



**Govern
de les Illes Balears**

Conselleria de Turisme i Esports
Direcció General de Turisme

85109
234108
320108
224107

Exp.: 207/2013/CUP
Document: resolució
Emissor: DOPT/l's



Batle Ajuntament Calvià
Sr. Manuel Onieva
C/ julià Bujosa Sans, batle, 1
07184-Calvià

Resolució de reconversió i canvi d'ús turístic a residencial de l'hotel KA ubicat al carrer Vaquer, 22, en Portals Nous, en el terme municipal de Calvià

Fets

1. El 9 de maig de 2013 el Sr. Jorge Eduardo Herrero Campo, autoritzat pel propietari de l'establiment d'allotjament turístic denominat Hotel Ka Portals, H/1658, situat al nucli de Portals Nous del TM de Calvià, va presentar al Registre de la Conselleria de Turisme i Esports (NRE 7539/2013) una sol·licitud per a instar-ne el canvi d'ús, de turístic a residencial, segons l'article 78 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme a les Illes Balears. Aquesta sol·licitud fou acompanyada d'un avantprojecte arquitectònic de la proposta i, a requeriment de la Conselleria, el promotor amplià en dates posteriors la documentació tècnica i d'altra corresponent a l'acreditació de la titularitat de l'establiment.
2. A petició del director general de Turisme, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Calvià, de forma preceptiva i vinculant, informà favorablement l'assumpte assumint els informes tècnics del director d'Urbanisme i Planejament i a l'hora de l'arquitecta municipal, el 7 d'octubre de 2013. El 15 de novembre de 2013 tingué entrada al Registre de la Conselleria (NRE. 18825/2013) nova documentació municipal ampliant els informes anteriors pel que fa a la manca de necessitat d'una major dotació d'espais lliures públics, d'infraestructures o de serveis urbanístics propis del sòl urbà degut al canvi d'ús instat.
3. Examinat l'expedient pel Servei Tècnic de la Direcció General de Turisme, en data 22 de novembre de 2013 emeté informe tècnic favorable sobre la proposta de canvi d'ús turístic a residencial de l'hotel Ka Portals, a l'empara de l'article 78 de la Llei 8/2012, per a que es dugui a terme el tràmit preceptiu d'audiència pública.

http://vd.caib.es/1421410467479-102473264-3202457513947934548





Govern de les Illes Balears

Conselleria de Turisme i Esports
Direcció General de Turisme

Exp.: 207/2013/CUP

Document: resolució

Emissor: DOPT/l's

4. En data 24 de setembre de 2014, el Sr. Francisco Llabrés Enañat, va presentar escrit a la Conselleria de Turisme i Esports, tot indicant, que és l'administrador concursal designat en l'expedient de Concurs necessari de la mercantil "Promociones y Arquitectura Aragonesas, S.L" (fet que queda acreditat amb la documentació que hi acompanya).

Mitjançant l'esmentat escrit, sol·licita que es continuï amb la tramitació de l'expedient de canvi d'ús de turístic a residencial de l'edifici ubicat al carrer Vaquer, 22, Portals, de l'entitat "Promociones y Arquitectura Aragonesas, S.L"

5. En data 27 d'octubre de 2014, es signa per la directora General de Turisme, la proposta de resolució per acordar el canvi d'ús turístic de l'Hotel Ka Portals ubicat Portals Nous, H/1658 al Carrer Vaquer, 22, terme municipal de Calvià, a ús residencial, en els termes de l'informe municipal preceptiu i vinculant, i amb l'abast que determina l'article 78 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.
6. En data 15 de novembre de 2014, es va publicar aquesta proposta de resolució en el Bolletí Oficial de les Illes Balears, donant compliment al termini de d'un mes exigít a l'article 78.10 de la Llei 8/2012.
7. En aquest terme, no ha hagut cap al·legació ni suggeriment.

Fonaments de dret

1. L'article 78 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, sobre reconversió i canvi d'ús d'establiments d'allotjament i parcel·les d'ús turístic.
2. L'apartat 7 de la Circular 1/2013, de 6 de setembre de 2013, del director general de Turisme per la qual s'estableixen determinats criteris interpretatius sobre aspectes de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, determinant el procediment que s'ha de seguir a la Conselleria de Turisme i Esports.
3. La Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears i la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.





Govern de les Illes Balears

Conselleria de Turisme i Esports
Direcció General de Turisme

Exp.: 207/2013/CUP
Document: resolució
Emissor: DOPT/Is

4. El Decret 25/2013, de 27 de desembre, del president de les Illes Balears, pel qual es disposa el cessament i el nomenament d'un membre del Govern de les Illes Balears.
5. El Decret 6/2013, de 2 de maig, del president de les Illes Balears pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

Per tot això, dict la següent,

Resolució

1. Acordar el canvi d'ús a residencial de l'establiment d'allotjament turístic denominat Hotel Ka Portals, H/1658, situat al carrer Vaquer, 22, en Portal Nous del TM de Calvià, d'acord amb l'informe municipal de data 7 d'octubre de 2013, ampliat en data 15 de novembre de 2013, amb l'abast que determina l'article 78 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol del turisme de les Illes Balears i en els termes de l'ordenança urbanística proposada a la documentació tècnica de l'expedient.

Aquest canvi d'ús s'acorda sense perjudici de l'efectiva obtenció de les llicències municipals i de la resta d'informes o autoritzacions concurrents que siguin preceptius per a poder dur-lo a terme.

2. Notificar la resolució a l'interessat.
3. Notificar la resolució a l'Ajuntament de Calvià, amb expressa referència a l'obligatorietat d'incorporar el canvi d'ús al planejament urbanístic municipal, segons l'ordenança de la qualificació urbanística proposada.

Interposició de recursos

Contra aquesta Resolució -que exhaureix la via administrativa- es pot interposar un recurs potestatiu de reposició davant el conseller de Turisme Esports en el termini d'un mes comptador des de l'endemà d'haver-ne rebut la notificació, d'acord amb l'article 117 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i l'article 57 de la





Govern de les Illes Balears

Conselleria de Turisme i Esports
Direcció General de Turisme

Exp.: 207/2013/CUP

Document: resolució

Emissor: DOPT/l's

Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

També es pot interposar directament un recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà d'haver rebut la notificació de la Resolució, d'acord amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Palma, 14 de gener de 2015

El conseller de Turisme i Esports
Jaime Martínez Llabrés

<http://vd.caib.es/1421410467479-10247> 54-3202457513947934548





Govern de les Illes Balears

Resum de signatures

Pàg.1/1

Títol:Resolució reconversió Hotel KA

Descripció:Resolució reconversió Hotel KA

Signant 1

Signat digitalment per MARTINEZ LLABRES JAIME - DNI 43070738H

Data: divendres, 16 gener 2015 18:11:19 GMT

Motiu: He signat el document



**Govern
de les Illes Balears**

Conselleria de Turisme i Esports
Direcció General de Turisme

JMF

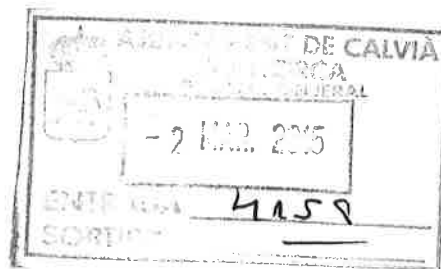
Govern de les Illes Balears
Conselleria de Turisme i Esports

24 FEB. 2015

Reg. Gral. Entrada
Núm.

Reg. Gral. Sortida
Núm. 1996

Exp.: 207/2013/H
Document: ofici
Emissor: MS/ls



Batle de l'Ajuntament de Calvià
Sr. Manuel Onieva
C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1
07184-Calvià

Us tramet, adjunt, la documentació tècnica diligenciada referent a l'expedient de canvi d'ús de l'hotel KA PORTALS, H/1658, situat al carrer Vaquer, 22 del TM de Calvià.

Atentament,

Palma,
La cap de Departament del Servei d'Ordenació Turística
Margarita Sendín Rebassa

<http://vd.caib.es/1424683784271-121485560-4860147131527533634>





Govern de les Illes Balears

Resum de signatures

Pàg.1/1

Títol:207/2013/H KA- Trasl·lat Docum. Tca- Ajunt Calvia-CANVI
D'US

Descripció:207/2013/H KA- Trasl·lat Docum. Tca- Ajunt Calvia-CANVI D'US

Signant 1

Signat digitalment per MARGARITA ALFONSA SENDIN REBASSA

Data: dilluns, 23 febrer 2015 10:45:38 GMT

Motiu: He signat el document

Anexo II

Anteproyecto para la reconversión y cambio de uso del hotel Ka a viviendas

PROPUESTA DE ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN PARA EL SOLAR SITUADO EN LA CALLE VAQUER 22, EN EL T.M. DE CALVIÁ.

Calle Vaquer, 22.

T.M. de Calviá, Baleares

Octubre de 2013



Jordi Herrero Campo, arquitecto

avenida del mar, 32, 07181, palmanova | 636858802 971682726 | jh@jordiherrero.com | www.jordiherrero.com

CONTENIDO DEL ANEXO II

El presente Anexo II desarrolla una PROPUESTA DE ORDENANZA ESPECÍFICA PARA EL SOLAR SITUADO EN LA CALLE VAQUER, 22 EN EL T.M. DE CALVIÀ



PROPUESTA DE ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN PARA EL SOLAR SITUADO EN LA CALLE VAQUER 22, EN EL T.M. DE CALVIÁ.

Antecedentes

1.- El presente documento tiene por objeto definir los parámetros urbanísticos aplicables a esta parcela cuando se apruebe el cambio de uso solicitado mediante el "Proyecto para la reconversión y cambio de uso del hotel KA a viviendas" del edificio ubicado en la calle Vaquer, 22 del T.M. de Calviá.

2.- El presente documento pretende establecer las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de aplicación a la parcela de referencia.

3.- Como el actual documento se refiere a un edificio construido al amparo de una normativa anterior a la vigente, los parámetros que se propondrán se referirán a los parámetros legalmente existentes o autorizados en la fecha de autorización de cambio de uso.



Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la parcela situada en la calle Vaquer, 22, en el T.M. de Calviá.

1.-Descripción

El solar está situado en la Calle Vaquer, 22 en el T.M. de Calviá.

El ámbito físico de aplicación es, por tanto, la parcela legalmente existente en la dirección indicada en la fecha de autorización de cambio de uso.

2.- Uso característico.

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. según las definiciones del PGOU de Calviá, en el artículo 3.05, punto 2.1.

En la edificación resultante deberá destinarse al uso característico (residencial plurifamiliar) un MÁXIMO del noventa por ciento (90 %) del aprovechamiento urbanístico de la parcela.

Un MÍNIMO del 10% de la edificación se destinará a usos diferentes del residencial de entre los siguientes: establecimiento público, administrativo, comercial, deportivo, docente o sociocultural.

Los ámbitos de edificación destinados a uso diferente del residencial deberán tener acceso independiente de la zona de vivienda plurifamiliar y deberá poder funcionar de manera independiente.

3.- Tipo de edificación

La existente. Corresponde a volumetría específica.

4.- Condiciones de parcelación, edificación y de uso.

Condiciones de parcelación

Superficie mínima: La que derive de la situación legalmente existente o autorizada.

Fachada mínima: La que derive de la situación legalmente existente o autorizada.

Condiciones de edificación:

Se deberán legalizar, o suprimir en caso de no sea posible su legalización, todos los elementos construidos que se encuentren en situación de FUERA DE ORDENACIÓN en el momento de la obtención de la licencia de cambio de uso.

Altura máxima nº plantas: La que derive de la situación legalmente autorizada.

Altura máxima en metros (H): La que derive de la situación legalmente autorizada.

Altura total (h): La que derive de la situación legalmente autorizada.

Edificabilidad máxima: La que derive de la situación legalmente autorizada.

Ocupación máxima: La que derive de la situación legalmente autorizada.

Separaciones mínimas a linderos: La que derive de la situación legalmente autorizada.

Volumen máximo sobre rasante por edificio: La que derive de la situación legalmente autorizada.

Índice máximo de intensidad de uso viviendas: 1 vivienda/120 m² de edificación

Aparcamientos : Como mínimo 1 aparcamiento por vivienda.

5.- Condiciones específicas.

El tamaño mínimo de la vivienda autorizable será de 90 m² de superficie construida. En todo caso un 10% del número de viviendas resultantes podrá tener una superficie inferior, pero siempre superior a 35 m² de superficie construida.

Excepcionalmente, mediante la tramitación de un expediente administrativo específico e individual por proyecto, la administración turística competente podrá dispensar, previo informe vinculante del ayuntamiento, el cumplimiento del tamaño mínimo de vivienda autorizable, mediante resolución motivada, debiéndose determinar en dicho expediente el tamaño mínimo de vivienda a autorizar, que no podrá ser inferior a 35 m² construidos, la densidad, el porcentaje de edificación destinada a otros usos y las plazas de aparcamiento necesarias.

En todos los casos en que se autorice un cambio de uso, este cambio estará condicionado a una rehabilitación integral del establecimiento afectado.

Como mínimo, cada una de las viviendas resultantes del cambio de uso deberá estar dotada de un aparcamiento en la parcela afectada o como máximo a 200m. de distancia.

En todos los casos en que proceda el cambio de uso, el titular del establecimiento tiene que abonar a la administración municipal competente, en concepto de monetización de la cesión de aprovechamiento, el 5% del presupuesto de ejecución material de la rehabilitación integral o reconstrucción del edificio en el que se haya formalizado el cambio de uso. Dicho valor de cesión sólo se aplicará sobre la superficie construida correspondiente al nuevo uso. Estos ingresos deberán destinarse a actuaciones e inversiones en la zona donde se ha realizado el cambio de uso, previo informe vinculante de la administración turística competente.

6.- Condiciones generales.

Serán de aplicación las condiciones generales de edificación, parcelación y uso establecidas en las Normas del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALVIÁ (26/06/09), en particular, en los Títulos IV, V y VI.

PROPUESTA DE ANTEPROYECTO PARA LA RECONVERSIÓN Y CAMBIO DE USO DEL HOTEL KA A VIVIENDAS, SITUADO EN LA CALLE VAQUER 22 EN EL T.M. DE CALVIÁ.

La propuesta arquitectónica presentada en el presente "Anteproyecto para la reconversión y cambio de Uso del hotel KA a viviendas", y detallada en los planos A04, A05, A06, A07, A08, A09, A10, A11, A12, A13 y A14, NO es vinculante y es meramente propositiva.

Esta propuesta se adapta en sus parámetros principales a las Ordenanzas Específicas desarrolladas y demuestra la viabilidad del edificio para los usos propuestos.

La propuesta definitiva se redactará, una vez se haya aprobado el cambio de uso del hotel Ka a viviendas, adaptándose a todos los puntos recogidos en la "PROPUESTA DE ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN PARA EL SOLAR UBICADO EN LA CALLE VAQUER, 22, EN EL T.M. DE CALVIÁ".

En Palmanova, a 29 de octubre de 2013

Firmado: Jordi Herrero Campo, arquitecto



Referencia catastral: 3865001DD6736N0001DM
Localización: Calle Vaquer, 22

DATOS URBANÍSTICOS
De acuerdo con el expediente 224/2007
Licencia 7/ 07/ 2008

Superficie de la parcela: 1.911 m2
Ocupación : 851 m2
Área total construida: 2.708,5 m2



ANTEPROYECTO PARA LA RECONVERSIÓN Y CAMBIO DE USO DEL HOTEL KA A VIVIENDAS mayo 2013

Calle Vaquer, 22 T.M. de Calviá

Propietario
Carlos Granado
Rincón
Promotor
Thomas Werner

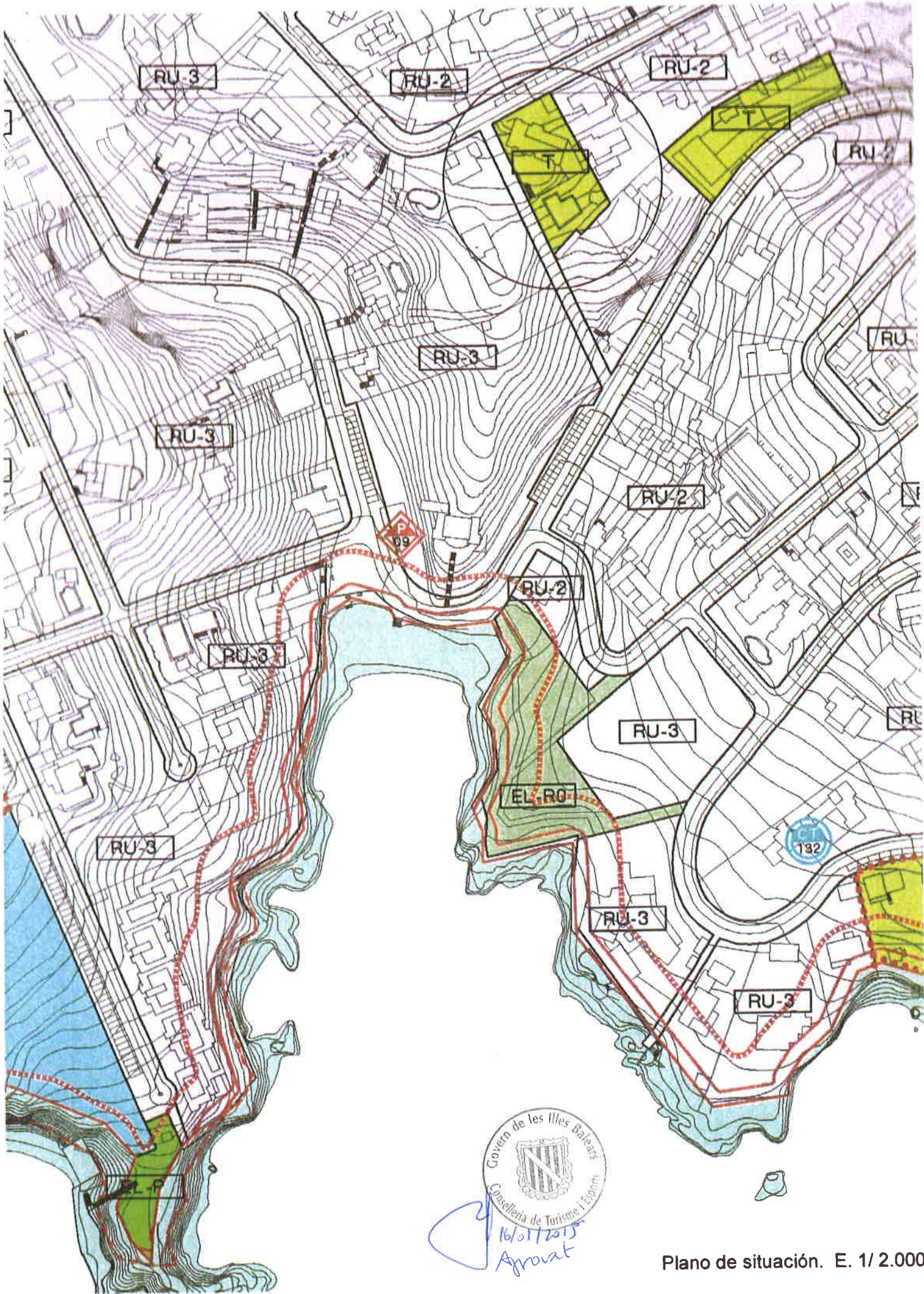
Información
**Situación y
emplazamiento**

Escala
1/ 5.000
1/ 2.000
1/ 500

Plano
A-01

Jordi Herrero Campo, arquitecto

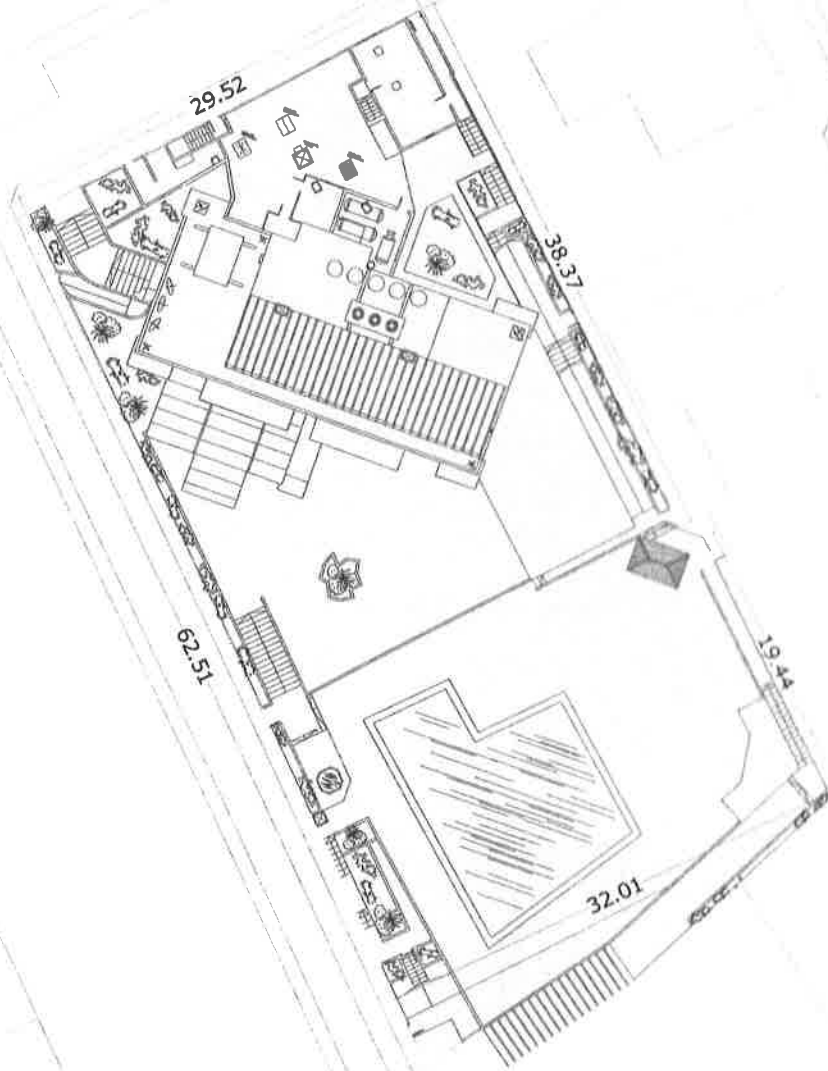
Avenida del Mar, 32 Palmanova 07181 Mallorca / M. 636858802 / T. 971 681966 / E. jh@jordiherrero.com



Govern de les Illes Balears
Conselleria de Turisme i Esports
16/01/2015
Aprobat

Plano de situacion. E. 1/ 2.000

Calle Vaquer



Calle Ramiro López



Plano de emplazamiento. E. 1/ 500
Superficie del solar ; 1.911 m2