

En Calvià, a .... de 2017.

De una parte, Alfonso Rodríguez Badal, Alcalde del Ajuntament de Calvià, con C.I.F. Núm. P0701100J, con domicilio en el Carrer Julià Bujosa Sans, Batle, nº 1;

De otra parte, Doña Lorena Sánchez Ramón, en calidad de presidenta de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO APARTHOTEL MELIA MAGALUF, Avenida Notario Alemany, nº 1 Magalluf, 07181 Calvià.

Y De otra parte, Pablo Bianchi Charola, mayor de edad con domicilio a estos efectos en Gremi Boters, 24. Polígono Son Castelló, 07009 Palma de Mallorca, provista de DNI Nº 43109943-P en nombre y representación de la entidad mercantil, EVERTMEL S.L. (Sociedad propietaria de la finca registral 4292 donde se encuentran ubicados los Hoteles Sol Barbados y Meliá Calvià Beach), con el mismo domicilio y C.I.F. B-57095937, actuando en virtud de facultades derivadas de la escritura de apoderamiento otorgada el 1 de abril de 2015 ante el notario de Palma de Mallorca, Don Armando Mazaira Pereira bajo el nº 912 de su protocolo.

Todos se reconocen capacidad suficiente para suscribir el presente documento, por medio del cual otorgan y formalizan el presente Convenio Urbanístico

**I.** Que la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO APARTHOTEL MELIA MAGALUF es propietaria de la finca **4.431** DIVIDIDA HORIZONTALMENTE, localizada en la Avenida Notario Alemany, nº 1, Magalluf, Calvià. Mide aproximadamente 15.418 m2 según superficie Registral y 15.637m2 según reciente medición, (Ref Catastral [9930001DD6793S](#)). Se encuentra ubicada lindando al Norte con finca calificada como Unifamiliar Turística al Sur con la finca Registral: 4292, en la que se ubica, en funcionamiento, el Hotel Sol Barbados y el Hotel Melia Calvià Beach, calificada como turística, al Este con Zona Marítimo Terrestre, y al Oeste con la vía publica Avenida Notario Alemany.

En esta finca se encuentra en funcionamiento el Hotel ME MALLORCA, en el que se vienen desarrollando actividades propias de servicio hotelero y de restauración bajo la explotación de AYOSA S.L.

Dicha actividad se configura dentro de las explotaciones de interés para el propio municipio y dentro de las que mantienen y favorecen el desarrollo de la zona, no existiendo ningún interés municipal en la cesación de dichas actividades.

**II.** Que el terreno vecino a la finca anteriormente descrita, es la finca Registral **4292** de Calvià y es propiedad de la empresa EVERTMEL, SOCIEDAD LIMITADA, Mide según registro de la propiedad 31.735 m2 y 31.933m2 según reciente medición y linda: Al Norte, remanente de la matriz y línea de delimitación de la Zona Marítimo Terrestre; Sur y Oeste, con la avenida del

Notario Alemany, hoy al Oeste también con la finca matriz; y al Este con la expresada Avenida, calle Violeta y remanente de la matriz.

**III.** Que en la intersección de las fincas 4292 y la 4431, y afectando a ambas, se encuentra un pasaje calificado por el PGOU como sistema viario “-V-: Red viaria y pasos públicos” de 1.329m<sup>2</sup> de superficie.

**IV.** Que el sistema viario que el PGOU vigente insta a ejecutar para facilitar un acceso a la playa de Magalluf se encuentra dentro de un suelo urbano consolidado por la edificación no incluido en una unidad de actuación.

La obtención de este suelo, supondría la asunción de unas obligaciones económicas no deseables para la Corporación municipal en atención a las características, usos y ubicación de dicha finca, además de que la configuración de este sistema viario no se entiende la idónea, por su difícil funcionalidad y pequeña sección transversal.

**V.** Debido a lo anterior, tanto EVERTMEL S.L. dueña de la finca registral 4292, como la Comunidad de Propietarios dueña de la finca registral 4.431, como el Ayuntamiento de Calvià, están interesados en la sustitución del paso previsto por el Plan General de Ordenación Urbana de Calvià, por una nueva propuesta que elimine éste, demasiado estrecho y con problemas para mantener la seguridad en la zona, por otro vial que cumpla de una manera mucho más eficaz con el fin al que está destinado.

**VI.** Que el vial actualmente propuesto por el PGOU vigente, con una superficie de 1,329 m<sup>2</sup> será denominado a partir de ahora en este documento como “VIAL SEGÚN PGOU ACTUAL”, y el vial propuesto como alternativa al anterior, con una superficie de 621m<sup>2</sup>, será denominado a partir de ahora en este documento como “VIAL MODIFICADO”; ambos aparecen grafiados en el **ANEXO 1** a este documento.

Desde el PGOU de Calvià vigente, el terreno ocupado por la finca desde la que se pretende ceder el nuevo vial, se califica como (T) Alojamiento y Productos Turísticos, se adjunta como **ANEXO 3**, plano de ordenación CASU 39 del PGOU de Calvià, en el que aparece marcada la finca antes indicada, así como su calificación urbanística.

**VII.** Que la Corporación Municipal es sensible tanto al beneficio que comporta una nueva ubicación de este vial, más directa y funcional, gratuita para el Ayuntamiento, que dé un acceso al mar en una línea recta que reduzca la distancia entre la malla urbana y la costa en más de la mitad respecto al camino previsto inicialmente, ganando también en anchura, siendo ésta suficiente para que se facilite su uso por vehículos (el previsto por el Plan era sólo peatonal), permitiendo el paso de equipos de emergencia o salvamento que aumentan asimismo la seguridad y el servicio a los ciudadanos, con la mejora evidente también, que esto supone en cuanto a facilitar la comodidad de acceso a la playa por los particulares.

Es por ello que las partes se encuentran interesadas en reordenar la situación urbanística de las citadas fincas de acuerdo a una nueva propuesta mucho más adecuada y funcional para el núcleo urbano de Magalluf, con la cesión gratuita de la titularidad a favor del municipio de un

importante espacio para su destino como sistema viario.

**VIII.** Además de todo lo anterior, y en compensación por la diferencia de metros cuadrados entre los previstos por el Plan General y aquellos que finalmente se cederán, EVERTMEL S.L. y el Ayuntamiento de Calvià, han llegado al acuerdo de que la primera realice una serie de actuaciones en el entorno que optimicen y renueven la trama urbana, que a día de hoy se encuentra en estado deficiente, consiguiendo de esa manera mejorar las infraestructuras urbanas que dan servicio a los ciudadanos.

Dichas actuaciones tendrán una inversión por parte de Melia de cuatrocientos seis mil seiscientos euros (406.600,00€).

Y con tales antecedentes las partes de mutuo acuerdo alcanzan los siguientes,

#### **PRIMERO.- SOBRE LA NUEVA ORDENACIÓN DE LA ZONA.**

La Corporación municipal se compromete y obliga a la mayor brevedad posible a tramitar la modificación del PGOU en el sentido de adecuar la nueva propuesta sobre las fincas arriba indicadas y que aparece en el **ANEXO 1** a los siguientes extremos:

- 1.- La actual calificación de los terrenos del actual sistema viario previsto (“VIAL SEGÚN PGOU ACTUAL. Superficie: 1,329m<sup>2</sup>” de Anexo 1), será eliminada y dichos terrenos pasarán a ser calificados como superficie lucrativa (T) de acuerdo a la calificación de las parcelas a las que pertenecen.
- 2.- Los terrenos actualmente lucrativos señalados en el **ANEXO 1**, (“VIAL MODIFICADO). Superficie 621m<sup>2</sup>, serán calificados, y por lo tanto destinados a sistema viario de cesión gratuita y obligatoria (V).

En el subsuelo del sistema viario futuro “VIAL MODIFICADO”, queda ejecutada la canalización de evacuación pluvial de la zona cuya responsabilidad corresponde a la promotora que ha procedido a su ejecución, si bien el mantenimiento, a partir de la cesión de dichos terrenos, corresponderá al consistorio municipal y/o Calvià 2000, en su defecto.

La entrega de la posesión de los terrenos destinados a Sistema Viario y su subsuelo coincidirá con la firma de la escritura pública de cesión tras la concesión por parte del Ayuntamiento de la correspondiente licencia de segregación.

#### **SEGUNDO.- COMPROMISO DE INVERSIÓN.**

EVERTMEL S.L. se compromete a realizar la inversión de cuatrocientos seis mil seiscientos euros (406.600,00€), de acuerdo a lo establecido en el **ANEXO 2** de este convenio, quedando condicionada en su caso dicha inversión o parte de la misma, a la obtención de la autorización que por parte de la normativa sectorial pudiese ser preceptiva por estar la actuación que se pretenda realizar afectada por ésta.

Esta inversión se realizará en los tiempos y condicionada a los hitos que se establecen en el ANEXO 2 del convenio.

Todos los proyectos necesarios para llevar a cabo estas inversiones serán redactados por EVERTMEL o la empresa o profesionales que ésta designe, haciéndose ésta a su vez cargo de los gastos que por dichos conceptos se puedan devengar.

Durante la realización de las inversiones previstas en el ANEXO 2, se nombrará un representante del Ayuntamiento que comprobará la ejecución de las mismas y el cumplimiento de los compromisos asumidos.

### **TERCERO.- OTORGAMIENTO DE DOCUMENTOS**

Todas las partes se comprometen a otorgar cuantos documentos y resoluciones sean necesarios para el buen fin de lo acordado en el presente documento.

### **CUARTO.- OTRAS OBLIGACIONES Y COMPROMISOS**

Ambas partes asumen el compromiso mutuo de actuar de buena fe y con la debida diligencia, colaborando entre sí en todo cuanto sea necesario, manteniéndose recíprocamente informados de todo cuanto esté relacionado con la ejecución y desarrollo del presente Convenio, y adoptando todas las medidas que estén a su alcance para la más pronta realización de los objetivos contenidos en el mismo, debiendo evitar todo aquello que pudiera entorpecer su viabilidad.

El Ayuntamiento se obliga a tramitar e impulsar todos los planes, proyectos, demás instrumentos técnicos y jurídico-administrativos que sean precisos para la ejecución del presente convenio, promoviendo activamente y realizando la totalidad de actuaciones pertinentes con las restantes administraciones y/o organismos públicos o privados que puedan participar de forma directa o indirecta en la ejecución y buen fin del presente Convenios, que permitan y garanticen la viabilidad del mismo en las condiciones acordadas, comprometiéndose especialmente, con carácter enunciativo pero no limitativo a instar, promover y cooperar en la tramitación y obtención por parte de las correspondientes administraciones y/o organismos públicos o privados de cuantas licencias, autorizaciones, permisos, informes o cualesquiera tipo de documentación resultasen necesarios para el buen fin del presente.

Los gastos que, en su caso, se deriven de la segregación, cesión e inscripción del VIAL MODIFICADO, serán de cuenta de EVERTMEL, al igual que los impuestos o tributos que, en su caso, pudieran derivarse del indicado cambio de titularidad.

### **QUINTO.- NO APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU**

En el caso que no se pudiese llegar a realizar la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento municipal de acuerdo a lo previsto en este acuerdo, por problemas ajenos a las dos partes actoras afectadas, se mantendrían los usos previstos de los terrenos por el Plan General vigente hasta mejor solución o acuerdo entre las partes, y quedaría sin efecto el compromiso por

parte de EVERTMEL S.L., de la inversión estipulada en el pacto SEGUNDO.

### **SEXTO.- ANULACIÓN DE PACTOS ANTERIORES**

Este acuerdo anula o modifica otros acuerdos o convenios que se hayan podido resolver entre ambas partes en los mismos terrenos afectados, en todo lo que contravenga al mismo.

### **SÉPTIMO.- VALIDEZ Y VIGENCIA**

Para su validez el presente convenio urbanístico queda condicionado a la ratificación por el Pleno del Ayuntamiento de Calvià y, en su caso, al preceptivo trámite de información pública.

El presente convenio tendrá validez hasta que se cumplan por las partes las obligaciones asumidas.

La transmisión total o parcial por cualquier título de la titularidad de los inmuebles registrales señalados en el EXPONEN I y II de este convenio, no afectará a los derechos y obligaciones establecidos en el presente, de tal modo que el nuevo titular quedará subrogado en la totalidad de los mismos, hayan sido o no objeto de inscripción registral, lo cual debe hacerse constar en todos los documentos de transmisión dominical o cesión de derechos que al efecto se suscriban.

El incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones asumidas por las partes en virtud del presente Convenio dentro de los plazos aquí recogidos, implicará su resolución con la aplicación de los efectos retroactivos que procedan, sin perjuicio de cualesquiera otros derechos que correspondan a las partes.

En aquellos supuestos en los que se iniciaren cualesquiera procedimientos de cualquier índole, y especialmente judiciales, de impugnación de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, efectuada en cumplimiento de lo estipulado en este Convenio, las partes convienen que, si recayera resolución definitiva no recurrible que dictaminara la restitución de las actuaciones al estado actual, se entenderá automáticamente resuelto el presente Convenio con los efectos retroactivos que resulten de aplicación, y sin perjuicio de cualesquiera otros derechos que correspondan a las partes.

### **OCTAVO.- NATURALEZA JURÍDICA Y JURISDICCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el artículo 18.5 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo de las Islas Baleares, este convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa y las cuestiones relativas al cumplimiento, la interpretación, los efectos y la extinción de éstos son competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Y para que conste, obligue en derecho y surta los efectos oportunos, firman el presente documento por triplicado en el lugar y fecha en el encabezamiento indicados.

Por :

I.- LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO APARTHOTEL MELIA MAGALUF

Fdo.- Lorena Sánchez Ramón.

II.- EVERTMEL S.L.

Fdo: Pablo Bianchi Charola

II.- AJUNTAMENT DE CALVIÀ

Fdo.- Alfonso Rodríguez Badal.