



Sección V. Anuncios

Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ

6459

Inicio de la tramitación del procedimiento para la firma de un convenio urbanístico que tiene por objeto la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià, para llevar a cabo la reordenación urbanística del ámbito del complejo social – deportivo y recreativo denominado Casino de Mallorca, del término municipal de Calvià

En sesión de fecha 29 de mayo de 2025, el Pleno de la corporación municipal adoptó el acuerdo del tenor literal siguiente:

“1. INICIAR la tramitación para la aprobación del convenio urbanístico que tiene por objeto **LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALVIÀ, PARA LLEVAR A CABO LA REORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO DEL COMPLEJO SOCIAL - DEPORTIVO - RECREATIVO DENOMINADO CASINO DE MALLORCA, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN SOL DE MALLORCA, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CALVIÀ, cuyo texto se transcribe literalmente:**

CONVENIO

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

PARTES

D. JUAN ANTONIO AMENGUAL GUASP, Alcalde-Presidente del **AJUNTAMENT DE CALVIÀ**, con NIF n.º P0701100J y domicilio en la calle Julià Bujosa Sans, Batle, n.º 1 de Calvià Vila. 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. _____, mayor de edad y NIF _____, actuando en nombre y representación de la entidad **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, Sucursal en España**, con NIF n.º W8266897A y domicilio en la calle Can Puigdorfila n.º 2, 2º A de Palma.

Se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente Convenio Urbanístico, y a tal fin:

EXPONEN

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

- a.- Finca registral n.º 22349 del Registro de la Propiedad de Calvià n.º 1 (CRU n.º 07021000174747). Se corresponde con la parcela catastral 9105001 DD57790S 0001YP.
- b.- Finca registral n.º 20248 de Calvià 1 (CRU n.º 07021000585734). Se corresponde con la parcela catastral 9604021 DD5790S 0001K.
- c.- Finca registral n.º 20280 de Calvià 1 (CRU n.º 07021000109558). Se corresponde con la parcela catastral 9604022 DD5790S 0001RP.

En las dos primeras (22349 y 20248) se haya levantado el Complejo Social-Deportivo-Recreativo denominado CASINO DE MALLORCA. Construido a partir de la licencia de obra mayor n.º 72/1978 otorgada en noviembre de 1978.

El Complejo se encuentra, en la actualidad, abandonado por el traslado del negocio a Palma en el año 2011. Su estado de conservación, debido a ello, es deficiente. Sus edificios, construcciones e instalaciones se van degradando conforme pasan los años.

La tercera parcela es una zona preservada de la edificación y poblada de 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, con un camino público de acceso al mar.

2.- La situación urbanística conforme el actual Plan General en vigor incluye a 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, uso detallado 5.10) 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.

La citada unidad tenía por objeto, según su ficha de características, “la unificación urbanística de las dos parcelas que dan soporte al 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, uso detallado 4.3) 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 m²s.

Considerando que tanto la calificación EQ-R como la T poseen un coeficiente de edificabilidad de 0,50 m²t/m²s la superficie edificada máxima asciende a 23 525,41 m²t (16 219,87 m²t de uso de equipamiento privado recreativo, y 7305,54 m²t de uso turístico). Se adjunta un cuadro resumen de la situación urbanística actual:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)	SUP. EDIFICADA MÁXIMA (m ² t)	USOS CARACTERÍSTICOS
UA/SM-01	32 439,74	16 219,87 (0,50 m ² t/m ² s)	Equipamiento privado de uso Recreativo (5.10)
T	14 611,07	7305,54 (0,50 m ² t/m ² s)	Turístico (4.3) [209 plazas]
TOTAL	Lucrativa: 47 050,81 Total: 47 050,81	Lucrativa: 23 525,41 Total: 23 525,41	Recreativo (5.10), Turístico (4.3)

Se trata de un suelo urbano con urbanización consolidada. Los terrenos gozan de todos los servicios urbanísticos básicos enumerados en el artículo 22 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB).

3.- Respecto de la parcela urbanística destinada a uso turístico, la entidad **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG** está tramitando 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 n.º 7201/2021), ha dado lugar a la apertura del expediente de urbanismo n.º 151/2021.

4.- En fecha de 30 de junio de 2022, el Pleno del Ayuntamiento acordó aprobar inicialmente la Revisión del Plan General 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 Illes Balears (BOIB) n.º 91 de 14 de julio de 2022.

En fecha de 26 de enero de 2023, el Pleno acordó aprobar inicialmente la Modificación Primera del Plan de Ordenación Detallada de Calvià de 30 de junio de 2022. Fue publicado el acuerdo en el BOIB n.º 18 de 9 de febrero de 2023.

En la citada Revisión las tres parcelas se incluyeron en la unidad de actuación UA/SM-02. Unidad creada para la gestión de una actuación de transformación urbanística de dotación.

Existieron discrepancias entre las partes respecto a la citada aprobación inicial. Éstas se plasmaron en un escrito de alegaciones en el que, como conclusión, se indicaba que la actuación urbanística no era viable económicamente.

No obstante lo anterior, los efectos suspensivos de la aprobación inicial del planeamiento, según el artículo 51 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), quedaron sin efecto a los dos años de la publicación del acuerdo. Ello permitiría la continuación de la tramitación del proyecto de establecimiento hotelero (expte. de urbanismo n.º 151/2021), lo que imposibilitaría, en ese caso, llevar a cabo la ordenación pretendida por la Corporación Municipal y la propiedad / promotora afectada.

Por tal motivo, la promotora y el **Ajuntament de Calvià** acordaron la 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 “[s]uspender la tramitación del procedimiento de concesión de



licencia para la construcción de un hotel de 4*, 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 ésta se produce con anterioridad”.

En el acuerdo se establece que “[s]i el 1 de julio de 2025 no se ha obtenido la aprobación definitiva de la modificación puntual del P. G. O, se podrá continuar la tramitación del expediente 151/2021”.

5.- 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). Ello 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 éste pueda modificar su uso y siga, por lo tanto, en estado de abandono por el traslado de su actividad, a Palma, en el año 2011. Esta situación hará que se siga degradando cada vez más.

Es evidente que el objetivo de la vigente unidad de actuación UA/SM-01, esto es, la reforma y/o ampliación del Casino de Mallorca; no va a cumplirse. No tiene sentido el mantenimiento de dicha unidad después del traslado de la actividad.

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

4º.- El mantenimiento de unas aceras públicas que incumplen las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación. Y, por tanto, la inobservancia de la exigencia establecida en la disposición adicional tercera.1 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.

6.- Para evitar estas consecuencias es por lo que las partes acordaron la suspensión de la tramitación de la licencia de obras del complejo turístico. Y, al mismo tiempo, han ido realizando contactos para dotar a las parcelas descritas en el punto 1 de una nueva ordenación urbanística, a realizar mediante una modificación puntual del planeamiento general vigente.

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

Junto a ello, el mantenimiento de la construcción de un establecimiento hotelero de 4 estrellas o superior se considera esencial para dar un impulso turístico de categoría a la urbanización de Sol de Mallorca. La construcción se hará en un lugar distinto al previsto en el planeamiento vigente al objeto de preservar la masa arbórea.

Dentro del Complejo del Casino se desean mantener, si su estado de degradación no lo desaconseja, el club de playa o *Beach Club* situado cerca del mar, y el funicular que lo unía con la edificación principal del Casino.

7.- 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 Illes Balears establece la suspensión temporal en la isla de Mallorca de la posibilidad de adquirir plazas turísticas al organismo gestor o a la administración turística, así como el intercambio de plazas entre particulares, para el inicio de la actividad turística en los establecimientos de alojamiento turístico.

Ya se ha indicado que para poder preservar la zona boscosa es necesario reubicar la calificación turística dentro del ámbito. Este es uno de los casos por los que la citada suspensión no se aplicaría. En el apartado 5 de la citada Disposición se señala: “Cuando mediante el planeamiento urbanístico municipal o un convenio urbanístico, se intercambie la ubicación de un establecimiento hotelero por motivos medioambientales y/o paisajísticos, la aplicación tampoco se aplicará siempre y cuando se esté tramitando una solicitud de licencia urbanística de edificación ante la administración urbanística competente, destinada a la apertura del establecimiento en la ubicación inicial antes de la entrada en vigor de esta ley”.

La licencia urbanística fue solicitada por la propiedad en el año 2021, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 3/2022.

Por lo tanto, la nueva ordenación no impedirá la construcción de un nuevo establecimiento de alojamiento hotelero con las mismas plazas que las solicitadas en la solicitud de licencia n.º 151/2021.

8.- La norma 6.2.g) del Plan Territorial Insular de Mallorca establece:

“Los suelos clasificados como urbano, urbanizable o apto para la urbanización, que sean objeto de cambio de calificación para destinarse a usos residenciales, turísticos o mixtos de nueva implantación, computarán como crecimiento en la tabla del apartado 1 de esta norma”.

En el planeamiento vigente la superficie destinada a usos residenciales, turísticos o mixtos asciende a 11 611,07 m²s: zona de calificación T (uso turístico).

El presente convenio, y la futura modificación puntual, no podrán incrementar la superficie destinada a usos residenciales, turísticos o mixtos.

9.- El artículo 47 de la LUIB regula el contenido de los estudios económicos del planeamiento. Hay tres tipos de estudios económicos:

1º.- Estudio económico y financiero (EEF). Estima el coste económico de las actuaciones previstas, la identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución y el análisis de las previsiones de financiación pública de aquellas que corresponden a la administración, así como el establecimiento de los plazos en que se prevea su desarrollo.

2º.- El informe de sostenibilidad económica (ISE). Pondera el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes.

3º.- La memoria de viabilidad económica (MVE). Incluye un balance comparativo relativo a la rentabilidad económica, en los términos establecidos en la legislación estatal, relativo a las actuaciones que incrementen el índice de edificabilidad bruta o cambien su uso global con respecto a las determinaciones estructurales establecidas en el planeamiento anterior.

La negociación del presente convenio coincide con la tramitación de aprobación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento general de Calvià. Para la redacción de dicha modificación y para la negociación del convenio, se han tenido que elaborar los estudios económicos arriba mencionados.

10.- El presente Convenio Urbanístico se redacta conforme a lo establecido en el capítulo VI del Título III de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB).

Se trata de un convenio de planeamiento urbanístico cuya finalidad, de acuerdo con el artículo 98.1 de la LUIB, es la modificación del planeamiento vigente. En el presente caso no afectará a la ordenación estructural del municipio. No es necesario, por lo tanto, contar con el informe favorable del Consejo Insular de Mallorca con carácter previo a su suscripción.

Asimismo se trata de un convenio de gestión urbanística al establecer, conforme el apartado 2 del citado artículo 98, términos y condiciones de ejecución del planeamiento.

La tramitación del convenio es coincidente con la del procedimiento de aprobación de la modificación puntual n.º 3/2024 del planeamiento general con el que tiene una relación directa. Conforme al apartado 4 del artículo 207 del RLUIB/Ma el texto íntegro del convenio se incluirá en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento y sustituirá, en este caso, el trámite de información prevista en el art. 98.3 de la LUIB, por el previsto en el procedimiento de aprobación de la figura de planeamiento.

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 sometido al régimen de acción pública regulada en el artículo 14 de la LUIB.

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

Con tales premisas, interesando a las partes firmantes incorporar las condiciones del presente Convenio mediante una modificación puntual del Planeamiento General, en los términos que se dirán, las partes suscriben este convenio de planeamiento y de gestión al amparo de lo establecido en el capítulo VI del título III de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB), y su Reglamento General de desarrollo para la isla de Mallorca (RLUIB/Ma), con sujeción a las siguientes

CLÁUSULAS

Primera.- OBJETO DEL CONVENIO

1.- Este Convenio tiene por objeto la modificación del planeamiento general vigente en lo que respecta al ámbito del Complejo Social-Deportivo-Recreativo del Casino de Mallorca. El ámbito está constituido por las fincas registrales n.º 22349 (parcela catastral n.º 9105001 DD57790S 0001YP), 20248 (parcela catastral n.º 9604021 DD5790S 0001KP), y 20280 (parcela catastral n.º 9604022 DD5790S 0001RP) de Calvià I.



2.- Asimismo tiene por objeto establecer los términos y las condiciones de ejecución de la citada modificación.

3.- Se trata, por lo tanto, de un Convenio municipal de planeamiento y de gestión urbanística que el **Ajuntament de Calvià** suscribe con la entidad **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, SUCURSAL EN ESPAÑA**, 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 al sureste del ámbito amenazada por la actual ordenación del plan general.

La nueva ordenación prohibirá, en dicha zona, la construcción de cualquier tipo de edificación, ni siquiera bajo rasante, al objeto de preservar sus valores ambientales y paisajísticos. Se obligará a mantener, en 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 cumplir el objetivo visto anteriormente: la preservación de 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 el año 2021; hace que no sea de aplicación 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 Illes Balears.

3º.- La creación de dos nuevos espacios libres públicos a ubicar, el primero de ellos (ELP-1), en la finca 22349. El segundo (ELP-2) 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 ubicará en la zona central de la urbanización. Se desea, de esta forma, incrementar la vida comunitaria, hoy en día casi inexistente, en una urbanización 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 peatonal público existente para mejorar el acceso público al mar desde la avenida 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 va a reactivarse y que, por tanto, los objetivos de la vigente unidad de actuación UA/SM-01 no van a cumplirse. Ello implica la necesidad de realizar una recalificación del suelo, con un cambio de uso, que unido 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-* que se ubica cerca del mar, así como el funicular que lo conectaba con la edificación principal del Complejo. En el caso de que no se puedan recuperar debido a su estado, se podrán sustituir por unas nuevas construcciones que cumplan los nuevos parámetros urbanísticos.

5º.- La ampliación de las aceras del ámbito para que cumplan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación establecidas en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

La reordenación permite convertir en ajustes razonables las obras necesarias para hacer las aceras accesibles y, de esta forma, poder llevar a término lo establecido en la disposición adicional tercera.1 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

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



Tercera.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS TRAS LA MODIFICACIÓN

1.- Ambas partes convienen que la nueva ordenación de los terrenos afectados por el presente convenio, a realizar mediante la oportuna modificación puntual del planeamiento, tendrá las siguientes características:

1º.- Modificación de la alineación oficial de las parcelas para incrementar la anchura de las aceras existentes en un metro (1 m). De esta forma éstas dispondrán de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

Se calificarán, de esta forma, 1012,05 m²s como V (red viaria y pasos públicos) de uso y dominio público.

2º.- En la parcela norte (finca 22349 / ref. catastral: 9105001 DD5790S) se calificará una porción de terreno de 3442,98 m²s como espacio libre público (EL-P).

3º.- En el resto de dicha parcela norte, de superficie 10 108,24 m²s, 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 (5.10), a un Área de Regulación Específica (ARE/SM-03) con una edificabilidad máxima de 0,75 m²t/m²s (7581,18 m²t) con uso Sociocultural (5.1), Asistencial (5.3), Sanitario (5.7) o Recreativo (5.10).

Se incrementará la altura de las edificaciones, de 2 plantas (PB+1) a 3 plantas (PB+2).

4º.- En la zona sur (fincas 20248 y 20280 / ref. catastral: 9604021 DD5790S y 9604022 DD5790S) se creará un espacio libre público (EL-P) de 2339,15 m²s que se unirá al paso peatonal público existente.

5º.- En el resto de esta zona sur se crearán dos Áreas de Regulación Específica: ARE/SM-01 y ARE/SM-02.

El ARE/SM-01 con una superficie de 14 263,12 m²s y una edificabilidad máxima de 11 500,00 m²t. Presenta un uso turístico (4.3) para la construcción de un establecimiento de alojamiento turístico: hotel de 4 estrellas como mínimo. Posee una superficie no superior a la calificación T actual (14 611,07 m²s) para que no haya crecimiento turístico, residencial o mixto.

El ARE/SM-02 con una superficie de 15 885,27 m²s dispondrá de dos zonas diferenciadas: una edificable de 7104,02 m²s, y otra inedificable de 8781,25 m²s para preservar el área boscosa. La edificabilidad máxima, a ejecutar en la parte edificable, ascenderá a 3800,00 m²t. El uso global al que se deberá destinar la edificación es el terciario (4). Los usos detallados podrán ser: Comercial (4.1), Servicios (4.2) y Establecimientos Públicos (4.4). El uso Turístico (4.3), pese a ser un uso terciario, estará prohibido para que no haya crecimiento turístico, residencial o mixto. En este ARE se incluirá el funicular y el club de playa -Club Beach- que podrán ser recuperados o, en su caso, sustituidos por unas nuevas construcciones conforme a los nuevos parámetros.

2.- Se definen las Áreas de Regulación Específica (ARE) como un tipo de áreas en las que el Plan General de Ordenación Urbana establece una ordenación específica y pormenorizada por reunir unas condiciones urbanísticas que justifican su tratamiento individualizado.

Tal y como hemos indicado anteriormente se crearán tres nuevas Áreas: ARE/SM-01 (uso turístico), ARE/SM-02 (uso terciario), y ARE/SM-03 (uso equipamiento privado).

2.- El cuadro resumen de la nueva ordenación es el siguiente:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)	SUP. EDIFICADA MÁXIMA (m ² t)	USOS CARACTERÍSTICOS
ARE/SM-01	14 263,12	11 500,00	Turístico (4.3) [204 plazas]
ARE/SM-02	Edificable: 7104,02	3800,00	Terciario (4): (Comercial (4.1), Servicios (4.2) y Establecimientos Públicos (4.4))
	No edificable: 8781,25	0,00	Espacios libres privados (7.2)
ARE/SM-03	10 108,24	7581,18	Equipamiento privado Sociocultural (5.1), Asistencial (5.3), Sanitario (5.7) o Recreativo (5.10)
V	1012,05	0,00	Red Viaria (6.1)
ELP - 1	3442,98	103,29	Espacios libres públicos (7.1)
ELP - 2	2339,15	70,17	Espacios libres públicos (7.1)
TOTAL	Lucrativa: 40 256,63 Total: 47 050,81	Lucrativa: 22 881,18 Total: 23 054,64	Comercial (4.1), Servicios (4.2), Establecimientos Públicos (4.4), Turístico (4.3), Sociocultural (5.1), Asistencial (5.3), Sanitario (5.7), Recreativo (5.10), Red Viaria (6.1), Espacios libres públicos (7.1), Espacios libres privados (7.2)





Respecto a la situación inicial se produce una minoración tanto de la superficie de suelo lucrativo (47 050,81 vs. 40 256,63 m²s) como de la superficie edificada máxima lucrativa (23 525,41 vs. 22 881,18 m²t).

El incremento de aprovechamiento lucrativo de la ARE/SM-01 y ARE/SM-03 compensan, en parte aunque no de forma completa, la pérdida de superficie lucrativa por la ampliación de las aceras y la creación de los EL-P; así como la reducción de la edificabilidad debido a la preservación de la masa boscosa.

4.- Los cambios de calificación no suponen un crecimiento turístico, residencial o mixto.

5.- Los cambios de calificación sí que suponen que muchas de las edificaciones existentes se deban demoler por no ajustarse a la nueva ordenación. En primer lugar, deberán demolerse aquellas construcciones, instalaciones y obras que impidan la ejecución de la ampliación de las aceras públicas. En segundo lugar, se deberá demoler la práctica totalidad del Complejo social-deportivo-recreativo del Casino de Mallorca que lleva en estado de abandono desde el año 2011. Año del cierre del Casino por su traslado a Palma.

Lo único que podrá recuperarse será el funicular y el club de playa *-Beach Club-*, o ser sustituidos por nuevas edificaciones que cumplan las nuevas condiciones urbanísticas. Si se recuperan, se deberá tener en cuenta la edificabilidad y ocupación consumida por éstas.

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

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

2.- La reordenación urbanística no implica la generación de plusvalías. Esto se justifica en la memoria de viabilidad económica (MVE) que se incluye en el documento B (“Estudios Económicos”) de la modificación puntual.

La modificación comporta un decremento del techo edificable lucrativo, de 23 525,41 a 22 881,18 m²t. Pese a ello, en la MVE se comprueba que el cambio de uso de parte del suelo provoca un incremento del aprovechamiento urbanístico objetivo. Incremento, pero, que no es suficiente para que la actuación urbanística sea rentable económicamente. Al descontar del valor del suelo final el coste de los deberes y cargas pendientes, éste resulta inferior al valor del suelo en la situación inicial. Es decir, las cargas y los deberes (ampliación aceras, nuevos ELP, demolición del complejo del Casino de Mallorca, etc.) superan a los beneficios.

3.- A la vista de la MVE, y al no haber plusvalía urbanística, la propiedad no estaría obligada a la cesión de terrenos para dotaciones públicas ni respecto al porcentaje de aprovechamiento lucrativo.

Pese a ello, la propiedad se ha ofrecido y se compromete, mediante el presente convenio, a ceder libremente al Ayuntamiento los terrenos destinados a la ampliación de las aceras públicas así como a la constitución de los dos nuevos espacios libres públicos (EL-P).

Así pues, la forma de obtención de los terrenos necesarios para la implantación de las dotaciones públicas previstas en la modificación, se efectuará mediante la “cesión en virtud de convenio urbanístico”, regulado en el artículo 74.1.b) de la LUIB.

4.- 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 **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, Sucursal en España** 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 innecesariedad. A los efectos de constituir las siguientes parcelas resultantes:

- 1ª.- Parcela de 1012,05 m²s destinada a vial.
- 2ª.- Parcela de 3442,98 m²s destinada a espacio libre público (ELP-1)
- 3ª.- Parcela de 2339,15 m²s destinada a espacio libre público (ELP-2)
- 4ª.- Parcela de 14 263,12 m²s con aprovechamiento lucrativo: ARE/SM-01 - uso turístico
- 5ª.- Parcela de 15 885,27 m²s con aprovechamiento lucrativo: ARE/SM-02 - uso terciario
- 6ª.- Parcela de 10 108,24 m²s con aprovechamiento lucrativo: ARE/SM-03 - uso equipamiento privado.

A partir de las fincas iniciales vistas anteriormente: 22349, 20248 y 20280.

La entidad **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, Sucursal en España** se compromete a ceder las tres primeras parcelas resultantes destinadas a dotaciones públicas: viales y espacios libres públicos. Se cederán éstas al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes, así como de arrendamientos y ocupantes.

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 seis fincas descritas anteriormente.



5.- La ejecución material de la ampliación de las aceras y del espacio libre público ELP-1 de 3442,98 m²s sito en la parcela catastral 9105001 DD5790S 0001YP; corresponderá a la propietaria / promotora **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, Sucursal en España**.

Con carácter previo o simultáneo a la primera solicitud de licencia de edificación y uso del suelo, la entidad privada deberá presentar un proyecto de dotación de servicios o de obras ordinarias.

El citado proyecto deberá contemplar la totalidad de las obras de urbanización correspondientes a la entidad privada.

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

En relación a la ampliación de las aceras: estas obras consistirán exclusivamente en la ampliación de las mismas en términos similares a los existentes, sin inclusión de nuevos servicios ni mejoras de los existentes. Las aceras tendrán las mismas, o similares, características a las existentes para evitar, en lo posible, una diferencia excesiva entre la parte existente y la nueva. De esta forma se emplearán similares baldosas en cuanto a tamaño, color, textura, rejuntado, etc.

En relación a la urbanización del ELP-1: estas obras consistirán en la creación de una plaza pública que constituirá un lugar de encuentro y reunión para los habitantes de la urbanización de Sol de Mallorca. Las características que deberá tener el proyecto de plaza serán las siguientes:

1. Clase de alumbrado: CE2 (según RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07).

Iluminancia Media, Em = 20 lux. Uniformidad media, Um = 0,40.

Se deberá dotar de una iluminación tipo led.

Se deberán cumplir las condiciones establecidas en la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears.

1. Instalaciones mínimas: una (1) fuente de agua potable para beber; un (1) parque infantil pequeño, con una capacidad de entre 12 y 20 niños; bancos para una capacidad de 50 personas; y 10 papeleras.
2. El porcentaje mínimo de suelo con pavimento duro para transitar será de un 40 %. En esta superficie se incluirá el pavimento amortiguador de la zona de juego de niños.
3. Se deberán 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 los particulares, supervisará las condiciones de calidad de los proyectos de dotación de servicios, pudiendo introducir las modificaciones oportunas, tanto de diseño como de calidad de las instalaciones.

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

6.- La propiedad no cederá ninguna parcela lucrativa al Ayuntamiento en base al porcentaje público de plusvalías, al no generarse plusvalías con la actuación.

7.- La ejecución material del espacio libre público ELP-2 de 2339,15 m²s, ubicado junto al mar, en parte de las parcelas catastrales 9604021 DD5790S 0001KP y 9604022 DD5790S 0001RP; corresponderá al **Ajuntament de Calvià**.

El objetivo primordial de las obras de urbanización será la mejora del acceso al mar desde la avenida de Portals Vells.

8.- Se hace constar que, 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 conectar con la red pública de saneamiento de la avenida de Mallorca. Esto implica que deba formalizarse una servidumbre de paso subterráneo en la ARE/SM-01 a favor de la ARE/SM-02. Los costes de las conexiones a dicha red serán a cuenta del promotor.

La empresa pública también ha señalado que esta red de saneamiento de la avenida de Mallorca vierte en la estación impulsora de Mago II y, de ahí, a la estación de Son Ferrer. Los nuevos caudales comprometen la capacidad de impulsión actual de la citada estación de Son Ferrer, que deberá reforzarse por ello. El **Ajuntament de Calvià** asume, como propietaria, y se compromete a que ese reforzamiento se ejecute con



antelación a la finalización de las primeras edificaciones del ámbito.

Cuarta.- EFICACIA

La corporación municipal adquiere el compromiso de proceder a la aprobación del convenio; así como a la aprobación inicial y definitiva de la modificación del planeamiento. 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.

Este convenio deberá ser aprobado por el pleno de la Corporación Municipal, y será eficaz desde su suscripción.

Se le dará, por parte del Ayuntamiento la publicidad, el registro y el archivo que prevé el artículo 99 de la LUIB.

Quinta.- LÍMITES

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

Sexta.- CONSIDERACIONES RESPECTO A LA TRAMITACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA N.º 151/2021

La aprobación inicial de la modificación puntual que se está tramitando de forma conjunta con el presente convenio, y de acuerdo con el artículo 51 de la LUIB, determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de la licencia urbanística n.º 151/2021, por afectar al ámbito objeto de la modificación del régimen urbanístico.

La suspensión tendrá una duración de DOS (2) años o hasta la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento.

El transcurso de ese plazo, sin que se haya aprobado definitivamente la modificación del instrumento de planeamiento, facultará a la entidad **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, Sucursal en España** a continuar con la tramitación del mencionado expediente de urbanismo n.º 151/2021.

Séptima.- SUBROGACIÓN EN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

La Entidad **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co. KG, Sucursal en España** se compromete y obliga a subrogar en los derechos y obligaciones de este convenio a cualesquiera terceros que adquieran todo o parte de las parcelas que lo constituyen, o las afecten con derechos reales. Por lo que sus obligaciones, al incluirse en el planeamiento, vincularán a cualesquiera terceros.

Octava.- NATURALEZA Y JURISDICCIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 97.5 de la LUIB el presente convenio urbanístico de planeamiento y de gestión tiene naturaleza jurídico-administrativa y las cuestiones relativas al cumplimiento, la interpretación, los efectos y la extinción de éste será competencia del orden jurisdiccional contencioso administrativo.

En prueba de conformidad, firman este convenio por duplicado

Calvià, en la fecha de la firma electrónica

Por el Ajuntament de Calvià Por la entidad Cala Xada Beach Hotel Gmbh & Co. Kg, Sucursal en España

Juan Antonio Amengual Guasp

2. SOMETER a información pública durante un plazo de TREINTA DIAS (30) el contenido y la documentación del presente expediente mediante la publicación en el Boletín Oficial de les Illes Balears (BOIB) y en la web o punto de acceso electrónico municipal, información pública que sera sustituida por la prevista en el procedimiento de aprobación de la figura de planeamiento y gestión, de conformidad con lo establecido en el artículo 207.4 del acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca, de aprobación definitiva del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears.

<https://www.calvia.com/es/areas-municipales/urbanismo/planeamiento-en-tramitacion>

3. NOTIFICAR a los propietarios afectados el contenido del presente acuerdo con el contenido del convenio a los efectos oportunos.





4. **FACULTAR** al Sr. Alcalde – Presidente con los poderes necesarios para la firma del convenio urbanístico en nombre y representación del Ayuntamiento de Calvià.”

(Firmado electrónicamente: 9 de junio de 2025)

El teniente de alcalde delegado de Vivienda, Urbanismo, Planeamiento y Patrimonio

(Por Delegación de Alcaldía de 21 de noviembre de 2023)

Jaume Bujosa Arbona

