



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

7237

Modificació no substancial del conveni urbanístic de gestió subscrit entre l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu i les entitats Es Cap des Metge S.L. y Propuestas y Promociones Santa Eulalia 2016 SL

Havent-se aprovat per la Junta de Govern Local en sessió de 13 de juliol de 2023, la modificació no substancial del conveni urbanístic de gestió subscrit entre l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu i les entitats Es Cap des Metge S.L. y Propuestas y Promociones Santa Eulalia 2016 SL, el qual va ser aprovat per la Junta de Govern Local en data 06 d'octubre de 2022 i publicat al BOIB núm. 140 de 20.10.2022, de conformitat amb l'establert a l'article 99 de la Llei 12/2017 de 29 de desembre, de Urbanisme de les Illes Balears, es procedeix a la publicació del seu text íntegre resultant de la modificació.

Santa Eulària des Riu (25 de juliol de 2023)

L'Alcaldessa

María del Carmen Ferrer Torres

CONVENI URBANÍSTIC DE GESTIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU I LES ENTITATS PROPUESTAS Y PROMOCIONES SANTA EULALIA 2016, SL i ES CAP DES METGE, SL

REUNITS

D'una banda, la senyora MARIA DEL CARMEN FERRER TORRES, Alcaldessa de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, amb domicili a l'efecte d'aquest conveni, a la Plaça d'Espanya número 1 de Santa Eulària des Riu (Eivissa)

D'altra banda, el senyor ALBERTO TORRES GUTIÉRREZ, major d'edat, amb DNI 46.*****C, i domicili al Carrer del Mar ***, Santa Eulària des Riu (Eivissa).

INTERVENEN

- La senyora MARIA DEL CARMEN FERRER TORRES, en la seva condició d'Alcaldessa-Presidenta de l'AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU, Balears, en virtut del nomenament efectuat a la sessió constitutiva del Ple de la Corporació municipal de data 15 de juny de 2019, en exercici de les competències que li atribueix la vigent Llei 7/1985, Reguladora de les bases del règim local. Assistida en aquest acte per la Secretària de la Corporació, la senyora Catalina Macías Planells.

- El senyor ALBERTO TORRES GUTIÉRREZ, en nom i representació:

- de l'entitat mercantil de nacionalitat espanyola anomenada "PROPUESTAS Y PROMOCIONES SANTA EULALIA 2016, SOCIEDAD LIMITADA", en la seva qualitat d'administrador mancomunat. Domiciliada al Carrer Salvador Camacho, Hotel Aigües d'Eivissa, 07840 Santa Eulària des Riu, illa d'Eivissa (Illes Balears), constituïda per temps indefinit mitjançant escriptura autoritzada a Santa Eulària des Riu el dia 18 d'abril de 2016 pel Notari Don Fernando Ramos Gil, amb número 881 de protocol, inscrita al Registre Mercantil de Eivissa al tom 303, foli 190, full IB-13840. Té assignat el CIF B-5796****.

- de l'entitat mercantil de nacionalitat espanyola anomenada "ES CAP DES METGE, SOCIEDAD LIMITADA, com a administrador solidari. Aquesta societat es troba domiciliada a Santa Eulària des Riu (Eivissa), Carrer del Mar 17 i proveïda de CIF.: B-5788****. Constituïda en escriptura pública de data 24 de novembre de 2014 davant el Notari de Santa Eulària des Riu, senyor Fernando Ramos Gil, amb número de protocol 2.341. Inscrita al Registre Mercantil d'Eivissa, al Tom 283, Foli 163, Full número 12.407.

Les parts compareixents, en la representació que ostenten, dins l'àmbit de les seves respectives competències, es reconeixen capacitat legal suficient per a l'atorgament del present Conveni Urbanístic, de conformitat amb els articles 47 i següents de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic, els articles 97 i següents de la Llei 12/2017 de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, i a l'empar del que es preveu a l'article 25.2.b) de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic; i per això





EXPOSEN

I.- Les Entitats PROPUESTAS Y PROMOCIONES SANTA EULALIA 2016, SL i ES CAP DES METGE SL, són titulars dels drets que a continuació s'indiquen damunt les següents finques, situades a la localitat de Santa Eulària des Riu, dins l'àmbit de la unitat d'actuació UA-04SE, delimitada a les Normes Subsidiàries de planejament vigents:

1. URBANA . Entitat número un. Porció de terreny procedent de la finca anomenada Can Josepí de Dalt, situada a la parròquia i terme de Santa Eulària des Riu. Té una superfície de cinc mil cent noranta-dos metres quadrats (5.192m²). Limita actualment: al Nord, carrer César Puget Riquer (abans Ctra. És Canar); Sud: carrer Sant Joan (abans camí Tres Torres); Est: parcel·la B, propietat de Propuestas y Promociones Santa Eulàlia 2016 SL, i a l'Oest, carrer José Guasch Vich.

Està inscrita en el Registre de la Propietat d'Eivissa número tres, al 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 unitat d'actuació UA-04SE, formalitzat en escriptura pública autoritzada pel notari de Santa Eulària des Riu, senyor 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, adjudicada a favor de l'entitat Casas y Suelos de Ibiza SA, actualment propietat de PROMOCIONS FUM 2015, SLU, amb la qual ES CAP DES METGE, SL té signat contracte de promesa de venda de data 19 de gener de 2016, formalitzat en escriptura pública autoritzada pel notari de Palma, Sr. Víctor Alonso-Cuevillas Sayrol el dia 25 de gener de 2016, amb el número 202 del seu protocol, renovat segons Acta de Manifestacions subscripta entre ambdues entitats el dia 22 de desembre de 2021 davant el Notari de Santa Eulària des Riu D. Fernando Ramos Gil, sota el número 4.861 del seu protocol.

2. URBANA. Entitat número dos. Porció de terreny procedent de la finca denominada Can Josepí de Dalt, situada a la parròquia i terme de Santa Eulària del Riu. Té una superfície de tres mil cent cinquanta-cinc metres quadrats (3.155m²). Limita actualment: al Nord, carrer César Puget Riquer (abans carretera És Canar); Sud, carrer Sant Joan (abans Camí Tres Torres); Est: carrer Joaquín Gadea; i a l'Oest: parcel·la A, propietat de Promocions Fum SL.

Inscrita en el Registre de la Propietat d'Eivissa número tres, al 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, senyor 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 amb data 19.06.2014, adjudicada a favor de BELLA VEAU SL

Aquesta Parcel·la va ser transmesa a la mercantil PROPUESTAS Y PROMOCIONES STA. EULALIA 2016, SL mitjançant escriptura pública de compravenda atorgada davant el notari de Sta. Eulària del Riu, senyor Fernando Ramos Gil, en data 17 de març de 2020, sota el número 766 del seu protocol.

Ambdues parcel·les conformen una illa de 8.347 m² circumdada per vials totalment urbanitzats.

II.- 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 al BOIB número 20 EXT de data 8/2/2012, al seu Annex II " Unitats de 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.

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.

b).- Criteris d'ordenació.

S'hauran de redactar Estudis de Detall per a concreció de l'ordenació que hauran 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.

- Alçada màxima (m): 16

- Alçada total (m): 3 sobre l'alçada màxima

- Separació mínima a vials i ELP: Planta soterrani i planta baixa lliure.

- Plantes pis: 6 m

- Separació mínima a resta de límits 6 m.

Resta de condicions: les de la qualificació P6





- c).- *Condicions d'aprofitament urbanístic. c1).- Usos no lucratius.*
 - Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 4.825 m²
 - Superfície mínima d'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 lucratius: 13.901 m² c2).- *Usos lucratius:*
 - Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar E-VE: 8.347 m²
 - Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 8.347 m²
 - Aprofitament màxim d'usos lucratius:
 - 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*

III.- 1. El 15 de març de 2013 es va aprovar definitivament un Estudi de Detall per a l'ordenació dels volums i definició de les alineacions i rasants de la unitat d'actuació UA-04SE (BOIB de data 11 d'abril de 2013), el qual definia un total de dues parcel·les lucratives, les descrites a l'expositiu anterior, amb unes superfícies de 5.192m² 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 lucratius 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·ladori .

2 El 19.06.2014, es va aprovar definitivament per Junta de Govern Local el projecte de reparcel·lació voluntària de la unitat d'actuació UA-04SE, formalitzat en escriptura pública autoritzada pel notari de Santa Eulària des Riu, senyor Fernando Ramos Gil, el dia 27 de març de 2014, sota el número 535 del seu protocol, formulat de conformitat amb les determinacions contingudes a l'Estudi de Detall, resultant les següents condicions d'aprofitament urbanístic per a cadascuna de les parcel·les lucratives de l'àmbit:

- Parcel·la A: a) superfície: 5.192m²; b) Sostre edificable: 7.850m²; c) intensitat d'ús: 62 habitatges
- Parcel·la B: a) superfície 3.155m²; b) Sostre edificable: 4.769m²; c) intensitat d'ús: 38 habitatges.

3 Per acord de la Junta de Govern Local, en data 26 de juliol de 2016 es va aprovar el projecte d'urbanització conjunta de les unitats d'actuació UA-04SE i UA-08SE, després de la completa execució de les quals han quedat físicament definits la forma i límits de l'illa conformada per les dues parcel·les.

IV.- En data 28 de setembre de 2017, el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu va aprovar la subscripció d'un conveni urbanístic amb l'entitat Bella Veau SL, l'objecte del qual era, per una banda, la modificació de les condicions d'ús i edificació assignades per les NS a la parcel·la que resultaria de l'agrupació de les dues parcel·les descrites en l'antecedent I, a fi de possibilitar l'ús turístic en la mateixa i, per una altra, la consecució de l'interès públic consistent en la satisfacció de la necessitat per a l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu de disposar en la zona d'un aparcament públic amb, almenys, el mateix nombre de places públiques que les que es reduïrien després del desenvolupament i execució de la unitat d'actuació, i, això, amb el menor cost possible per a la Corporació.

El text íntegre del conveni va ser publicat, després de la seva aprovació pel Ple de la Corporació, al Butlletí Oficial de les Illes Balears número 135 de data 4 de novembre de 2017.

Al conveni subscrit es va establir que, en compensació per l'increment de valor dels terrenys que els canvis en la seva ordenació comportarien, valor que l'informe de taxació elaborat a aquest efecte va quantificar en 2.204.463,50€, l'entitat BELLA VEAU SL, per la seva part, es comprometia davant de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, a les següents obligacions:

- a) Cedir lliurement 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 el determina l'equivalent al valor de la totalitat de l'increment d'aprofitament lucratiu, és a dir, 2.204.463,50€, que s'ha de destinar 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 públic tant rodat com per als vianants, haurà de ser independent de qualsevol altre accés, si n'hi hagués, de l'edificació.
- c) Les places de pàrquing s'hauran de construir i cedir a l'Ajuntament en el termini màxim de DIVUIT MESOS des de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de les NS que contempli les noves condicions d'ordenació de la UA-04SE aquí definides”.

Les estipulacions objecte del conveni de planejament aprovat no van poder incorporar-se a la documentació de la Modificació puntual número 10 de les Normes Subsidiàries aprovada definitivament pel Ple de la Corporació en data 30 d'abril de 2020.

V.- En data 7/4/2020 l'entitat BELLA VEAU, SL va presentar davant l'Ajuntament **Estudi de Detall per al REAJUSTAMENT I ORDENACIÓ DE VOLUMS EDIFICATORIS a la UA-04SE** , completat mitjançant documentació aportada en data 3/12/2020, 19/1/2021

i projecte modificat de data 2/3/2021, redactats per l'arquitecte Aryanour Djalali.

L'Estudi de Detall presentat, es formula, de conformitat amb el que es preveu en les NS, per a reordenar els volums edificatoris a la parcel·la resultant de l'agrupació de les dues parcel·les descrites en l'expositiu I, qualificades com a Extensiva Plurifamiliar amb volumetria específica, clau EP-VE. Contempla unes concretes modificacions i adaptacions dels paràmetres del planejament vigent respecte a la volumetria màxima i l'ocupació de l'edificació en les plantes pis, respectant, en la resta, les determinacions establertes pel planejament quant a aprofitament, alçades màximes previstes, densitat de població i usos permesos. Modificacions volumètriques que no suposen impacte negatiu a la trama urbana.

La proposta de reordenació de volums que l'Estudi de Detall contempla té com a finalitat la materialització, en un únic edifici i volum, de l'edificabilitat de les dues parcel·les lucratives de la unitat d'actuació en el seu conjunt (12.619m²) sobre la parcel·la resultant de l'agrupació de les mateixes, la qual conforma l'illa definida pels carrers Cèsar Puget Riquer (a Nord), carrer Joaquín Gadea (a Est), carrer Josep Guasch Vich (a Oest) i carrer Sant Joan (sud), concentrant l'edificació a la part posterior de la parcel·la, creant un espai lliure privatiu central i allunyant l'edificació de la línia de costa.

Aquesta forma de "U" invertida del volum edificatori resultant, permetrà un nombre major d'habitatges amb orientació sud, afavorint així la ventilació, l'assolellament i la consegüent eficiència energètica dels habitatges, alhora que facilita un cert grau de llibertat en la col·locació de l'edificació sobre la parcel·la.

La proposta de "U" invertida suposa, a més, una millora en l'entorn urbà en la mesura en que es disminueix la ruptura de les visuals que l'execució de tres blocs suposaria i sense que això suposi cap augment d'altura. També genera menys pantalla a la façana del front marítim i a l'espai públic generat a l'àmbit de la unitat d'actuació.



L'Estudi de Detall defineix el polígon de moviment en què haurà d'implantar-se la futura edificació i proposa la modificació dels paràmetres de:

- a. Percentatge d'ocupació màxima permesa a plantes pis, que passa del 30% al 37%
- b. Volum màxim per edifici, que passa de 15.000 m³ a 45.000 m³.

Modificacions aquestes que les Normes Subsidiàries faculden a través de la figura de l'Estudi de Detall.

VI. - L'article 5.1.08 de les Normes urbanístiques de les Normes Subsidiàries de planejament municipal assenyala que:

"1 Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les N.S., a qualsevol de les zones excepte en casc antic en què tindrà caràcter excepcional, mitjançant un Estudi de detall que determini una volumetria específica, quan l'ordenació proposada present, a judici de la Corporació municipal, clars avantatges per a la ciutat, per resoldre les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general puguin derivar-se, ajustar les característiques de l'edificació a l'ús a què es destini o suposar una ordenació de l'edificació més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona en què es plantegi.

2 Tota reordenació de volums que, llevat dels casos específicament contemplats en aquestes N.S., no podrà alterar la tipologia aïllada o contínua definida:



- a) No podrà suposar increment de l'alçada màxima i edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de què es tracti, però sí de l'ocupació del sòl i del volum màxim per edifici definit.
- b) No podrà alterar els usos establerts a la zona ni incrementar la densitat de població que en resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús.
- c) En cap cas podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants, a l'efecte del quals hauran de respectar-se les reculades a confrontants fixats per a la qualificació de la zona.

3 No obstant l'assenyalat a l'apartat anterior, quan entre les finalitats de la reordenació pretesa es trobi solucionar o minimitzar els problemes derivats de la percepció de mitgeres vistes resultants de l'existència d'edificis amb alçada edificada superior a la definida per les NS, l'Estudi de detall podrà definir una alçada de les edificacions superior a una planta i 4 metres a l'assenyalada per l'ordenança específica de la zona.

4 En cas d'aprovació de l'Estudi de detall, l'Ajuntament podrà fixar el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent”.

VII.- L'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, estimant vigent l'interès, donada la constatació de la seva necessitat, de disposar en la zona d'un aparcament públic amb un nombre de places suficient per atendre les necessitats actuals i futures, donada la insuficiència de les mateixes i la inexistència d'altres solars edificables en l'àmbit, ha estimat l'oportunitat i idoneïtat de convenir l'obtenció d'una planta destinada a aparcament a la planta soterrani de l'edifici plurifamiliar a construir objecte de l'estudi de detall descrit a l'expositiu V.

VIII.- Així les coses, sent d'interès públic que l'ordenació proposada per l'entitat BELLA VEAU, SL a l'estudi de detall suposi una millora per al nucli urbà i, sent d'interès, així mateix, per a l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu disposar, amb el menor cost, d'un aparcament públic en la zona que ajudi a minimitzar el problema atesa la falta d'estacionament existent, davant la falta d'altres alternatives tangibles i plausibles, és per això que s'ha considerat l'oportunitat de congeniar ambdós interessos i aprofitar l'aprovació de l'estudi de detall i l'execució de l'edifici projectat, per a la consecució de tals objectius.

IX.- La nova volumetria proposada a l'estudi de detall, presenta clars avantatges per a la ciutat, ja que

- Es redueix l'impacte visual de l'edificació des de la costa, concentrant la volumetria a la part posterior de la parcel·la i alliberant la façana més pròxima a la línia marítima.

- La proposta de l'U suposa una millora a l'entorn urbà en la mesura en que es disminueix la ruptura de les visuals que l'execució de tres blocs suposaria i sense que això suposi augment d'alçada alguna.

- La proposta en U millora l'entorn, ja que genera menys pantalla a la façana del front marítim i a l'espai públic generat a la confluència entre el futur parc nord, el carrer de Sant Joan i el ELP definit a la UA-04SE, per tant, afavoreix la connexió dels espais verds de la zona pública de nova creació.



X.- Finalment, indicar que l'estudi de detall proposat millora els criteris de sostenibilitat existents, quant a que la volumetria proposada (un sol edifici de 45.000 m³ davant de 3 edificis de 15000 m³) facilita el concepte de viabilitat de la centralització de les instal·lacions ja que la grandària afavoreix l'elecció de sistemes que energèticament són més eficients en comunitats de major grandària que en edificis aïllats.

A més, el sistema centralitzat estudiat obté una reducció de consum d'energia primària i emissions de CO₂ a l'atmosfera d'una agrupació de 45.000 m³ del 10% respecte a agrupacions de cada bloc de 15000 m³. En aquest sentit, aquest sistema centralitzat al bloc que agrupa els 45.000 m³ redueix la factura energètica i de manteniment anual en un 15% respecte al centralitzat de cada bloc en termes de tarifes energètiques actuals

En funció de l'exposat, a la vista dels antecedents anteriors, i de conformitat amb el que es disposa en la legislació urbanística vigent, les parts esmentades a fi de fixar les obligacions de les parts i emplenar el requisit de disposar de Conveni de concertació, adopten el règim obligacional que a continuació es detallarà, d'acord amb les següents,

CLÀUSULES

PRIMERA. - FINALITAT I OBJECTE DEL CONVENI.

Aquest conveni té per finalitat servir d'instrument per a la consecució dels objectius d'interès públic enunciats a l'expositiu que antecedeix, de conformitat a les condicions i contraprestacions que, quant a la seva vàlidesa, eficàcia i executivitat s'expressen en aquest conveni.

Constitueix l'objecte del conveni, la tramitació i aprovació de l'Estudi de Detall formulat per Bella Veau SL per a l'ordenació del volum edificable en la parcel·la resultant de l'agrupació de les finques registrals números 43.137 i 43.138, que constitueixen les parcel·les lucratives de l'àmbit de la unitat d'actuació UA-04SE, de Santa Eulària des Riu, i l'obtenció per l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu de les places d'aparcament de vehicles que es puguin implantar en la planta soterrani de l'edifici que es construirà de conformitat amb les determinacions resultants del Estudi de detall.

SEGONA.- COMPROMISOS DE L'AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU.

1. APROVACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL I POSTERIOR L·LICÈNCIA D'OBRES.

Una vegada aprovat el present Conveni, i publicat el mateix en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, es compromet, en un termini no superior a 6 MESOS, excepte retard per causa no imputable a aquest, mitjançant l'adopció dels acords que legalment corresponguin, a l'aprovació definitiva i publicació de l'Estudi de Detall en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, i al posterior atorgament de la llicència municipal d'obres de l'edifici projectat en un termini no superior a TRES (3) MESOS des de l'entrada en vigor de l'Estudi de Detall, sempre que la documentació per a la seva tramitació es trobi completa en aquesta data.

Les modificacions en l'ordenació urbanística actualment vigent que amb l'Estudi de Detall s'aprovaran per a la seva aplicació a les parcel·les lucratives de l'àmbit de la unitat d'actuació UA-04SE, de conformitat amb el que estableix l'article 5.1.08 de les normes urbanístiques de les Normes Subsidiàries de planejament municipal, són:

- Es disposarà l'edificabilitat que a les dues parcel·les lucratives de la unitat d'actuació UA-04SE correspon en el seu conjunt (màxim 12.619m² de sostre edificable) en la parcel·la resultant de l'agrupació de totes dues conformada pel perímetre delimitat pels carrers Cèsar Puget Riquer (a Nord), carrer Joaquín Gadea (a Est), carrer Josep Guasch Vich (a Oest) i carrer Sant Joan (a Sud), concentrant-se l'edificació en la part posterior de la parcel·la, creant un espai lliure privatiu central, creant un volum edificatori amb forma de "U" invertida.

Els paràmetres urbanístics que amb l'Estudi de Detall es modifiquen són els següents:

- El percentatge d'ocupació màxima a la planta pis passa del 30% al 37%.
- El volum màxim per edifici passa de 15.000m³ a 45.000m³.

TERCERA.- ACTUACIONS I OBLIGACIONS DE BELLA VEAU, SL, ES CAP DES METGE, SL I PROPUESTAS Y PROMOCIONES STA. EULALIA 2106, SL

Les entitats BELLA VEAU, SL, ES CAP DES METGE, SL i PROPUESTAS Y PROMOCIONES STA. EULALIA 2106, SL, es comprometen en execució del present conveni urbanístic a les següents obligacions:

- 1.- Una vegada aprovat per l'Ajuntament el projecte d'obres de construcció de l'edificació projectada conforme a l'Estudi de Detall aprovat, i, amb caràcter previ a l'expedició de la corresponent llicència per a l'inici de les obres, s'haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat, mitjançant nota al marge de les finques registrals 43.137 i 43.138, o la que resulti de l'agrupació d'ambdues, el compromís assumit per Bella Veau SL a l'apartat 3 de la present clàusula.





2.- Obtinguda la preceptiva llicència i permís d'inici d'obres, en el termini màxim de 6 mesos donarà inici als treballs de construcció de l'edificació projectada, que correspon a la tipologia d'edifici aïllat, destinat a ús residencial plurifamiliar, desenvolupat en dos plantes soterrani, planta baixa, 4 plantes pis i una planta coberta. Les plantes sobre rasant es configuren en forma "U" invertida.

Les dues plantes sota rasant de l'edifici es destinaran totalment a aparcament, una, la PS-2 d'ús públic, que es lliurarà a l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, i l'altra serà d'ús comunitari privat de l'edifici, així com els trasters dels habitatges i una zona destinada a albergar instal·lacions de l'edifici i els quarts de recollida dels residus. Els nuclis de comunicació vertical dels habitatges tindran continuïtat fins a la planta soterrani, complint les condicions de sectorització segons la normativa de protecció contra incendis. Les plantes sobre rasant acullen la totalitat del programa residencial, funcionant mitjançant diversos nuclis independents.

El nombre de places d'aparcament que contindrà la planta PS-2 quedarà definitivament fixat en el projecte tècnic corresponent.

L'entrada i la sortida de l'aparcament de cessió pública, tant rodat com per als vianants, serà independent de qualsevol altre accés, si n'hi hagués, de l'edificació.

3.- Transmetre a l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu la propietat de tota la planta soterrani segona (PS-2), un total de 6.293,60m² de superfície construïda, amb un mínim de 170 places d'aparcament pel VALOR REIAL DELS COSTOS de la seva construcció, establint-se, en tot cas, un import màxim de TRES MILIONS DOS-CENTS QUINZE MIL CENT NORANTA-UN EUROS AMB TRENTA CÈNTIMS (3.215.191,30-€).

Aquest import s'ha calculat a raó de 18.912,82€ la plaça de pàrquing, això de conformitat als informes tècnics que van avalar el conveni subscrit per les mateixes entitats compareixents a data 15/12/2017, en el que es va acordar un preu de 17.495,74.-€ per cadascuna de les places que s'havien de cedir conforme aquest acord (2.204.463,50.-€/126=17.495,74.-€), incrementat per l'Índex de Preus al Consum (Des 2017 – Des 2021) amb una taxa de variació del 8,1% (18.912,82€ x 170 places = 3.215.191,30-€).

Les places de pàrquing s'hauran de construir i posar a disposició de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu en el termini màxim de VINT-I-QUATRE (24) MESOS des de l'atorgament del permís d'inici d'obres per part del propi Ajuntament.

QUARTA.- OBLIGACIONS DE L'AJUNTAMENT.

1. L'Ajuntament abonarà a Bella Veau SL l'import de les obres conforme el cost real d'execució de les mateixes, sense que en cap cas es pugui superar l'import establert com a màxim a l'apartat 3 de la clàusula anterior.

El cost real de la seva execució el justificarà el promotor mitjançant l'aportació de les certificacions d'obra corresponents.

2. El preu convingut s'abonarà en el moment de la subscripció de l'escriptura pública de compravenda del total de places d'aparcament construïdes a la planta soterrani -2 (PS-2), en nombre no inferior a 170.

L'anterior, sense perjudici de l'aprovació de compensació de crèdits en l'abonament de l'ICIO o altres impostos o taxes municipals, quan legalment procedeixi.

3. La subscripció de l'escriptura pública de compravenda es durà a terme una vegada obtingut el certificat final d'obra de l'aparcament i hagi estat presentada i validada pels serveis municipals la corresponent declaració responsable.

4. Si l'obra s'arruïna o sofreix deterioracions greus incompatibles amb la seva funció amb posterioritat a l'expiració del termini de garantia per vicis ocults de la construcció, a causa d'incompliment del contracte per part del contractista, aquest respondrà dels danys i perjudicis que es produeixin o es manifestin durant un termini de quinze anys a comptar de la recepció.

Així mateix, respondrà durant aquest termini dels danys materials causats en l'obra per vicis o defectes que afectin la fonamentació, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals, i que comprometin directament la resistència mecànica i l'estabilitat de la construcció, comptats des de la data de recepció de l'obra sense reserves o des de l'esmena d'aquestes.

CINQUENA.- MODIFICACIÓ DEL CONVENI.

La modificació del contingut del conveni requerirà acord unànim dels signants.

SISENA .- VIGÈNCIA DEL CONVENI.

Aquest 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 o dels terminis previstos en aquest conveni facultarà a l'altra a instar la seva resolució.



En qualsevol moment abans de la finalització del termini previst a l'apartat anterior, els signants del conveni podran acordar unànimement la pròrroga o la seva extinció.

SETENA.- NATURALESA JURÍDICA.

De conformitat amb el que disposa 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 i a l'empara de l'article 25.2 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic, 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.

VUITENA.- JURISDICCió COMPETENT.

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

