

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ Y LA SOCIEDAD EXCLUSIVE HOMES PORTALS S.L. PARA LA CONVERSIÓN EN LA URBANIZACIÓN DE TORRENT FONDO DE UN VIAL RODADO EN UN PASO PARA PEATONES

PARTES

Don JUAN ANTONIO AMENGUAL GUASP, alcalde-presidente del AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ, con NIF nº P0701100J y domicilio en la calle Julià Bujosa Sans, Batle, nº 1, de Calvià Vila, interviene en ejercicio de las facultades atribuidas por el artículo 21.1.b) y j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Don/Doña _____, mayor de edad y con DNI nº _____, actuando en nombre y representación de la sociedad EXCLUSIVE HOMES PORTALS S.L., con NIF B67665513 y domicilio en la calle Baró Santa María del Sepulcre, nº 1, CP 07012, Palma, interviene como propietaria única de la parcela nº 8 de la urbanización de Torrent Fondo, núcleo de población de Costa d'en Blanes (Calvià), adquirida mediante escritura pública de compraventa otorgada ante notario e inscrita en el Registro de la Propiedad de Calvià nº 1, tomos 4603, libro 1764, folio 108, finca registral nº 20597.

Se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para la suscripción de este convenio urbanístico y a tal efecto,

EXPONEN:

1.- La mercantil EXCLUSIVE HOMES PORTALS S.L. (en adelante, la PROPIETARIA) es propietaria de la parcela nº 8 de la urbanización de Torrent Fondo, antiguamente polígonos IV-2 y IV-3 del sector B de Calvià, actualmente c/ Benito J. Feijoo nº 6 perteneciente al núcleo de población de Costa d'en Blanes (Calvià).

Corresponde a la parcela catastral RC nº 2722016 DD6726S. Según la nota simple informativa de título y cargas de fecha 1 de agosto de 2024, se trata de la finca registral nº 20597, inscrita en el Registro de la Propiedad de Calvià nº 1 con la siguiente descripción:

“URBANA: Parcela de terreno de superficie TRES MIL TRESCIENTOS CINCO METROS CUADRADOS, situada en el término municipal de Calvià, procedente del predio ‘Hostalet’ y concretamente de la porción conocida como ‘Torrent Fondo’. Ubicada en la calle Benito J. Feijoo, número 6. Es la parcela señalada con el número ocho y limita: al norte o frente, con la carretera que conduce de Palma a Andratx y, en una pequeña parte, con el inicio de calle; a la derecha, con un remanente, que es el solar nuevo vendido a Antonio Cortés; al fondo o sur, con calle; y a la izquierda o este, con remanente que constituye el solar número siete”.

Realizado un levantamiento topográfico, el terreno tiene una superficie total de 3.318,97 m². Se trata de una parcela vacante, libre de edificaciones.

2.- El instrumento de ordenación urbanística general del término municipal de Calvià vigente es la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU-2000) al Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM), así como diversas modificaciones, aprobado definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CIOTU) el 28 de agosto de 2009 (BOIB n.º 126 EXT), y todas las modificaciones puntuales aprobadas posteriormente.

De acuerdo con este instrumento, la parcela tiene clasificación de suelo urbano y cuenta con todos los servicios urbanísticos básicos recogidos en el artículo 22 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB).

Una parte está incluida en una actuación aislada de planeamiento: un vial rodado pendiente de expropiación y ejecución por parte del AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ (en adelante, también el AYUNTAMIENTO), destinado a dominio público municipal. El objetivo de esta actuación era la apertura de un nuevo vial que mejorara la movilidad, el trazado viario y la circulación rodada en la zona.

El resto de la parcela está calificada con aprovechamiento lucrativo: zona RP-2 (Residencial Plurifamiliar de grado 2).

3.- Dicha actuación aislada de expropiación y ejecución del vial rodado nunca se ha llevado a cabo. Supone, como toda expropiación, un gasto considerable para las arcas municipales. Además, el AYUNTAMIENTO, gracias a la redacción de un estudio de movilidad para la tramitación del nuevo plan general y plan de ordenación detallada del término, ha comprobado que el vial no mejora la movilidad en la zona, sino que la empeora. El estudio concluye que el vial rodado es totalmente prescindible desde el punto de vista del tráfico rodado ya que, no solo no mejora las condiciones de circulación actuales sino que aumentaría la complejidad y peligrosidad en este punto.

Con el fin de evitar un gasto público innecesario, la propuesta se alinea con el espíritu de la LUIB y su desarrollo reglamentario (Reglamento General de la LUIB para la isla de Mallorca —RGLUIB/Ma—, en cuanto a movilidad sostenible y fomento de recorridos peatonales (artículo 7 del RGLUIB/Ma), así como el artículo 14 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética sobre la implementación de planes de movilidad sostenible en territorios insulares y la importancia de facilitar los desplazamientos a pie.

Esto implica el cambio de características del vial de acceso rodado previsto en el PGOU vigente por un nuevo vial peatonal, ajustado al límite de la parcela RP-2 (nº RC: 2722016 DD6726S), actualmente vacante y propiedad de la PROPIETARIA, que será la única parcela afectada, colaborando así en una actividad urbanística más eficiente y eficaz, regida por los principios de transparencia y publicidad.

Ambas partes firmantes del presente convenio desean realizar una modificación puntual del planeamiento que elimine el vial rodado y lo sustituya por un paso peatonal público.

4.- El 26 de febrero de 2025, el Pleno de la corporación municipal adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la modificación puntual nº 2/2024 del PGOU de Calvià. Dicho acuerdo se publicó en el BOIB nº 29 de 6 de marzo de 2025. La publicación dio inicio al plazo de información pública. De acuerdo con el apartado 3 del artículo 55 de la LUIB se requirió un informe a cada una de las administraciones o entidades cuyas competencias pudieran verse afectadas por la modificación. Asimismo, se requirió a la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CIOTU) la emisión del informe previo según el apartado 6 del citado artículo 55.

La CIOTU emitió un informe desfavorable a la aprobación definitiva de la MP 2/2024, lo que motivó la introducción de cambios sustanciales en la modificación puntual. Anteriormente se proponía una actuación de transformación urbanística de dotación, en la que la PROPIETARIA cedía, costeaba y ejecutaba el paso peatonal a cambio de un incremento de aprovechamiento urbanístico. La CIOTU, sin embargo, consideró que no se trataba de una actuación de dotación.

Los cambios sustanciales consisten en la reconversión de la actuación de dotación en una actuación aislada, así como en la asignación de un determinado aprovechamiento urbanístico a la porción lucrativa no destinada a dominio público.

Como esta actuación no implica un incremento del aprovechamiento urbanístico, la PROPIETARIA no está obligada a ceder el terreno destinado al paso peatonal ni a costearlo ni ejecutarlo. Por ello la nueva propuesta requiere la firma de un Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión entre el AYUNTAMIENTO y la PROPIETARIA. La obtención de los terrenos necesarios para la implantación del paso se efectuará mediante la cesión en virtud de convenio urbanístico, de acuerdo con el artículo 74.1.b) de la LUIB.

5.- El presente convenio urbanístico se suscribe conforme a lo establecido en el artículo 13 y en el capítulo VI del Título III de la LUIB, así como en las prescripciones aplicables de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Se trata de un convenio de planeamiento urbanístico cuya finalidad, de acuerdo con el artículo 98.1 de la LUIB, es la modificación del planeamiento vigente. En el presente caso, no afectará la ordenación estructural del municipio.

Asimismo, se trata de un convenio de gestión urbanística, ya que tiene por objeto los términos y condiciones de ejecución del planeamiento. La tramitación del convenio coincide con el procedimiento de segunda aprobación de la modificación puntual nº 2/2024 del planeamiento general, con el cual mantiene una relación directa. De acuerdo con el apartado 4 del artículo 4 del RGLUIB/Ma, el texto íntegro del convenio se incluirá en la documentación sometida a información pública propia de este procedimiento y sustituirá, en este caso, el trámite de información previsto en el artículo 98.3 de la LUIB por el previsto en el procedimiento de aprobación de la figura de planeamiento.

La aprobación de este documento corresponderá al Pleno municipal.

Una vez aprobado el texto íntegro del convenio junto con el acuerdo de aprobación, se publicará en los mismos términos y requisitos exigidos para la publicación de los instrumentos de planeamiento, de acuerdo con la legislación de régimen local o con la propia LUIB. Quedará sometido al régimen de acción pública regulado en el artículo 14 de la LUIB.

El convenio se incluirá en el registro municipal de convenios administrativos urbanísticos.

Con estas premisas, y considerando el interés de las partes signatarias en incorporar las condiciones de este convenio mediante una modificación puntual del Plan General, en los términos que se expresan, las partes suscriben este convenio de planeamiento y gestión al amparo de lo establecido en el capítulo VI del Título III de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB), y su Reglamento General de desarrollo para la isla de Mallorca (RGLUIB/Ma), con sujeción a las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera.- OBJETO Y ÁMBITO DEL CONVENIO

- 1.- El presente Convenio tiene por objeto establecer cómo debe modificarse el planeamiento vigente para reconvertir un vial rodado previsto actualmente en un paso peatonal.
- 2.- Asimismo, tiene por objeto establecer los términos y condiciones de cesión y ejecución del citado paso.
- 3.- El ámbito está constituido únicamente por la parcela n.º 8 de la urbanización de Torrent Fondo, finca registral n.º 20597 del Registro de la Propiedad de Calvià n.º 1, que corresponde a la parcela catastral RC n.º 2722016 DD6726S, situada en la calle Benito J. Feijoo 6, del núcleo poblacional de Costa d'en Blanes.

Segunda.- OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

La modificación puntual del planeamiento general tiene como objeto la alteración de la actuación urbanística prevista en el PGOU de la urbanización de Torrent Fondo, para convertir, mediante actuación aislada, el vial rodado proyectado en una zona peatonal que conectará con el principal punto de acceso al puerto.

Esta alteración se materializa en la construcción de un vial peatonal ajustado al límite de la parcela RP-2 (RC n.º 2722016 DD6726S0001UR), actualmente vacante, que será la única afectada, propiedad de la PROPIETARIA.

El vial peatonal, a ejecutar por la PROPIETARIA, atravesará la mencionada parcela y conectará con el principal punto de acceso al puerto, atravesando la urbanización Torrent Fondo.

El ámbito de la modificación comprende la urbanización de Torrent Fondo, la parte sur de Costa d'en Blanes y el puerto deportivo de Port Portals. Será el ámbito afectado por la ejecución del nuevo paso peatonal público propuesto, de carácter local y no de alcance municipal, que facilitará la comunicación entre los aparcamientos situados en la rotonda-aparcamiento de la calle Miguel de Cervantes y parte del aparcamiento situado junto al colegio Àgora con el puerto deportivo de Port de Portals.

Tercera.- COMPROMISO DE CESIÓN Y COMPENSACIÓN

Con el objetivo de convertir el vial rodado en un paso peatonal y su inclusión en una unidad de actuación para ejecutar, no una actuación de dotación sino una actuación aislada, se suscribe este Convenio por el que ambas partes se comprometen a determinadas actuaciones.

La PROPIETARIA se compromete a asumir el gasto, urbanizar el paso peatonal y cederlo al AYUNTAMIENTO.

El AYUNTAMIENTO a cambio, tramita la modificación puntual y concede aprovechamiento lucrativo a la antigua porción calificada como V de la parcela 8. La parte lucrativa resultará con un coeficiente de edificabilidad superior a 0,60 m²t/m²s de la calificación RP-2 de la zona.

Se debe mencionar que, al no haber incremento de aprovechamiento urbanístico, el propietario no está obligado a nada: ni a ceder terreno, ni a costear y ejecutar urbanización, ni a ceder un porcentaje del aprovechamiento lucrativo. No obstante, el terreno no se obtiene por expropiación ni la ejecución la costea ni realiza la administración pública.

En virtud de este convenio, la PROPIETARIA de la parcela cede al Ayuntamiento de Calvià, de manera gratuita, con pleno dominio y libre de cargas y gravámenes, así como de arrendamientos y ocupantes, el terreno destinado al vial peatonal, y se compromete, en su condición de PROPIETARIA única o de manera solidaria junto con las personas jurídicas que la constituyan, a ejecutar de manera puntual y eficaz las obras de este vial con las siguientes características:

Se crea una nueva unidad de actuación, denominada UA/CB-05, que incluirá únicamente la parcela nº 8 y se concreta en:

1º. Superficie lucrativa con uso de vivienda plurifamiliar: 2.966,01 m²s.

2º. Superficie calificada como V: 352,96 m²s.

3º. La PROPIETARIA de la parcela nº 8 deberá costear y ejecutar las obras de urbanización del nuevo vial peatonal: movimiento de tierras, pavimentación, iluminación, cerramiento, señalización, etc. En el diseño del vial se deberá garantizar un recorrido seguro para los colectivos más vulnerables, evitando recovecos y con buena iluminación. El nuevo cerramiento de las parcelas colindantes deberá permitir una buena visibilidad del recorrido.

4°. La PROPIETARIA deberá ceder al Ayuntamiento, previa o simultáneamente a la concesión de la preceptiva licencia de obras, el nuevo suelo dotacional.

5°. Como compensación por estas cargas urbanísticas, el coeficiente de edificabilidad de la porción lucrativa será superior a 0,60 m²t/m²s de la zona (calificación RP-2).

Cuarta.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS DESPUÉS DE LA MODIFICACIÓN

1. Ambas partes acuerdan el cumplimiento de la nueva ordenación del terreno afectado por este convenio, a realizar mediante la modificación puntual del planeamiento en curso, dando prioridad al espacio público proyectado, que tendrá las siguientes características:

La superficie edificada máxima se establece en 1.815 m²t. La separación mínima de la edificación respecto al nuevo vial peatonal será de 3 m. Se garantizará una superficie mínima de ajardinamiento del 35% del solar calificado como RP-2. La ocupación máxima se establece en el 37%. Serán de aplicación supletoria, en todo lo no señalado en la ficha de desarrollo, las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso establecidas para la calificación RP-2, según el citado artículo 10 de la LUIB.

Los elementos de urbanización cumplirán las condiciones generales establecidas en el capítulo V del Anexo (“Documento técnico que desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y uso de los espacios públicos urbanizados”) de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio.

En el diseño del vial se deberá garantizar un recorrido seguro para los colectivos más vulnerables, evitando recovecos y con buena iluminación.

La unidad se incluye en la zona de influencia de Costas. Por ello, la disposición y altura de las edificaciones propuestas, de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 22/1988, de Costas, deberán realizarse de manera armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero ni desfigurar su perspectiva.

Quinta.- TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

1. Toda la actuación se realiza en suelo urbano con urbanización consolidada que dispone de todos los servicios urbanísticos básicos enumerados en el artículo 22 de la LUIB.

2. La reordenación urbanística que soporta la cesión supone una nueva unidad de actuación, denominada UA/CB-05, que incluirá únicamente la parcela nº 8.

Por su parte, la memoria de sostenibilidad económica (ISE) concluye que la actuación de transformación urbanística es económicamente sostenible y que no tiene impacto

significativo en la estabilidad presupuestaria, el ahorro neto o el nivel de endeudamiento municipal.

3. Con la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento, en los estrictos términos establecidos en este convenio, incluyendo su representación gráfica y ordenación (usos, edificabilidades y aprovechamiento en general), la PROPIETARIA queda obligada, de manera previa o simultánea, a la solicitud de licencias de obra, a la obtención de una licencia de parcelación urbanística o a la emisión de un certificado de no necesidad y el resto de documentos requeridos, para llevar a cabo, en primer lugar, la cesión del terreno y, en segundo lugar, la ejecución del vial peatonal.

4. La ejecución material del vial peatonal en la parcela catastral 2722016DD6726S0001UR corresponderá a la PROPIETARIA. En cualquier caso, el Ayuntamiento validará la propuesta presentada con la concesión de la preceptiva licencia.

Sexta.- LÍMITES

El presente convenio se circunscribe a los límites establecidos en la LUIB y el RGLUIB/Ma, teniendo efecto de vincular a las partes para la iniciativa descrita y la tramitación del procedimiento pertinente para la modificación del planeamiento. Todo ello sobre la base del acuerdo alcanzado sobre la oportunidad y conveniencia, y las características de la nueva ordenación de los terrenos. No vinculará, en ningún caso, a la administración en el ejercicio de sus potestades.

Desde la aprobación inicial y hasta la aprobación definitiva, por parte del Ayuntamiento, de la modificación, se estarán a los plazos contemplados en la LUIB respecto a los sucesivos trámites a realizar.

Séptima.- SUBROGACIÓN EN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

La entidad PROPIETARIA trasladará los compromisos y obligaciones a las nuevas personas adquirentes de la finca, que quedarán obligadas a cumplir los deberes establecidos por la legislación aplicable o que puedan exigirse por los actos de ejecución, y quedarán igualmente subrogadas en los derechos y deberes de este convenio todos los terceros que adquieran total o parcialmente la parcela que lo constituye, o que la afecte con derechos reales. Por lo tanto, sus obligaciones y derechos, al incluirse en el planeamiento, vincularán a terceros.

Octava.- RÉGIMEN DE MODIFICACIÓN DEL CONVENIO

La modificación de este convenio deberá seguir el mismo procedimiento y requisitos establecidos para su aprobación y requerirá acuerdo unánime de los signatarios.

Novena.- PLAZO DE VIGENCIA Y RESOLUCIÓN DEL CONVENIO

El presente Convenio tendrá la duración que exija el perfecto cumplimiento de las obligaciones recíprocamente pactadas por las partes, asumidas en los términos fijados en el mismo. En defecto de ello, se estará a los plazos determinados en la normativa urbanística de la comunidad autónoma o, en su caso, de la entidad local y, faltando previsión para estos, al plazo de cuatro años establecido en el artículo 49.h) de la Ley del Sector Público.

Serán causas de resolución:

- a) El transcurso del plazo de vigencia del convenio sin haberse acordado su prórroga.
- b) El acuerdo unánime de todos los signatarios.
- c) El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por alguno de los signatarios.

Décima.- NATURALEZA Y JURISDICCIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 97.5 de la LUIB, el 32.8 del RGLUIB/Ma y en el capítulo VI del Título Preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público de manera supletoria, como legislación básica, el presente convenio urbanístico de planeamiento y gestión tiene naturaleza jurídico-administrativa y las cuestiones relativas al cumplimiento, la interpretación, los efectos y la extinción del mismo serán competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Undécima.- COMPETENCIA, EFICACIA Y PUBLICIDAD

Este convenio deberá ser aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal, y será eficaz desde la firma del texto definitivo ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Calvià.

Todo ello en los términos estipulados en la LUIB y su Reglamento General para la isla de Mallorca (RGLUIB/Ma), así como en la legislación de régimen local.

Por parte del Ayuntamiento de Calvià se dará a este Convenio la publicidad, registro y archivo que prevé el artículo 99 de la LUIB.

Los actos administrativos de aprobación de los convenios urbanísticos y su contenido quedarán sujetos asimismo al régimen de acción pública que regula el artículo 14 de la LUIB.

En prueba de conformidad, se firma este convenio por duplicado.

Calvià, en la fecha de la firma electrónica

Por el Ayuntamiento de Calvià

Por la entidad PROPIETARIA