

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ Y LA ENTIDAD PROPIETARIA CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, SUCURSAL EN ESPAÑA

PARTES

D. JUAN ANTONIO AMENGUAL GUASP, alcalde del AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ, con NIF nº P0701100J y domicilio en la calle Julià Bujosa Sans, Batle, nº 1 de Calvià, 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.

D./Dña. _____, en nombre y representación de la entidad CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co. KG, sucursal en España, con NIF nº W8266897A y domicilio en la calle Can Puigdorfilà nº 2, 2º A, de Palma.

Se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para suscribir el presente Convenio urbanístico y a tal efecto:

EXPONEN

1.- La entidad CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co. KG, sucursal en España (en adelante, la PROPIETARIA) es propietaria de las siguientes parcelas situadas en la urbanización de Sol de Mallorca del término municipal de Calvià:

a.- Finca registral nº 22349 del Registro de la Propiedad de Calvià nº 1 (CRU nº 07021000174747). Corresponde a la parcela catastral 9105001 DD5790S 0001YP.

b.- Finca registral nº 20248 del Registro de la Propiedad de Calvià nº 1 (CRU nº 07021000585734). Corresponde a la parcela catastral 9604021 DD5790S 0001KP.

c.- Finca registral nº 20280 del Registro de la Propiedad de Calvià nº 1 (CRU nº 07021000109558). Corresponde a la parcela catastral 9604022 DD5790S 0001RP.

En las dos primeras (22349 y 20248) se ubica el Complejo Social-Deportivo-Recreativo denominado CASINO DE MALLORCA, construido a partir de la licencia de obra mayor nº 72/1978 otorgada en noviembre de 1978.

Actualmente, el complejo se encuentra abandonado por el traslado del negocio a Palma en 2011 y presenta un estado de conservación deficiente. Sus edificios, construcciones e instalaciones se van degradando con el paso de los años.

La tercera parcela es una zona preservada de la edificación y poblada por un extenso pinar. Posee una fuerte pendiente, que linda en su parte alta con la avenida Portals Vells y en su parte baja con el mar. Al este, además, colinda con un camino público de acceso al mar.

2.- La situación urbanística conforme al actual Plan General en vigor incluye las tres parcelas mencionadas en la clase de SUELO URBANO con urbanización consolidada, distinguiéndose dos zonas diferenciadas:

a.- Unidad de Actuación (UA/SM-01) discontinua, destinada a Equipamiento Privado de Uso Recreativo (EQ-R) con una superficie total, según la ficha de la unidad de actuación, de 33.532 metros cuadrados. La superficie real asciende a 32.439,74 metros cuadrados. En este área se incluye

la totalidad de la finca registral 22349; la mayor parte de la finca 20248; y una pequeña porción de la finca 20280.

Dicha unidad tenía por objeto, según su ficha de características, “la unificación urbanística de las dos parcelas que sustentan el complejo de edificaciones que constituyen el Casino de Mallorca y que permitirán cualquier actuación tendente a su reforma o ampliación.”

b.- Calificación urbanística de zona turística (T) no incluida en la mencionada unidad de actuación, con una superficie real de 14.611,07 metros cuadrados. En esta calificación se incluye la menor parte de la finca 20248 y la mayor parte de la finca 20280. En conjunto, la superficie real del ámbito asciende a 47.050,81 m².

Así, la modificación puntual implicará la eliminación de la actual unidad de actuación UA/SM-01 y la reorganización urbanística de los terrenos, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas: ampliación de aceras, una plaza pública y mejora del acceso al mar.

Se trata de suelo urbano con urbanización consolidada. Los terrenos cuentan con todos los servicios urbanísticos básicos enumerados en el artículo 22 de la LUIB, por lo que la reorganización no implica una actuación de transformación urbanística, ya que no se trata de: Una actuación de nueva urbanización (el ámbito no pasa de situación rural a urbanizado); Una actuación de renovación urbana (no hay transformación completa o renovación integral del tejido urbano); Una actuación de dotación (no hay incremento de plusvalía); Ni se ajusta a una actuación de reforma interior o regeneración urbana que requiera la formulación de un plan especial de reforma interior (no hay modificación, renovación y reurbanización de un ámbito concreto del suelo urbano; ni se dan dos o más de las situaciones establecidas en el artículo 130 de la LUIB).

Se crea una nueva unidad de actuación discontinua, con el código UA/SM-01, que abarca la totalidad del ámbito: las parcelas pertenecientes a la PROPIETARIA, para la ejecución de la propuesta, aunque no haya equidistribución de beneficios y cargas.

Actuación aislada primera (AA 1ª): Se modifica la alineación oficial para incrementar el ancho de las aceras existentes en un metro (1 m). De este modo, estas pasan de tener un ancho de 1,50 m a 2,50 m, en cumplimiento de las dimensiones de itinerarios accesibles establecidas en la vigente Orden TMA/851/2021. El espacio público urbanizado, existente con anterioridad al 4 de diciembre de 2010, se adaptará para cumplir la exigencia establecida en la disposición adicional tercera.1.b) del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Actuación aislada segunda (AA 2ª): En la zona norte de la unidad discontinua —parcela 9105001 DD5790S— se calificará una porción como espacio libre público (EL-P) para servir de plaza pública.

Actuación aislada tercera (AA 3ª): Junto al mar se crea un nuevo espacio libre público (EL-P) que mejorará el acceso a Cala Xada desde la avenida Portals Vells y ocupará la zona incluida tanto en la servidumbre de tránsito como en la de protección de Costas.

Preservación de una zona boscosa situada entre el funicular y el Beach Club, por un lado, y la avenida de Portals Vells. Una parte de este terreno se incluirá en el EL-P mencionado anteriormente. La mayor parte se incluirá en un espacio libre privado para excluirlo del desarrollo edificatorio.

En la zona norte de la unidad —parcela 9105001 DD5790S— se modificarán los usos detallados a los que se puede destinar el equipamiento privado. Se pasa de una calificación EQ-R (0,50 m²t/m²s) de uso Recreativo a una calificación EQ-R singular con 0,75 m²t/m²s de coeficiente de edificabilidad, que podrá destinarse a cualquiera de los usos detallados: sociocultural, asistencial, sanitario o recreativo. El incremento de aprovechamiento lucrativo compensa parte de la pérdida de superficie por la ampliación de las aceras y la creación del EL-P.

Las parcelas lucrativas de la zona sur se destinarán al uso Global Terciario: una porción a establecimiento de alojamiento turístico, que ya existía, pero cambiando su ubicación; otra porción a locales comerciales de usos detallados: Comercial, Servicios y Establecimientos Públicos.

Se podrá mantener, previa reforma o rehabilitación integral, el antiguo club de playa – Beach Club, situado frente a Cala Xada, así como volver a poner en marcha el funicular que conectaba antiguamente el Casino con este club.

Se adjunta un cuadro resumen de la situación urbanística final, con las cifras de edificación lucrativa máxima de cada parcela:

UD. ACTUACIÓN	ZONA	SUPERFICIE (m2s)	SUP. EDIFICADA MÁXIMA (m2t)	USOS CARACTERÍSTICOS
UA/SM-01	EQ-R	10 108,24	7581,18	Equipamiento Comunitario: Sociocultural, Asistencial, Sanitario o Recreativo
	T	14 263,12	7131,56	Terciario: Turístico [204 plazas]
	EL-R1	8781,25	4390,63	Espacios libres privados La edificabilidad se materializa en la calificación T. Ambas zonas constituirán una única parcela.
	C	7104,02	3800,00	Terciario: Comercial, Servicios y Establecimientos Públicos
	V	1012,05	0,00	Comunicaciones e infraestructuras: Red Viaria
	EL-P	(1) 3442,98	103,29	Espacios libres: Espacios libres públicos
		(2) 2339,15	70,17	
TOTAL		Lucrativa: 40 256,63 Total: 47 050,81	Lucrativa: 22 903,37 Total: 23 076,83	Comercial, Servicios, Establecimientos Públicos, Turístico, Sociocultural, Asistencial, Sanitario, Recreativo, Red Viaria, Espacios libres públicos, Espacios libres privados

3.- Respecto a la parcela urbanística destinada a uso turístico, la entidad PROPIETARIA tramitó la concesión de una licencia urbanística -integrada con actividades- para la construcción de un establecimiento hotelero. La solicitud, presentada el 29 de marzo de 2021 (RGE nº 7201/2021), dio lugar a la apertura del expediente de urbanismo nº 151/2021.

No obstante, la licencia ha estado suspendida durante los dos años preceptivos del artículo 51 de la LUIB relativo a la aprobación inicial de instrumentos urbanísticos, y posteriormente por Acuerdo de la Junta Local, por los siguientes motivos:

- Con fecha 30 de junio de 2022, el Pleno del Ayuntamiento acordó aprobar inicialmente la Revisión del Plan General (PG) del municipio de Calvià, que incluye dos documentos diferenciados: Plan General y Plan de Ordenación Detallada, junto con los estudios complementarios que los acompañan. La aprobación se publicó en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) nº 91 de 14 de julio de 2022.
- Con fecha 26 de enero de 2023, el Pleno acordó aprobar inicialmente la Primera Modificación del Plan de Ordenación Detallada de Calvià (POD) de 30 de junio de 2022. El acuerdo se publicó en el BOIB nº 18 de 9 de febrero de 2023.
- En dicha Revisión, las tres parcelas objeto material de esta propuesta de convenio se incluyeron en la unidad de actuación UA/SM-02, creada para la gestión de una actuación de transformación urbanística de dotación, pero surgieron discrepancias entre las partes respecto a la aprobación inicial y la viabilidad económica de la actuación urbanística, lo que motivó la búsqueda de alternativas.
- Los efectos suspensivos de la aprobación inicial del planeamiento, según el artículo 51 de la LUIB, quedaron sin efecto a los dos años de la publicación del acuerdo. Para impedir la continuación de la tramitación del proyecto de establecimiento hotelero, que imposibilitaría llevar a cabo la ordenación pretendida por la Corporación Municipal y la propiedad/promotora afectada, se acordó una nueva suspensión de la tramitación de la licencia.

Conforme a ello, la Junta de Gobierno Local, en sesión de 15 de julio de 2024, adoptó el acuerdo de: *“Suspender la tramitación del procedimiento de concesión de licencia para la construcción de un hotel de 4 estrellas, promovido por la entidad CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & CO KG SUCURSAL EN ESPAÑA. (...) La suspensión se acuerda con efectos retroactivos desde el 1 de julio de 2024 hasta el 1 de julio de 2025 o hasta la aprobación definitiva de la Modificación Puntual, si esta se produce con anterioridad”*.

En el acuerdo se establece también que: *“Si el 1 de julio de 2025 no se ha obtenido la aprobación definitiva de la modificación puntual del PG, se podrá continuar la tramitación del expediente 151/2021”*.

4.- Es por ello que la ejecución del planeamiento vigente, en los términos indicados, provocaría las siguientes consecuencias no deseadas:

1º.- La afectación del complejo turístico a la zona boscosa que constituye la mayor parte del terreno con calificación turística (T). Esto provocaría la pérdida de la mayor parte de los valores naturales y paisajísticos del terreno, al no preservarlo del desarrollo edificatorio.

2º.- El mantenimiento del Complejo Social-Deportivo-Recreativo del Casino de Mallorca, sin que este pueda modificar su uso y permanezca, por tanto, en estado de abandono. Esta situación hará que continúe degradándose cada vez más, ya que el objetivo de la vigente unidad de actuación UA/SM-01, es decir, la reforma y/o ampliación del Casino de Mallorca, no se puede llevar a cabo.

3º.- El mantenimiento de las dimensiones actuales del acceso público, deficiente, estrecho y con fuerte pendiente desde la avenida de Portals Vells hacia el dominio público marítimo-terrestre que constituye la denominada Cala Xada.

4º.- El mantenimiento de aceras públicas que incumplen las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación.

5º.- Para evitar estas consecuencias, las partes acordaron la suspensión de la tramitación de la licencia de obras del complejo turístico. Al mismo tiempo, se han realizado contactos para dotar las parcelas descritas de una nueva ordenación urbanística, a desarrollar mediante una modificación puntual del planeamiento general vigente.

La justificación del convenio recae en la necesidad de dar respuesta al actual estado de abandono de las construcciones del antiguo casino y al impacto que provoca; preservar la zona boscosa; convertir las aceras públicas en itinerarios accesibles y mejorar el acceso público al mar.

El convenio implica alcanzar los siguientes objetivos:

- Sustituir la unidad de actuación UA/SM-01 y realizar un cambio de uso del suelo que implicará la demolición de todas aquellas construcciones, instalaciones y obras que sean disconformes con la nueva ordenación.
- Preservar la masa arbórea existente en el sureste del ámbito, de alto valor medioambiental y paisajístico. Esto, junto con el mantenimiento del uso turístico, comporta el cambio de ubicación de la calificación turística (zona T).
- Mantener el uso turístico de los terrenos para la construcción de un establecimiento de alojamiento turístico de cuatro estrellas o superior, considerado como instrumento para dar un impulso turístico a la urbanización.
- Ampliación de las aceras existentes para convertirlas en itinerarios accesibles.
- Crear una plaza pública que sirva de punto de encuentro y reunión de toda la urbanización.
- Mejorar el acceso público al mar, a Cala Xada, desde la avenida de Portals Vells.
- Reducir el techo de edificabilidad del ámbito.
- Eliminación del polígono de actuación PO/SM-01, por haberse finalizado la urbanización del núcleo de población.

6º.- La disposición adicional primera de la Ley 3/2022, de 15 de julio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Islas Baleares, no es de aplicación en el presente caso, ya que la licencia urbanística fue solicitada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

7º.- El presente Convenio Urbanístico se redacta conforme a lo establecido en el capítulo VI del título III de la LUIB. Se trata de un convenio de planeamiento urbanístico cuya finalidad, de acuerdo con el artículo 98.1 de la misma ley, es la modificación del planeamiento vigente.

Asimismo, se trata de un convenio de gestión urbanística, al establecer, conforme al apartado 2 del citado artículo 98, los términos y condiciones de ejecución del planeamiento. La tramitación del convenio coincide con la del procedimiento de aprobación de la modificación puntual nº 3/2024 del planeamiento general con el cual tiene una relación directa. Conforme al apartado 4 del artículo 207 del RLUIB, el texto íntegro del convenio se incluirá en la documentación sometida a información pública propia de este procedimiento y ésta sustituirá, en este caso, el trámite de información previsto en el art. 98.3 de la LUIB, por el previsto en el procedimiento de aprobación de la figura de planeamiento.

8º.- La aprobación del presente 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 que se exijan para la publicación de los instrumentos de planeamiento, de acuerdo con la legislación de régimen local o con la misma LUIB. Quedará sujeto al régimen de acción pública regulada en el artículo 14 de la LUIB.

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

Ambas PARTES se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para formalizar este convenio de planeamiento y de gestión, amparándose en lo establecido en el artículo 13 y 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 (RLUIB/Ma), de acuerdo con las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera.- OBJETO DEL CONVENIO

1.- Este Convenio tiene por objeto la modificación del planeamiento general vigente respecto al ámbito del Complejo Social-Deportivo-Recreativo del Casino de Mallorca, cuyo ámbito está constituido por las fincas registrales nº 22349 (parcela catastral nº 9105001 DD57790S 0001YP), 20248 (parcela catastral nº 9604021 DD5790S 0001KP) y 20280 (parcela catastral nº 9604022 DD5790S 0001RP) de Calvià.

El terreno objeto de la presente reordenación está, en su mayor parte, incluido en la unidad de actuación UA/SM-01. El resto posee la calificación T. Se define la ordenación tanto en los planes de calificación y alineación en suelo urbano CASU-49 y CASU-50, como en la ficha de la unidad de actuación incluida en el Volumen II de las normas urbanísticas del municipio.

2.- Asimismo, tiene por objeto establecer los términos y las condiciones de ejecución de dicha modificación mediante la suscripción de un Convenio municipal de planeamiento y de gestión urbanística entre el Ayuntamiento de Calvià y la entidad CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, sucursal en España, (en adelante, la PROPIETARIA), de los terrenos.

Segunda.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

La modificación puntual del planeamiento general tendrá los siguientes objetivos:

1º.- La preservación de la zona boscosa existente en el sureste del ámbito, amenazada por la actual ordenación del plan general. La nueva ordenación prohibirá en esta zona la construcción de cualquier tipo de edificación, ni siquiera bajo rasante, con el fin de preservar sus valores ambientales y paisajísticos. Se obligará a mantener, en la medida de lo posible, la cobertura vegetal y la configuración orográfica original.

2º.- El mantenimiento del uso turístico presente en el ámbito, sin incremento de su superficie para no consumir crecimiento turístico, residencial o mixto. Será necesario, eso sí, su reubicación en otra zona del ámbito para poder preservar la masa arbórea. Este intercambio de ubicación por motivos medioambientales y/o paisajísticos, al haberse presentado la solicitud de licencia urbanística de edificación en la ubicación inicial en 2021, hace que no sea aplicable la suspensión temporal de adquisición o intercambio de plazas turísticas establecida por la disposición adicional primera de la Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Islas Baleares.

3º.- La creación de dos nuevos espacios libres públicos a situar, el primero EL-P (I), en la parcela 22349, y el segundo EL-P (II) junto al mar, abarcando la zona de servidumbre de tránsito y de protección del dominio público marítimo-terrestre (DPMT), así como una porción de la masa boscosa a preservar.

El primero de los nuevos espacios libres públicos constituirá una plaza pública que se situará en la zona central de la urbanización. Se desea, de esta manera, incrementar la vida comunitaria, hoy casi inexistente, en una actuación aislada del resto de núcleos que, desde la aprobación definitiva del PGOU-2000, ha incrementado considerablemente su población gracias a la construcción de un gran número de viviendas tanto plurifamiliares como unifamiliares.

El segundo se unirá al camino público existente para peatones con el fin de mejorar el acceso público al mar desde la avenida de Portals Vells. Asimismo, tendrá el objetivo de preservar los valores naturales y paisajísticos de Cala Xada y la zona boscosa. Este espacio ocupará tanto la servidumbre de tránsito como la de protección de Costas, además de parte del área boscosa. La obtención de los terrenos por parte del Ayuntamiento será mediante su cesión gratuita en virtud de este convenio.

4º.- El reconocimiento de que la actividad del Complejo Social-Deportivo-Recreativo del Casino de Mallorca no se reactivará y que, por tanto, los objetivos de la vigente unidad de actuación UA/SM-01 no se cumplirán. Esto implica la necesidad de realizar una recalificación del suelo, con un cambio de uso que, sumado al cambio de ubicación del uso turístico, implica la demolición de la mayor parte de las instalaciones del Complejo. Únicamente se podrá recuperar el club de playa Beach Club, ubicado cerca del mar, así como el funicular que conectaba con el edificio principal del Complejo.

5º.- La ampliación de las aceras del ámbito para que cumplan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación.

6º.- La disminución, en el conjunto del ámbito, de la superficie destinada a parcelas lucrativas, así como de la edificabilidad máxima lucrativa.

Tercera.- ÁMBITO DEL CONVENIO

El ámbito de la modificación comprende la urbanización de Sol de Mallorca. Será el área afectada por la reordenación urbanística del complejo social-deportivo-recreativo denominado Casino de Mallorca. Sol de Mallorca es una urbanización costera situada al sureste del término municipal, aislada del resto de los núcleos de población de Calvià.

Las parcelas que serán objeto de la reordenación urbanística son aquellas propiedad de la sociedad CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & CO KG SUCURSAL EN ESPAÑA, situadas junto a Cala Xada.

Cuarta.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS CON LA MODIFICACIÓN

1.- Aunque no es obligatorio por parte de la propiedad, ni la cesión de terrenos para dotaciones públicas, ni la cesión de un porcentaje de aprovechamiento lucrativo, ni la asunción del gasto y ejecución de obras de urbanización, ya que no se trata de una actuación de transformación urbanística, se han negociado y asumido una serie de compromisos tanto por parte de la propiedad como del Ayuntamiento en este convenio urbanístico, que se tramita con motivo de la Modificación Puntual, conforme al apartado 4 del artículo 207 del RLUIB/Ma.

Por ello, ambas partes convienen en 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:

Los compromisos asumidos por la PROPIETARIA son:

a.- La cesión de los siguientes terrenos para dotaciones públicas:

1.- Ampliación de aceras: 1.012,05 m²

2.- Espacio libre público EL-P (I, situado en parcela 9105001 DD5790S): 3.442,98 m² y EL-P (II, situado junto al mar): 2.339,15 m²

b.- Asumir los costes y la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la ampliación de las aceras y del EL-P (I).

Los compromisos asumidos por el Ayuntamiento son:

a.- Asumir los costes y la ejecución de las obras de urbanización correspondientes al EL-P (II).

Al no generar la presente reordenación plusvalías urbanísticas, la PROPIETARIA no cede ningún porcentaje de aprovechamiento lucrativo.

2.- Se plantea una propuesta de modificación puntual que reordena las parcelas de la siguiente manera:

1.- Se sustituye la unidad de actuación UA/SM-01 existente por una nueva con el mismo nombre. Esta abarca un ámbito distinto: la totalidad de las parcelas 9105001 DD5790S 0001YP, 9604021 DD5790S 0001KP y 9604022 DD5790S 0001RP. El sistema de actuación es el de reparcelación, en la modalidad de compensación. No se trata de una actuación de transformación urbanística. La

unidad incluye tres actuaciones aisladas: ampliación de aceras, creación de una plaza pública y mejora del acceso al mar con la creación de un espacio libre público. En la ficha de características de la unidad se desarrollarán las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso, incluida la edificabilidad neta de cada una de las parcelas resultantes de la reordenación urbanística propuesta.

2.- Se modifica la alineación oficial de las parcelas para incrementar la anchura de las aceras existentes en un metro (1 m). De esta manera, pasan de tener una anchura de 1,50 a 2,50 metros.

3.- Ubicación del espacio libre público EL-P (I) para disponer de su mayor dimensión en contigüidad a la vía principal de acceso a Sol de Mallorca: la avenida de Mallorca.

4.- Se incluye en la presente modificación la eliminación del polígono de actuación PO/SM-0.

Quinta.- COMPROMISO DE CESIÓN Y COMPENSACIÓN

En virtud de este convenio, la PROPIETARIA de las parcelas cede al Ayuntamiento de Calvià, de manera gratuita, con pleno dominio y libre de cargas y gravámenes, así como de arrendamientos y ocupantes, los siguientes terrenos para dotaciones públicas y se compromete, en su condición de promotora única, o de manera solidaria junto con las personas jurídicas que la constituyan:

1.- Ampliación de aceras: 1012,05 m²

2.- Espacio libre público EL-P (I: situado en parcela 9105001 DD5790S): 3442,98 m² y el II, situado frente al mar: 2339,15 m²

Sexta.- TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

1.- Se crea una nueva unidad de actuación discontinua, con el código UA/SM-01, que incluye las parcelas 9105001 DD5790S, 9604021 DD5790S y 9604022 DD5790S. No es una actuación de transformación urbanística. No hay actuación de dotación por no haber incremento de plusvalías.

La nueva UA incluye las nuevas parcelas lucrativas de ordenación singular (EQ-R, T, C y EL-R1). Asimismo, incluye las actuaciones aisladas (AA) referidas a la cesión y ejecución de la ampliación de aceras; el espacio libre público (EL-P) que constituirá la plaza pública y el espacio libre público para la mejora del acceso al mar. La nueva ficha de características incorpora las condiciones específicas de parcelación, edificación y uso de las parcelas. Regulación singular derivada de las cesiones, obras de urbanización y compensaciones acordadas en un convenio urbanístico que se tramita de manera paralela a la presente modificación.

Mediante este convenio, la propiedad se compromete a ceder todos los terrenos destinados a dotaciones públicas y a urbanizar tanto la ampliación de aceras como el espacio libre público. El Ayuntamiento se compromete a urbanizar el espacio libre público del acceso a Cala Xada.

2.- Se modifica la alineación oficial de las parcelas para incrementar la anchura de las aceras existentes en un metro (1 m).

3.- En la zona norte de la unidad discontinua –parcela 9105001 DD5790S–, se calificará una porción como EL-P (I) para servir de plaza pública. Esta se situará de manera paralela a la avenida Mallorca.

El proyecto de plaza deberá incluir las instalaciones mínimas y cumplir las condiciones de urbanización de los espacios libres públicos reguladas en el artículo 10.18 del volumen I de las normas urbanísticas. De acuerdo con el artículo 10.18 del volumen I, el Ayuntamiento, como receptor de los espacios libres públicos ejecutados por particulares, supervisará las condiciones de calidad de los proyectos de dotación de servicios, introduciendo las modificaciones oportunas, tanto de diseño como de calidad de las instalaciones.

No se podrán otorgar las licencias urbanísticas de edificación y uso del suelo sin que se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad las fincas objeto de cesión con carácter previo o simultáneo a la primera solicitud de licencia. La entidad privada deberá presentar un proyecto de dotación de servicios u obras ordinarias que contemple la totalidad de las obras de urbanización correspondientes.

En cualquier caso, el Ayuntamiento validará la propuesta presentada, en forma de proyecto de dotación de servicios u obras ordinarias, con la concesión de la preceptiva licencia.

La ejecución de obras o actuación del Ayuntamiento en el EL-P (II: acceso al mar por Cala Xada) será de libre decisión municipal y en ningún caso afectará la edificación en las parcelas resultantes, que únicamente estará condicionada a la cesión de los espacios correspondientes y a la ejecución de la dotación de dichos espacios conforme a los compromisos del presente convenio.

4.- En la zona norte de la unidad –parcela 9105001 DD57790S 0001YP– se modificarán los usos detallados a los que se puede destinar el equipamiento privado. Se pasa de una calificación EQ-R (0,50 m²t/m²s) de uso Recreativo a una calificación EQ-R singular con 0,75 m² de coeficiente de edificabilidad, que podrá destinarse a los usos detallados: Sociocultural, Asistencial, Sanitario o Recreativo. El incremento de aprovechamiento lucrativo compensa parte de la pérdida de superficie por la ampliación de las aceras y la creación del EL-P (I).

5.- En la zona sur, el objetivo prioritario es la preservación de una masa arbórea existente al sureste del ámbito, de alto valor medioambiental y paisajístico, de la nueva UA –parcela con RC: 9604022 DD5790S (zona boscosa situada entre el funicular y el Beach Club, por un lado, y la avenida de Portals Vells por el otro)– lo que, junto con el mantenimiento del uso turístico, comporta el cambio de ubicación de la calificación turística (zona T), excluyéndola del desarrollo edificatorio.

6.- En cuanto a la parcela 9604021 DD5790S se incluirá en el EL-P (II) pero la mayor parte se incluirá en un espacio libre privado, EL-R1. Estos terrenos incluyen la parcela calificada como C de usos Comercial, Servicios y Establecimientos Públicos, que contiene también la posibilidad de reformar o reconstruir el Beach Club y el funicular, y la parcela calificada como T, de uso Turístico, que contiene una parte no edificable con calificación EL-R1.

7.- En estas parcelas lucrativas de la zona sur (parcelas con referencia catastral: 9605021 DD5790S 0001KP y 9604021 DD5790S 0001RP) se mantiene, pero no se amplía, la superficie destinada a uso Turístico. El resto se destina a otros usos terciarios: uso Comercial, Servicios y Uso de Establecimientos Públicos.

8.- En la UA, en la misma zona, se creará un nuevo espacio libre público (EL-P) situado junto al mar y conectado con la avenida Portals Vells. El objetivo es ampliar el acceso público a Cala Xada desde esta avenida. Se trata de una costa especialmente privatizada en la que hay numerosos accesos de dominio privado.

El EL-P ocupará la zona incluida tanto en la servidumbre de tránsito como en la de protección de Costas, e incluirá parte del área boscosa que se desea preservar. Los cambios de calificación en la zona sur no suponen un crecimiento turístico, residencial o mixto. Sí implican que muchas de las edificaciones existentes deban ser demolidas por no ajustarse a la nueva ordenación. De esta manera, se deberá demoler la mayor parte del Complejo social-deportivo-recreativo del Casino de Mallorca, que se encuentra en estado de abandono desde 2011 cuando se cerró y trasladó a Palma.

9.- 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 entidad PROPIETARIA quedará obligada, con carácter previo o simultáneo 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 para proceder a las cesiones y constituir las siguientes parcelas resultantes:

- Parcela EQ-R: Uso global de equipamiento comunitario, con usos detallados Sociocultural, Asistencial, Sanitario o Recreativo. En todo caso, deberá destinarse a cualquiera de estos usos un mínimo del setenta por ciento (70%) de la superficie edificada total del conjunto.
- Parcela T y EL-R1: Se distinguen dos zonas diferenciadas: una zona EL-R1 no edificable de 8781,25 m², con uso global de espacio libre y uso detallado de espacio libre privado; y una zona T edificable de 14.263,12 m², con uso global terciario y uso detallado turístico (destinado a alojamiento turístico).
- Parcela C: Uso global terciario, con usos detallados Comercial, Servicios y Establecimientos Públicos.
- Parcelas con calificación V (uso detallado de red viaria): en la situación final se amplían las aceras existentes en un metro (1 m) para que cumplan las condiciones de itinerarios accesibles. El uso será, por tanto, el tránsito de personas.
- Parcelas con calificación EL-P (uso detallado de espacios libres públicos): EL-P (I) y EL-P (II). Destinadas a uso público para el ocio de la población en general. Serán suelos mínimamente edificables (coeficiente de edificabilidad máxima de 0,03 m²t/m²s), de uso y dominio público. La zona no edificable corresponde al ámbito ocupado por la gran masa boscosa, donde no se autoriza ninguna construcción, ni siquiera bajo rasante, para preservar sus valores ambientales y paisajísticos. A este efecto, se reducirá al mínimo imprescindible el movimiento de tierras y las obras de pavimentación, manteniendo, en la medida de lo posible, la cobertura vegetal y la configuración orográfica original. A este efecto reducirá al mínimo imprescindible el movimiento de tierras y las obras de pavimentación.
- De acuerdo con un informe de Calvià 2000, empresa pública municipal encargada del servicio urbanístico básico de saneamiento de aguas residuales, las aguas fecales o residuales generadas por las nuevas edificaciones a construir en el ámbito deberán conectarse con la red pública de saneamiento de la avenida de Mallorca. Por este motivo,

será necesario constituir una servidumbre de paso subterránea para que las aguas residuales se conecten con la red de la avenida de Mallorca.

Séptima.- LÍMITES

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

Octava.- SUBROGACIÓN EN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

La entidad PROMOTORA trasladará los compromisos y obligaciones a los nuevos adquirentes de la finca, quienes quedarán obligados a cumplir los deberes establecidos por la legislación aplicable o exigibles por los actos de ejecución, y quedarán igualmente subrogados en los derechos y obligaciones de este convenio frente a cualquier tercero que adquiera total o parcialmente la parcela que lo constituye o que esté afectada por derechos reales. Por tanto, sus obligaciones y derechos, al incluirse en el planeamiento, vincularán a terceros.

Novena.- 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 firmantes.

Décima.- PLAZO DE VIGENCIA Y RESOLUCIÓN DEL CONVENIO

El presente convenio tendrá la duración necesaria para el perfecto cumplimiento de las obligaciones recíprocas 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, en su defecto, al plazo de cuatro años establecido en el artículo 49.h) de la Ley del Sector Público.

Suspensión acordada de la tramitación de la licencia urbanística núm. 151/2021.

Ambas partes ratifican la suspensión de la tramitación del procedimiento de concesión de licencia para la construcción de un establecimiento hotelero (expediente núm. 151/2021, RGE núm. 7201/2021), acordada por la Junta de Gobierno Local en sesión de 15 de julio de 2024, con los efectos y términos siguientes:

a) Plazos de suspensión acordados y vigencia del convenio:

La suspensión se mantiene actualmente vigente y así se mantendrá aplicando el régimen de suspensiones de la LUIB. Transcurridos estos plazos, la suspensión se mantendrá hasta que la Propietaria lo solicite.

c) Facultad de la PROPIETARIA para dejar sin efecto la suspensión:

La PROPIETARIA podrá dejar sin efecto la suspensión de la tramitación de la licencia núm. 151/2021 y, en consecuencia, exigir la continuación de su tramitación conforme a la ordenación urbanística vigente en el momento de la solicitud (marzo de 2021), en cualquiera de los siguientes supuestos:

i) Incumplimiento de los plazos:

Transcurridos los plazos de suspensión de licencias según la LUIB y su reglamento.
En todo caso, transcurridos tres (3) años desde la suscripción de este convenio.
Por incumplimiento del convenio.

Excepto en este último supuesto, levantar la suspensión no implica dejar sin efecto el contenido del convenio.

Plazo de vigencia del convenio:

Sin perjuicio del régimen de suspensión de la licencia núm. 151/2021 regulado en el apartado anterior, el presente convenio tendrá la vigencia necesaria para el cumplimiento de las obligaciones recíprocas asumidas por las partes. En todo caso y en defecto de plazo específico para alguna obligación, se aplicarán los plazos establecidos en la LUIB, el RLUIB/Ma y, supletoriamente, el plazo de cuatro (4) años.

Causas de resolución del convenio:

Serán causas de resolución del presente convenio urbanístico:

- a) El transcurso del plazo de vigencia sin haberse cumplido las obligaciones recíprocas, siempre que no se haya acordado prórroga expresa por ambas partes.
- b) El acuerdo unánime de las partes firmantes.
- c) El incumplimiento grave de las obligaciones y compromisos asumidos por alguno de los firmantes.

Undécima.- NATURALEZA Y JURISDICCIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 97.5 de la LUIB, el 32.8 del RLUIB 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 de gestión tiene naturaleza jurídico-administrativa y las cuestiones relativas al cumplimiento, interpretación, efectos y extinción del mismo serán competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Duodécima.- 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 (RLUIB/Ma), así como en la legislación de régimen local.

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

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

Este convenio sustituye en todo al anterior firmado con motivo de la aprobación inicial de este procedimiento.

En prueba de conformidad, firmamos este convenio por duplicado.

Calvià, en la fecha de la firma electrónica

Por el Ayuntamiento de Calvià

Por la entidad PROPIETARIA