



## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**7237**

*Modificación no sustancial del convenio urbanístico de gestión suscrito entre el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu y las entidades Es Cap des Metge S.L. y Propuestas y Promociones Santa Eulalia 2016 SL*

Habiéndose aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 13 de julio de 2023, la modificación no sustancial del convenio urbanístico de gestión suscrito entre el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu y las entidades Es Cap des Metge S.L. y Propuestas y Promociones Santa Eulalia 2016 SL, aprobado por la Junta de Gobierno Local en fecha 06 de octubre de 2022 y publicado en el BOIB núm. 140 de 20.10.2022, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears, se procede a la publicación de su texto íntegro resultante de la modificación.

Santa Eulària des Riu (25 de julio de 2023)

**La Alcaldesa**

María del Carmen Ferrer Torres

#### **CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU Y LAS ENTIDADES PROPUESTAS Y PROMOCIONES SANTA EULALIA 2016, S.L. y ES CAP DES METGE, S.L.**

#### **REUNIDOS**

De una parte, Dña. MARIA DEL CARMEN FERRER TORRES, Alcaldesa del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, con domicilio a los efectos de este convenio, en la Plaza de España número 1 de Santa Eulària des Riu (Ibiza)

De otra parte, D. ALBERTO TORRES GUTIÉRREZ, mayor de edad, con D.N.I 46.\*\*\*\*\*, y domicilio en Calle del Mar ... , Santa Eulària des Riu (Ibiza).

#### **INTERVIENEN**

- Dña. MARIA DEL CARMEN FERRER TORRES, en su condición de Alcaldesa- Presidenta del AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU, Baleares, en virtud de nombramiento efectuado en la sesión constitutiva del Pleno de la Corporación municipal de fecha 15 de junio de 2019, en ejercicio de las competencias que le atribuye la vigente Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Asistida en este acto por la Secretaria de la Corporación, Dña. Catalina Macías Planells

- D. ALBERTO TORRES GUTIÉRREZ en nombre y representación:

- de la entidad mercantil de nacionalidad española denominada "PROPUESTAS Y PROMOCIONES SANTA EULALIA 2016, SOCIEDAD LIMITADA", en su calidad de Administrador Mancomunado. Domiciliada en Calle Salvador Camacho, Hotel Aguas de Ibiza, 07840 Santa Eulària des Riu, isla de Ibiza (Illes Balears), constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada en Santa Eulària des Riu el día 18 de abril de 2016 por el Notario Don Fernando Ramos Gil, con número 881 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Eivissa al tomo 303, folio 190, hoja IB-13840. Tiene asignado el C.I.F. B-5796\*\*\*\*.

- de la entidad mercantil de nacionalidad española denominada "ES CAP DES METGE, SOCIEDAD LIMITADA, como Administrador Solidario. Dicha Sociedad se encuentra domiciliada en Santa Eulària des Riu (Eivissa), Calle del Mar 17 y provista de CIF.: B-5788\*\*\*\*. Constituida en escritura pública de fecha 24 de noviembre de 2014 ante el Notario de Santa Eulària des Riu, D. Fernando Ramos Gil, número de protocolo 2.341. Inscrita en el Registro Mercantil de Eivissa, al Tomo 283, Folio 163, Hoja número 12.407.

Las partes comparecientes, en la representación que ostentan, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente Convenio Urbanístico, de conformidad con los artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015,





de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, los artículos 97 y siguientes de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, y al amparo de lo previsto en el artículo 25.2.b) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público; y para ello

#### EXPONEN

I.- Las Entidades PROPUESTAS Y PROMOCIONES STA. EULALIA 2016, S.L. y ES CAP DES METGE S.L., son titulares de los derechos que a continuación se indican sobre las siguientes fincas, sitas en la localidad de Santa Eulària des Riu, en el ámbito de la unidad de actuación UA-04SE delimitada en las Normas Subsidiarias de planeamiento vigentes:

1. URBANA. Entidad número uno. Porción de terreno procedente de la finca denominada Can Josepí de Dalt, sita en la parroquia y término de Santa Eulària des Riu. Tiene una superficie de cinco mil ciento noventa y dos metros cuadrados (5.192m<sup>2</sup>). Linda actualmente: Norte, Calle César Puget Riquer (antes Ctra. Es Canar); Sur: calle San Juan (antes camí Tres Torres); Este: parcela B, propiedad de Propuestas y Promociones Santa Eulalia 2016 S.L., y Oeste, Calle José Guasch Vich.

Está inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número Tres, en el tomo 1871 libro 735, folio 58, finca número 43.137. Con referencia catastral 3867011CD7136N0001JG.

Se corresponde con la parcela A del proyecto de reparcelación voluntaria de la unidad de actuación UA-04SE, formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de Santa Eulària des Riu, D. Fernando Ramos Gil, el día 27 de marzo de 2014, bajo el número 535 de su protocolo y aprobado definitivamente por Junta de Gobierno Local en fecha 19.06.2014, adjudicada a favor de la entidad Casas y Suelos de Ibiza S.A, actualmente propiedad de PROMOCIONES FUM 2015, S.L.U., con la que ES CAP DES METGE, S.L. tiene suscrito contrato de promesa de venta de fecha 19 de enero de 2016, formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de Palma, D. Víctor Alonso-Cuevillas Sayrol el día 25 de enero de 2016, con el número 202 de su protocolo, renovado según Acta de Manifestaciones suscrita entre ambas entidades el día 22 de diciembre de 2021 ante el Notario de Santa Eulària des Riu D. Fernando Ramos Gil, bajo el número 4.861 de su protocolo.

2. URBANA. Entidad número dos. Porción de terreno procedente de la finca denominada Can Josepí de Dalt, sita en la parroquia y término de Santa Eulària del Río. Tiene una superficie de tres mil ciento cincuenta y cinco metros cuadrados (3.155m<sup>2</sup>). Linda actualmente: Norte, Calle César Puget Riquer (antes carretera Es Canar); Sur, calle San Juan (antes Camí Tres Torres); Este: calle Joaquín Gadea; Oeste: parcela A, propiedad de Promociones Fum S.L.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número Tres, en el tomo 1871, libro 735, folio 61, finca 43.138. Con referencia catastral 3867012CD7136N0001EG.

Se corresponde con la denominada parcela B del proyecto de reparcelación voluntaria de la UA-04SE, formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de Santa Eulària des Riu, D. Fernando Ramos Gil, el día 27 de marzo de 2014, bajo el número 535 de su protocolo y aprobado definitivamente por Junta de Gobierno Local en fecha 19.06.2014, adjudicada a favor de BELLA VEAU S.L.

Dicha Parcela fue transmitida a la Mercantil PROPUESTAS Y PROMOCIONES STA. EULALIA 2016, S.L. mediante escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Sta. Eulalia del Río, D. Fernando Ramos Gil, en fecha 17 de marzo de 2020, bajo el número 766 de su protocolo.

Ambas parcelas conforman una manzana de 8.347 m2 circundada por viales totalmente urbanizados.

II.- 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 BOIB número 20 EXT de fecha 8/2/2012, en su Anexo II "Unidades de Actuación en Suelo Urbano", establecen las siguientes condiciones de ordenación y urbanísticas para la UA-04SE:

#### "04. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

*Se sitúa en el entorno del Puerto Deportivo de Santa Eulària y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos, dotacionales y viarios en ella incluidos.*

b).- Criterios de ordenación.

*Se deberán redactar Estudios de Detalle para concreción de la ordenación que deberán definir una imagen unitaria del conjunto. Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona E-VE:*

- Número máximo de plantas: PB+4

- Ocupación en planta sótano y planta baja libre. Ocupación máxima en plantas piso: 30%

- Separación entre edificios en planta sótano y planta baja libre. Separación entre edificios en plantas piso: 12 m.

- Altura máxima (m): 16





- *Altura total (m): 3 sobre la altura máxima*
- *Separación mínima a viales y ELP: Planta sótano y planta baja libre.*
- *Plantas piso: 6 m*
- *Separación mínima a resto de linderos 6 m.*
- Resto de condiciones: las de la calificación P6*
- c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico. c1).- Usos no lucrativos.*
  - *Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 4.825 m<sup>2</sup>*
  - *Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento (AP): 5.366 m<sup>2</sup>*
  - *Superficie mínima de equipamiento municipal diverso: 3.710 m<sup>2</sup>*
  - *Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.901 m<sup>2</sup> c2).- Usos lucrativos:*
    - *Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar E-VE: 8.347 m<sup>2</sup>*
    - *Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.347 m<sup>2</sup>*
    - *Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:*
      - *Zona extensiva plurifamiliar E-VE: 12.619 m<sup>2</sup> de techo*
      - *Densidad máxima de uso residencial: 100 viviendas (300 habitantes) d).- Superficie total de la unidad de actuación: 22.248 m<sup>2</sup>*
  - *Sistema de actuación: Compensación*
  - f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación”*

**III.-** 1 El 15 de marzo de 2013 se aprobó definitivamente un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes y definición de las alineaciones y rasantes de la unidad de actuación UA-04SE (BOIB de fecha 11 de abril de 2013), el cual definía un total de dos parcelas lucrativas, las descritas en el expositivo anterior, con unas superficies de 5.192m<sup>2</sup> y 3.155 m<sup>2</sup>, respectivamente, y establecía la ordenación de los volúmenes edificables en las mismas fijando las alineaciones de todo el ámbito, tanto en lo que respecta a los espacios lucrativos como los calificados como Espacio Libre Público, Viario y aparcamiento y Equipamiento municipal diverso, de cesión al Ayuntamiento a través del procedimiento reparcelatorio.

2 El 19.06.2014, se aprobó definitivamente por Junta de Gobierno Local el proyecto de reparcelación voluntaria de la unidad de actuación UA-04SE, formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de Santa Eulària des Riu, D. Fernando Ramos Gil, el día 27 de marzo de 2014, bajo el número 535 de su protocolo, formulado de conformidad con las determinaciones contenidas en el Estudio de Detalle, resultando las siguientes condiciones de aprovechamiento urbanístico para cada una de las parcelas lucrativas del ámbito:

- Parcela A: a) superficie: 5.192m<sup>2</sup>; b) Techo edificable: 7.850m<sup>2</sup>; c) intensidad de uso: 62 viviendas
- Parcela B: a) superficie 3.155m<sup>2</sup>; b) Techo edificable: 4.769m<sup>2</sup>; c) intensidad de uso: 38 viviendas.

3 Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en fecha 26 de julio de 2016 se aprobó el Proyecto de urbanización conjunta de las unidades de actuación UA-04SE y UA- 08SE, tras cuya completa ejecución han quedado físicamente definidos la forma y límites de la manzana conformada por las dos parcelas.

**IV.-** En fecha 28 de septiembre de 2017, el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu aprobó la suscripción de un convenio urbanístico con la entidad Bella Veau SL, cuyo objeto era, por una parte, la modificación de las condiciones de uso y edificación asignadas por las NNSS a la parcela que resultaría de la agrupación de las dos parcelas descritas en el antecedente I, a fin de posibilitar el uso turístico en la misma y, por otra, la consecución del interés público consistente en la satisfacción de la necesidad para el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu de disponer en la zona de un aparcamiento público con, al menos, el mismo número de plazas públicas que las que se reducirían tras el desarrollo y ejecución de la unidad de actuación, y, ello, con el menor coste posible para la Corporación.

El texto íntegro del convenio fue publicado, tras su aprobación por el Pleno de la Corporación, en el Boletín Oficial de les Illes Balears número 135 de fecha 4 de noviembre de 2017.

En el Convenio suscrito se estableció que, en compensación por el incremento de valor de los terrenos que los cambios en su ordenación comportarían, valor que el informe de tasación elaborado al efecto cuantificó en 2.204.463,50€, la entidad BELLA VEAU S.L., por su parte, se comprometía frente al Ayuntamiento de Santa Eulalia del Rio, a las siguientes obligaciones:

- “a) Ceder libre y gratuitamente al Ayuntamiento de Santa Eulalia del Rio un mínimo de 126 plazas de aparcamiento, en planta sótano primera (PS-I); el número de plazas a ceder viene determinado por el equivalente al valor de la totalidad del incremento de aprovechamiento lucrativo, esto es, 2.204.463,50€, que debe destinarse a la construcción de los aparcamientos de cesión. Según la tasación específica efectuada por los Servicios Técnicos Municipales que se acompaña como Anexo.*
- b) La entrada y salida del aparcamiento de cesión público tanto rodado como peatonal, deberá ser independiente de cualquier otro acceso, si lo hubiera, de la edificación.*
- c) Las plazas de parking deberán construirse y cederse al Ayuntamiento en el plazo máximo de DIECIOCHO MESES desde la aprobación definitiva de la modificación puntual de las NNSS que contemple las nuevas condiciones de ordenación de la UA-04SE aquí definidas”.*



Las estipulaciones objeto del convenio de planeamiento aprobado no pudieron incorporarse en la documentación de la Modificación puntual número 10 de las Normas Subsidiarias aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación en fecha 30 de abril de 2020.

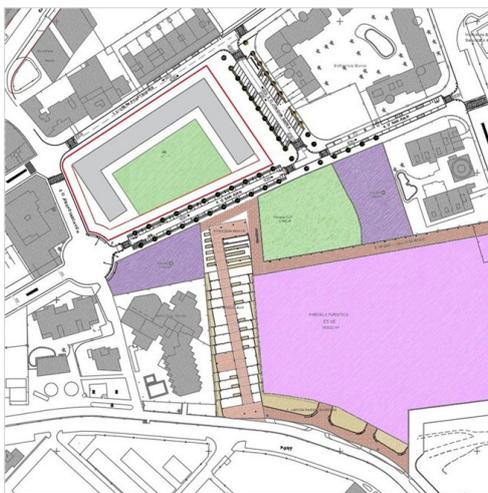
V.- En fecha 7/4/2020 la entidad BELLA VEAU, S.L. presentó ante el Ayuntamiento **Estudio de Detalle para el REAJUSTE Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EDIFICATORIOS en la UA-04SE**, completado mediante documentación aportada en fecha 3/12/2020, 19/1/2021 y proyecto modificado de fecha 2/3/2021, redactados por el arquitecto Aryanour Djalali.

El Estudio de Detalle presentado, se formula, de conformidad con lo previsto en las NNSS, para reordenar los volúmenes edificatorios en la parcela resultante de la agrupación de las dos parcelas descritas en el expositivo I, calificadas como Extensiva Plurifamiliar con volumetría específica, clave EP-VE. Contempla unas concretas modificaciones y adaptaciones de los parámetros del planeamiento vigente respecto a la volumetría máxima y la ocupación de la edificación en las plantas piso, respetando, en lo demás, las determinaciones establecidas por el planeamiento en cuanto a aprovechamiento, alturas máximas previstas, densidad de población y usos permitidos. Modificaciones volumétricas que no suponen impacto negativo en la trama urbana.

**La propuesta de reordenación de volúmenes que el Estudio de Detalle** contempla tiene como finalidad la materialización, en un único edificio y volumen, de la edificabilidad de las dos parcelas lucrativas de la unidad de actuación en su conjunto (12.619m<sup>2</sup>) sobre la parcela resultante de la agrupación de las mismas, la cual conforma la manzana definida por las calles Cesar Puget Riquer (a Norte), calle Joaquin Gadea (a Este), calle Josep Guasch Vich (a Oeste) y calle Sant Joan (sur), concentrando la edificación en la parte posterior de la parcela, creando un espacio libre privativo central y alejando la edificación de la línea de costa.

Esta forma de “U” invertida del volumen edificatorio resultante, permitirá un número mayor de viviendas con orientación sur, favoreciendo así la ventilación, el asoleamiento y consiguiente eficiencia energética de las viviendas, a la vez que facilita un cierto grado de libertad en la colocación de la edificación sobre la parcela.

La propuesta de “U” invertida supone, además, una mejora en el entorno urbano en la medida en que se disminuye la ruptura de las visuales que la ejecución de tres bloques supondría y sin que ello suponga aumento de altura alguna. También genera menos pantalla en la fachada del frente marítimo y en el espacio público generado en el ámbito de la unidad de actuación.



El Estudio de Detalle define el polígono de movimiento en que deberá implantarse la futura edificación y propone la modificación de los parámetros de:

- Porcentaje de ocupación máxima permitida en plantas piso, que pasa del 30% al 37%
- Volumen máximo por edificio, que pasa de 15.000 m<sup>3</sup> a 45.000 m<sup>3</sup>.

Modificaciones éstas que las Normas Subsidiarias facultan a través de la figura del Estudio de Detalle.

VI.- El artículo 5.1.08 de las Normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal señala que:

*“1 Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NN.SS., en cualquiera de las zonas excepto en casco antiguo en que tendrá carácter excepcional, mediante un Estudio de detalle que determine una volumetría específica, cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación municipal, claras ventajas para la ciudad, por solventar las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajustar las características de la edificación al uso al que se destine o suponer una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee.*”

2 Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en estas NN.SS., no podrá alterar la tipología aislada o continua definida:

- a). - No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.
- b). - No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del índice de intensidad de uso resulte.
- c). - En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona.

3 No obstante lo señalado en el apartado anterior, cuando entre las finalidades de la reordenación pretendida se encuentre el solventar o minimizar los problemas derivados de la percepción de medianeras vistas resultantes de la existencia de edificios con altura edificada superior a la definida por las NNSS, el Estudio de detalle podrá definir una altura de las edificaciones superior en una planta y 4 metros a la señalada por la ordenanza específica de la zona.

4 En caso de aprobación del Estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente”.

**VII.-** El Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, estimando vigente el interés, dada la constatación de su necesidad, de disponer en la zona de un aparcamiento público con un número de plazas suficiente para atender las necesidades actuales y futuras, dada la insuficiencia de las mismas y la inexistencia de otros solares edificables en el ámbito, ha estimado la oportunidad e idoneidad de conveniar la obtención de una planta destinada a aparcamiento en la planta sótano del edificio plurifamiliar a construir objeto del Estudio de Detalle descrito en el Expositivo V.

**VIII.-** Así las cosas, siendo de interés público que la ordenación propuesta por la entidad BELLA VEAU, S.L. en el Estudio de Detalle suponga una mejora para el núcleo urbano y, siendo de interés, asimismo, para el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu disponer, con el menor coste, de un aparcamiento público en la zona que ayude a minimizar el problema acuciante de la falta estacionamiento existente, ante la falta de otras alternativas tangibles y plausibles, es por lo que se ha considerado la oportunidad de congeniar ambos intereses y aprovechar la aprobación del Estudio de Detalle y la ejecución del edificio proyectado, para la consecución de tales objetivos.

**IX.-** La nueva volumetría propuesta en el estudio de detalle, presenta claras ventajas para la ciudad, puesto que:

- **Se reduce el impacto visual** de la edificación desde la costa, concentrando la volumetría en la parte posterior de la parcela y liberando la fachada más próxima a la línea marítima.
- La propuesta de la U supone una mejora en el entorno urbano en la medida en que se disminuye la ruptura de las visuales que la ejecución de tres bloques supondría y sin que ello suponga aumento de altura alguna.
- La propuesta en U mejora el entorno, pues genera menos pantalla en la fachada del frente marítimo y en el espacio público generado en la confluencia entre el futuro parque norte, la calle de San Juan y el ELP definido en la UA-04SE, por tanto, favorece la conexión de los espacios verdes de la zona pública de nueva creación.





X.- Finalmente, indicar que el Estudio de Detalle propuesto mejora los criterios de sostenibilidad existentes, en cuanto a que la volumetría propuesta (un solo edificio de 45.000 m<sup>3</sup> frente a 3 edificios de 15000 m<sup>3</sup>) facilita el concepto de viabilidad de la centralización de las instalaciones ya que el tamaño favorece la elección de sistemas que energéticamente son más eficientes en comunidades de mayor tamaño que en edificios aislados.

Además, el sistema centralizado estudiado obtiene una reducción de consumo de energía primaria y de emisiones de CO<sub>2</sub> a la atmósfera de una agrupación de 45.000 m<sup>3</sup> del 10 % respecto a agrupaciones de cada bloque de 15000 m<sup>3</sup>. En este sentido, este sistema centralizado en el bloque que agrupa los 45.000 m<sup>3</sup> reduce la factura energética y de mantenimiento anual en un 15% respecto al centralizado de cada bloque en términos de tarifas energéticas actuales.

En función de lo expuesto, a la vista de los antecedentes anteriores, y de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, las partes mencionadas al objeto de fijar las obligaciones de las partes y cumplimentar el requisito de disponer de Convenio de concertación, adoptan el régimen obligacional que a continuación se detallará, con arreglo a las siguientes,

## CLÁUSULAS

### PRIMERA.- FINALIDAD Y OBJETO DEL CONVENIO.

El presente convenio tiene por finalidad 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.

Constituye el objeto del convenio, la tramitación y aprobación del Estudio de Detalle formulado por Bella Veau S.L. para la ordenación del volumen edificable en la parcela resultante de la agrupación de las fincas registrales números 43.137 y 43.138, que constituyen las parcelas lucrativas del ámbito de la unidad de actuación UA-04SE, de Santa Eulària des Riu, y la obtención por el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu de las plazas de aparcamiento de vehículos que puedan implantarse en la planta sótano del edificio que se construirá de conformidad con las determinaciones resultantes del Estudio de Detalle.

### SEGUNDA.- COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU.

#### 1. APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y POSTERIOR LICENCIA DE OBRAS.

Una vez aprobado el presente Convenio, y publicado el mismo en el Boletín Oficial de las Illes Balears, el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, se compromete, en un plazo no superior a 6 MESES, salvo retraso por causa no imputable al mismo, mediante la adopción de los acuerdos que legalmente correspondan, a la aprobación definitiva y publicación del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de les Illes Balears, y al posterior otorgamiento de la licencia municipal de obras del edificio proyectado en un plazo no superior a TRES (3) MESES desde la entrada en vigor del Estudio de Detalle, siempre que la documentación para su tramitación se encuentre completa a dicha fecha.

Las modificaciones en la ordenación urbanística actualmente vigente que con el Estudio de Detalle se aprobarán para su aplicación a las parcelas lucrativas del ámbito de la unidad de actuación UA-04SE, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.1.08 de las normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal, son:

- Se dispondrá la edificabilidad que a las dos parcelas lucrativas de la unidad de actuación UA-04SE corresponde en su conjunto (máximo 12.619m<sup>2</sup> de techo edificable) en la parcela resultante de la agrupación de ambas conformada por el perímetro delimitado por las calles Cesar Puget Riquer (a Norte), calle Joaquín Gadea (a Este), calle Josep Guasch Vich (a Oeste) y calle Sant Joan (a Sur), concentrándose la edificación en la parte posterior de la parcela, creando un espacio libre privativo central, creando un volumen edificatorio con forma de "U" invertida.
- Los parámetros urbanísticos que con el Estudio de Detalle se modifican son los siguientes:
- El porcentaje de ocupación máxima en la planta piso pasa del 30% al 37%.
- El volumen máximo por edificio pasa de 15.000m<sup>3</sup> a 45.000m<sup>3</sup>.

### TERCERA.- ACTUACIONES Y OBLIGACIONES DE BELLA BEAU, S.L., ES CAP DES METGE, S.L. Y PROPUESTAS Y PROMOCIONES STA. EULALIA 2106, S.L.

Las entidades BELLA BEAU, S.L., ES CAP DES METGE, S.L. y PROPUESTAS Y PROMOCIONES STA. EULALIA 2106, S.L., se comprometen en ejecución del presente convenio urbanístico a las siguientes obligaciones:

- 1.- Una vez aprobado por el Ayuntamiento el proyecto de obras de construcción de la edificación proyectada conforme al Estudio de Detalle aprobado, y, con carácter previo a la expedición de la correspondiente licencia para el inicio de las obras, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, mediante nota al margen de las fincas registrales 43.137 y 43.138, o la que resulte de la agrupación de ambas, el compromiso asumido por Bella Veau S.L. en el apartado 3 de la presente cláusula.



2.- Obtenida la preceptiva licencia y permiso de inicio de obras, en el plazo máximo de 6 meses dará inicio a los trabajos de construcción de la edificación proyectada, que corresponde a la tipología de edificio aislado, destinado a uso residencial plurifamiliar, desarrollado en dos plantas sótano, planta baja, 4 plantas piso y una planta cubierta. Las plantas sobre rasante se configuran en forma “U” invertida.

Las dos plantas bajo rasante del edificio se destinarán en su totalidad a aparcamiento, una, la PS-2 de uso público, que se entregará al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, y la otra será de uso comunitario privado del edificio, así como los trasteros de las viviendas y una zona destinada a albergar instalaciones del edificio y los cuartos de recogida de los residuos. Los núcleos de comunicación vertical de las viviendas tendrán continuidad hasta la planta sótano, cumpliendo con las condiciones de sectorización según la normativa de protección contra incendios. Las plantas sobre rasante acogen la totalidad del programa residencial, funcionando mediante varios núcleos independientes.

El número de plazas de aparcamiento que contendrá la planta PS-2 quedará definitivamente fijado en el proyecto técnico correspondiente.

La entrada y salida del aparcamiento de cesión pública, tanto rodado como peatonal, será independiente de cualquier otro acceso, si lo hubiera, de la edificación.

3.- Transmitir al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu la propiedad de toda la planta sótano segunda (PS-2), un total de 6.293,60m<sup>2</sup> de superficie construida, con un mínimo de 170 plazas de aparcamiento por el VALOR REAL DE LOS COSTES de su construcción, estableciéndose, en todo caso, un importe máximo de TRES MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL CIENTO NOVENTA Y UN EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS (3.215.191,30-€).

Dicho importe se ha calculado a razón de 18.912,82.-€ la plaza de parking, ello de conformidad a los informes técnicos que avalaron el Convenio suscrito por las mismas entidades comparecientes en fecha 15/12/2017; en el que se acordó un precio de 17.495,74.-€ por cada una de las plazas que se debían ceder conforme dicho acuerdo ( $2.204.463,50.-€ / 126 = 17.495,74.-€$ ), incrementado por el Índice de Precios al Consumo (Dic 2017 – Dic 2021) con una tasa de variación del 8,1% ( $18.912,82€ \times 170 \text{ plazas} = 3.215.191,30€$ ).

Las plazas de parking deberán construirse y ponerse a disposición del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu en el plazo máximo de VEINTICUATRO (24) MESES desde el otorgamiento del permiso de inicio de obras por parte del propio Ayuntamiento.

#### **CUARTA.- OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO.**

1. El Ayuntamiento abonará a Bella Veau S.L. el importe de las obras conforme el coste real de ejecución de las mismas, sin que en ningún caso pueda superarse el importe establecido como máximo en el apartado 3 de la cláusula anterior.

El coste real de su ejecución se justificará por el promotor mediante la aportación de las certificaciones de obra correspondientes.

2. El precio convenido se abonará en el momento de la suscripción de la escritura pública de compraventa del total de las plazas de aparcamiento construidas en la planta sótano -2 (PS-2), en número no inferior a 170.

Lo anterior, sin perjuicio de la aprobación de compensación de créditos en el abono del ICIO u otros impuestos o tasas municipales, cuando legalmente proceda.

3. La suscripción de la escritura pública de compraventa se llevará a cabo una vez obtenido el certificado final de obra del aparcamiento y haya sido presentada y validada por los servicios municipales la correspondiente declaración responsable.

4. Si la obra se arruina o sufre deterioros graves incompatibles con su función con posterioridad a la expiración del plazo de garantía por vicios ocultos de la construcción, debido a incumplimiento del contrato por parte del contratista, responderá este de los daños y perjuicios que se produzcan o se manifiesten durante un plazo de quince años a contar desde la recepción.

Asimismo, responderá durante dicho plazo de los daños materiales causados en la obra por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la construcción, contados desde la fecha de recepción de la obra sin reservas o desde la subsanación de estas.

#### **QUINTA.- MODIFICACIÓN DEL CONVENIO.**

La modificación del contenido del convenio requerirá acuerdo unánime de los firmantes.

#### **SEXTA.- VIGENCIA DEL CONVENIO.**

El presente convenio tendrá vigencia hasta que se cumplan por las partes las obligaciones asumidas. El incumplimiento por cualquiera de las partes de lo estipulado en este convenio o de los plazos previstos en el mismo, facultará a la otra a instar su resolución.



En cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto en el apartado anterior, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga o su extinción.

#### **SÉPTIMA.- NATURALEZA JURÍDICA.**

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 y al amparo del artículo 25.2 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, 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.

#### **OCTAVA.- JURISDICCIÓN COMPETENTE.**

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

