N de la parcel·la, al costat de la bifurcació amb el carrer Segòvia. La tercera, de 56 m<sup>2</sup> és una previsió per a la ubicació d'una futura estació transformadora.

Les zones de reserva denominades com E1 i E2, es destinaran potencialment a cessió a l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, a fi de donar solució a determinades necessitats d'utilitat pública relacionades amb l'Entitat Urbanística de Conservació de Roca Llisa.



### III.- FETS QUE MOTIVEN EL PRESENT CONVENI URBANÍSTIC. JUSTIFICACIÓ DE L'INTERÈS GENERAL DEL CONVENI

L'article 13 de la Llei 12/2017 de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, estableix:

1. Iniciativa privada de l'activitat urbanística:

I. Les administracions amb competència en la matèria d'ordenació urbanística tindran el deure de facilitar i promoure la iniciativa privada, en l'àmbit de les respectives competències i en les formes i amb l'abast previst en la present llei. Amb aquesta finalitat es podran subscriure convenis urbanístics amb particulars per tal d'establir els termes de col·laboració per dur a terme l'activitat urbanística de la manera millor i més eficaç.

II. Les persones particulars, siguin o no titulars del dret de propietat o de qualsevol altre dret sobre el sòl o béns immobles, intervindran en l'activitat urbanística en la forma i en els termes de la legislació general aplicable i de la present llei.

2. L'àmbit de la Urbanització Roca Llisa pateix d'una sèrie de necessitats la satisfacció per l'administració municipal resulta molt difícil en l'actualitat, donada la condició de sòl urbà dels terrenys que la constitueixen, el qual la seva urbanització s'hagi consolidat a través de desenvolupaments parcials efectuats de forma discontinua en el temps i que en l'àmbit de la Urbanització no hi hagi cap terreny qualificat per a la seva destinació a equipament municipal.

3. La subscripció d'aquest conveni, que no suposa un increment de sòl urbà en l'àmbit, respon a les circumstàncies que s'exposen a continuació i comporta els beneficis a l'interès general que igualment s'indiquen i després es desenvolupen:

I. Facilitar la Corporació de diversos terrenys que podrien ser destinats a equipament municipal divers, així com els necessaris per a l'execució d'una rotonda d'accés a la Urbanització que reordeni racionalment la circulació a la zona i amplii la visibilitat en la mateixa, sempre que es mantingués l'edificabilitat lucrativa definida per a les mateixes per les NS mitjançant el seu trasllat a un altre emplaçament.

II. La recuperació i aprofitament del romanent de sostre edificable, derivat dels vials interiors i de la nova ET preveu l'estudi de detall amb el qual s'ordena el sector denominat Green 1, i que no esgota l'edificabilitat inicial atorgada al mateix per les vigents NS.

III. Reordenar els terrenys que constitueixen el denominat sector Tennis, als quals es proposa traslladar l'edificabilitat que del que s'ha exposat anteriorment es deriva, mitjançant l'assignació als mateixos d'una volumetria específica, que permeti solucionar determinades dificultats topogràfiques que els terrenys presenten i faculti en els mateixos l'ús residencial plurifamiliar, ús que ja es troba implantat en els terrenys emplaçats a l'altra banda del carrer a que donen façana.

4. En desenvolupament de l'anterior, Global Druso, SLU cedeix a l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, els terrenys o parcel·les a aquest efecte definits en l'Estudi de Detall que sobre el sector Green 1, va anar definitivament aprovat en sessió plenària celebrada el dia 2 de agost de 2018, Annex III, segons s'indiquen en el plànol adjunt a aquest conveni com Annex IV:

i. Una parcel·la de 371 m<sup>2</sup> situada en el sector Green gener qualificada com EU6, assenyalada com a "Reserva E2" en l'Annex IV, que juntament amb la cessió de la superfície necessària al capdavant d'aquesta parcel·la en terrenys propietat d'Immobles i Construccions del Golf de Eivissa, SA amb la qualificació d'equipament dotacional, que s'estima en 640,60 m<sup>2</sup>, permeten l'execució d'una rotonda d'accés a la Urbanització que reordeni racionalment la circulació a la zona ampliant, a més, la visibilitat en la mateixa, tal com es reflecteix en el plànol annex V.

ii. Cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu d'una parcel·la de 1.318 m<sup>2</sup>, assenyalat com "Reserva E1" en l'Annex IV, qualificada com EU6.

5. Igualment, com a increment de cessions gratuïtes a favor de l'Ajuntament, Golf de Ibiza, SL cedeix el següent que consta indicat gràficament a l'Annex VII:

i. Cessió gratuïta d'una parcel·la de 1.007 m<sup>2</sup>, igualment qualificada com EU6, situada a la confrontació de la parcel·la del Tennis, propietat d'aquesta societat, amb la via pública i que actualment està destinada a aparcament pels usuaris de la Urbanització existent, sent el únic aparcament "ordenat" a la zona sense l'existència es produirien ocupacions de la via pública per part de vehicles estacionats a les voreres.

ii. Cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, d'una parcel·la de 577 m<sup>2</sup>, qualificada com EU6, pertanyent a la mateixa parcel·la del Tennis i situada a la confluència del vial públic amb el Camí de Cala Olivera, per tal de millorar la seguretat i ordenar l'accés a aquest Camí.

6. Les cessions referides en els punts 4 i 5 anteriors, comporten la d'un total de 3.273 m<sup>2</sup>, superfície a la qual, per al càlcul del sostre edificable que cal traslladar, han d'afegir-se els 3.105m<sup>2</sup> destinats a viari interior i els 56 m<sup>2</sup> destinats a ET, tots dos en l'àmbit del sector Green 1, el que totalitza un total de 6.434 m<sup>2</sup> que, donat l'índex d'edificabilitat de 0,25m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> assignat per les NS a la qualificació E-U6, suposen un total de 1.608,50 m<sup>2</sup> a traslladar.



7. Per la seva banda i en desenvolupament així mateix de l'anterior, l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu formularà una modificació de planejament mitjançant la qual es defineixi per a la parcel·la situada en el sector del Tennis una volumetria específica que:

- a. Modifiqui l'edificabilitat dels terrenys incorporant als mateixos l'edificabilitat de 1.608,50 m<sup>2</sup>t abans calculada.
- b. Faculti la implantació en els mateixos de l'ús plurifamiliar.
- c. Definiu unes condicions d'implantació de l'edificació que permeti solucionar les dificultats topogràfiques que els terrenys presenten.

La totalitat de terrenys implicats s'inclouran pel planejament en una única unitat d'actuació en sòl urbà, de caràcter discontinu, que permetrà gestionar la totalitat de determinacions abans expressades.

Estimant els responsables municipals del planejament que la proposta efectuada resulta d'un interès públic notori a facultar, sense cap cost per a les arques municipals, l'obtenció de terrenys dotacionals en un àmbit en el qual resulten necessaris i en què la valoració dels terrenys pràcticament impedeix la seva obtenció a un cost econòmicament sostenible, a la vista dels antecedents exposats i de conformitat amb el que disposa la vigent Legislació urbanística, les parts esmentades subscriuen el present Conveni urbanístic d'acord amb les estipulacions que en el mateix es contenen.

#### **IV.- RÈGIM JURÍDIC I PROCEDIMENT**

El règim jurídic dels convenis urbanístics ve contingut en els articles 97 a 99 de la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears.

Concretament, en trobar-nos davant d'un conveni de planejament, hem de reproduir, en primer lloc, l'article 98, Convenis municipals de planejament i gestió, que, en relació als primers, disposa:

1. Els convenis de planejament urbanístic són aquells que tenen per objecte l'aprovació o la modificació del planejament vigent.

Quan aquests convenis modifiquin alguna determinació de l'ordenació estructural del municipi hauran de comptar amb l'informe favorable del consell insular que garanteixi la viabilitat de la proposta, amb caràcter previ a la seva subscripció.

Els convenis subscriptes no vinculen la potestat de planejament qualsevol que en sigui el titular. En el cas de no aprovació del pla o de la seva modificació segons conveni, aquest s'entendrà automàticament resolt sense dret a indemnització.

2. (.)

3. Els convenis, prèviament a la seva aprovació, s'han de sotmetre a un període d'informació pública per un termini mínim d'un mes, que s'anunciarà en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en el web o el punt d'accés electrònic oficial corresponent. L'anunci ha d'incloure el contingut íntegre del conveni.

4. L'aprovació d'aquests convenis correspon als ajuntaments; la corresponent als convenis de planejament serà en tot cas competència del ple.

Pel que fa a la Publicitat i impugnació dels convenis, disposa l'article 99:

1. El text íntegre dels convenis, juntament amb l'acord d'aprovació, es publicarà en els mateixos termes i requisits que s'exigeixin per a la publicació dels instruments de planejament, d'acord amb la legislació de règim local o amb aquesta llei.

2. En tots els municipis hi haurà un registre de convenis administratius urbanístics, en els quals s'ha d'anotar el nom del conveni, i un arxiu de convenis administratius urbanístics, en què es custodiarà un exemplar complet del text definitiu i, si escau, de la documentació que integra l'expedient, així com l'instrument de gestió a què es refereixi.

3. L'exemplar custodiat a l'arxiu a què es refereix l'apartat 2 anterior donarà fe, amb tots els efectes legals, del contingut del conveni.

4. Tots els ciutadans i ciutadanes tenen dret a consultar els registres i els arxius als quals es refereix aquest article, i a obtenir certificats i còpies de les anotacions que es facin i els documents que es custodien en ells.

5. Els actes administratius d'aprovació dels convenis urbanístics i el seu contingut queden així mateix sotmesos al règim d'acció pública que regula l'article 14 de la present llei.

#### **ESTIPULACIONS**

##### **PRIMERA.- NATURA DEL PRESENT CONVENI URBANÍSTIC.**

El present conveni urbanístic, que en tot cas té caràcter jurídic-administratiu, es qualifica, pel seu contingut i finalitat acord amb l'article 98 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, com a de planejament.



Les controvèrsies que, si s'escau, sorgeixin entre les parts, qualsevol que sigui el seu objecte, seran resoltes en el si de la jurisdicció contenciosa administrativa, un cop s'hagi esgotat la via administrativa.

#### **SEGONA.- OBJECTE DEL CONVENI URBANÍSTIC.**

És objecte del present conveni urbanístic el de servir d'instrument per a la consecució dels objectius d'interès públic enunciats a la part expositiva anterior, de conformitat a les condicions i contraprestacions que quant a la seva validesa, eficàcia i executivitat s'expressen en aquest conveni.

#### **TERCERA.- OBLIGACIONS DE L'AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU.**

L'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, de conformitat amb la seva voluntat política i el seu model de desenvolupament, es compromet a modificar el seu planejament municipal vigent, a través de l'aprovació d'una modificació puntual del mateix, que contindrà les següents determinacions:

##### **1. Delimitació d'una UNITAT D'ACTUACIÓ DISCONTÍNUA l'àmbit de la qual comprendrà:**

- a. Els terrenys pertanyents a l'entitat GLOBAL DRUSO SLU, que constitueixen el denominat en la part expositiva que antecedeix com a sector Green 1, exclusivament pel que fa a les cessions i transferència de les edificabilitats previstes en el present conveni, i sense que això suposi en absolut cap alteració de l'ordenació que actualment li és d'aplicació a aquest sector, ni a les previsions contingudes en l'Estudi de Detall que sobre el mateix va ser definitivament aprovat el dia 2 d'agost de 2018 (Annex III). Comprometent-se l'Ajuntament a que això no interfereixi en la tramitació urbanística actual, que seguirà el seu curs amb la major diligència possible.
- b. Els terrenys pertanyents a l'entitat GOLF DE IBIZA, SL que constitueixen el identificat en aquest expositiu com a sector Tennis.
- c. Els terrenys titularitat de INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES DEL GOLF DE IBIZA SA necessaris per a l'execució de la nova rotonda d'accés, als quals es refereix l'expositiu III.3.I)

##### **2. Requalifiqui com a equipament municipal divers, viari i aparcament, segons la destinació que en l'expositiu III.4 se'ls assigna, els terrenys a què fa referència l'esmentat expositiu.**

##### **3. Requalifiqui com a zona residencial plurifamiliar amb volumetria específica RP-VE la parcel·la lucrativa resultant en el sector Tennis, qualificació per la qual es definiran els següents paràmetres urbanístics:**

- a. Ocupació màxima 25%.
- b. Edificabilitat màxima: 0,25 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> sobre la superfície de parcel·la neta a la qual s'afegiran 1.608,50 m<sup>2</sup>t.
- c. Volum màxim per edifici 5.000 m<sup>3</sup>
- d. Tipologia edificatòria plurifamiliar.
- e. Índex d'intensitat d'ús residencial 1/600, que aplicat als 30.171 m<sup>2</sup> al conjunt del sòl qualificat E-U6, de la parcel·la Tennis més el transferit de la parcel·la Green gener, suposa un nombre màxim d'habitats de 50.
- f. Alçada màxima 7 m.
- g. Nombre màxim de plantes B + 1P
- h. Separació mínima a vials 5 m.
- i. Separació mínima límits 3 m.
- j. Separació mínima entre edificis 6 m.
- k. La planta baixa podrà situar com a màxim a dos (2) metres per sobre del terreny natural, sempre que no superi la rasant dels carrers circumdants, tal com es grafia a l'annex VIII.

L'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, una vegada que la societat INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES DEL GOLF DE IBIZA, SA, cedeixi, tal com es contempla en l'estipulació següent, els terrenys necessaris en la seva propietat, estimats en una superfície de 640,60 m<sup>2</sup>, per a l'execució de la rotonda en la forma que es grafia a l'annex V, així com que aquesta rotonda sigui efectivament executada, ha de posar a disposició d'aquesta societat els terrenys que quedaran desocupats i sense ús com a conseqüència de la variació del traçat de carrer Segòvia, en una superfície estimada de 376,80 m<sup>2</sup>, tal com es proposava en l'escrit presentat en el seu dia i la còpia adjunt a aquest conveni com a annex VI, havent de comprometre's INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES DEL GOLF DE IBIZA, SA, a adequar aquests terrenys en la mateixa forma que els circumdants i a mantenir-los de la mateixa manera en endavant.





#### **QUARTA.- CESSIONS A L'AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU.**

1. La societat mercantil GLOBAL DRUSO, SLU va adquirir la propietat de la finca registral 43959, que conforma el sector Green 1, amb posterioritat a l'aprovació definitiva del seu estudi de detall, havent-se subrogat expressament a través de la seva escriptura de compravenda en tots els drets i obligacions derivats del mateix, així com a les previsions per al trasllat d'edificabilitat que, des del sector Green 1 i fins al sector Tennis, es contemplen en el present conveni, per la qual cosa, en compliment de tot això:

A. Cedeix de forma gratuïta a la signatura del present conveni a l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, els terrenys referits en l'expositiu III.3 d'aquest conveni, és a dir:

1. Cedeix la parcel·la de 371 m2 per a execució de viari en el sector conegut com Green gener assenyalada com "Reserva E2" en l'Estudi de Detall definitivament aprovat per l'Ajuntament i en el pla Annex IV d'aquest conveni.
2. Cedeix la parcel·la de 1.318 m2 dotacional al sector conegut com Green 1, assenyalada com a "Reserva E1" en l'Estudi de Detall definitivament aprovat per l'Ajuntament i en el pla Annex IV d'aquest conveni.

B. Accepta expressament el trasllat d'edificabilitat des del Sector Green 1 fins al sector Tennis, que es conté i defineix en l'Expositiu III.5 del present conveni, i a la qual es refereix el plànol annex IV com "Reserva ET", "Vial Privat - carrer A "i" Vial Privat - carrer B ".

2. Per la seva banda la societat GOLF DE IBIZA, SL, cedeix igualment de forma totalment gratuïta a l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, les superfícies de terreny a què es refereix l'Expositiu III.4, tal com es grafien a l'annex VII, és a dir, les següents:

- 1) Cedeix la parcel·la de 1.007m2 dotacional al sector denominat Tennis, actualment destinada a aparcament.
- 2) Cedeix la parcel·la triangular de 577 m2 de superfície, al sector denominat Tennis.

3. Finalment, la societat mercantil INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES DEL GOLF DE IBIZA, SA, cedeix de manera gratuïta a l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, els terrenys necessaris de la seva propietat, que s'estimen en una superfície de 640,60 m2, situats davant de la parcel·la "Reserva E2" prevista en l'Estudi de Detall del sector Green 1, tal i com es defineix en l'Annex IV, als efectes de poder executar la rotonda prevista en aquesta zona en la forma que es conté en el plànol annex V, comproment-se igualment a condicionar a costa dels terrenys alliberats o desocupats com a conseqüència del canvi de traçat del carrer Segòvia i la superfície s'estima en 376,80m2, a la mateixa manera que ho estan els circumdants, així com a mantenir-los en endavant, tot això en els termes continguts en l'escrit i els seus annexos per ella presentat en el seu dia i la còpia s'uneix a aquest conveni com a annex VI.

#### **CINQUENA.- PROCEDIMENT A SEGUIR PER A L'APROVACIÓ D'AQUEST CONVENI URBANÍSTIC I EL SEU PERFECCIONAMENT.**

El present conveni serà tramitat de conformitat amb el contingut dels articles 97, 98 i 99 LUIB, i una vegada subscrit per les parts s'incorporarà a la documentació del planejament municipal.

El present conveni tindrà vigència fins que es compleixin per les parts les obligacions assumides.

Sense perjudici de l'anterior, en el cas que la modificació del planejament municipal alterés les condicions d'ordenació de la unitat definides en el present conveni i documentació gràfica, únicament resultarà necessari renegociar les condicions abans pactades si la modificació suposa un increment de les càrregues als promotors o una reducció dels aprofitaments lucratiu per a ells definits, havent en aquest cas procedir a aquesta renegociació per tal de mantenir l'equilibri establert.

#### **SISENA.- COMPLIMENT O INCOMPLIMENT DE L'OBJECTE DEL CONVENI.**

Si per raons de força major, per imperatiu legal o tècnic o per oposició d'instàncies supramunicipals i/o jurisdiccionals, quedés frustrat, superat i/o desnaturalitzat el present conveni, el mateix quedarà sense efecte no tenint les parts res a reclamar respecte del seu contingut.

#### **ANNEXES AL CONVENI**

Annex I. Nota simple registral finca 43959.

Annex II. Nota simple registral finca 20623.

Annex II bis. Cèdula Urbanística.



Annex III. Aprovació definitiva Estudi de Detall Green gener.

Annex IV. Plànol Zones Resultants Estudi de Detall Green gener.

Annex IV bis. Nota simple registral finca 30609.

Annex V. Ordenació proposta rotonda accés Roca Llisa.

Annex VI. Escrit compromís cessió INCOGISA.

Annex VII. Plànol cessions parcel·la Tennis.

Annex VIII. Plànol proposta alineació rasant parcel·la Tennis.

## CLÀUSULA D'ATORGAMENT

Llegit el present text inicial de Conveni Urbanístic i les seves fulles adjuntes, les parts el troben conforme i accepten, pel que signen a continuació i en els seus altres folis i fulls adjunts, per duplicat exemplar i a un sol efecte, al lloc i data assenyalats més amunt.

