



AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

CONVENIO [REDACTED]

En Santa Eulària des Riu, a 25 de Noviembre de 2010.

REUNIDOS

De una parte,

D. MARIANO JUAN GUASCH, provisto de DNI núm. [REDACTED], Primer Teniente de Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Santa Eulària de Riu, asistido por la Secretaria General de la Corporación, Dña. Catalina Macías Planells.

Y de otra,

D. [REDACTED] mayor de edad, provisto de DNI núm. [REDACTED] vecino de Sant Josep de Sa Talaia y con domicilio en calle de Sant Ferran número 8, bloque C, 2º-6º, Cala Tarida.

INTERVIENEN

El primero, en la condición de Alcalde sustituto del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU, -en adelante, el Ayuntamiento-, en virtud de delegación conferida por la Alcaldía mediante Decreto número 1172/2010 de fecha 28.10.2010, cuya representación ostenta para suscribir este documento en su nombre en virtud de lo dispuesto en el art. 21.1, apartados b) y j) de la Ley 7/1985, de 2 abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y demás normas concordantes.

Y el Sr. [REDACTED] actúa en representación de la entidad [REDACTED] y domicilio social en Sant Josep, Cala Tarida, Terrazas de Cala Tarida, calle de Sant Ferran número 8, bloque C, 2º-6º, Ibiza y CIF [REDACTED]. Sus facultades para la firma del presente Convenio resultan de su condición de presidente del Consejo de [REDACTED] según consta en la escritura de constitución de la citada sociedad [REDACTED].



cooperativa, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada el día 12 de julio de 2010 por el Notario de Ibiza, D. [REDACTED] con el número 1638 de su protocolo.

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

ANTECEDENTES

Primero.- Constituye uno de los objetivos prioritarios del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu implementar cuantas acciones resulten favorables para facilitar el acceso a una vivienda de los colectivos con mayores dificultades para ello y considera imprescindible para tal fin la participación de los promotores privados en la promoción y construcción de viviendas de protección pública en el término municipal de Santa Eulària des Riu.

Segundo.- 1. [REDACTED] es una sociedad cooperativa de promoción de viviendas sujeta a los principios y disposiciones de la Ley 1/2003, de 20 de marzo, de Cooperativas de las Illes Balears, siendo la actividad principal de la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.3 de los Estatutos sociales, la promoción de viviendas sociales.

2. [REDACTED] tiene suscrito un acuerdo de cesión de derechos con [REDACTED] quien a su vez suscribió un acuerdo con la sociedad [REDACTED] propietaria del 100% del Plan Parcial de S'Olivera, sito en la parroquia de Puig den Valls, T.M. de Santa Eulària des Riu para construir viviendas de protección pública en el citado ámbito, en concreto en la parcela número R-3, de la manzana M-3 del Plan Parcial de Ordenación del Sector de S'Olivera.





AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

3. La citada parcela consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza, número 3, al tomo 451, libro 98, folio 2, finca número 31055, referencia catastral 4297034CD6049N0001FU, con una superficie inscrita de 10.681 metros cuadrados si bien la superficie real de la misma, según reciente medición topográfica, es de 9.907 metros cuadrados.

Tercero- 1. La parcela descrita en el punto 3 del apartado anterior está clasificada por las vigentes Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Santa Eulària des Riu, aprobadas por el pleno del Consell Insular d'Eivissa en sesión celebrada el 23 de junio de 2004 (BOIB número 90 de 26 de junio), como Suelo Urbanizable con Plan Parcial aprobado, siéndole de aplicación las condiciones de edificación definidas en el Plan Parcial de S'Olivera, a excepción de los parámetros de índice de intensidad de uso y volumen máximo por edificio que son los definidos en el correspondiente cuadro de ordenanzas de las NNCCSS vigentes, el cual establece una intensidad de uso de 1 vivienda/130m².

2. Según las ordenanzas de la edificación del Plan Parcial de S'Olivera, resultan de aplicación los siguientes parámetros:

- a) Edificabilidad: 5,16m³ por m² de solar, como máximo.
- b) Aprovechamiento neto máximo: 1,72m² de edificación por m² solar
- c) Altura máxima: 10m con la condición de que el edificio se proyecte de forma escalonada para que en la misma vertical la altura no exceda de 7m.
- d) Número máximo de plantas: 3
- e) Ocupación máxima: 60% en cualquiera de las plantas
- f) Retranqueos: 5m a fondo de parcela

Cuarto- 1. En la aprobación inicial de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del T.M. de Santa Eulària des Riu, de fecha 30 de octubre de 2009 (BOIB núm. 158 de fecha 08.11.2008) la parcela descrita en el antecedente



segundo, apartado 3, se encuentra clasificada como suelo urbano con Plan Parcial integrado en las NNSS, cuya regulación es la contenida en el artículo 2.3.05 de las citadas Normas; el cual establece las siguientes condiciones particulares para la urbanización S'Olivera:

- a) Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m² solar, según el artículo 5.1.07): 1/130
- b) Régimen de usos permitidos para las calificaciones residenciales: los definidos en el artículo 6.3.03 para la zona extensiva plurifamiliar (E-P)

Quinto.- La promotora [REDACTED] ha solicitado al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu la modificación de los parámetros edificatorios descritos a fin de propiciar la construcción y promoción de viviendas de protección pública conjuntamente con viviendas libres en la parcela aludida.

Sexto.- Atendida la propuesta presentada por [REDACTED], el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu entiende que puede ser considerada sin que ello suponga merma ni alteración del interés público y social del municipio en general y de la parroquia de Puig den Valls en particular, ni al modelo de desarrollo urbanístico general previsto en la revisión del planeamiento aprobada inicialmente.

Séptimo.- A tal fin, a la vista de los antecedentes anteriores, y de conformidad con lo expuesto así como lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, las partes mencionadas, previo informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos municipales, suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO, con arreglo a las siguientes,

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONVENIO.- El objeto del presente Convenio Urbanístico es la introducción en las NNSS aprobadas inicialmente de unos parámetros





AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

urbanísticos específicos a la parcela de terreno descrita en el antecedente Segundo para la promoción y construcción de un mínimo de 50 viviendas de protección pública en la misma lo que, a su vez, constituye la consecución del objetivo de interés público enunciado en el expositivo primero que antecede, esto es, la promoción privada de viviendas de protección pública en el término municipal de Santa Eulària des Riu.

Todo ello sin perjuicio del estricto cumplimiento de las normas sobre procedimientos, potestades y competencias propias que incumben al Ayuntamiento, y sin perjuicio también en las normas relativas a las atribuciones propias de las demás Administraciones Públicas que resulten competentes.

SEGUNDA.- COMPROMISOS DE LA PROPIEDAD

1.- [REDACTED] se compromete en ejecución del presente convenio urbanístico frente al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en la parcela descrita en el antecedente segundo, en los siguientes términos:

1º.- El número mínimo de viviendas sujetas a protección pública a construir será de 50.

2º.- En el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva de las NNSS en tramitación, deberá presentarse en el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu solicitud de licencia de edificación de las citadas viviendas junto con el proyecto técnico correspondiente, que será sometido a la consideración de la Corporación municipal la cual podrá proponer la introducción de las modificaciones que estime oportunas a fin de garantizar una integración harmónica con su entorno y asegurar un mínimo impacto paisajístico.



2. La tipología, características constructivas y servicios que deberán cumplir las viviendas se adecuarán a la normativa específica que resulte de aplicación.

TERCERA.- COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

El Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu se compromete, mediante la adopción de los acuerdos correspondientes en la tramitación del expediente de revisión del planeamiento municipal a las siguientes obligaciones:

1. Establecer que para el supuesto que se proyectara la construcción de viviendas de protección pública sobre la parcela, los parámetros edificatorios de aplicación serán los siguientes:

- o Superficie mínima de parcela: 9.907 m²
- o Tipología de edificación: Aislada
- o Edificabilidad neta: 1.30 m²/m²
- o Número máximo de viviendas: 141 viviendas. Número máximo de viviendas libres: 76. Número mínimo de viviendas HPP: 50
- o Ocupación máxima: 45% en PB, P1 y P2. En Planta Sótano: 50%
- o Altura máxima en plantas: PB+P1+P2
- o Altura máxima en metros: 10 m
- o Retranqueos a vial y EL-P: 3 m. A resto de linderos: 5 m.
- o Separación entre edificios de una misma parcela: 6 m.
- o Volumen máximo por edificio: 10.000 m³
- o Resto de condiciones: Las de la calificación EP-4

2. Los citados parámetros serán única y exclusivamente de aplicación si el proyecto de edificación presentado contempla la construcción de un mínimo de 50 viviendas de protección pública.





AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

CONVENIO [REDACTED]

3. Para el caso de que se desistiera de la construcción de viviendas de protección pública o que las proyectadas fueran menos de 50, los parámetros edificatorios asignados a la parcela serán los que con carácter general vienen establecidos en el Plan Parcial de S'Olivera así como en las NNCCSS y NNSS en tramitación.

CUARTA.- OTROS COMPROMISOS

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

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

SEXTA.- El presente convenio urbanístico queda sometido a la condición de que la revisión del planeamiento municipal actualmente en tramitación se apruebe definitivamente con las condiciones urbanísticas que se recogen para la citada parcela.

Se entenderán cumplidos los compromisos asumidos en el presente convenio por el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu con la introducción de las condiciones urbanísticas establecidas en la cláusula tercera del presente documento en la documentación normativa de las NNSS que será sometida a la aprobación provisional por el Pleno de la Corporación y, tras serlo, remitida al Consell Insular



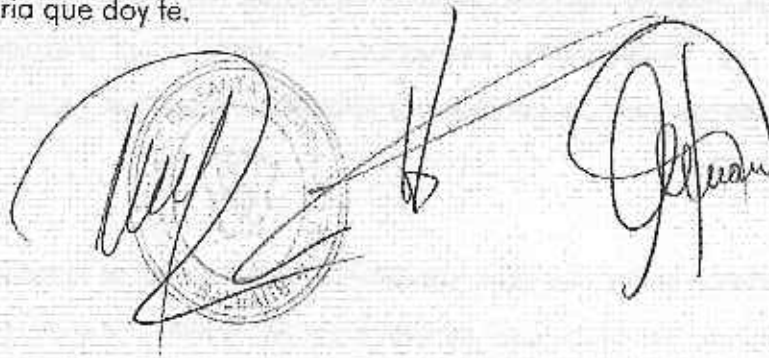
d'Eivissa para su aprobación definitiva, sin que pueda exigírsele otro tipo de responsabilidad.

SÉPTIMA.- NATURALEZA JURÍDICA Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.

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

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 vinculantes, 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 que doy fe.

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is more stylized and partially overlaps a circular stamp. The signature on the right is more legible and appears to be 'Juan'. The circular stamp is partially obscured by the signature on the left and contains some illegible text.