



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

12186

Aprovació definitiva del conveni urbanístic de planejament relatiu a la unitat d'actuació UA-04SE, delimitada en les Normes Subsidiàries de planejament municipal de Santa Eulària des Riu

Havent estat aprovat amb caràcter definitiu, pel Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, reunit en sessió ordinària el dia 28 de setembre de 2017, el Conveni urbanístic de planejament relatiu a la unitat d'actuació UA-04SE delimitada a les Normes subsidiàries de planejament de Santa Eulària des Riu, de conformitat amb el que disposa l'article 19 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'Ordenació i Ús del Sòl, es procedeix a la seva publicació juntament amb el text íntegre del conveni.

En Santa Eulària des Riu a 19 d'octubre 2017

El Alcalde

Vicente Marí Torres

CONVENI URBANÍSTIC DE PLANEJAMENT (UA-04SE)

REUNITS

EL SENYOR VICENTE A. MARI TORRES, amb DNI (.), Alcalde-President de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, Eivissa, amb domicili a Plaça d'Espanya número 1 de Santa Eulària des Riu, Eivissa.

I EL SENYOR ALBERTO TORRES MARI, major d'edat, amb D.N.I (.), i domicili a Santa Eulària des Riu.

INTERVENEN

EL SENYOR VICENTE A. MARI TORRES, en qualitat d'Alcalde-President de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, Eivissa, en virtut de nomenament efectuat en la sessió constitutiva del Ple de la Corporació municipal de data 13 de juny de 2015.

EL SENYOR ALBERTO TORRES MARÍ en nom i representació, com a administrador solidari, de l'entitat mercantil de nacionalitat espanyola denominada "BELLA VEAU, SOCIETAT LIMITADA", domiciliada al Carrer del Mar, número 17, de Santa Eulària des Riu (Illa d'Eivissa, Balears), que té per objecte la compravenda, permuta, adquisició, alienació i arrendament de finques rústiques i urbanes, pisos, locals, apartaments i immobles en general, la urbanització, parcel·lació i reparcel·lació de terrenys, la promoció, execució, construcció, reparació, rehabilitació i conservació, per compte propi o aliena de tota classe d'immobles i la realització de les activitats de la promoció immobiliària, i la intermediació en el comerç de béns mobles i immobles, la direcció i explotació de bars, restaurants, cafeteries, sales de festa, discoteques, i tot tipus d'indústries d'hostaleria i restauració, i l'explotació d'apartaments turístics, hotels i tot tipus d'immobles per a allotjament turístic i explotació d'activitats i negocis turístics, i la compra-venda d'embarcacions i vehicles de tot tipus; va ser constituïda per temps indefinit mitjançant escriptura autoritzada en aquesta vila el dia 16 d'octubre de 1.997 pel Notari Don José Antonio Alba Navarro, amb número 1.869 de protocol, inscrita en el Registre Mercantil d'Eivissa al tom 62, llibre 62, foli 109, secció 8, fulla IB-3166, inscripció 1ª. Té assignat el C.I.F. nombre (.)

La societat va procedir a ampliar el seu objecte social per acord de la Junta General Universal i Extraordinària, celebrada el dia 30 de març de l'any 2.000, elevat a públic aquest acord en escriptura autoritzada en aquesta vila el dia 13 d'abril de 2.000 pel citat Notari, Sr. Alba Navarro, amb número 706 de protocol; inscrita en el Registre Mercantil d'Eivissa al tom 62, llibre 62, foli 110, secció 8, fulla IB-3166, inscripció 2ª.

Va procedir a l'augment del seu capital, a la seva redenominació en Euros, al canvi del sistema d'Administració i va nomenar al compareixent Administrador Solidari de la societat, per temps indefinit, per acords de la Junta General Extraordinària i Universal de socis celebrada el dia 15 d'octubre de 2.001, elevats a públic aquests acords en escriptura autoritzada en aquesta vila el dia 17 d'octubre de 2.001, pel Notari Don José Antonio Alba Navarro, amb número 2.147 de protocol, inscrita en el Registre Mercantil d'Eivissa al tom 62, llibre 62, foli 111, secció 8, fulla IB-3166, inscripció 3ª.

Ambdues parts compten amb la capacitat legal suficient per a l'atorgament del present CONVENI URBANÍSTIC, el qual es duu a terme



conformement als següents

ANTECEDENTS

PRIMER.- L'Entitat BELLA VEAU S.L. és titular de drets sobre les següents finques a Santa Eulària des Riu, que, juntament amb altres de titularitat de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu derivada del compliment de deures urbanístics, integren la Unitat d'Actuació delimitada en les Normes Subsidiàries de planejament designada com a UA04SE:

1.- URBANA. Entitat número dos. Porció de terreny procedent de la finca denominada Can Josepí de Dalt, amb emplaçament a la parròquia i terme de Santa Eulària des Riu. Té una superfície de tres mil cent cinquanta-cinc metres quadrats (3155m²). Límits: Nord, carretera És Canar (actualment Carrer César Puget Riquer); Est i Sud, entitat número sis; i Oest, parcel·la qualificada com a zona extensiva plurifamiliar E-VE, propietat de "Casas y Suelos de Ibiza, S.L.". Inscrita en el Registre de la Propietat d'Eivissa número tres, en el Tom 1871, Llibre 735, Foli 61, Finca 43.138. Amb referència cadastral 3867012CD7136N0001EG.

Es correspon amb la denominada parcel·la B del projecte de reparcel·lació voluntària de la UA-04SE, formalitzat en escriptura pública autoritzada pel Notari de Santa Eulària des Riu, D. Fernando Ramos Gil, el dia 27 de març de 2014, sota el número 535 del seu protocol i aprovat definitivament per Junta de Govern Local en data 19.06.2014, i adjudicada a favor de Bella Veau S.L., de la qual ostenta la plena propietat.

S'acompanya com a ANNEX I, un plànol topogràfic de la parcel·la.

2. URBANA. Entitat número u. Porció de terreny procedent de la finca denominada Can Josepí de Dalt, amb emplaçament a la parròquia i terme de Santa Eulària des Riu. Té una superfície de cinc mil cent noranta-dos metres quadrats (5.192m²). Límits: Nord, carretera És Canar (actualment Carrer César Puget Riquer); Est i Sud, resta de finca de la que es va segregar i Oest, camí mitjaner, terra de Vicent Clapés i Isabel Torres, actualment camí tres torres. Inscrita en el Registre de la Propietat d'Eivissa número tres, en el Tom 1871 llibre 735, foli 58, finca número 43.137. Amb referència cadastral 3867011CD7136N0001JG.

Es correspon amb la parcel·la A del projecte de reparcel·lació voluntària de la UA-04SE, formalitzat en escriptura pública autoritzada pel Notari de Santa Eulària des Riu, D. Fernando Ramos Gil, el dia 27 de març de 2014, sota el número 535 del seu protocol i aprovat definitivament per Junta de Govern Local en data 19.06.2014, i adjudicada a favor de l'entitat Casas y Suelos de Ibiza, S.A, actualment propietat de PROMOCIONES FUM 2015 SLU, amb la qual Bella Veau S.L. té subscrit contracte de promesa de venda, formalitzat en escriptura pública autoritzada pel Notari de Santa Eulària des Riu, D. Fernando Ramos Gil el dia 14 de març de 2017, amb el número 624 del seu protocol.

SEGON.- Les Normes Subsidiàries de planejament municipal vigents, aprovades definitivament per la CIOTUPHA del Consell Insular d'Eivissa el 23 de novembre de 2011 i publicades en el BOIB número 20 EXT de data 08.02.2012, en el seu Annex II "Unitats d'Actuació en Sòl Urbà", estableixen les següents condicions d'ordenació i urbanístiques per a la UA-04SE:

04. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-04SE

a).- Situació, àmbit i objecte.

Es situa a l'entorn del Port Esportiu de Santa Eulària i té per objecte l'obtenció dels espais lliures públics, dotacionals i viaris en ella inclosos.

b).- Criteris d'ordenació.

S'hauran de redactar Estudis de Detall per a la concreció de l'ordenació que haurà de definir una imatge unitària del conjunt.

Condicions urbanístiques d'aplicació a la zona E-VE:

- Nombre màxim de plantes: PB+4
- Ocupació en planta soterrani i planta baixa lliure. Ocupació màxima en plantes pis: 30%
- Separació entre edificis en planta soterrani i planta baixa lliure. Separació entre edificis en plantes pis: 12 m.
- Altura màxima (m): 16
- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima
- Separació mínima a vials i ELP: Planta soterrani i planta baixa lliure.
- Plantes pis: 6 m
- Separació mínima a resta de partions 6 m.

Resta de condicions: les de la qualificació P6



c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 4.825 m²
- Superfície mínima de espai viari (V) i aparcament (AP): 5.366 m²
- Superfície mínima d'equipament municipal divers: 3.710 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 13.901 m²

c2).- Usos lucratiu:

- Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar E-VE: 8.347 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 8.347 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu:
- Zona extensiva plurifamiliar E-VE: 12.619 m² de sostre
- Densitat màxima d'ús residencial: 100 habitatges (300 habitants)

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 22.248 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació

f).- Tipus d'actuació de transformació urbanística: Dotació

TERCER.- Del projecte de reparcel·lació voluntària de la UA-04SE, formalitzat en escriptura pública autoritzada pel Notari de Santa Eulària des Riu, D. Fernando Ramos Gil, el dia 27 de març de 2014, sota el número 535 del seu protocol i aprovat definitivament per Junta de Govern Local en data 19.06.2014, de conformitat amb l'Estudi de Detall previ aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 15 de març de 2013, que definia un total de dues parcel·les lucratives, de 5.192 i 3.155 m², respectivament, i establia l'ordenació dels volums edificables en les mateixes fixant les alineacions de tot l'àmbit, tant pel que fa als espais lucratiu com els qualificats com a Espai Lliure Públic, Viari i aparcament i Equipament municipal divers, de cessió a l'Ajuntament a través del procediment reparcel·latori, van resultar les següents parcel·les:

PARCEL·LES LUCRATIVES

Parcel·les	Superfície	Qualificació	Edificabilitat	Nº viv.	Adjudicatari
A	5.192,49m ²	Extensiva Plurifamiliar -VE	7.852m ² /s	62	Casas y Suelos de Ibiza S.L.
B	3.155m ²	Extensiva Plurifamiliar – VE	4.679m ² /s	38	Bella Veau S.L.

PARCEL·LES DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA A L'AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

Parcel·les	Superfície	Qualificació urbanística
C	4.825m ²	ESPAI LLIURE PÚBLIC (EL-P)
D	1.472m ²	EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS (EQ-MD)
E	1.968m ²	EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS (EQ-MD)
F	5.366m ²	VIARI I APARCAMENT (V-AP)

Vegeu annex 1: Plànol definició parcel·les i qualificacions UA-04SE.

QUART.- L'àmbit de la UA-04SE es troba en l'actualitat pendent d'urbanització, estant destinat a ús d'aparcament lliure per a la ciutadania constituint un veritable pulmó d'aparcament essencial per a la correcta mobilitat dins del nucli urbà de Santa Eulària des Riu.

L'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, té prevista l'execució de la urbanització de la citada unitat – juntament amb la UA-08SE- en breu, havent estat aprovat definitivament el projecte d'urbanització per acord de la Junta de Govern Local en data 26 de juliol de 2016 i trobant-se actualment en tramitació l'expedient de contractació per a la licitació de les obres (EXP-198-2016).

CINQUÈ.- Que, en conseqüència, és d'interès per a l'Excm. Ajuntament de Santa Eulària des Riu disposar d'aparcament públic a la zona en, com a mínim, el mateix nombre de places que la que es derivarà de la disminució d'aparcaments després del desenvolupament de l'àmbit de la unitat d'actuació, per la qual cosa, mancant alternatives realistes, s'ha considerat l'oportunitat de dur a terme una modificació puntual de la normativa urbanística d'aplicació a l'àmbit d'actuació abans descrit amb l'objecte de planificar una alternativa d'ordenació que permeti l'obtenció, a la mateixa zona, d'una dotació important d'aparcament públic subterrani; tot això, amb el menor cost possible per a aquesta Administració.



SISÈ.- Que l'entitat Bella Veau S.L. estaria interessada a desenvolupar en les parcel·les lucratives de l'àmbit, identificades en l'antecedent primer, un complex turístic cosa per la que n'és precis el canvi de la qualificació urbanística i condicions edificatòries a aquestes assignades en les vigents NNSS.

Que a tal fi, a la vista dels antecedents anteriors, i de conformitat amb el que es disposa en la vigent Legislació urbanística, les parts esmentades subscriuen el present Conveni urbanístic conformement a les següents,

CLÀUSULES

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

SEGONA.- L'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, es compromet, mitjançant l'adopció dels acords que legalment corresponguin en la tramitació d'una modificació puntual del planejament urbanístic vigent establint per a l'àmbit de la unitat d'actuació UA-04SE, les següents condicions d'ordenació:

UA-04SE

a).- Situació, àmbit i objecte.

Se situa a l'entorn del Port Esportiu de Santa Eulària i té per objecte l'obtenció dels espais lliures públics, dotacionals i viaris en ella inclosos, així com una dotació d'aparcament públic subterrani.

b).- Criteris d'ordenació.

b1) Condicions urbanístiques d'aplicació a la qualificació E-TVE/ Extensiva Turística amb Volumetria específica:

- Ocupació en planta soterrani i planta baixa lliure.
- Ocupació màxima en plantes pis: 50%
- Separació entre edificis en planta soterrani i planta baixa: lliure
- Separació entre edificis en plantes pis: 12 m.
- Separació mínima a vials: Planta soterrani i planta baixa lliure; Plantes pis: 6 m
- Separació mínima a EL-P: No caldrà guardar reculada
- Volum màxim edificable: 50.000 m3 (Actualment la E-T3 té 25.000 m3)

b2) Resta de condicions: les de la qualificació E-T3

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 5.848 m2 (+1.023 m2)
- Superfície mínima d'espai viari (V) i aparcament (AP): 4.408 m2 (-958 m2)
- Superfície mínima d'equipament municipal divers EQ-MD: 3.735 m2 (+15 m2)
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 13.991 m2 (+90 m2)

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva turística ET-VE: 8.347 m2
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 8.347 m2
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu:
- Zona extensiva turística E-TVE: 14.846,92 m2t (+2.297,92)
- Densitat màxima d'ús turístic: 500 places (+200)

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 22.338 m2 (+90 m2)

e).- Sistema d'actuació: Compensació

f).- Tipus d'actuació urbanística: Reordenació y compleció de la urbanització

Es fa constar el següent:



- Increment d'aprofitament lucratiu: 2.297,92m²t.
- Segons la valoració resultant de taxació específica, la repercussió a la zona ascendeix a 959,33€/m².
- Això suposa un valor de l'increment d'aprofitament de 2.204.463,50€, que es compensarà a l'Ajuntament mitjançant la construcció dels aparcaments de cessió.

TERCERA.- L'entitat BELLA VEAU SL., per la seva part, es compromet en execució del present conveni urbanístic davant de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, a les següents obligacions:

- a) Cedir lliure i gratuïtament a l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu un mínim de 126 places d'aparcament, en planta soterrani primera (PS-1); el nombre de places a cedir va determinat per l'equivalent al valor de la totalitat de l'increment d'aprofitament lucratiu, això és, 2.204.463,50€, que ha de destinar-se a la construcció dels aparcaments de cessió. Segons la taxació específica efectuada pels Serveis Tècnics Municipals que s'acompanya com a Annex.
- b) L'entrada i sortida de l'aparcament de cessió pública, tant rodat com a per als vianants, haurà de ser independent de qualsevol altre accés, si ho hi hagués, de l'edificació.
- c) Les places de pàrquing hauran de construir-se i cedir-se a l'Ajuntament en el termini màxim de DIVUIT MESOS des de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de les NNSS que contempli les noves condicions d'ordenació de la UA -04SE aquí definides.

QUARTA.- El present conveni urbanístic queda sotmès a la condició que la revisió del planejament municipal mitjançant la formula de la modificació puntual del planejament hagi estat aprovada definitivament dins d'un termini màxim de dos anys a comptar des de la data de l'aprovació definitiva del present conveni.

Si finalment no s'aprova el conveni de planejament, el conveni s'entendrà automàticament resolt sense que pugui suposar enriquiment injust.

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

Sense perjudici de l'anterior, en el cas que l'acord d'aprovació definitiva de la modificació del planejament municipal modifiqués les condicions abans pactades, les parts signatàries renegociessin les mateixes per mantenir l'equilibri establert.

L'incompliment per qualsevol de les parts de l'estipulat en aquest conveni facultarà a l'altra a instar la seva resolució.

SISENA.- NATURALESA JURÍDICA Y JURISDICCIO COMPETENT.

De conformitat amb el que es disposa en l'article 61 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLRUR), els convenis urbanístics tenen naturalesa jurídica administrativa, de manera que aquest Conveni té, a tots els efectes, caràcter jurídic administratiu i se sotmetrà a la legislació urbanística i altres normes de Dret públic administratiu de caràcter imperatiu que resultin d'aplicació en tot el relatiu a l'exercici de potestats públiques.

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

I per deixar-ne constància i assorteixi efectes, se signa el present conveni, per duplicat exemplar i a un sol efecte, en el lloc i dates al principi indicades, davant meu la Secretària accidental que dono fe.



