



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

12190

Aprovació definitiva del conveni urbanístic de planejament relatiu a la unitat d'actuació UA-11SE, 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-11SE 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-11SE)

REUNITS

D'una part,

El Senyor Vicent A. Marí Torres, provist de DNI núm. (.), Alcalde-President de l'Excm. Ajuntament de Santa Eulària de Riu.

Y d'una altra,

El Senyor Alberto Torres Marí, major d'edat, provist de DNI/NIF, veí de Santa Eulària des Riu, c/ .

INTERVENEN

El primer, en l'expressada condició d'Alcalde-President de l'EXCM. AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU, -d'ara endavant, l'Ajuntament-, la representació del qual ostenta per subscriure aquest document en el seu nom en virtut del que disposa l'art. 21.1, apartats b) y j) de la Llei 7/1985, de 2 abril, reguladora de las Bases del Règim Local i altres normes concordants, en base a l'acord del Ple Municipal de 13 de junyor de 2015,

El senyor ALBERTO TORRES MARÍ en nom i representació, com a administrador únic de l'entitat mercantil de nacionalitat espanyola denominada "PROPUESTAS Y PROMOCIONES STA. EULALIA 2016, SOCIEDAD LIMITADA, Societat Unipersonal, domiciliada al Carrer número 17, 07840 Santa Eulària des Riu, Illa d'Eivissa (Balears), i amb C.I.F., e inscrita en el Registre Mercantil d'Eivissa en el tom 303, foli 190, fulla IB-13840.

Ambdues parts compten amb la capacitat legal suficient per a l'atorgament del present CONVENI URBANÍSTIC, el que es dur a terme conforme als següents

ANTECEDENTS

PRIMER.- L'Entitat PROPUESTAS Y PROMOCIONES STA. EULALIA 2016, SOCIEDAD LIMITADA, SOCIEDAD UNIPERSONAL és titular dels drets que es diran sobre les següents propietats amb emplaçament a Santa Eulària des Riu que, en el seu conjunt conformen la Unitat d'Actuació delimitada en les Normes Subsidiàries de planejament de Santa Eulària des Riu, designada como UA11SE:

1) Finca composta de parcel·la de terreny, sobre el paratge de la TANCA DEL MARQUÉS, a Santa Eulària des Riu, sobre la que s'assenta un habitatge de planta baixa, que limita per tots els seus vents amb la parcel·la on es troba enclavada. La parcel·la té una superfície inscrita de vuit mil vuit-cents quaranta-tres metres i quaranta i tres decímetres quadrats (8.843,43m2), si be 153,46m2 per la part surest foren objecte de cessió a l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu a l'any 2001 per a dur a terme el projecte de "Enllaç Carretera Sant Carles – Es Canar", sense que l'esmentada cessió hagi tingut reflex en el Registre de la Propietat, sent la superfície resultant, després d'aquesta cessió, de vuit mil sis-cents vuitanta-nou metres amb noranta-set decímetres quadrats (8.689,97m2).



Inscrita en el Registro de la Propietat d'Eivissa número 3, al tomo 1887 de l'arxiu general, llibre 748 de Santa Eulària des Riu, foli 28, finca registral 9759.

Referència cadastral número: 07054A010001960000WJ.

Es fa constar que segons medició realitzada topogràficament, la superfície real de la finca és de nou mil cinquanta-sis metres quadrats (9.056,00m²).

2) Parcel·la de terreny procedent de la finca "GETSEMANÍ" i "LA TANCA DEL MARQUÉS", amb emplaçament a la parròquia i terme de Santa Eulària des Riu, de vuit mil vuit-cents quaranta-tres metres i quaranta-tres decímetres quadrats (8.843,43m²) de superfície. Inscrita en el Registro de la Propietat d'Eivissa número 3, al tom 1820 de l'arxiu general, llibre 692 de Santa Eulària des Riu, foli 49, finca registral 9760.

Amb referència cadastral número: 07054A01000190070000WE.

3) Parcel·la de terreny procedent de la finca "GETSEMANÍ" i "LA TANCA DEL MARQUÉS", amb emplaçament a la parròquia i terme de Santa Eulària des Riu, de vuit mil vuit-cents desset metres i vuitanta-sis decímetres quadrats (8.817,86m²) de superfície. Inscrita en el Registro de la Propietat d'Eivissa número 3, al tomo 1400 de l'arxiu general, llibre 452 de Santa Eulària des Riu, foli 99, finca registral 9761.

Amb referència cadastral número: 07054A010001940000WX.

4) Parcel·la de terreny de Santa Eulària des Riu o resta de la finca denominada "GETSEMANÍ" i "LA TANCA DEL MARQUÉS" amb una superfície de vuit-cents cinquanta metres quadrats (850m²). Inscrita en el Registro de la Propietat d'Eivissa, número 3, al tom 1318 de l'arxiu general, llibre 397 de Santa Eulària des Riu, foli 170, finca registral 4066.

Amb referència cadastral número: 07054A010001940000WX.

5) Parcel·la de terreny de Santa Eulària des Riu o resta de la finca denominada "GETSEMANÍ" i "LA TANCA DEL MARQUÉS" que ocupa una superfície de vuit mil vuit-cents quaranta-tres metres i quaranta-tres decímetres quadrats (8.843,43m²). Inscrita en el Registro de la Propietat d'Eivissa número 3, al tom 1889 de l'arxiu general, llibre 749 de Santa Eulària des Riu, foli 90, finca registral 9763.

Amb referència cadastral número: 07054A010001940000WX.

6) Parcel·la del terreny procedent de la finca "GETSEMANÍ" i "LA TANCA DEL MARQUÉS", situada en la parròquia i terme de Santa Eulària des Riu, de vuit mil vuit-cents trenta-tres metres y trenta decímetres quadrats (8.833,3m²) de superfície inscrita. Inscrita en el Registre de la Propietat d'Eivissa número 3, al tom 1099 de l'arxiu general. Llibre 264 de Santa Eulària des Riu, folio 79, finca registral 9762.

Amb referència cadastral número: 07054A010002310000WS.

SEGON. Les vigents Normes Subsidiàries de Planejament municipal, en el seu Annex II "Unitats d'Actuació en Sòl Urbà", aprovades definitivament per la CIOTUPHA del Consell Insular d'Eivissa el 23 de novembre de 2011 y publicades en el BOIB número 20 EXT de data 08.02.2012, estableixen les següents condicions d'ordenació i urbanístiques per a la UA-11SE:

a. Delimitació gràfica. Àmbit.

Vegeu annex 1

b. Condicions d'ordenació:

"11. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-11SE

a).- Situació, àmbit i objecte.

Se situa a la zona de Can Sansó i té per objecte l'obtenció dels terrenys destinats a equipament municipal divers en els que s'ha d'ubicar la futura estació d'autobusos, una zona comercial de cessió en concepte de 15 % del AM i altres equipaments.

b).- Criteris d'ordenació.

S'haurà de redactar un Estudi de Detall per a la concreció de la ordenació.

c).- Condiciones d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'equipament municipal divers: 23.173 m²
- Superfície mínima d'espai viari (V) i aparcament AP: 5.881 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 29.054 m²

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva unifamiliar amb volumetria específica E-UVE: 4.163 m²
- Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar amb volumetria específica E-PVE: 8.213 m²
- Superfície màxima de zona comercial C1: 1.705 m²
- Subtotal de superfície màxima 'usos lucratiu: 14.081 m²
- Aprofitament Màxim d'usos lucratiu:
- Qualificació E-UVE: Edificabilitat 1.250 m² de sostre. 0.30 m²/m². Resta de condicions idèntiques a les de la qualificació E-U4. Número màxim d'habitatges: 5
- Qualificació E-PVE: Edificabilitat 8.080 m² de sostre. 0.98 m²/m². Resta de condicions idèntiques a les de la qualificació E-P4. Número màxim d'habitatges: 65.
- Qualificació C1: Segons característiques generals de la qualificació.

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 43.135 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació.

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

TERCER.- En data 11 de juliol de 2016, amb RGE 4488, el senyor JOSÉ HELGUERO SAINZ, en representació, segons afirma a l'escrit presentat, de la totalitat de propietaris dels terrenys inclosos en la unitat d'actuació en sòl urbà UA-11SE, presenta proposta per a la modificació de l'ordenació actualment establerta per aquests terrenys que, sense suposar un increment dels aprofitaments lucratiu a ells assignats, considera incrementa la seua funcionalitat mitjançant la millora de la seua distribució interior i de la connectivitat dels terrenys amb les vies que els circunden.

Informada la proposta per l'equip tècnic redactor dels instruments de desenvolupament i/o modificació del planejament municipal, es considera que suposaria una millora a l'ordenació de la UA-11SE fins ara prevista en tant en quant que:

- Defineix una configuració per als terrenys en que ha d'emplaçar-se la futura estació d'autobusos que obri més possibilitats per a la definició de la morfologia i característiques de tal instal·lació, així com per a la millora de la seua connectivitat.
- Elimina la previsió de la zona extensiva unifamiliar el manteniment del qual tan sols obeeiria al criteri de reflexar una realitat preexistent però que resultava difícilment incardinable en una ordenació racional de la zona.
- Prevé, mitjançant la pastilla destinada a usos comercials una adequada transició entre la futura estació d'autobusos i les zones residencials de l'entorn.

Així mateix, s'indiquen en l'informe que, en ocasió de l'anàlisi de la proposta, s'ha detectat la l'existència d'una sèrie d'errors i contradiccions entre l'ordenació definida per a la UA-11SE en la documentació gràfica de les NNSS i la descripció de tal ordenació que es conté en la Memòria i Normes urbanístiques de les NNSS, que hauran de corregir-se, que es concreten bàsicament en què:

- L'àmbit de la UA, la superfície total de la qual ascendeix a 43.135 m², no inclou els terrenys titularitat del Consell Insular en què actualment s'emplaça l'aparcament d'automòbils vinculat a la residència de Can Blay, ni els corresponents a l'actual traçat del tram viari que connecta la rotonda en què se situa tal residència amb la carretera a Cala Pada.
- Els terrenys en què ha d'emplaçar-se la futura estació d'autobusos no estan qualificats com EQ-T sinó com EQ-MD, tal com reiteradament s'assenyala als apartats 6.3.5.d y 6.11.10 de la Memòria de les NNSS i es recull en la fitxa de la UA.

QUART.- L'Excm. Ajuntament de Santa Eulària des Riu, té interès en l'obtenció anticipada dels terrenys no lucratiu inclosos en la UA-11SE destinats a equipament municipal divers, per als quals preveu, d'una banda, la seva destinació a ús docent (EQ-D) prèvia cessió a aquest efecte a la Conselleria d'Educació del Govern de les Illes Balears i posterior construcció d'un centre d'educació infantil i primària (EQ-D), i per un altre, a Estació d'autobusos, (Equipament de transports), viari i aparcament; tot això, a fi de procedir al desenvolupament immediat dels mateixos tenint en compte la seva ubicació i l'escassetat d'equipaments i espais d'ús públic a la zona.

La cessió anticipada s'efectuaria una vegada acordada l'aprovació inicial de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries que contempli l'ordenació aquí proposta, en el termini màxim de dos mesos a partir del requeriment formulat a aquest efecte per l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu.

Que a tal fi, a la vista dels antecedents anteriors, i de conformitat amb l'exposat així com el que es disposa en la vigent Legislació urbanística, les parts esmentades, subscriuen el present CONVENI URBANÍSTIC, conformement a les següents,

**CLÀUSULES**

PRIMERA. OBJECTE DEL CONVENI.- L'objecte del present Conveni Urbanístic és el de servir d'instrument per a la consecució dels objectius d'interès públic enunciat en els expositius que antecedeixen, concertant la cessió anticipada dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta destinats a equipament municipal divers, viari i aparcament situats en la UA-011SE, de conformitat a les condicions i contraprestacions que quant a la seva validesa, eficàcia i executivitat s'expressen en aquest conveni.

Tot això sense perjudici de l'estricta compliment de les normes sobre procediments, potestats i competències pròpies que incumbeixen a l'Ajuntament, i sense perjudici també en les normes relatives a les atribucions pròpies de les altres Administracions Públiques que resultin competents.

SEGONA.- COMPROMISOS DE LES PARTS**I.- COMPROMISOS DE L'AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU**

1. Amb la signatura i aprovació d'aquest Conveni, l'Ajuntament manifesta la seva expressa consideració de que les actuacions que el mateix comporta responen a l'interès públic i social del municipi i al model de desenvolupament urbanístic general previst en les vigents Normes Subsidiàries de Planejament del T.M. de Santa Eulària des Riu.

2. L'Ajuntament s'obliga a tramitar i impulsar tots els plans, projectes, altres instruments tècnics i jurídic-administratius que siguin precisos per a la bona fi de l'actuació.

3. L'Ajuntament de Santa Eulària des Riu es compromet a la tramitació d'una modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament en la qual es defineixen les següents condicions d'ordenació de la UA-11SE:

11. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-11SE

a).- Situació, àmbit i objecte.

Es situa a la zona de Can Sansó i té per objecte l'obtenció dels terrenys destinats a equipament municipal divers en què han de situar-se la futura estació d'autobusos, una zona comercial parcialment de cessió en concepte de 15% del AM i altres equipaments.

b).- Criteris d'ordenació.

S'haurà de redactar un Estudi de Detall per a concreció de l'ordenació.

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'equipament públic (EQ-MD + EQ-D): 24.054 m²
- Superfície mínima d'espai viari (V) i aparcament AP: 5.000 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 29.054 m²

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar amb volumetria específica E-PVE: 8.213 m²
- Superfície màxima de zona comercial C-VE: 5.868 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 14.081 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu:
- Qualificació E-PVE: Edificabilitat 8.080 m² de sostre. 0.98 m²/m². Resta de condicions idèntiques a les de la qualificació E-P4. Número màxim d'habitatges: 65.
- Qualificació C-VE: Edificabilitat 2.955 m²t. Resta de condicions idèntiques a les de la qualificació C-1.

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 43.135 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació.

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

7 A més dels aspectes relatius a la modificació de l'ordenació en els termes fins ara descrits, es procedirà a la monitorització de la cessió del 15% d'aprofitament.



II.- COMPROMISOS DE PROPUESTAS Y PROMOCIONES STA EULALIA 2016 SL: es compromet en execució del present conveni urbanístic davant de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu al següent:

1).- A CEDIR a l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, la titularitat dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta inclosos en la UA-11SE destinats a equipament municipal, equipament docent, viari i aparcament una vegada aprovada inicialment la modificació puntual de les Normes Subsidiàries que contempla l'ordenació aquí proposta, en el termini màxim de dos mesos a partir del requeriment formulat a aquest efecte per l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu.

- Superfície mínima de equipament públic (EQ-MD + EQ-D): 24.054m²
- Superfície mínima de espai viari (V) i aparcament AP: 5.000m²
- Subtotal de superfície mínima de usos no lucratiu: 29.054 m²

TERCERA.- El present conveni urbanístic queda sotmès a la condició de que la modificació puntual de les NNSS de planejament vigent s'aprovin definitivament amb les condicions d'ordenació de la UA-011SE que en el present conveni es recullen.

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

QUARTA.- El present conveni tindrà vigència fins que es compleixin per les parts les obligacions assumides. L'incompliment per qualsevol de les parts de l'estipulat en aquest conveni facultarà a l'altra a instar la seva resolució.

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.

En tot cas, de no aprovar-se definitivament la modificació puntual del planejament, o no fer-ho amb les condicions d'ordenació aquí pactades per a la UA-11SE, no procedirà la reversió dels terrenys dotacionals cedits anticipadament tenint en compte que la cessió dels mateixos es deriva de les NNSS vigents.

CINQUENA.- NATURALESA JURÍDICA I 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, amb caràcter general, 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, sorgeixen 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 Secretaria accidental que dono fe.





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

ANEXO 1

a. Delimitación gráfica. Àmbito.

