

CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE CALVIÀ I L'ENTITAT PROPIETÀRIA CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, sucursal en Espanya

PARTS

D. JUAN ANTONIO AMENGUAL GUASP, batle de l'AJUNTAMENT DE CALVIÀ, amb NIF núm. P0701100J i adreça en el 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.

D./nya. _____, en nom i representació de l'entitat CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co. KG, sucursal en Espanya, amb NIF núm. W8266897A i adreça en el carrer Can Puigdorfilà núm. 2, 2º A de Palma.

Es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària per a l'atorgament del present Conveni urbanístic, i a tal fi:

EXPOSEN

1.- L'entitat CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co. KG, sucursal en Espanya (en endavant, la PROPIETÀRIA) és propietària de les següents parcel·les situades a la urbanització de Sol de Mallorca del terme municipal de Calvià:

a.- Finca registral núm. 22349 del Registre de la Propietat de Calvià núm. 1 (CRU núm. 07021000174747). Es correspon amb la parcel·la cadastral 9105001 DD5790S 0001YP.

b.- Finca registral núm. 20248 del Registre de la Propietat de Calvià núm. 1 (CRU núm. 07021000585734). Es correspon amb la parcel·la cadastral 9604021 DD5790S 0001KP.

c.- Finca registral núm. 20280 del Registre de la Propietat de Calvià núm. 1 (CRU núm. 07021000109558). Es correspon amb la parcel·la cadastral 9604022 DD5790S 0001RP.

En les dues primeres (22349 i 20248) es va ubicar el Complex Social-Esportiu-Recreatiu denominat CASINO DE MALLORCA construït a partir de la llicència d'obra major núm. 72/1978 atorgada al novembre de 1978.

Actualment, el complex es troba abandonat pel trasllat del negoci a Palma l'any 2011 i amb un estat de conservació deficient. Els seus edificis, construccions i instal·lacions es van degradant conforme passen els anys. La tercera parcel·la és una zona preservada de l'edificació i poblada d'una extensa pineda. Posseeix un fort pendent a tocar, en la seva part alta amb l'avinguda Portals Vells i en la seva part baixa amb la mar. A l'Est, a més, toca amb un camí públic d'accés a la mar.

2.- La situació urbanística conforme l'actual Pla General en vigor inclou les tres parcel·les esmentades en la classe de SÒL URBÀ amb urbanització consolidada, distingint-se dues zones diferenciades:

a.- Unitat d'Actuació (UA/SM-01) discontinua destinada a Equipament Privat d'Ús Recreatiu (EQ-R) amb una superfície total, segons la fitxa de la unitat d'actuació, de 33.532 metres quadrats. La superfície real ascendeix a 32.439,74 metres quadrats. En aquest àrea s'inclou la

totalitat de la finca registral 22349; la major part de la finca 20248; i una petita porció de la finca 20280.

L'esmentada unitat tenia per objecte, segons la seva fitxa de característiques, "la unificació urbanística de les dues parcel·les que donen suport al complex d'edificacions que constitueixen el Casino de Mallorca, i que permetran qualsevol actuació tendent a la seva reforma o ampliació."

b.- Qualificació urbanística de zona turística (T) no inclosa en l'esmentada unitat d'actuació amb una superfície real de 14.611,07 metres quadrats. En aquesta qualificació s'inclou la menor part de la finca 20248 i la major part de la finca 20280. En conjunt la superfície real de l'àmbit ascendeix a 47.050,81 m².

Així, la modificació puntual implicarà l'eliminació de l'actual unitat d'actuació UA/SM-01 i la reordenació urbanística dels terrenys, amb canvis de qualificació i cessió de terrenys per a dotacions públiques: ampliació de voreres, una plaça pública i millora de l'accés a la mar.

Es tracta d'un sòl urbà amb urbanització consolidada. Els terrenys gaudeixen de tots els serveis urbanístics bàsics enumerats en l'article 22 de la LUIB per la qual cosa, la reordenació no implica una actuació de transformació urbanística, ja que no es tracta d'una actuació de nova urbanització (l'àmbit no passa de la situació de rural a urbanitzat); ni una actuació de renovació urbana (no hi ha una transformació completa o renovació integral del teixit urbà); ni una actuació de dotació (no hi ha increment de plusvàlua); tampoc no s'ajusta a una actuació de reforma interior o de regeneració urbana que requereixi la formulació d'un pla especial de reforma interior (no hi ha modificació, renovació i reurbanització d'un àmbit concret del sòl urbà; ni es donen dos o més de les situacions establertes en l'article 130 de la LUIB).

Es crea una nova unitat d'actuació discontinua, amb el codi UA/SM-01, que abasta la totalitat de l'àmbit: les parcel·les pertanyents a la PROPIETÀRIA, per a l'execució de la proposta, encara que no hi hagi equidistribució de beneficis i de càrregues.

Actuació aïllada primera (AA 1^a). Es modifica l'alineació oficial per a incrementar l'amplada de les voreres existents en un metre (1 m). D'aquesta manera aquestes passen de tenir una amplària de 1,50 m a 2,50 m. en compliment de les dimensions d'itineraris accessibles establerta en la vigent Ordre TMA/851/2021. L'espai públic urbanitzat, existent amb anterioritat el 4 de desembre de 2010, s'adaptarà per a complir l'exigència establerta en la disposició addicional tercera.1.b) del Reial decret legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei General de drets de les persones amb discapacitat i de la seva inclusió social.

Actuació aïllada segona (AA 2^a): En la zona nord de la unitat discontinua -parcel·la 9105001 DD5790S-, es qualificarà una porció com a espai lliure públic (EL-P) per a servir de plaça pública.

Actuació aïllada tercera (AA 3^a): Al costat de la mar es crea un nou espai lliure públic (EL-P) que millorarà l'accés a Cala Xada des de l'avinguda Portals Vells i ocuparà la zona inclosa tant en la servitud de trànsit com en la de protecció de Costes.

Preservació d'una zona boscosa situada entre el funicular i el Beach Club, d'una banda, i l'avinguda de Portals Vells. Una part d'aquest terreny s'inclourà en l'EL-P vist anteriorment. La major part s'inclourà en un espai lliure privat per excloure-lo del desenvolupament edificatori.

En la zona nord de la unitat -parcel·la 9105001 DD5790S- es modificaran els usos detallats als quals es pot destinar l'equipament privat. Es passa d'una qualificació EQ-R (0,50 m²/m²s) d'ús Recreatiu a una qualificació EQ-R singular amb 0,75 m² t/m²s de coeficient d'edificabilitat, que podrà destinar-se a qualsevol dels usos detallats: sociocultural, assistencial, sanitari o recreatiu. L'increment d'aprofitament lucratiu compensa part de la pèrdua de superfície per l'ampliació de les voreres i la creació de l'EL-P.

Les parcel·les lucratives de la zona sud es destinaran a l'ús Global Terciari: una porció a establiment d'allotjament turístic, que ja existia, però canviant la seva ubicació; i una altra a locals comercials d'usos detallats: Comercial, Serveis i Establiments Públics. Es podrà mantenir, prèvia reforma o rehabilitació integral l'antic club de platja -Beach Club- situat enfront de Cala Xada. Així com tornar a posar en marxa el funicular que connectava antigament el Casino amb aquest club.

S'adjunta un quadre resum de la situació urbanística final amb les xifres d'edificació lucrativa màxima de cada parcel·la:

UD. ACTUACIÓ	QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE (m ² s)	SUP. EDIFICADA MÀXIMA (m ² t)	USOS CARACTERÍSTICS
UA/SM-01	EQ-R	10 108,24	7581,18	Equipament Comunitari: Sociocultural, Assistencial, Sanitari o Recreatiu
	T	14 263,12	7131,56	Terciari: Turístic [204 plazas]
	EL-R1	8781,25	4390,63	Espais lliures privats. L'edificabilitat se materialitza en la zona T amb l'ús turístic. No aporta cap plaça turística.
	C	7104,02	3800,00	Terciari: Comercial, Serveis i Establiments Públics
	V	1012,05	0,00	Xarxa Viària
	EL-P	(I) 3442,98 (II) 2339,15	103,29 70,17	Espais lliures públics
TOTAL		Lucrativa: 40 256,63 Total: 47 050,81	Lucrativa: 22 903,37 Total: 23 076,83	Comercial, Serveis, Establiments Públics, Turístic, Sociocultural, Assistencial, Sanitari, Recreatiu, Xarxa Viària, Espais lliures públics, Espais lliures privats

3.- Respecte de la parcel·la urbanística destinada a ús turístic, l'entitat PROPIETÀRIA va tramitar la concessió d'una llicència urbanística -integrada amb activitats- per a la construcció d'un establiment hotel·ler. La sol·licitud, presentada el 29 de març de 2021 (RGE núm. 7201/2021), ha donat lloc a l'obertura de l'expedient d'urbanisme núm. 151/2021.

No obstant això la llicència ha estat suspesa durant els dos anys preceptius del l'article 51 de la LUIB relatiu a l'aprovació inicial d'instruments urbanístics, i posteriorment per Acord de la Junta Local, pels motius següents:

- En data de 30 de juny de 2022, el Ple de l'Ajuntament va acordar aprovar inicialment la Revisió del Pla General (PG) del municipi de Calvià que inclou dos documents diferenciats: Pla General i Pla d'Ordenació Detallada, juntament amb els estudis complementaris que els acompanyen. L'aprovació es va publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) núm. 91 de 14 de juliol de 2022.

- En data de 26 de gener de 2023, el Ple va acordar aprovar inicialment la Modificació Primera del Pla d'Ordenació Detallada de Calvià (POD) de 30 de juny de 2022. L'acord va ser publicat en el BOIB, núm. 18 de 9 de febrer de 2023.

- En la citada Revisió, les tres parcel·les objecte material d'aquesta proposta de conveni es van incloure en la unitat d'actuació UA/SM-02, creada per a la gestió d'una actuació de transformació urbanística de dotació però varen sorgir discrepàncies entre les parts respecte a l'aprovació inicial i la viabilitat econòmica de l'actuació urbanística i va motivar la recerca d'alternatives.

- Els efectes suspensius de l'aprovació inicial del planejament, segons l'article 51 de la LUIB, varen quedar sense efecte als dos anys de la publicació de l'acord. Per impedir la continuació de la tramitació del projecte d'establiment hotel·ler que impossibilitaria dur a terme l'ordenació pretesa per la Corporació Municipal i la propietat/promotora afectada, es va acordar una nova la suspensió de la tramitació de la llicència.

Conforme a això, la Junta de Govern Local en sessió de 15 de juliol de 2024, va adoptar l'acord de *"suspènre la tramitació del procediment de concessió de llicència per a la construcció d'un hotel de 4 estrelles, promogut per l'entitat CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & CO KG SUCURSAL A ESPANYA. (...) La suspensió s'acorda amb efectes retroactius des de l'1 de juliol de 2024 fins a l'1 de juliol de 2025 o fins a l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual si aquesta es produeix amb anterioritat"*.

En l'acord s'estableix també que *"si l'1 de juliol de 2025 no s'ha obtingut l'aprovació definitiva de la modificació puntual del PG, es podrà continuar la tramitació de l'expedient 151/2021."*

4.- És per això que l'execució del planejament vigent, en els termes indicats, provocaria les següents conseqüències no desitjades:

1r.- L'afectació del complex turístic a la zona boscosa que constitueix la major part del terreny amb qualificació turística (T). Això provocaria la pèrdua de la major part dels valors naturals i paisatgístics del terreny, al no preservar-lo del desenvolupament edificador.

2n.- El manteniment del Complex Social-Esportiu-Recreatiu del Casino de Mallorca, sense que aquest pugui modificar el seu ús i segueixi, per tant, en estat d'abandonament. Aquesta situació farà que es continuï degradant cada vegada més ja que l'objectiu de la vigent unitat d'actuació UA/SM-01, és a dir, la reforma i/o ampliació del Casino de Mallorca no es pot dur a terme.

3r.- El manteniment de les dimensions actuals de l'accés públic, deficient, estret i amb una forta pendent des de l'avinguda de Portals Vells cap al domini públic marítim terrestre que constitueix la denominada Cala Xada.

4t.- El manteniment d'unes voreres públiques que incompleixen les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació.

5è.- Per a evitar aquestes conseqüències, les parts varen acordar la suspensió de la tramitació de la llicència d'obres del complex turístic. I, al mateix temps, s'hi han realitzat contactes per a dotar a les parcel·les descrites d'una nova ordenació urbanística a desenvolupar mitjançant una modificació puntual del planejament general vigent.

La justificació del conveni recau en la necessitat de donar resposta a l'actual estat d'abandonament de les construccions de l'antic casino i de l'impacte que provoca; preservar la zona boscosa; convertir les voreres públiques en itineraris accessibles; i millorar l'accés públic a la mar.

El conveni implica assolir els objectius següents:

- Substituir la unitat d'actuació UA/SM-01 i fer un canvi d'ús del sòl que implicarà la demolició de totes aquelles construccions, instal·lacions i obres que siguin disconformes amb la nova ordenació.
- Preservar la massa arbòria existent al sud-est de l'àmbit d'alt valor mediambiental i paisatgístic. La qual cosa, juntament amb el manteniment de l'ús turístic, comporta el canvi d'ubicació de la qualificació turística (zona T).
- Mantenir l'ús turístic del terrenys per a la construcció d'un establiment d'allotjament turístic de quatre estrelles o superior que es considera instrument per a donar un impuls turístic a la urbanització.
- Ampliació de les voreres existents per a fer d'aquestes itineraris accessibles.
- Crear una plaça pública que serveixi de punt de trobada i reunió de tota la urbanització.
- Millorar l'accés públic a la mar, a Cala Xada, des de l'avinguda de Portals Vells.
- Minorar el sostre d'edificabilitat de l'àmbit.
- Eliminació del polígon d'actuació PO/SM-01 per haver-se finalitzat la urbanització del nucli de població.

6è.- La disposició addicional primera de la Llei 3/2022, de 15 de juliol, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears no és d'aplicació en el següent cas ja que la llicència urbanística va ser sol·licitada amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei.

7è.- El present Conveni Urbanístic es redacta conforme al que s'estableix en el capítol VI del títol III de la LUIB. Es tracta d'un conveni de planejament urbanístic la finalitat del qual, d'acord amb l'article 98.1 de la mateixa llei, és la modificació del planejament vigent.

Així mateix es tracta d'un conveni de gestió urbanística en establir, conforme l'apartat 2 del citat article 98, termes i condicions d'execució del planejament. La tramitació del conveni és coincident amb la del procediment d'aprovació de la modificació puntual núm. 3/2024 del planejament general amb el qual té una relació directa. Conforme a l'apartat 4 de l'article 207 del RLUIB, 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 prevista en l'art. 98.3 de la LUIB, pel previst en el procediment d'aprovació de la figura de planejament.

8è.- L'aprovació del present 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.

Ambdues PARTS ES RECONeixEN mútuament la capacitat legal necessària per a formalitzar aquest conveni de planejament i de gestió a l'empara del que s'estableix en l'article 13 i en 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 (RLUIB/Ma), d'acord amb les següents,

CLÀUSULES

Primera.- OBJECTE DEL CONVENI

1.- Aquest Conveni té per objecte la modificació del planejament general vigent amb respecte de l'àmbit del Complex Social-Esportiu-Recreatiu del Casino de Mallorca, l'àmbit del qual està constituït per les finques registrals núm. 22349 (parcel·la cadastral núm. 9105001 DD57790S 0001YP), 20248 (parcel·la cadastral núm. 9604021 DD5790S 0001KP), i 20280 (parcel·la cadastral núm. 9604022 DD5790S 0001RP) de Calvià.

El terreny objecte de la present reordenació està, en la seva major part, inclòs en la unitat d'actuació UA/SM-01. La resta posseeix la qualificació T. Es defineix l'ordenació tant en els plans de qualificació i alineació en sòl urbà CASU-49 i CASU-50; com en la fitxa de la unitat d'actuació inclosa en el volum II de les normes urbanístiques del municipi.

2.- Així mateix té per objecte establir els termes i les condicions d'execució de la citada modificació mitjançant la subscripció d'un Conveni municipal de planejament i de gestió

urbanística entre l'Ajuntament de Calvià i l'entitat CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, sucursal a Espanya, (en endavant, la PROPIETÀRIA), dels terrenys.

Segona.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT

La modificació puntual del planejament general tindrà els següents objectius:

1r.- La preservació de la zona boscosa existent al sud-est de l'àmbit amenaçada per l'actual ordenació del pla general. La nova ordenació prohibirà, en aquesta zona, la construcció de qualsevol tipus d'edificació, ni tan sols sota rasant, a fi de preservar els seus valors ambientals i paisatgístics. S'obligarà a mantenir, en la mesura del possible, la cobertura vegetal i la configuració orogràfica original.

2n.- El manteniment de l'ús turístic present en l'àmbit, sense increment de la seva superfície per a no consumir creixement turístic, residencial o mixt. Serà necessari, això sí, la seva reubicació en una altra zona de l'àmbit per a poder preservar la massa arbòria. Aquest intercanvi d'ubicació per motius mediambientals i/o paisatgístics, en haver-se presentat la sol·licitud de llicència urbanística d'edificació en la ubicació inicial l'any 2021 fa que no sigui aplicable la suspensió temporal d'adquisició o intercanvi de places turístiques establerta per la disposició addicional primera de la Llei 3/2022, de 15 de juny, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears.

3r.- La creació de dos nous espais lliures públics a situar, el primer dels quals EL-P (I), en la parcel·la 22349. El segon EL-P (II) al costat de la mar, abastant la zona de servitud de trànsit i de protecció del domini públic marítim terrestre (DPMT), així com una porció de la massa boscosa a preservar.

El primer dels nous espais lliures públics constituirà una plaça pública que se situarà en la zona central de la urbanització. Es desitja, d'aquesta manera, incrementar la vida comunitària, avui dia gairebé inexistent, en una actuació aïllada de la resta de nuclis que, des de l'aprovació definitiva del PGOU-2000, ha incrementat considerablement la seva població gràcies a la construcció d'un gran nombre d'habitatges tant plurifamiliars com unifamiliars. El segon s'unirà al camí públic existent per als vianants per a millorar l'accés públic a la mar des de l'avinguda de Portals Vells.

Així mateix tindrà l'objectiu de preservar els valors naturals i paisatgístics de Cala Xada i la zona boscosa. Aquest espai ocuparà tant la servitud de trànsit com la de protecció de Costes; a més de part de l'àrea boscosa. L'obtenció dels terrenys, per part de l'Ajuntament, serà mitjançant la seva cessió gratuïta en virtut d'aquest conveni.

4t.- El reconeixement que l'activitat del Complex Social-Esportiu-Recreatiu del Casino de Mallorca no es reactivarà i que, per tant, els objectius de la vigent unitat d'actuació UA/SM-01 no es compliran.

Això implica la necessitat de realitzar una requalificació del sòl, amb un canvi d'ús que, sumat al canvi d'ubicació de l'ús turístic, implica la demolició de la major part de les instal·lacions del Complex. Únicament es podrà recuperar el club de platja -Beach-Club- ubicat prop de la mar, així com el funicular que connectava amb l'edificació principal del Complex.

5è.- L'ampliació de les voreres de l'àmbit perquè compleixin les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació.

6è.- La disminució, en el conjunt de l'àmbit, de la superfície destinada a parcel·les lucratives així com de l'edificabilitat màxima lucrativa.

Tercera.- ÀMBIT DEL CONVENI

L'àmbit de la modificació comprèn la urbanització de Sol de Mallorca. Serà l'àmbit afectat per la reordenació urbanística del complex social-esportiu-recreatiu denominat Casino de Mallorca.

Sol de Mallorca és una urbanització costanera situada al sud-est del terme municipal, aïllada de la resta dels nuclis de població de Calvià.

Les parcel·les que seran objecte de la reordenació urbanística són aquelles propietat de la societat CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & CO KG SUCURSAL A ESPANYA, que estan situades al costat de Cala Xada.

Quarta.- ORDENACIÓ URBANÍSTICA DELS TERRENYS AMB LA MODIFICACIÓ

1- Tot i que no és obligatori, per part de la propietat, ni la cessió de terrenys per a dotacions públiques, ni la cessió d'un percentatge d'aprofitament lucratiu, ni l'assumpció de la despesa i execució d'obres d'urbanització ja que no es tracta d'una actuació de transformació urbanística s'han negociat i assumit una sèrie de compromisos tant per part tant de la propietat com de l'Ajuntament en aquest conveni urbanístic que, es tramita amb motiu de la MP, conforme l'apartat 4 de l'article 207 del RLUIB/Ma.

Per això, 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:

Els compromisos assumits per la PROPIETAT són:

a.- La cessió dels següents terrenys per a dotacions públiques:

- 1.- Ampliació de voreres: 1012,05 m²s
- 2.- Espai lliure públic EL-P (I. situat en parcel·la 9105001 DD5790S): 3442,98 m²s i II, el situat al costat de la mar: 2339,15 m²s.)

b.- Assumir el costs i l'execució de les obres d'urbanització corresponents a l'ampliació de les voreres i de l'EL-P (I).

Els compromisos assumits per l'Ajuntament són:

a.- Assumir el costs i l'execució de les obres d'urbanització corresponent a l'EL-P (II).

Al no generar, la present reordenació, plusvàlues urbanístiques la PROPIETAT no cedeix cap percentatge d'aprofitament lucratiu.

2.- Es planteja una proposta de modificació puntual que reordena les parcel·les de la manera següent:

1r.- Se substitueix la unitat d'actuació UA/SM-01 existent per una nova amb el mateix nom. Aquesta abasta un àmbit distint: la totalitat de les parcel·les 9105001 DD5790S 0001YP, 9604021 DD5790S 0001KP i 9604022 DD5790S 0001RP. El sistema d'actuació és el de reparcel·lació, en la modalitat de compensació. No es tracta d'una actuació de transformació urbanística. La unitat inclou tres actuacions aïllades: ampliació de les voreres, creació d'una plaça pública, i millora de l'accés a la mar amb la creació d'un espai lliure públic. En la fitxa de característiques de la unitat es desenvoluparan les condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús, inclosa l'edificabilitat neta de cadascuna de les parcel·les resultants de la reordenació urbanística proposada.

2n.- Es modifica l'alineació oficial de les parcel·les per a incrementar l'amplària de les voreres existents en un metre (1 m). D'aquesta manera aquestes passen de tenir una amplària de 1,50 a 2,50 metres.

3r.- Ubicació de l'espai lliure públic EL-P (I) per a disposar la seva major dimensió en contigüitat a la via principal d'accés a Sol de Mallorca: l'avinguda de Mallorca.

4t.- S'inclou en la present modificació l'eliminació del polígon d'actuació PO/SM-0.

Cinquena.- COMPROMÍS DE CESSIÓ I COMPENSACIÓ

En virtut d'aquest conveni, la PROPIETÀRIA de les parcel·les cedeix a l'Ajuntament de Calvià, de manera gratuïta, amb ple domini i lliure de càrregues i gravàmens així com d'arrendaments i ocupants, els següents terrenys per a dotacions públiques i es compromet, en la seva condició de promotora única, o de manera solidària juntament amb les persones jurídiques que la constitueixin:

- 1.- Ampliació de voreres: 1012,05 m²s
- 2.- Espai lliure públic EL-P (I: situat en parcel·la 9105001 DD5790S): 3442,98 m²s i el II, situat voramar: 2339,15 m²s.).

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

1a.- Es crea una nova unitat d'actuació discontinua, amb el codi: UA/SM-01, que inclou les parcel·les 9105001 DD5790S, 9604021 DD5790S i 9604022 DD5790S. No és una actuació de transformació urbanística. No hi ha actuació de dotació per no haver-hi un increment de plusvàlues.

La nova UA inclou les noves parcel·les lucratives d'ordenació singular (EQ-R, T, C i EL-R1). Així mateix, inclou les actuacions aïllades (AA) referides a la cessió i execució de l'ampliació de les voreres; l'espai lliure públic (EL-P) que constituirà la plaça pública i l'espai lliure públic per a la millora de l'accés a la mar. La nova fitxa de característiques incorpora les condicions específiques de parcel·lació, edificació i ús de les parcel·les. Regulació singular derivada de les cessions, obres d'urbanització, i compensacions acordades en un conveni urbanístic que es tramita de manera paral·lela a la present modificació.

Mitjançant aquest conveni la propietat es compromet a cedir tots els terrenys destinats a dotacions públiques i a urbanitzar tant l'ampliació de voreres com l'espai lliure públic. L'Ajuntament es compromet a urbanitzar l'espai lliure públic de l'accés a Cala Xada.

2a.- Es modifica l'alineació oficial de les parcel·les per a incrementar l'amplària de les voreres existents en un metre (1 m).

3a.- En la zona nord de la unitat discontinua -parcel·la 9105001 DD5790S-, es qualificarà una porció com EL-P (I) per a servir de plaça pública. Es desitja una actuació aïllada d'Aquesta se situarà de manera paral·lela a l'avinguda Mallorca.

El projecte de plaça haurà d'incloure les instal·lacions mínimes i s'hauran de complir les condicions d'urbanització dels espais lliures públics regulades en l'article 10.18 del volum I de les normes urbanístiques. D'acord amb l'article 10.18 del volum I, l'Ajuntament, com a receptor dels espais lliures públics executats pels particulars, supervisarà les condicions de qualitat dels projectes de dotació de serveis, introduint les modificacions oportunes, tant de disseny com de qualitat de les instal·lacions.

No es podran atorgar les llicències urbanístiques d'edificació i ús del sòl sense que s'hagin inscrit en el Registre de la Propietat les finques objecte de cessió amb caràcter previ o simultani a la primera sol·licitud de llicència d'edificació i ús del sòl. L'entitat privada haurà de presentar un projecte de dotació de serveis o d'obres ordinàries el qual haurà de contemplar la totalitat de les obres d'urbanització corresponents a l'entitat privada.

En qualsevol cas, l'Ajuntament validarà la proposta presentada, en forma de projecte de dotació de serveis o d'obres ordinàries, amb la concessió de la preceptiva llicència.

L'execució d'obres o actuació de l'Ajuntament en l'EL-P (II: accés a la mar per Cala Xada) serà de lliure decisió municipal i en cap cas no afectarà l'edificació en les parcel·les resultants que únicament estarà condicionada a la cessió dels espais corresponents i l'execució de la dotació d'aquells espais conforme els compromisos d'aquest conveni.

4a.- En la zona nord de la unitat —parcel·la 9105001 DD57790S 0001YP— es modificaran els usos detallats als quals es pot destinar l'equipament privat. Es passa d'una qualificació EQ-R (0,50 m²t/m²s) d'ús Recreatiu a una qualificació EQ-R singular amb 0,75 m² de coeficient d'edificabilitat, que podrà destinar-se a qualsevol dels usos detallats: Sociocultural, Assistencial, Sanitari o Recreatiu. L'increment d'aprofitament lucratiu compensa part de la pèrdua de superfície per l'ampliació de les voreres i la creació de l'EL-P (I).

5a.- En la zona sud, l'objectiu prioritari és la preservació d'una massa arbòria existent al sud-est de l'àmbit, d'alt valor mediambiental i paisatgístic, de la nova UA —parcel·la amb RC: 9604022 DD5790S (zona boscosa situada entre el funicular i Beach Club, d'una banda, i l'avinguda de Portals Vells per l'altra)— la qual cosa, juntament amb el manteniment de l'ús turístic, comporta el canvi d'ubicació de la qualificació turística (zona T). D'aquesta manera es desitja excloure del desenvolupament edificatori.

6a.- Quant a la part de la parcel·la 9604021 DD5790S s'inclourà en l'EL-P (II) però la major part s'inclourà en un espai lliure privat, EL-R1. Aquests terrenys inclouen la parcel·la qualificada com a C d'usos Comercial, Serveis i Establiments Públics, que conté també la possibilitat de reformar o reconstruir el beach club i funicular i la parcel·la qualificada com a T, d'ús Turístic, que conté una part inedificable amb qualificació EL-R1.

7a.- En aquestes parcel·les lucratives de la zona sud (parcel·les amb referència cadastral: 9605021 DD5790S 0001KP i 9604021 DD5790S 0001RP) es manté, però no amplia, la

superfície destinada a l'ús Turístic. La resta es destina a altres usos Terciaris: ús Comercial, Serveis i Ús d'Establiments Públics.

8a.- A la UA, en la mateixa zona, es crearà un nou espai lliure públic (EL-P) situat al costat de la mar i connectat amb l'avinguda Portals Vells. L'objectiu és ampliar l'accés públic a Cala Xada des d'aquesta avinguda. Es tracta d'una costa especialment privatitzada en la qual hi ha nombrosos accessos de domini privat.

L'EL-P ocuparà la zona inclosa tant en la servitud de trànsit com en la de protecció de Costes. A més d'incloure part de l'àrea boscosa que desitja preservar-se. Els canvis de qualificació en la zona sud no suposen un creixement turístic, residencial o mixt. Suposen, això sí, que moltes de les edificacions existents s'hagin de demolir per no ajustar-se a la nova ordenació. S'haurà de demolir, d'aquesta manera, la major part del Complex social-esportiu-recreatiu del Casino de Mallorca que duu en estat d'abandonament des de l'any 2011 quan es va tancar i traslladar a Palma.

9a.- 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 quedarà 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 a l'efecte de procedir a les cessions i constituir les següents parcel·les resultants:

- Parcel·la EQ-R: Ús global d'equipament comunitari, amb usos detallats Sociocultural, Assistencial, Sanitari o Recreatiu. En tot cas, haurà de destinar-se a qualsevol d'aquests usos un mínim del setanta per cent (70%) de la superfície edificada total del conjunt.
- Parcel·la T i EL-R1: Es distingeixen dues zones diferenciades: una zona EL-R1 no edificable de 8781,25 m²s, amb ús global d'espai lliure i detallat d'espai lliure privat; i una zona T edificable de 14263,12 m²s, amb ús global terciari, ús detallat turístic (d'allotjament turístic).
- Parcel·la C: Ús global terciari, amb usos detallats Comercial, Serveis i d'Establiments Públics.
- Parcel·les amb qualificació V (Ús detallat de xarxa viària). En la situació final s'amplien les voreres existents en un metre (1 m) perquè compleixin aquestes les condicions d'itineraris accessibles. L'ús serà, doncs, el trànsit de persones.
- Parcel·les amb qualificació EL-P (Ús detallat d'espais lliures públics): EL-P (1) y EL-P (2). Destinades a l'ús públic destinat a l'esbarjo de la població en general. Seran sòls mínimament edificables (coeficient d'edificabilitat màxima de 0,03 m²t/m²s), d'ús i domini públic. La zona no edificable es correspon amb l'àmbit ocupat per la gran massa boscosa on no s'autoritza cap mena d'edificació, ni tan sols sota rasant, a fi de preservar els seus valors ambientals i paisatgístics. A causa d'això s'ha de mantenir, en la mesura del possible, la cobertura vegetal i la configuració orogràfica original. A aquest efecte es reduirà el moviment de terres i les obres de pavimentació al mínim precis.

D'acord amb un informe de Calvià 2000, empresa pública municipal encarregada del servei urbanístic bàsic de sanejament d'aigües residuals, les aigües fecals o residuals generades per les noves edificacions a construir en l'àmbit hauran de connectar amb la xarxa pública de sanejament de l'avinguda de Mallorca. Per aquest motiu, serà necessari constituir una servitud de pas subterrani perquè les aigües residuals connectin amb la xarxa de l'avinguda Mallorca.

Setena.- LÍMITS

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

Vuitena.- SUBROGACIÓ EN ELS DRETS I OBLIGACIONS

L'entitat PROMOTORA 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.

Novena.- 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.

Desena.- 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.

Suspensió convinguda de la tramitació de la llicència urbanística núm. 151/2021.

Ambdues parts ratifiquen la suspensió de la tramitació del procediment de concessió de llicència per a la construcció d'un establiment hotel·ler (expedient núm. 151/2021, RGE núm. 7201/2021), acordada per la Junta de Govern Local en sessió de 15 de juliol de 2024, amb els efectes i termes següents:

a) Terminis de suspensió convinguts i vigència del conveni:

La suspensió es manté actualment vigent i així es mantindrà aplicant el règim de suspensions de la LUIB. Transcorreguts aquets terminis, es mantindrà la suspensió fins que la Propietat així ho sol·liciti.

c) Facultat de la PROPIETÀRIA per a deixar sense efecte la suspensió:

La PROPIETÀRIA podrà deixar sense efecte la suspensió de la tramitació de la llicència núm. 151/2021 i, consegüentment, exigir la continuació de la seva tramitació conforme l'ordenació urbanística vigent en el moment de la sol·licitud (març de 2021), en qualsevol dels següents supòsits:

i) Incompliment dels terminis:

Transcorreguts de la suspensió de llicències segons la LUIB i el seu reglament

En tot cas, transcorreguts tres (3) anys des de la suscripció d'aquest conveni.

Per incompliment del conveni.

Excepte en aquest darrer supòsit, aixecar la suspensió no implica deixar sense efecte el contingut del conveni.

Termini de vigència del conveni:

Sense perjudici del règim de suspensió de la llicència núm. 151/2021 regulat en l'apartat anterior, el present conveni tindrà la vigència necessària per al compliment de les obligacions recíproques assumides per les parts. En tot cas i en defecte de termini específic per a alguna obligació, s'aplicaran els terminis establerts en la LUIB, el RLUIB/Ma i, supletòriament, el termini de quatre (4) anys .

Causas de resolució del conveni:

Seràn causes de resolució del present conveni urbanístic:

- a) El transcurs del termini de vigència sense haver-se complert les obligacions recíproques, sempre que no s'hagi acordat pròrroga expressa per ambdues parts.
- b) L'acord unànim de les parts signants.
- c) L'incompliment greu de les obligacions i compromisos assumits per part d'algun del signants

Onzena.- NATURALESA I JURISDICCIO

De conformitat amb el que s'estableix en l'article 97.5 de la LUIB, el 32.8 del RLUIB 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.

Dotzena.- 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, RLUIB/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.

Aquest conveni substitueix en tot l'anterior signat amb motiu de l'aprovació inicial d'aquest procediment.

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