

CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE CALVIÀ I LA SOCIETAT EXCLUSIVE HOMES PORTALS S.L. PER A LA CONVERSIÓ, A LA URBANITZACIÓ DE TORRENT FONDO, D'UN VIAL RODAT EN UN PAS PER ALS VIANANTS

PARTS

Sr. **JUAN ANTONIO AMENGUAL GUASP**, batle-president de l'**AJUNTAMENT DE CALVIÀ**, amb NIF núm. P0701100J i domicili al carrer Julià Bujosa Sans, Batle, núm. 1, de Calvià Vila. Intervé en exercici de les facultats atribuïdes per l'article 21.1.b) i j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.

Sr./a. _____, major d'edat i DNI núm. _____, actuant en nom i representació de la societat **EXCLUSIVE HOMES PORTALS S.L.**, amb NIF núm. B67665513 i domicili al carrer Baró Santa Maria del Sepulcre, núm. 1, CP: 07012 de Palma. Intervé com a propietària única de la parcel·la núm. 8 de la urbanització de Torrent Fondo, nucli de població de Costa d'en Blanes (Calvià). L'adquisició de la qual va ser realitzada mitjançant escriptura pública de compravenda atorgada davant notari i inscrita en el Registre de la Propietat de Calvià núm. 1, en el tom 4603, llibre 1764, fol 108: finca registral núm. 20597.

Es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària per a l'atorgament d'aquest conveni urbanístic, i a aquest efecte:

EXPOSEN

1.- La mercantil **EXCLUSIVE HOMES PORTALS S.L.** (d'ara endavant, la **PROPIETÀRIA**) és propietària de la parcel·la núm. 8 de la urbanització de Torrent Fondo o antic polígon IV-2 i IV-3 del sector B de Calvià. Avui dia carrer Benito J. Feijoo núm. 6, que pertany al nucli de població de Costa d'en Blanes (Calvià).

Es correspon amb la parcel·la cadastral: RC núm. 2722016 DD6726S.

D'acord amb la nota simple informativa de títol i càrregues d'1 d'agost de 2024 es tracta de la finca registral núm. 20597. Inscrita en el Registre de la Propietat de Calvià núm. 1 amb la següent descripció:

“URBANA: Parcel·la de terreny de cabuda TRES MIL CINQ-CENTS METRES QUADRATS, situada en el terme municipal de Calvià, procedent del predi ‘Hostalet’ i concretament de la porció coneguda com a ‘Torrent Fondo’. Situada al carrer Benito J. Feijoo, número 6. És la parcel·la assenyalada amb el número vuit i, limita: pel Nord o front, amb la Carretera que condueix de Palma a Andratx i, en una petita part amb iniciació de carrer; per la dreta, amb romanent, que és el solar nou venut a Antonio Cortés; pel fons o Sud, amb carrer; i per l'esquerra o Est, amb romanent que constitueix el solar número set”.

Realitzat un mesurament sobre un pla topogràfic, el terreny té una superfície total de 3318,97 m². És una parcel·la vacant, lliure d'edificació.

2.- L'instrument d'ordenació urbanística general del terme municipal de Calvià, vigent en l'actualitat, és l'adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU-2000) al Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM), així com diverses modificacions. Aprovat definitivament per part de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme (d'ara endavant, CIOTU) el 28 d'agost de 2009 (BOIB núm. 126 EXT). Així com totes les modificacions puntuals aprovades definitivament en dates posteriors.

D'acord amb aquest instrument, la parcel·la té la classificació de sòl urbà i posseeix tots els serveis urbanístics bàsics recollits en l'article 22 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (d'ara endavant LUIB).

Una part està inclosa en una actuació aïllada de planejament: un vial rodat pendent d'expropiació i de la seva execució per part de l'**AJUNTAMENT DE CALVIÀ** (d'ara endavant també l'**AJUNTAMENT**). El seu destí és ser domini públic municipal. L'objecte d'aquesta actuació era l'obertura d'un nou vial que que millorés la mobilitat, el traçat viari i la circulació rodada en tota l'àrea.

La resta de la parcel·la està qualificada amb aprofitament lucratiu: zona RP-2 (Residencial Plurifamiliar en grau 2).

3.- Aquesta actuació aïllada d'expropiació i execució del vial rodat, mai no s'ha dut a terme. Suposa, com tota expropiació, una despesa considerable per a les arques municipals. Així mateix, l'**AJUNTAMENT**, gràcies a la redacció d'un estudi de mobilitat per a la tramitació del nou pla general i pla d'ordenació detallada del terme, és conscient que el vial no millora la mobilitat de tota l'àrea. Al revés, l'empitjora. L'estudi conclou que el vial rodat és "totalment prescindible des del punt de vista del trànsit rodat, ja que no sols no millora les condicions de circulació actuals sinó que suposaria un increment notable de la complexitat i perillositat en aquest punt".

A més d'evitar una despesa pública indesitjada, el plantejament es vol alinear amb l'esperit de la LUIB i el seu desenvolupament reglamentari (Reglament General de la LUIB per a la illa de Mallorca -d'ara endavant RGLUIB/Ma-), quant a la mobilitat sostenible i de foment dels recorreguts per als vianants (article 7 del RGLUIB/Ma); així com l'article 14 de la Llei 7/2021, de 20 de maig, de canvi climàtic i transició energètica sobre la implementació de plans de mobilitat sostenible en els territoris insulars i la importància de facilitar els desplaçaments a peu.

Això suposa el canvi de característiques del vial d'accés rodat previst en el vigent PGOU per un nou traçat de vial peatonal —ajustat al límit de la parcel·la RP-2 (núm. RC: 2722016 DD6726S), actualment vacant, propietat de la PROPIETÀRIA i que serà l'única parcel·la afectada—, i col·laborar així en una activitat urbanística més eficient i eficaç regida pels principis de transparència i publicitat.

Les dues parts signats del present Conveni desitgen realitzar una modificació puntual del planejament que elimini el vial rodat i el substitueixi per un pas per als vianants públic.

4.- El 26 de febrer de 2025 el Ple de la corporació municipal va adoptar l'acord d'aprovar inicialment la modificació puntual núm. 2/2024 del PGOU de Calvià. Aquest acord és va publicar en el BOIB núm. 29 de 6 de març de 2025. La publicació va iniciar el termini d'informació pública. D'acord amb l'apartat 3 de l'article 55 de la LUIB es va requerir un informe a cadascuna de les administracions o de les entitats, les competències de les quals, poguessin veure's afectades per la modificació. Així mateix, es va requerir a la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme (d'ara endavant CIOTU), l'emissió de l'informe previ segons l'apartat 6 del citat article 55.

La CIOTU va emetre un informe desfavorable a l'aprovació definitiva de la MP 2/2024 que ha motivat la introducció de canvis substancials en la modificació puntual.

Anteriorment es proposava una actuació de transformació urbanística de dotació. La PROPIETÀRIA cedia, costejava i executava el pas per als vianants a canvi d'un increment d'aprofitament urbanístic. LA CIOTU, però, va considerar que no es tractava d'una actuació de dotació.

Els canvis substancials consisteixen en la reconversió de l'actuació de dotació en una actuació aïllada, així com en l'assignació d'un determinat aprofitament urbanístic a la porció lucrativa no destinada a domini públic.

Com aquesta actuació no implica un increment de l'aprofitament urbanístic la PROPIETÀRIA no està obligada a cedir el terreny destinat al pas per als vianants, ni a costejar i executar el mateix. A causa d'això, la nova proposta requereix la necessitat de la signatura d'un Conveni Urbanístic de Planejament i de Gestió entre l'AJUNTAMENT i la PROPIETÀRIA. L'obtenció dels terrenys necessaris per a la implantació del pas s'efectuarà mitjançant "la cessió en virtut de conveni urbanístic", d'acord amb l'article 74.1.b) de la LUIB.

5.- El present conveni urbanístic se subscriu conforme al que s'estableix en l'article 13 i el capítol VI del Títol III de la LUIB, i en les prescripcions aplicables de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.

Es tracta d'un conveni de planejament urbanístic la finalitat del qual, d'acord amb l'article 98.1 de la LUIB, és la modificació del planejament vigent. En el present cas no afectarà l'ordenació estructural del municipi.

Es tracta, també, d'un conveni de gestió urbanística, ja que té per objecte els termes i les condicions d'execució del planejament.

La tramitació del conveni és coincident amb la del procediment de la segona aprovació de la modificació puntual núm. 2/2024 del planejament general amb el qual té una relació directa. D'acord amb l'apartat 4 de l'article 4 del RGLUIB/Ma el text íntegre del conveni s'inclourà en la documentació sotmesa a informació pública pròpia d'aquest procediment i substituirà, en aquest cas, el tràmit d'informació previst en l'art. 98.3 de la LUIB pel previst en el procediment d'aprovació de la figura de planejament.

L'aprovació d'aquest document correspondrà al Ple municipal.

Una vegada aprovat el text íntegre del conveni juntament amb l'acord d'aprovació, es publicarà en els mateixos termes i requisits que s'exigeixin per a la publicació dels instruments de planejament, d'acord amb la legislació de règim local o amb la mateixa LUIB. Quedarà sotmès al règim d'acció pública regulada en l'article 14 de la LUIB.

El conveni s'inclourà en el registre municipal de convenis administratius urbanístics.

Amb aquestes premisses, interessant a les parts signants incorporar les condicions d'aquest conveni mitjançant una modificació puntual del Planejament General, en el termes que es diran, les parts subscriuen aquest conveni de planejament i gestió a l'empara del que estableix el capítol VI del Títol III de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB), i el seu Reglament General de desenvolupament per a l'illa de Mallorca (RGLUIB/Ma), amb subjecció a les següents

CLÀUSULES

Primera.- OBJECTE I ÀMBIT DEL CONVENI

1.- Aquest Conveni té per objecte establir com s'ha de modificar el planejament vigent per a reconvertir un vial rodat, previst actualment, en un pas per a vianants.

2.- Així mateix té per objecte establir els termes i les condicions de cessió i d'execució del citat pas.

3.- L'àmbit està constituït únicament per la parcel·la núm. 8 de la urbanització de Torrent Fondo. Finca registral núm. 20597 del Registre de la Propietat de Calvià núm. 1, que es correspon amb la parcel·la cadastral, RC núm. 2722016 DD6726S, situada al carrer Benito J. Feijoo 6, del nucli poblacional de Costa d'en Blanes.

Segona.- OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT

La MP del planejament general té com a objecte l'alteració de l'actuació urbanística prevista en el PG a la Urbanització de Torrent Fondo per a convertir amb una actuació aïllada el vial rodat projectat en una zona per als vianants que connectarà amb el principal punt d'accés al port.

Aquesta alteració es materialitza en la construcció d'un vial per als vianants ajustat al límit de la parcel·la RP-2 (Rc Núm.: 2722016DD6726S0001UR), actualment vacant i que serà l'única afectada, propietat de la part PROPIETÀRIA.

El vial per als vianants, a executar per la PROPIETÀRIA, transcorrerà per l'esmentada parcel·la i connectarà amb el principal punt d'accés al port en travessar la urbanització Torrent Fondo.

L'àmbit de la modificació comprèn la urbanització de Torrent Fondo, la part sud de Costa d'en Blanes i el port esportiu de Port Portals. Serà l'àmbit afectat per l'execució del nou pas per als vianants públic proposat —local i no d'abast municipal— el que facilitarà la

comunicació entre els aparcaments situats en la rotonda-aparcament del carrer Miguel de Cervantes, i de part de l'aparcament situat al costat del col·legi Àgora; amb el port esportiu de Port Portals.

Tercera.- COMPROMÍS DE CESSIÓ I COMPENSACIÓ

Amb l'objectiu de convertir el vial rodat en un altre per als vianants i la seva inclusió en una unitat d'actuació per a executar, no una actuació de dotació, sinó una actuació aïllada se subscriu aquest Conveni pel qual totes dues parts es comprometen a determinades actuacions.

El propietari es compromet a assumir la despesa, urbanitzar el pas per als vianants i cedir-lo a l'Ajuntament.

L'Ajuntament, a canvi, tramita la modificació puntual i atorga aprofitament lucratiu a l'antiga porció qualificada com V de la parcel·la 8. La part lucrativa resultarà amb un coeficient d'edificabilitat superior al 0,60 m²t/m²s de la qualificació RP-2 de la zona.

S'ha de fer menció a que no hi ha increment d'aprofitament urbanístic, el propietari no està obligat a res: ni a cedir terreny, ni a costejar i executar urbanització, ni a cedir un percentatge de l'aprofitament lucratiu. No obstant això, el terreny no s'obté per expropiació ni l'execució la costea i realitza l'administració pública.

En virtut d'aquest conveni, la PROPIETÀRIA propietària de la parcel·la cedeix a l'Ajuntament de Calvià, de manera gratuïta, amb ple domini i lliure de càrregues i gravàmens així com d'arrendaments i ocupants, el terreny destinat al vial peatonal i es compromet, en la seva condició de PROPIETÀRIA única, o de manera solidària juntament amb les persones jurídiques que la constitueixin, a executar puntual i eficaçment les obres d'aquest vial amb les següents característiques:

Es crea una nova unitat d'actuació, que es nomena com a UA/CB-05, que inclourà únicament la parcel·la núm. 8 i es concreta en:

1r.- Superfície lucrativa amb ús d'habitatge plurifamiliar: 2966,01 m²s

2n.- Superfície qualificada com V: 352,96 m²s

3r.- La PROPIETÀRIA de la parcel·la núm. 8 haurà de costejar i executar les obres d'urbanització del nou vial per als vianants: moviment de terres, pavimentació, il·luminació, tancament, senyalística, etc. En el disseny del vial s'haurà de garantir un recorregut segur per als col·lectius més vulnerables, evitant raconades i amb una bona il·luminació. El nou tancament de les parcel·les confrontants haurà de permetre una bona visibilitat del recorregut.

4t.- La PROPIETÀRIA haurà de cedir a l'Ajuntament, prèvia o simultàniament a la concessió de la preceptiva llicència d'obres, el nou sòl dotacional.

5è.- Com a compensació d'aquestes càrregues urbanístiques el coeficient d'edificabilitat de la porció lucrativa serà superior als 0,60 m²t/m²s de la zona (qualificació RP-2).

Quarta.- ORDENACIÓ URBANÍSTICA DELS TERRENYS DESPRÉS DE LA MODIFICACIÓ

1.- Totes dues parts convenen el compliment de la nova ordenació del terreny afectat pel present conveni, a realitzar mitjançant la modificació puntual del planejament en curs, donant prioritat a l'espai públic projectat, el qual tindrà les següents característiques:

La superfície edificada màxima s'estableix en 1.815 m²t. La separació mínima de l'edificació al nou vial per als vianants serà de 3 m. Es garantirà una superfície mínima d'enjardinament del 35% del solar qualificat com RP-2. L'ocupació màxima s'estableix en el 37%. seran d'aplicació supletòria, en tot el no assenyalat en la fitxa de desenvolupament, les condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús establertes per a la qualificació RP-2, segons el citat article 10 de la LUIB.

Els elements d'urbanització compliran les condicions generals establerts en el capítol V de l'Annex ("Document tècnic que desenvolupa les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats") de l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol.

En el disseny del vial s'haurà de garantir un recorregut segur per als col·lectius més vulnerables, evitant raconades i amb bona il·luminació.

La unitat s'inclou en la zona d'influència de Costas. Per això, la disposició i altura de les edificacions proposades, d'acord amb l'article 30 de la Llei 22/1988, de Costas, s'ha de realitzar de manera harmònica amb l'entorn, sense limitar el camp visual ni trencar l'harmonia del paisatge costaner o desfigurar la seva perspectiva.

Cinquena.- TERMES I CONDICIONS DE LA GESTIÓ I EXECUCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT

1.- Tota l'actuació es realitza en sòl urbà amb urbanització consolidada que disposa de tots els serveis urbanístics bàsics enumerats en l'article 22 de la LUIB.

2.- La reordenació urbanística que suporta la cessió suposa una nova unitat d'actuació, que es nomena com a UA/CB-05, que inclourà únicament la parcel·la núm. 8.

Per part seva, la memòria de sostenibilitat econòmica (ISE) conclou que l'actuació de transformació urbanística és sostenible econòmicament i que no té impacte significatiu en l'estabilitat pressupostària, l'estalvi net o el nivell d'endeutament municipal.

3.- Amb l'aprovació definitiva de la modificació del planejament en els estrictes termes establerts en aquest conveni, incloent-hi la seva representació gràfica i ordenació (usos, edificabilitats i aprofitament en general), l'entitat PROPIETÀRIA queda obligada, amb caràcter previ o simultani, a la sol·licitud de llicències d'obra, a l'obtenció d'una llicència de parcel·lació urbanística o a l'emissió d'un certificat de no necessitat i la resta de documents que es requereixin a aquest efecte per a dur a terme, en primer terme, la cessió del terreny i, en segon, l'execució del vial per als vianants.

4.- L'execució material del vial per als vianants en la parcel·la cadastral 2722016DD6726S0001UR; correspondrà a la PROPIETÀRIA. En qualsevol cas, l'Ajuntament validarà la proposta presentada amb la concessió de la preceptiva llicència.

Sisena.- LÍMITS

El present conveni se circumscriu als límits establerts en la LUIB i RGLUIB/Ma, tenint l'efecte de vincular a les parts per a la iniciativa descrita i la tramitació del pertinent procediment per a la modificació del planejament. Tot això sobre la base de l'acord aconseguit sobre l'oportunitat i conveniència, i les característiques de la nova ordenació dels terrenys. No vincularà, en cap cas, a l'administració en l'exercici de les seves potestats.

Des de l'aprovació inicial i fins a l'aprovació definitiva, per part de l'Ajuntament, de la modificació s'estarà als terminis contemplats en la LUIB respecte als successius tràmits a realitzar.

Setena.- SUBROGACIÓ EN ELS DRETS I OBLIGACIONS

L'entitat PROPIETÀRIA traslladarà els compromisos i obligacions a les noves persones adquirents de la finca que quedaran obligades a complir els deures establerts per la legislació d'aplicació o que es puguin exigir pels actes d'execució i quedaran igualment subrogades en els drets i deures d'aquest conveni a qualssevol tercers que adquireixin tot o part de la parcel·la que el constitueix, o l'afecti amb drets reals. Pel que les seves obligacions i drets, en incloure's en el planejament, vincularan a tercers.

Vuitena.- RÈGIM DE MODIFICACIÓ DEL CONVENI

La modificació d'aquest conveni haurà de seguir el mateix procediment i requisits establerts per a la seva aprovació i requerirà acord unànim dels signants.

Novena.- TERMINI DE VIGÈNCIA I RESOLUCIÓ DEL CONVENI

El present Conveni tindrà la durada que exigeixi el perfecte compliment de les obligacions recíprocament pactades per les parts, assumides en els termes fixats en aquest. En defecte d'això, s'estarà als terminis determinats en la normativa urbanística de la comunitat autònoma o, si és el cas, de l'entitat local i, mancant previsió per aquestes, el de quatre anys establert en l'article 49.h) de la Llei del Sector Públic.

Seràn causes de resolució:

- a) El transcurs del termini de vigència del conveni sense haver-se acordat la pròrroga d'aquest.
- b) L'acord unànim de tots els signants.
- c) L'incompliment de les obligacions i compromisos assumits per part d'algun dels signants.

Desena.- NATURALESA I JURISDICCIO

De conformitat amb el que s'estableix en l'article 97.5 de la LUIB, el 32.8 del RGLUIB/Ma i en el capítol VI del Títol Preliminar de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del

Sector Públic de manera supletòria, com a legislació bàsica, el present conveni urbanístic de planejament i de gestió té naturalesa jurídic-administrativa i les qüestions relatives al compliment, la interpretació, els efectes i l'extinció d'aquest serà competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

Onzena.- COMPETÈNCIA, EFICÀCIA I PUBLICITAT

Aquest conveni haurà de ser aprovat pel ple de la Corporació Municipal, i serà eficaç des de la signatura del text definitiu ratificat pel Ple de l'Ajuntament de Calvià.

Tot això en els termes estipulats en la LUIB -i el seu reglament general per a l'illa de Mallorca (RGLUIB/Ma).- , així com en la legislació de règim local.

Per part de l'Ajuntament de Calvià se li donarà a aquest Conveni, la publicitat, el registre i l'arxiu que preveu l'article 99 de la LUIB.

Els actes administratius d'aprovació dels convenis urbanístics i el seu contingut quedaran sotmesos així mateix al règim d'acció pública que regula l'article 14 de la LUIB.

En prova de conformitat, signam aquest conveni per duplicat.

Calvià, en la data de la signatura electrònica

Per l'Ajuntament de Calvià

Per l'entitat PROPIETÀRIA