

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**12188**

*Aprobación definitiva del convenio urbanístico de planeamiento relativo a la unidad de actuación UA-05SE, delimitada en las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Santa Eulària des Riu*

Habiendo sido aprobado con carácter definitivo por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, reunido en sesión ordinaria el día 28 de septiembre de 2017, el Convenio urbanístico de planeamiento relativo a la unidad de actuación UA-05SE, delimitada en las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo, se procede a su publicación junto con el texto íntegro del convenio.

En Santa Eulària des Riu a 19 de octubre de 2017.

**El Alcalde**  
Vicente Marí Torres

#### CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO (UA-05SE)

REUNIDOS

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

DON VICENTE RIBAS SERRA, mayor de edad, con DNI (.), domicilio en de Santa Eulària des Riu.

D. JORDI GARCÍA LASCORZ, mayor de edad, con DNI (.), domicilio en Cornellà de Llobregat.

INTERVIENEN

DON VICENTE A. MARI TORRES, en la expresada condición de Alcalde-Presidente del Excelentísimo AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU, cuya representación ostenta para suscribir este documento en su nombre en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.1, apartados b) y i) de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y demás normas concordantes en base al acuerdo del Pleno Municipal de fecha 13 de junio de 2015, en adelante el Ayuntamiento.

D. VICENTE RIBAS SERRA y D. JORDI GARCÍA LASCORZ, en nombre y representación, como Administradores Mancomunados, de la entidad mercantil de nacionalidad española denominada "MARINA SANTA EULALIA, S.L.", domiciliada en Santa Eulària des Riu, Ibiza (Balears), que tiene por objeto construcción, instalaciones y mantenimiento, comercio al por mayor y al por menor, distribución comercial, importación y exportación, actividades inmobiliarias, sin contenido (ajustado STS 18 julio 2012), industrias manufactureras y textiles, turismo, hostelería y restauración, prestación de servicios, actividades de gestión y administración, servicios educativos, de ocio y entretenimiento, transporte y almacenamiento, información y comunicaciones, agricultura, ganadería y pesca, informática, telecomunicaciones y ofimática, energías alternativas, compraventa y reparación de vehículos, reparación y mantenimiento de instalaciones y maquinaria, investigación, desarrollo e innovación, actividades científicas y técnicas. Fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada en esta villa el día 22 de Diciembre de 2.015 por el Notario Don Javier Cuevas Pereda, con número 2.822 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Ibiza al tomo 300, libro 269, folio 76, hoja IB-13.620, inscripción 1ª. Tiene asignado el C.I.F. número (.) y el código CNAE 4110.

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

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** La entidad MARINA SANTA EULALIA, S.L. es titular, en virtud de título de cesión en permuta sujeta a condición





resolutoria, del derecho de propiedad sobre las siguientes fincas sitas en Santa Eulària des Riu, integrantes de la de la Unidad de Actuación delimitada en las vigentes NNSS como UA 05SE, conformando ambas la totalidad de su ámbito. La descripción de las fincas es la siguiente:

a) Datos registrales y catastrales

*URBANA. Porción de terreno procedente de la finca denominada Es Puetó, sita en la parroquia y término de Santa Eulària des Riu. Tiene una superficie de dos mil cuatrocientos setenta y tres metros cuadrados (2.473m<sup>2</sup>). Linda: Norte, camino general – hoy calle San Juan números 40, 42 y 44- y porción segregada de “Construcciones Valle Bravo, S.L.”; Sur, el mar, zona Marítimo-Terrestre mediante; Este: tierras de herederos de Antonio Marí y Vicente Tur Clapés – hoy Edificio Es Pueto - ; y Oeste, camino general y tierras de Antonio Marí, Racó. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número tres, en el Tomo 1847, libro 714, folio 38, finca número 3.333.*

*Con referencia catastral 3565008CD7136N00020H, 3565008CD7136N0001IG y 356500 8CD7136N0003PJ. Sobre la misma existen construidas, según Catastro, dos casas de planta baja, una de 90m<sup>2</sup> y la otra de 74m<sup>2</sup>.*

*URBANA. Porción de terreno procedente de la finca denominada Es Puetó, sita en la parroquia y término de Santa Eulalia del Río. Tiene una superficie de trescientos setenta y siete con cincuenta metros cuadrados (377,50m<sup>2</sup>). Linda: Norte, camino general “des Puetó” – hoy Calle San Juan números 40,42 y 44; Sur, el mar, zona marítimo-terrestre mediante; Este: restante finca; y Oeste, Miguel Riquer Wallis. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número tres, en el Tomo 1277, libro 366, folio 157, finca número 5681. Con referencia catastral 3564201CD7136S0001JM.*

Se adjunta plano topográfico de las dos parcelas conformantes del ámbito de la unidad de actuación UA-05SE, como **Anexo III**.

**SEGUNDO.-** Las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal vigentes, aprobadas definitivamente por la CIOTUPHA del Consell Insular d'Eivissa el 23 de noviembre de 2011 y publicadas en el BOIB número 20 EXT de fecha 08/02/2012, establecen en su Anexo II “Unidades de Actuación en Suelo urbano”, las siguientes condiciones de ordenación y urbanísticas para la UA-05SE, según resulta de lo establecido en la Modificación puntual número 8 de las NNSS aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu en fecha 26 de agosto de 2015 (BOIB núm. 140, de 24 de septiembre de 2015):

a).- *Situación, ámbito y objeto: Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Eulària, en el Paseo Marítimo y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viarios en ella incluidos para la compleción del Paseo.*

b).- *Criterios de ordenación: Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación.*

*Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona VE:*

*Altura máxima: PB+4  
Ocupación máxima: 40 %  
Retranqueos a linderos: 6 m*

c).- *Condiciones de aprovechamiento urbanístico:*

c1).- *Usos no lucrativos.*

*Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.291 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de espacio viario (V): 257 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.548 m<sup>2</sup>*

c2).- *Usos lucrativos.*

*Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar VE: 2.628 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.628 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 3.801 m<sup>2</sup> de techo residencial  
Densidad máxima de uso residencial: 32 viviendas (96 habitantes)*

d).- *Superficie total de la unidad de actuación: 4.176 m<sup>2</sup>*

e).- *Sistema de actuación: Compensación*

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

Ver anexo 1.

**TERCERO.-** Mediante instancia presentada con RGE núm. 20165 de 17 de diciembre de 2015 por Dña. Kadhija Guetete, en nombre propio y en la de su hijo menor (.), Dña. Laura Victoria Ferrer González y Dña. Irina Ferrer González, propietarios de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de actuación UA-05SE, formulan ofrecimiento para la dotación en la citada unidad de un local de equipamiento municipal con acceso desde el Paseo Marítimo.

**CUARTO.-** Habiéndose considerado por los responsables municipales que tal ofrecimiento constituye una oportunidad única para el Ayuntamiento para la ampliación de la red de espacios dotacionales públicos y de servicio al ciudadano en el núcleo urbano de Santa Eulària des Riu y, en particular, en la zona, considerando que, en la actualidad, el Consistorio carece de equipamientos de titularidad municipal suficientes para la gestión de los servicios administrativos y de atención ciudadana, viéndose en la necesidad de contar con diversos espacios alquilados, como es el caso de la biblioteca, diversos servicios municipales o el centro juvenil, entre otros.

Atendida, en consecuencia, la carencia de espacios públicos para cubrir las necesidades tanto de la población como de los servicios municipales, se ha estimado la oportunidad e idoneidad de contar con el local propuesto con destino a Centro de Mayores, lo que permitirá por una parte, disponer de un nuevo y más adecuado espacio para las necesidades de los mayores, con una mejor accesibilidad y un entorno propicio, entre otras mejoras, así como, por otra parte, recuperar para el Ayuntamiento el espacio de la primera planta del edificio polivalente de la calle de Mariano Riquer Wallis, en la que se ubica actualmente el Centro de la Tercera Edad, el cual podría destinarse a los servicios municipales, integrando de este modo en un mismo edificio la mayoría de los servicios administrativos y de atención ciudadana, lo que supondrá una mejora de cara al ciudadano y organización municipal, así como la reducción del pago de algunas de las rentas mensuales que en concepto de alquiler actualmente realiza el Consistorio.

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

#### CLÁUSULAS

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

**SEGUNDA.-** El Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, se compromete, mediante la adopción de los acuerdos que legalmente correspondan en la tramitación de una modificación puntual del planeamiento urbanístico vigente estableciendo para el ámbito de la unidad de actuación UA-05SE, las siguientes condiciones de ordenación:

#### 05. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-05SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Eulària, en el Paseo Marítimo y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viario en ella incluidos para la compleción del Paseo, así como la de un local de equipamiento ubicado en la planta baja, a nivel del Paseo Marítimo y con entrada desde el mismo.

b).- Criterios de ordenación.

Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona I-VE:

- Altura máxima: S+PB+4, según se define en planos.
- Ocupación y retranqueos definidos en planos

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.310 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de espacio viario (V): 470 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.780 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad mínima uso no lucrativo: 1.587,39 m<sup>2</sup>t

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona intensiva I-VE: 2.558 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.558 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 4.759,03 m<sup>2</sup>t de techo residencial (+958,03)



- Densidad máxima de uso residencial: 32 viviendas (96 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 4.338 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

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

Se hace constar lo siguiente:

- El incremento de aprovechamiento es de 958,03m<sup>2</sup>
- Según la valoración resultante de la tasación específica, la repercusión en la zona asciende a 1.131,51 €/m<sup>2</sup>.
- Lo anterior supone un valor total del incremento de 1.084.020€, que debe de utilizarse en la construcción del local de cesión, según valoración realizada por los servicios técnicos municipales que se adjunta al presente como Anexo.

Ver anexo 2.

**TERCERA.-** MARINA SANTA EULALIA, S.L., se compromete en ejecución del presente convenio urbanístico frente al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, a las siguientes obligaciones:

1).- A ejecutar y ceder gratuitamente, al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu las siguientes superficies, que se señalan como mínimos:

- a) Superficie mínima de Espacio Libre Público (EL-P): 1.310 m<sup>2</sup>
- b) Superficie mínima de Espacio Viario (V): 470 m<sup>2</sup>
- c) Local de equipamiento: 1.587,39m<sup>2</sup>

2) El local de equipamiento se cederá terminado con, como mínimo, las obras valoradas en la tasación específica efectuada por los Servicios Técnicos Municipales que se acompaña como Anexo.

**CUARTA.-** El presente convenio urbanístico queda sometido a la condición de que la modificación puntual del planeamiento municipal, haya sido aprobada inicialmente por el Ayuntamiento en un plazo de seis meses, y definitivamente en el plazo de dos años desde la suscripción del presente convenio.

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

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

Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de que el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación del planeamiento municipal modificase las condiciones antes pactadas, las partes firmantes renegociaran las mismas para mantener el equilibrio establecido.

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

**SEXTA.- NATURALEZA JURÍDICA Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.**

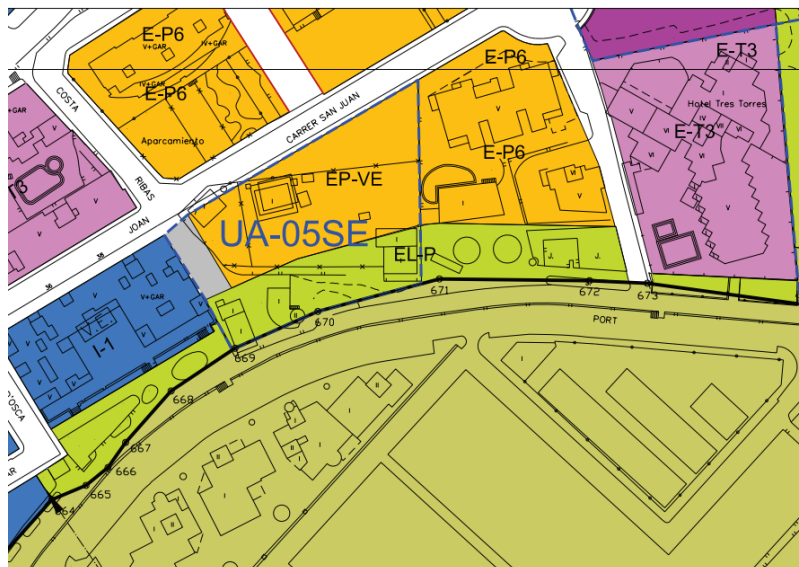
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR), los convenios urbanísticos tienen naturaleza jurídica administrativa, de modo que este Convenio tiene, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y se someterá a la legislación urbanística y demás normas de Derecho público administrativo de carácter imperativo que resulten de aplicación en todo lo relativo al ejercicio de potestades públicas.

Las controversias que, en su caso, surjan entre las partes, cualquiera que sea su objeto, serán resueltas en el seno de la jurisdicción contencioso-administrativa, una vez se haya agotado la vía administrativa.

Y para que conste y surta efectos, se firma el presente convenio, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fechas al principio indicadas, ante mí la Secretaria accidental que doy fe.



ANEXO 1.



ANEXO 2.

