



MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 3/2024

ADAPTACIÓN DEL PGOU-2000 AL PTIM

**REORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL CASINO DE MALLORCA, CON CAMBIOS DE CALIFICACIÓN
Y CESIÓN DE TERRENOS PARA DOTACIONES PÚBLICAS**

URBANIZACIÓN SOL DE MALLORCA. CALVIÀ. MALLORCA



ÍNDICE COMPLETO

Documentación escrita

A.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.- OBJETO Y FINALIDAD
- 2.- ÁMBITO
- 3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 4.- ANTECEDENTES
- 5.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO VIGENTE Y REVISIÓN.
CONDICIONES URBANÍSTICAS EN LA SITUACIÓN INICIAL: UA/SM-01 (EQ-R) y T.
- 6.- AFECCIONES
- 7.- JUSTIFICACIÓN, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA, ESTUDIO DE ALTERNATIVAS Y PROPUESTA.
- 8.- CONDICIONES URBANÍSTICAS EN LA SITUACIÓN FINAL: ARE/SM-01, ARE/SM-02, ARE/SM-03, V y EL-P
- 9.- CRECIMIENTO RESIDENCIAL, TURÍSTICO O MIXTO
- 10.- OBTENCIÓN DEL SUELO
- 11.- SUFICIENCIA DE LOS SERVICIOS URBANOS
- 12.- MOVILIDAD
- 13.- DEBER DE EDIFICAR
- 14.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
- 15.- DOCUMENTOS DEL PGOU VIGENTE A MODIFICAR

ANEXOS

B.- ESTUDIOS ECONÓMICOS

- 0.- NECESIDAD Y OBJETO
- 1.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO (EEF)
- 2.- INFORME O MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ISE)
- 3.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (MVE)

Documentación gráfica

C.- PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN

01.- Situación	Escala 1/20.000 (DIN-A3)
02.- Plan general vigente	Escala 1/2000 (DIN-A3)
03.- Plan general modificado	Escala 1/2000 (DIN-A3)
CASU 46. Plano de calificaciones y alineaciones en suelo urbano (vigente)	Escala 1/2000 (DIN-A1)
CASU 46. Plano de calificaciones y alineaciones en suelo urbano (modificado)	Escala 1/2000 (DIN-A1)
CASU 47. Plano de calificaciones y alineaciones en suelo urbano (vigente)	Escala 1/2000 (DIN-A1)
CASU 47. Plano de calificaciones y alineaciones en suelo urbano (modificado)	Escala 1/2000 (DIN-A1)
CASU 49. Plano de calificaciones y alineaciones en suelo urbano (vigente)	Escala 1/2000 (DIN-A1)
CASU 49. Plano de calificaciones y alineaciones en suelo urbano (modificado)	Escala 1/2000 (DIN-A1)
CASU 50. Plano de calificaciones y alineaciones en suelo urbano (vigente)	Escala 1/2000 (DIN-A1)
CASU 50. Plano de calificaciones y alineaciones en suelo urbano (modificado)	Escala 1/2000 (DIN-A1)
Gestión y Estudio Económico y Financiero (vigente)	Escala 1/30 000 (DIN-A1)
Gestión y Estudio Económico y Financiero (modificado)	Escala 1/30 000 (DIN-A1)

DOCUMENTO A

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Diciembre de 2024



ÍNDICE

A.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.- OBJETO Y FINALIDAD**
- 2.- ÁMBITO**
- 3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**
- 4.- ANTECEDENTES**
- 5.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO VIGENTE Y REVISIÓN.
CONDICIONES URBANÍSTICAS EN LA SITUACIÓN INICIAL: UA/SM-01
(EQ-R) y T.**
- 6.- AFECCIONES**
- 7.- JUSTIFICACIÓN, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA, ESTUDIO DE
ALTERNATIVAS Y PROPUESTA.**
- 8.- CONDICIONES URBANÍSTICAS EN LA SITUACIÓN FINAL: ARE/SM-01,
ARE/SM-02, ARE/SM-03, V y EL-P**
- 9.- CRECIMIENTO RESIDENCIAL, TURÍSTICO O MIXTO**
- 10.- OBTENCIÓN DEL SUELO**
- 11.- SUFICIENCIA DE LOS SERVICIOS URBANOS**
- 12.- MOVILIDAD**
- 13.- DEBER DE EDIFICAR**
- 14.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**
- 15.- DOCUMENTOS DEL PGOU VIGENTE A MODIFICAR**

ANEXOS



1.- OBJETO Y FINALIDAD

La presente modificación puntual del vigente **Plan General de Ordenación Urbana de Calvià** (adaptación del **PGOU-2000** al Plan Territorial Insular de Mallorca -**PTIM**-) tiene por objeto la reordenación urbanística del ámbito del Casino de Mallorca, ubicado en la urbanización de Sol de Mallorca, en una zona muy próxima a Cala Xada.

Se redacta conforme las directrices señaladas por la **Ley 12/2017**, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante **LUIB**); el Reglamento general de la LUIB para la isla de Mallorca (en adelante **RLUIB/MA**); y el **Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante **TRLSyRU**).

El actual planeamiento general incluye el ámbito en la clase de suelo urbano con urbanización consolidada. Pero distingue dos zonas claramente diferenciadas:

1ª.- La unidad de actuación UA/SM-01. Unidad discontinua destinada a equipamiento privado de uso recreativo (EQ-R, uso detallado 5.10). En ella se incluye la mayor parte de las edificaciones e instalaciones del complejo social-deportivo-recreativo denominado Casino de Mallorca. El objetivo de dicha unidad, según la ficha de características es “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”.

2ª.- Una calificación de zona turística (T) en la que se incluyen las instalaciones deportivas del Casino. En el resto del terreno existe una zona boscosa de fuerte pendiente, y con altos valores medioambientales y paisajísticos, que linda con el dominio público marítimo terrestre, y con un paso peatonal público de acceso al mar, a Cala Xada.

El Casino de Mallorca se construyó a raíz de la licencia de obra mayor, n.º 72/1978, otorgada en noviembre de 1978. Después de un largo período de tiempo de actividad, y tras varias modificaciones en su configuración, el Casino cerró en el año 2011, hace más de diez años, para trasladarse a Palma. Desde entonces el Complejo está abandonado y se va degradando, poco a poco, por el transcurso del tiempo y la falta de mantenimiento.

El mantenimiento de la ordenación actual del ámbito, por parte del planeamiento vigente, provocaría las siguientes consecuencias no deseadas:

1º.- La afectación del establecimiento de alojamiento 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.

Más de veinte años después de la creación de la unidad por el PGOU-2000 sin haberse ejecutado, y tras el cierre del Complejo, es evidente que no tiene sentido esperar que el Complejo vaya a reformarse o ampliarse.



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 de 1,50 m de anchura 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. Dicha disposición establece que los espacios públicos urbanizados existentes, que sean susceptibles de ajustes razonables, debían adaptarse a las condiciones básicas con anterioridad al 4 de diciembre de 2017. Hoy en día dichas condiciones se establecen en la **Orden TMA/851/2021**, de 23 de julio (BOE n.º 187 de 6/8/2021).

5º.- Que la urbanización de Sol de Mallorca siga careciendo de una plaza pública que sea un punto de encuentro y reunión para los habitantes de la urbanización de Sol de Mallorca. Una urbanización aislada del resto de núcleos de población y que, en los últimos años, ha aumentado considerablemente su población. De 265 habitantes en el año 2000 a 770 en el año 2023, casi el triple.

La urbanización de Sol de Mallorca, de los años 70 del siglo XX, fue diseñada con unas grandes zonas de espacios libres ubicados en la periferia, lindando con el suelo rústico. Dichos espacios son zonas boscosas sin prácticamente ningún elemento de urbanización. La urbanización está aislada del resto de núcleos urbanos y la mayor parte de las edificaciones son viviendas unifamiliares aisladas, lo que unido a la falta de una plaza pública, hace que la vida comunitaria sea prácticamente inexistente.

A la vista de lo anterior se indica que la finalidad de la presente modificación puntual estriba en la necesidad de dar una respuesta al actual estado de abandono de las construcciones del antiguo Casino de Mallorca, y del impacto que ello provoca; de preservar la zona boscosa de alto valor medioambiental y paisajístico; de ampliar las aceras públicas existentes y así convertirlas en itinerarios accesibles; de mejorar el acceso público al mar, a Cala Xada; y de crear una plaza pública que constituya un punto de reunión y encuentro de la población de la urbanización.

Junto a ello, el mantenimiento de la construcción de un establecimiento de alojamiento turístico de cuatro estrellas o superior se considera esencial para dar un impulso turístico de categoría a la urbanización.

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

Los cambios en las calificaciones urbanísticas servirán para reubicar el establecimiento de alojamiento turístico con el fin de salvaguardar la zona boscosa; incrementar los usos característicos a los que puede destinarse el equipamiento privado de la zona, y de esta forma, que la propiedad pueda encontrar una alternativa a la trasladada actividad de juego de azar; la ampliación de las aceras; y la creación de espacios libres públicos. Con las cesiones para dotaciones públicas se busca también una disminución del techo edificable de la zona.

Tal y como se observa en la memoria de viabilidad económica (MVE) incluida en el **documento B** de estudios económicos, no se generan plusvalías con la presente reordenación urbana. Las cesiones de suelo para dotaciones públicas, así como el costeamiento y ejecución de parte de la urbanización por parte de la



propiedad, son compromisos negociados y asumidos en el Convenio Urbanístico de planeamiento y de gestión urbanística que se está tramitando conjuntamente con la presente modificación del instrumento de planeamiento general. Conforme el **artículo 207.4** del **RLUIB/Ma** tanto el texto íntegro del convenio como la aprobación inicial de la presente modificación puntual se someterán a información pública conjuntamente.

Asimismo se incluye en la presente modificación la eliminación del polígono de actuación PO/SM-01, que abarca toda la urbanización de Sol de Mallorca y, por lo tanto, afecta al ámbito de la presente modificación. Dicho polígono se creó con el objetivo de que concluyeran las obras de urbanización de Sol de Mallorca. El 29 de abril de 2003, mediante acuerdo plenario, se ratificó el acta de recepción de las obras de dotación de servicios de la Urbanización Sol de Mallorca. En dicho acta se dio por completada y finalizada la recepción de las obras. Se adjunta como anexo a la presente memoria una copia de dicho acuerdo plenario.

2.- ÁMBITO

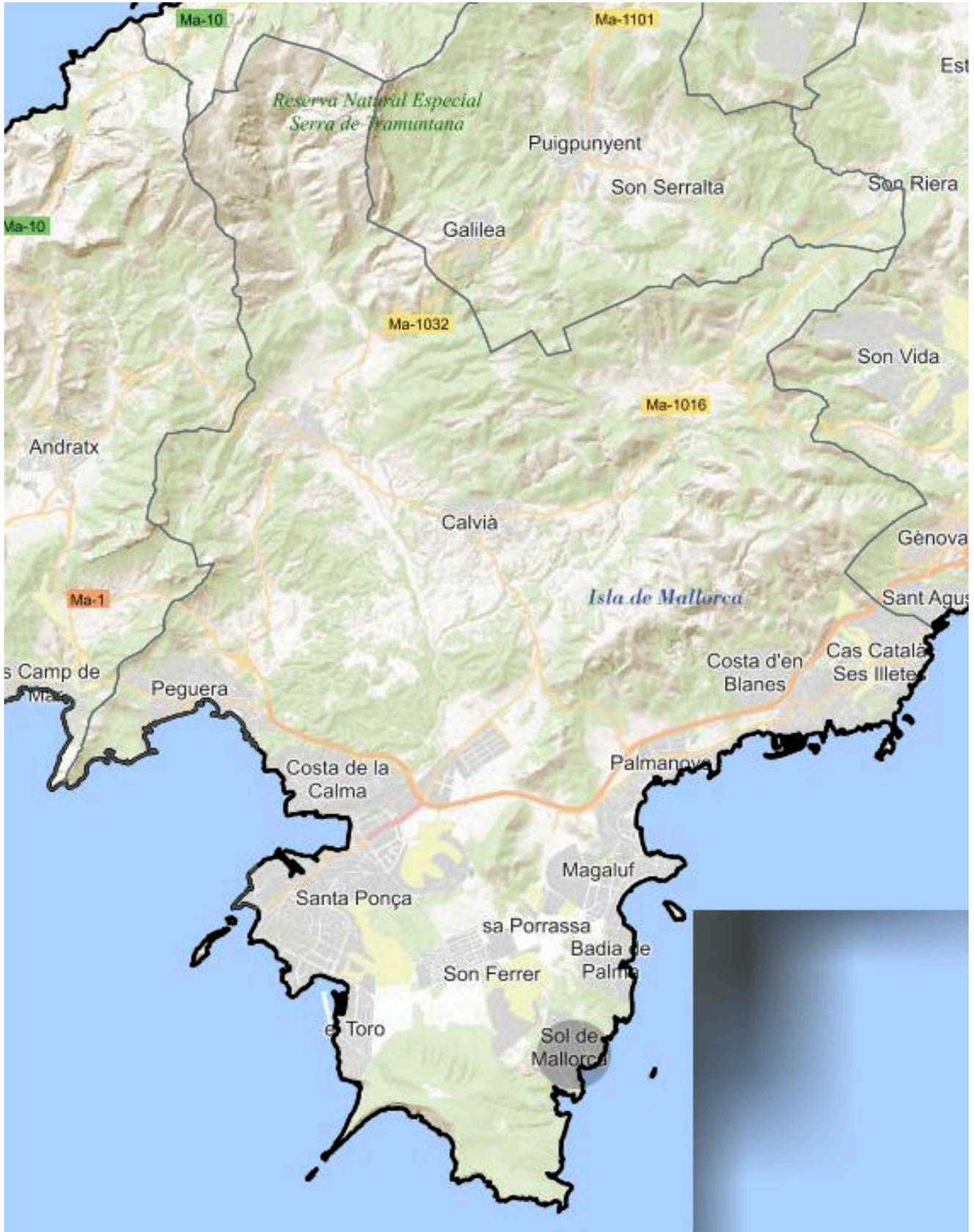
Tal y como se ha indicado en el apartado anterior, el ámbito de la modificación comprende la urbanización de Sol de Mallorca. Será el ámbito afectado por la reordenación urbanística del complejo social-deportivo-recreativo denominado Casino de Mallorca.

Sol de Mallorca es una urbanización costera situada al sur del término municipal, aislada del resto de los núcleos de población de Calvià. Se adjunta un plano con la situación de la urbanización en el término:

CÒPIA AUTÈNTICA. El document electrònic ha sigut aprovat. Este document ha sigut firmat per Jefe de Sección Técnica de Urbanismo (JESUS FONT CAMACHO) a les 10:46 del dia 24/04/2025 per Cap de Servei Oficina de Revisió de Pla General (MARIA MAGDALENA ROSSELLO FORTEZA) a les 11:21 del dia 24/04/2025. Per mitjà del codi de verificació 3N3B401R2020551U0CNZ pot comprovar la validesa de la firma electrònica dels documents firmats a l'adreça web https://seuelectronica.calvia.com

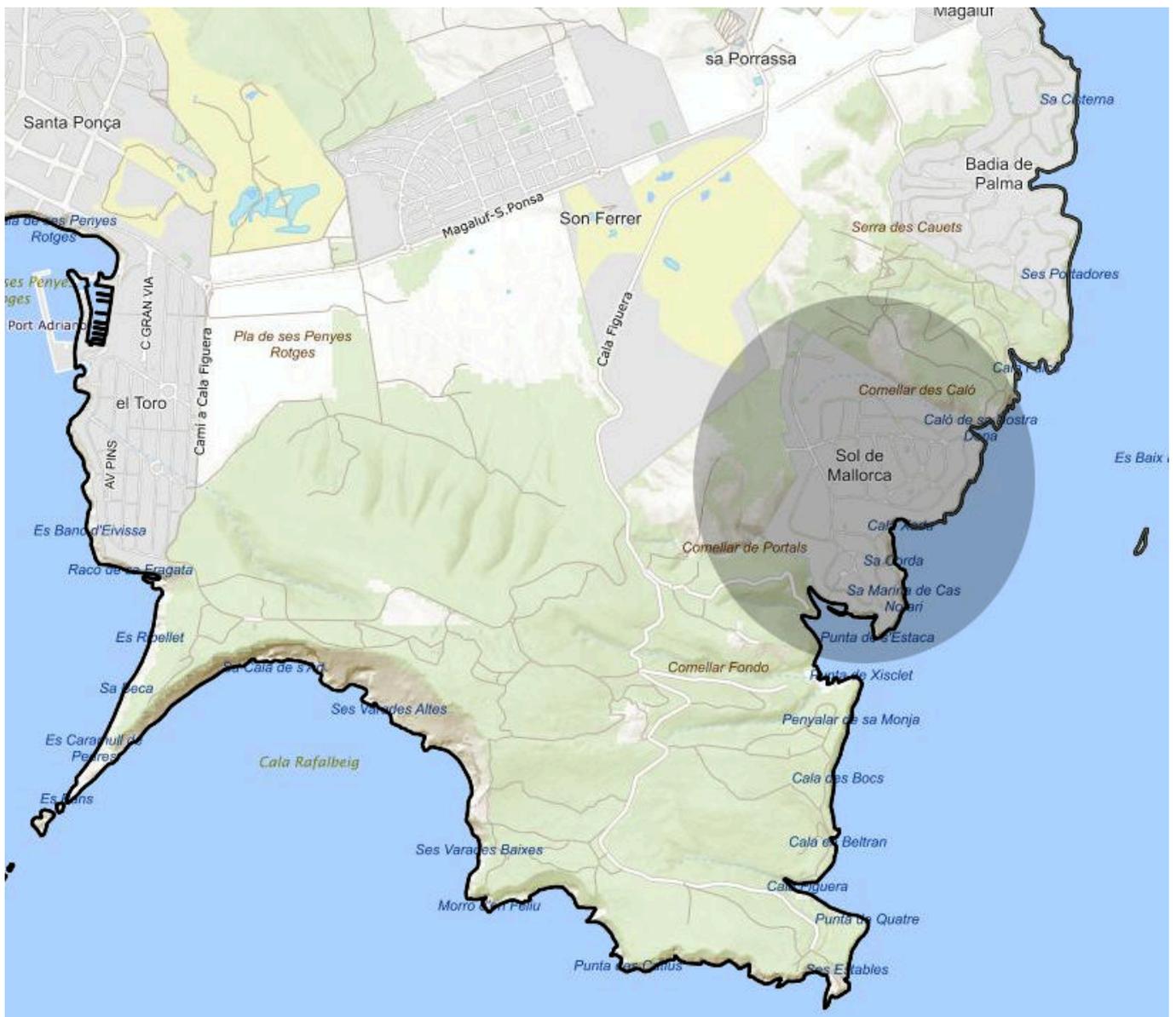
MP 3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
971 139 100 • calvia@calvia.com

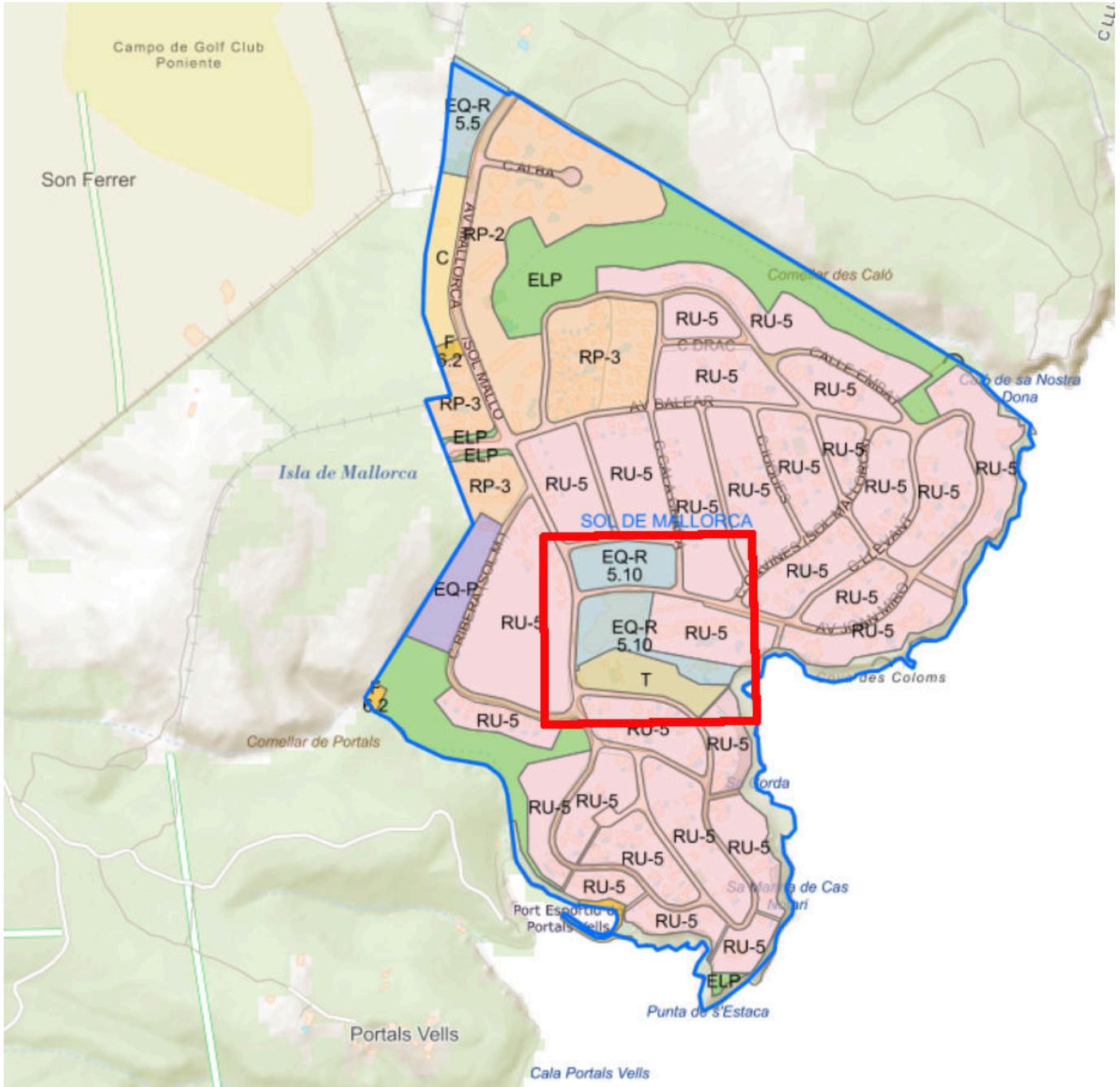
Al norte, la urbanización más cercana es la de Badia de Palma. Al noroeste la de Son Ferrer, a través del campo de golf de Poniente. Al sur, la antigua urbanización de Portals Vells, desclasificada hace tiempo, aunque parcialmente urbanizada. Más lejanas están, al oeste, El Toro y Nova Santa Ponça. Se accede al núcleo a través del de Badia de Palma, aunque están separados ambos por una franja de suelo rústico. Se adjunta plano del núcleo en relación a los más próximos:



Al oeste y sur se encuentra, incluso linda, una gran zona protegida incluida en la red Natura 2000: zona ES0000074 - *Cap de Cala Figuera*.

La urbanización se halla comprendida entre el *Caló de la Bella Dona*, y la *Cala de Portals Vells - El Mago*. Se trata de un área urbana de 96,9171 ha destinada, preferentemente, a vivienda unifamiliar (calificación RU-5), y en menor medida, a vivienda plurifamiliar (calificaciones RP-2 y RP-3). En la entrada a la urbanización hay un pequeño equipamiento deportivo privado (calificación EQ-R, uso 5.5) y una zona comercial (calificación C). En

la Cala de Portals Vells hay construido un pequeño puerto deportivo, denominado de Portals Vells. En la zona central del núcleo urbano, junto a Cala Xada, está construido el Complejo del Casino de Mallorca. Es una zona de equipamiento privado recreativo (calificación EQ-R, uso 5.10) junto con la única área turística (calificación T) del núcleo. Se adjunta un plano con las calificaciones vigentes:



Tal y como se puede observar en el plano anterior, la mayor parte de las parcelas lucrativas presentan la calificación RU-5 (residencia unifamiliar aislada, subzona 5). Son parcelas grandes, de más de 2250 m²s con un coeficiente de edificabilidad de 0,35 m²t/m²s.

CÒPIA AUTÈNTICA. El document electrònic ha sigut aprovat. Este document ha sigut firmat per Jefe de Sección Técnica de Urbanismo (JESUS FONT CAMACHO) a les 10:46 del dia 24/04/2025 per Cap de Servei Oficina de Revisió de Pla General (MARIA MAGDALENA ROSSELLO FORTEZA) a les 11:21 del dia 24/04/2025. Per mitjà del codi de verificació 3N3B401R2020551U0CNZ pot comprovar la validesa de la firma electrònica dels documents firmats a l'adreça web https://seuelectronica.calvia.com

Las parcelas plurifamiliares están calificadas como RP-2 y RP-3 (residencia plurifamiliar en grado 2 y 3). En ambas se trata de viviendas en bloques aislados con zonas verdes comunitarias, aunque en las zonas RP-3, de parcelas más grandes, hay construido poblados: edificios de baja altura de vivienda unifamiliar agrupada en régimen de propiedad horizontal.

La urbanización de Sol de Mallorca, de los años 70 del siglo XX, fue diseñada con unas grandes zonas de espacios libres ubicados en la periferia, lindando con el suelo rústico. Dichos espacios son zonas boscosas sin prácticamente ningún elemento de urbanización. La urbanización está aislada del resto de núcleos urbanos y la mayor parte de las edificaciones son viviendas unifamiliares aisladas, lo que hace que la vida comunitaria sea prácticamente inexistente.

Las parcelas que serán objeto de la reordenación urbanística son aquellas propiedad de la sociedad **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & CO KG SUCURSAL EN ESPAÑA**, que están ubicadas junto a la Cala Xada. Están ubicadas en el recuadro rojo marcado en el plano anterior. Se adjunta a continuación una ortofoto de las parcelas, en la que éstas se señalan mediante un sombreado:



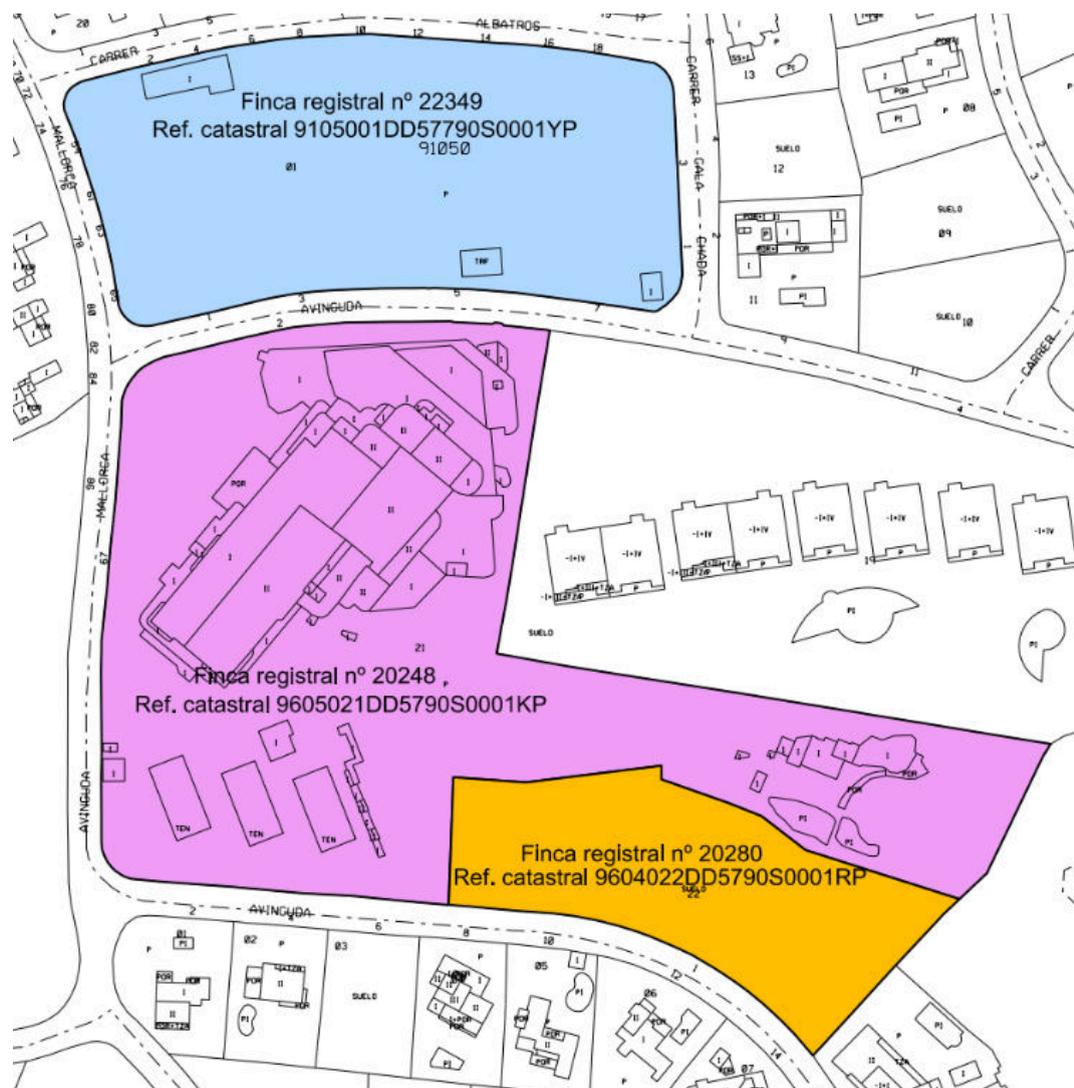
El terreno a reordenar es discontinuo. Está dividido por la avenida Joan Miró.

Al norte, el terreno queda incluido en una manzana delimitada por la calle Albatros, al norte; la calle de Cala Chada, al este; la avenida Joan Miró, al sur; y la avenida Mallorca, al oeste.

Al sur, el terreno queda delimitado por la anteriormente indicada avenida Joan Miró, al norte; por una promoción de viviendas plurifamiliares, al nordeste; por el mar, Cala Xada, al este; por la avenida Portals Vells, al sur; y por la avenida Mallorca, al oeste.

En todos los viales nombrados anteriormente, ya sean calles o avenidas, las aceras públicas disponen de una anchura de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m). Incumplen, por lo tanto, las condiciones de un itinerario accesible conforme 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.

Se adjunta a continuación un plano de las tres fincas registrales que constituyen la propiedad de **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & CO KG SUCURSAL EN ESPAÑA**. Las fincas coinciden con tres parcelas catastrales:



(I) Parcelas catastrales

Catastralmente el terreno está incluido en las tres parcelas catastrales siguientes:

i.- Parcela catastral n.º 9105001 DD5790S 0001YP. Av. Joan Miró n.º 1. Superficie suelo: 13 660 m²s.

ii.- Parcela catastral n.º 9604021 DD5790S 0001KP. Av. Mallorca n.º 67. Superficie suelo: 26 549 m²s.

iii.- Parcela catastral n.º 9604022 DD5790S 0001RP. Av. Portals Vells n.º 1. Superficie suelo: 6610 m²s.

La suma de las superficies catastrales asciende a 46 819 m²s (13 660 m²s + 26 549 m²s + 6610 m²s).

Se adjuntan las consultas descriptivas y gráficas de la Dirección General del Catastro:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 9105001DD5790S0001YP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV JOAN MIRO 1 Suelo
07181 CALVIA [LLES BALEARS]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 383 m²
Año construcción: 1997

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	01/00/01	98
ALMACEN	01/00/02	52
ALMACEN	01/00/03	233

PARCELA

Superficie gráfica: 13.660 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 8 de Enero de 2025

MP 3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MALLORCA /SOL MALLO 67
07181 CALVIA [ILLES BALEARS]

Clase: URBANO
Uso principal: Ocio,Hosteleria
Superficie construida: 8.295 m2
Año construcción: 1979

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
OCIO HOSTEL	1.000A	365
SANIDAD	1.0001	163
RECREATIVO	1.0002	5.017
DEPORTIVO	1.0004	2.223
DEPORTIVO	1.0004	300
DEPORTIVO	1.0004	152
DEPORTIVO	1.0004	75

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9604021DD5790S0001KP

PARCELA

Superficie gráfica: 26.549 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 8 de Enero de 2025



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV PORTALS VELLS 1 Suelo
07181 CALVIÀ (ILLES BALEARS)

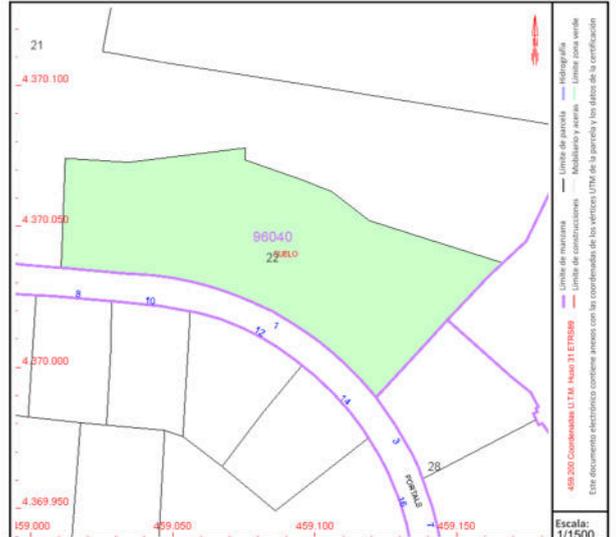
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construída:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9604022DD5790S0001RP

PARCELA

Superficie gráfica: 6.610 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 8 de Enero de 2025

(II) Fincas registrales

En el Registro de la Propiedad el terreno está dividido en tres fincas registrales independientes que coinciden con las parcelas catastrales vistas anteriormente. Las fincas son:

- a.- Finca registral n.º **22349** de Calvià n.º 1 / CRU: **07021000174747**. Se corresponde con la parcela catastral: 9105001 DD5790S 0001YP. Se indica una superficie de 16 000 m²s. Según nota simple informativa de título y cargas de **26/9/2024**:

**DATOS REGISTRALES**

Tomo: 4571 Libro: 1732 Folio: 39 Inscripción: 30

DESCRIPCION

URBANA: Parcela de terreno procedente de la finca llamada "La Torre o Ca's Garrigué", hoy comprendida en la Urbanización Sol de Mallorca, sita en el término municipal de Calvià. Comprende una parte de la denominada Manzana 15 del Plano de Ordenación de dicha Urbanización y ocupa una superficie de DIECISEIS MIL METROS CUADRADOS. Linda: al Norte, con resto de la Manzana número 15; al Sur, con calle de la Urbanización Sol de Mallorca; al Este, con calle de la urbanización que la separa de la Manzana 13; y por el Oeste, con calle de la Urbanización que la separa de la Manzana 16.
 Referencia Catastral: 9105001DD57790S0001YP

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre	: CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & CO KG SUC.
C.I.F.	: W8266897A
Título	: Compraventa
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Participación	: Pleno dominio de esta finca
Fecha Escritura	: 03 de noviembre de 2022
Notario	: Doña María Gloria Rosillo Gutiérrez
Población	: Palma de Mallorca
Protocolo	: 2595/2022.
Inscripción	: 30 ^a
Fecha inscripción	: 20/12/2022
Tomo/Libro/Folio	: 4571/1732/39

CARGAS

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 9129 DE CALVIÀ , Inscripción 1, al tomo 0, libro 169, folio 148.

CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Condiciones generales de la Urbanización de que forma parte, que se relacionan en la inscripción 1 de la finca registral número 9129, obrante al folio 148 del Libro 169 de Calvià 1.

PRESCINDIENDO DE LAS AFECCIONES FISCALES VIGENTES.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es **NOTA SIMPLE INFORMATIVA** expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.



b.- Finca registral n.º **20248** de Calvià n.º 1 / CRU: **07021000585734**. Se corresponde con la parcela catastral: 9604021 DD5790S 0001KP. Se indica una superficie de 26 531 m²s. Según nota simple informativa de título y cargas de **26/9/2024**:

DATOS REGISTRALES

Tomo: 4638 Libro: 1799 Folio: 154 Inscripción: 23

DESCRIPCION

URBANA: Edificio compuesto por tres cuerpos de edificación, consistentes en EDIFICIO PRINCIPAL, situado sensiblemente en la parte Oeste de la parcela en que se halla ubicado, destinado a Complejo turístico deportivo con casino de juego. Consta de planta semisótano, planta baja y planta alta. La planta semisótano, que ocupa una superficie de MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, consta de hall situado al final de la escalera que une la planta semisótano con la planta baja, sala de juego con un hall, bar, office, dos aseos y caja central, sala de usos múltiples, montacargas, dos aseos, cuatro almacenes, dos cámaras frigoríficas, sala de despique, almacén de lencería, dos despachos, dos comedores de personal con un office común y cinco vestuarios para el personal con sus correspondientes servicios. La planta baja, que ocupa una superficie de CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, consta de entrada principal, situada a nivel de calle y cubierta por un porche, que dá acceso a un hall de distribución, restaurante, dos cocinas, montacargas, sala de fiestas con tres plataformas situadas a distinto nivel, pista de baile, escenario, ocho camerinos con sus correspondientes servicios, dos cuartos de maquinaria de aire acondicionado, guardarropa, cuatro aseos, cuarto trastero, un despacho y sala de luminotécnica; dos locales comerciales; hall de recepción con local de oficinas para servicios técnicos, mostrador de recepción, oficina de cambio, guardarropa, dos despachos y cabina telefónica; sala de juego, a la que se accede a través del hall de recepción, situada a dos niveles distintos, con un bar con su office, caja central y amplias zonas de estar; el frente de la sala de juego se encuentra parcialmente acristalado y con una puerta de acceso a una terraza que se desarrolla a lo largo del edificio principal y se encuentra elevada sobre el terreno; cuatro despachos, local de primeros auxilios, dos aseos y cuarto de seguridad y con control de circuito cerrado de televisión, instalada en la sala de juego. La planta alta, que ocupa una superficie construída de CIENTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS, consta de tres despachos y oficinas. El CLUB DE TENIS, que se ubica en la parte Suroeste de la parcela, tiene una superficie construída de QUINIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS, que se hallan distribuídos en distintos niveles, aprovechando el desnivel natural del terreno. Consta de halla de distribución, bar, office, almacén, dos servicios, tres salones y dos terrazas. A través de una de dichas terrazas se accede a un nuevo hall, por el que se accede al gimnasio, vestuario femenino, cada uno de ellos con sus propios servicios, sala de descanso, sauna, squasch y tres pistas de tenis, que se encuentran situadas sobre parte de las instalaciones antes descritas y de las que a continuación se describen. Asimismo, consta de tres viviendas de una sola planta, cada una de las cuales consta de hall de entrada, estar-comedor, un



dormitorio doble, baño, cocina con baño, porche y terraza.- EL CLUB DE PLAYA se ubica en el lindero Este de la parcela y que se encuentra unido al edificio principal por un tren dentado que discurre a lo largo de la parcela en dirección Oeste/Este. Tiene una superficie construida de DOS MIL DOSCIENTOS ONCE METROS CINCUENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS, distribuidos en dos plantas situadas a distintos niveles. Dispone de dos piscinas, cada una de las cuales se encuentra situada en un nivel y comunicadas entre sí. La planta baja consta de terraza-solarium, bar, office, cuatro aseos, dos vestuarios y tres almacenes. La planta alta consta de terraza-solarium, restaurante-grill, bar, cocina, almacén, cámara frigorífica y dos aseos; CUERPO DE VESTIBULO y CUERPO CENTRAL, el primero adosado al lindero de la izquierda mirando hacia la fachada principal del edificio. El CUERPO DE VESTIBULO se compone de cuatro niveles, el nivel más bajo está ocupado por los servicios de señoras y caballeros, de él se accede al linde inmediato superior por dos escaleras laterales, este nivel comunica con la platea de la sala de fiestas y comprende además un salón, una guardarropea y un despacho, a través de una escalera central se accede al nivel siguiente o nivel de la calle, este nivel que constituye la entrada principal propiamente dicha comunica lateralmente con el antiguo edificio. Desde este nivel se accede al último nivel, mediante dos escaleras laterales. Este último nivel constituye el vestíbulo del anfiteatro de la sala de fiestas, comprende unos aseos y comunica asimismo mediante una escalera descendente con el edificio principal. Ocupa una superficie total de NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES METROS DIECINUEVE DECIMETROS CUADRADOS. El cuerpo central comprende la sala de fiestas propiamente dicha y un sótano que ocupa toda la superficie de la sala y escenario. Tiene una superficie de MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS TREINTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS, justo debajo del escenario hay un foso complementario de esta planta, se ubican el almacén, los camerinos y zonas de servicios. La planta o patio de butacas ocupa una superficie de MIL CIENTO VEINTE METROS OCHENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS. Se comunica con el edificio principal mediante una escalera e igualmente se comunica con el edificio de servicios, que tiene dos salidas de emergencia al exterior. El escenario se encuentra sobreelevado a un metro del patio de butacas y ocupa SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES METROS QUINCE DECIMETROS CUADRADOS, comunicándose en su parte del fondo con el exterior mediante dos escaleras y un ascensor, situados todos ellos al fondo del mismo. El anfiteatro está situado en la zona que linda con el edificio principal y cubre una parte del patio de butacas estando comunicado con el edificio de servicios o cocina. Existe una escalera de emergencia que comunica la platea y el anfiteatro con el exterior; y CUERPO DE SERVICIOS O COCINA situado en el edificio antes existente y en el cuerpo central que forma parte la entidad número dos de orden; consta de cuatro plantas denominadas planta baja y plantas de pisos primero, segundo, tercero, éste último en fase de construcción. La planta baja se encuentra a nivel del terreno y tiene una superficie de MIL TREINTA Y CINCO METROS ONCE DECIMETROS CUADRADOS, en dos niveles, el más de los cuales linda con el sótano del cuerpo central y constituye el subsuelo de la platea del edificio central. En esta planta se comprenden la entrada de servicio de todo el complejo e igualmente los almacenes y cámaras. La planta primera mide QUINIENTOS VEINTISEIS METROS CINCUENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS y se accede a ella a través de una escalera y dos montacargas y comunica con la platea del cuerpo central. Está compuesta de cocina y dependencias afines. La planta segunda mide QUINIENTOS VEINTIDOS METROS SESENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS y comunica con el resto de la escalera y montacargas citados e igualmente se comunica con el anfiteatro del cuerpo central. Comprende las cocinas, comedor y zonas de servicios varios. La tercera planta mide una superficie de CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS y se encuentra en fase de construcción y su destino será el de oficinas, estando



comunicada dicha planta con el resto del cuerpo de edificio por la escalera y montacargas citados. LINDA TODO: al frente, con calle de la propia Urbanización; al Sur, con zona de dominio público; a la derecha, entrando, con Avenida principal de la Urbanización, y en parte con porción de terreno segregada perteneciente a la propia sociedad; y a la izquierda, con remanente del terreno de "Jardines de Palma, S.A.".- Se halla ubicado sobre una parcela de terreno procedente de la finca denominada "La Torre" o "Ca's Garrigué", hoy comprendida en la Urbanización Sol de Mallorca, sita en el término municipal de Calvià, que mide VEINTISEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN METROS CUADRADOS.-
Referencia Catastral: 9604021DD5790S0001KP

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICIÓN de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre : CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & CO KG SUC.
 C.I.F. : W8266897A
 Título : Compraventa
 Naturaleza del Derecho : Propiedad
 Participación : Pleno dominio de esta finca
 Fecha Escritura : 03 de noviembre de 2022
 Notario : Doña María Gloria Rosillo Gutiérrez
 Población : Palma de Mallorca
 Protocolo : 2595/2022.
 Inscripción : 23ª
 Fecha inscripción : 20/12/2022
 Tomo/Libro/Folio : 4638/1799/154

CARGAS

Por su procedencia

CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Condiciones referentes a edificabilidad que se expresan en su inscripción 1ª.-

PRESCINDIENDO DE LAS AFECCIONES FISCALES VIGENTES.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es **NOTA SIMPLE INFORMATIVA** expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

c.- Finca registral n.º **20280** de Calvià n.º 1 / CRU: **07021000109558**. Se corresponde con la parcela catastral: 9604022 DD5790S 0001RP. Se indica una superficie de 7166 m²s. Según nota simple informativa de título y cargas de **26/9/2024**:

**DATOS REGISTRALES**

Tomo: 4721 Libro: 1882 Folio: 123 Inscripción: 32

DESCRIPCION

URBANA: Porción de terreno procedente de la finca "La Torre o Ca's Garrigué", sita en el término municipal de Calvià, hoy comprendida en la Urbanización Sol de Mallorca, comprensiva de parte de la Manzana C.R.B del plano de dicha Urbanización, que mide SIETE MIL CIENTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS. Linda: por el Norte, con resto de la finca de que procede; por el Sur, con la Avenida principal de la Urbanización; por el Sureste, con camino de acceso al mar que lo separa de la parcela 2.7 del plano privado de la urbanización; y por el Oeste, con resto de finca de la que se segregó.

Referencia Catastral: 9604022DD5790S0001RP

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre	: CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & CO KG SUC.
C.I.F.	: W8266897A
Título	: Compraventa
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Participación	: Pleno dominio de esta finca
Fecha Escritura	: 03 de noviembre de 2022
Notario	: Doña María Gloria Rosillo Gutiérrez
Población	: Palma de Mallorca
Protocolo	: 2595/2022.
Inscripción	: 32ª
Fecha inscripción	: 20/12/2022
Tomo/Libro/Folio	: 4721/1882/123

CARGAS

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 20248 DE CALVIÀ , Inscripción 1, al tomo 0, libro 361, folio 50.

CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Condiciones de la Urbanización que se citan en la inscripción 1ª de la íntegra finca inscrita con el número 20.248 obrante al folio 50 del libro 361 de Calvià 1.-

PRESCINDIENDO DE LAS AFECCIONES FISCALES VIGENTES.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

La suma de las superficies registrales ascienden a 49 697 m²s (16 000 m²s + 26 531 m²s + 7166 m²s). Ésta es superior a la superficie total catastral (46 819 m²s).

(III) Parcelaciones

El **12/5/2021** se aprobó la licencia urbanística de parcelación n.º **PA 03/2021**. Mediante dicha licencia las fincas registrales **20248** (parcela catastral 9604021 DD5790S 0001KP) y **20280** (parcela catastral 9604022 DD5790S 0001RP) se reparcelaban en dos parcelas distintas para adaptarlas a las calificaciones urbanísticas del planeamiento general vigente.

Según el plano topográfico aportado, las parcelas iniciales tenían la siguiente superficie:

P1: (20248): 25 834,56 m²s

P2: (20280): 7159,25 m²s

Suma P1 + P2 = 25 834,56 m²s + 7159,25 m²s = 32 993,81 m²s

Las parcelas finales tenían la siguiente superficie:

R1: (incluida en UA/SM-01 - EQ-R uso 5.10): 18 382,74 m²s

R2: (calificación T): 14 611,07 m²s

Suma R1 + R2 = 18 382,74 m²s + 14 611,07 m²s = 32 993,81 m²s

Pese a que la licencia se otorgó, la propiedad no ha procedido a modificar las fincas registrales en el Registro de la Propiedad. Hay una discrepancia en la manzana 96040, pues, entre el Registro / Catastro y la licencia municipal de parcelación.

(IV) Topográfico

Realizado, por la propiedad, un plano topográfico de la finca registral **22349** (parcela catastral n.º 9105001 DD5790S 0001YP), ésta presenta una superficie de 14 057,00 m²s.

(V) Superficies del ámbito. Resumen

Como resumen se adjuntan cuadros con la superficie de los terrenos que van a ser objeto de reordenación.

En la situación previa a la licencia de parcelación n.º **PA 03/2021** las superficies eran las siguientes:

Parcela	Registro	Catastro	Topográfico
---------	----------	----------	-------------

P3	22349	9105001 DD5790S	14 057,00 m ² s
	16 000 m ² s	13 660 m ² s	
P1	20248	9604021 DD5790S	25 834,56 m ² s
	26 531 m ² s	26 549 m ² s	
P2	20280	9604022 DD5790S	7159,25 m ² s
	7166 m ² s	6610 m ² s	
SUMA	49 697 m²s	46 819 m²s	47 050,81 m²s

En la situación posterior a la licencia de parcelación n.º **PA 03/2021** las superficies son las siguientes:

Parcela	Registro	Catastro	Topográfico
R3	22349	9105001 DD5790S	EQ-R, 5.10 14 057,00 m ² s
	16 000 m ² s	13 660 m ² s	
R1	No corregido	No corregido	EQ-R, 5.10 18 382,74 m ² s
R2	No corregido	No corregido	T 14 611,07 m ² s
SUMA	—	—	47 050,81 m²s

(VI) Edificaciones existentes

Se adjunta una ortofotografía actual en la que se señalan las edificaciones y construcciones existentes en las parcelas objeto de la reordenación:

CÒPIA AUTÈNTICA. El document electrònic ha sigut aprovat. Este document ha sigut firmat per Jefe de Sección Técnica de Urbanismo (JESUS FONT CAMACHO) a les 10:46 del dia 24/04/2025 perCap de Servei Oficina de Revisió de Pla General (MARIA MAGDALENA ROSSELLO FORTEZA) a les 11:21 del dia 24/04/2025. Per mitjà del codi de verificació 3N3B401R2020551U0CNZ pot comprovar la validesa de la firma electrònica dels documents firmats a l'adreça web https://seuelectronica.calvia.com

CÒPIA AUTÈNTICA. El document electrònic ha sigut aprovat. Este document ha sigut firmat per Jefe de Sección Técnica de Urbanismo (JESUS FONT CAMACHO) a les 10:46 del dia 24/04/2025 i per Cap de Servei Oficina de Revisió de Pla General (MARIA MAGDALENA ROSSELLO FORTEZA) a les 11:21 del dia 24/04/2025. Per mitjà del codi de verificació 3N3B401R2020551U0CNZ pot comprovar la validesa de la firma electrònica dels documents firmats a l'adreça web https://seuelectronica.calvia.com

MP 3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



Se adjuntan a continuación fotografías no aéreas de las citadas edificaciones e instalaciones:

CÒPIA AUTÈNTICA. El document electrònic ha sigut aprovat. Este document ha sigut firmat per Jefe de Sección Técnica de Urbanismo (JESUS FONT CAMACHO) a les 10:46 del dia 24/04/2025 per Cap de Servei Oficina de Revisió de Pla General (MARIA MAGDALENA ROSSELLO FORTEZA) a les 11:21 del dia 24/04/2025. Per mitjà del codi de verificació 3N3B401R2020551U0CNZ pot comprovar la validesa de la firma electrònica dels documents firmats a l'adreça web https://seuelectronica.calvia.com

MP 3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



Portada de acceso al aparcamiento sito en la parcela 9105001 DD5790S. Desde la esquina entre la av. Mallorca y c. dels Albatros



Aljibe semienterrado sito en la parcela 9105001 DD5790S. Desde la calle dels Albatros.

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
971 139 100 • calvia@calvia.com



Edificación aislada situada en la esquina de la calle Chada con la avenida Joan Miró. Sita en la parcela 9105001 DD5790S

CÒPIA AUTÈNTICA. El document electrònic ha sigut aprovat. Este document ha sigut firmat per Jefe de Sección Técnica de Urbanismo (JESUS FONT CAMACHO) a les 10:46 del dia 24/04/2025 per Cap de Servei Oficina de Revisió de Pla General (MARIA MAGDALENA ROSSELLO FORTEZA) a les 11:21 del dia 24/04/2025. Per mitjà del codi de verificació 3N3B401R2020551U0CNZ pot comprovar la validesa de la firma electrònica dels documents firmats a l'adreça web https://seuelectronica.calvia.com

MP 3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



Estación de transformación sita en la parcela 9105001 DD5790S. Desde la avenida Joan Miró



Edificación principal del Casino sita en la parcela 9604021 DD5790S. Desde la esquina entre la av. Mallorca y av. Joan Miró

CÒPIA AUTÈNTICA. El document electrònic ha sigut aprovat. Este document ha sigut firmat per Jefe de Sección Técnica de Urbanismo (JESUS FONT CAMACHO) a les 10:46 del dia 24/04/2025 per Cap de Servei Oficina de Revisió de Pla General (MARIA MAGDALENA ROSSELLO FORTEZA) a les 11:21 del dia 24/04/2025. Per mitjà del codi de verificació 3N3B401R2020551U0CNZ pot comprovar la validesa de la firma electrònica dels documents firmats a l'adreça web https://seuelectronica.calvia.com

MP 3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



Edificación principal del Casino sita en la parcela 9604021 DD5790S. Desde la avenida Joan Miró



Complejo deportivo del Casino sita en la parcela 9604021 DD5790S. Desde la esquina entre la av. Mallorca y la av. Portals Vells.

CÒPIA AUTÈNTICA. El document electrònic ha sigut aprovat. Este document ha sigut firmat per Jefe de Sección Técnica de Urbanismo (JESUS FONT CAMACHO) a les 10:46 del día 24/04/2025 per Cap de Servei Oficina de Revisió de Pla General (MARIA MAGDALENA ROSSELLO FORTEZA) a les 11:21 del día 24/04/2025. Per mitjà del codi de verificació 3N3B401R2020551U0CNZ pot comprovar la validesa de la firma electrònica dels documents firmats a l'adreça web https://seuelectronica.calvia.com

MP 3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



Camino público de acceso al mar desde la avenida Portals Vells. A la izquierda se observa la pinada que se desea preservar.



Fotografía aérea actual del club de playa -Beach Club- en estado de abandono con grafitis, así como de Cala Xada



Fotografía de archivo de la edificación principal, el funicular, el club de playa -Beach Club-, y Cala Xada. A la izquierda el área boscosa que se desea proteger.

3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Tal y como se ha señalado en el apartado anterior todos los terrenos objeto de la reordenación son propiedad de la sociedad **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & CO KG SUCURSAL EN ESPAÑA** con NIF n.º W8266897A.

En relación a las cargas, en el Registro de la Propiedad se habla de unas condiciones generales de urbanización relacionadas en la inscripción 1ª de la finca registral número **9129**, obrante en el folio 148 del Libro 169 de Calvià 1. El 29 de abril de 2003 el Pleno del Ayuntamiento acordó “ratificar el acta de recepción de las obras de dotación de servicios de la Urbanización Sol de Mallorca, suscrita por el representante municipal y por el Presidente de la Comunidad de Propietarios en fecha 14 de abril de 2003”.

El **apartado 5 del artículo 59** de la **LUIB** establece:

“Las propuestas de modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que supongan, indirecta o directamente, un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, o bien una modificación de los usos del suelo, incorporarán al expediente que se tramite la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o el instrumento utilizado a efectos de notificaciones a las personas interesadas, de acuerdo con la legislación en la materia”.

La sociedad **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & CO KG SUCURSAL EN ESPAÑA** con NIF n.º W8266897A es propietaria del pleno dominio de los terrenos desde el 3 de noviembre de 2022. Fecha de la firma de la escritura pública 2595/2022 ante la Notario Dña. María Gloria Rosillo Gutiérrez. Hace, pues, menos de cinco (5) años.

Dicha entidad adquirió los terrenos de la sociedad **CASINO DE MALLORCA SA** con NIF A07058753, quien fue la propietaria de los mismos desde el año 1978 (finca 20248, según nota simple de 15 de abril de 2021 que obra en el expediente **PA 03/2021**), 1999 (finca 20280, según nota simple de 15 de abril de 2021 que obra en el expediente **PA 03/2021**) y 1999 (finca 22349, según antecedentes jurídicos del Catastro - Parcela catastral n.º 9105001 DD5790S).

4.- ANTECEDENTES

(I).- Licencias municipales referentes al Casino de Mallorca

En los años 70 y 80 del siglo pasado se construyó el Complejo social-deportivo-recreativo del Casino de Mallorca y se realizaron obras de ampliación y reforma. Era de aplicación las ordenanzas establecidas en los planes generales del 71/72 y 82/84 así como en el Plan parcial de ordenación de Sol de Mallorca del 72. Constan los siguientes expedientes de urbanismo en el archivo municipal:

1ª.- **Expediente n.º 72/1978 OMA** (n.º de archivo: **3369**). Licencia concedida por la Comisión Municipal Permanente el 13 de noviembre de 1978 “para la construcción de un complejo formado por edificio principal donde se alojará un Casino de juego, Sala de Fiestas, Restaurante y dependencias

anexas con exclusión de las edificaciones complementarias de complejo deportivo, a ubicar en solar de Cala Chada, Urbanización Sol de Mallorca”.

2ª.- **Expediente n.º 359/1979 OMA** (n.º de archivo: **3369**). Iniciado el 27 de enero de 1979 con la presentación de una solicitud de licencia para la construcción de las edificaciones complementarias del Complejo Deportivo del Proyecto presentado para la construcción de un casino de Juego en la Urbanización Sol de Mallorca. Licencia concedida el 5 de febrero de 1979.

3ª.- **Expediente n.º 65/1985 OMA** (n.º de archivo: **5147**). El 13 de marzo de 1985 la entidad **CASINO DE MALLORCA SA** presenta una solicitud de licencia de obra para la reforma y ampliación del restaurante Trébol. El 14 de mayo de 1985 se concedió la licencia solicitada. Datos del proyecto según informe municipal:

Solar: 33 697 m²s; Ocupación: 5806,89 m²s (< 13 478,80 m²s); Volumen computable: 42 501,26 m³ (< 101 091 m³)

4ª.- **Expediente n.º 2117/1985** (n.º de archivo: **5147**). Instruido a instancia de **CASINO DE MALLORCA SA** por la solicitud de certificación final de obras en relación a la reforma y ampliación del local destinado a Restaurante Trébol. El 10 de octubre de 1985 se firma un Decreto de Alcaldía por el que se señala que “la obra ejecutada no se ajusta a la del proyecto suscrito a nombre de **CASINO DE MALLORCA SA** [...] **expediente 65/85 (5.147)**, cuya licencia fue concedida por la C. M. P. en sesión celebrada el día 14-mayo-1985, y en consecuencia procedase a dar cuenta al Departamento de Infracciones Urbanísticas para que en base a lo dispuesto en el art.º 225 de la Ley del Suelo y de considerarlo procedente se instruya el correspondiente expediente”.

El expediente de infracción urbanística que se abre es el **253/1985 DU**.

5ª.- **Expediente n.º 2760/1985 OME** (n.º de archivo: **3369**). El 29 de noviembre de 1985 **CASINO DE MALLORCA SA** solicita licencia municipal para “dotar de iluminación artificial la parcela de terreno situada frente al Casino de Mallorca y que, con carácter provisional, se dedica a aparcamiento”. La licencia se concede el 18 de febrero de 1986.

6ª.- **Expediente n.º 9/1986 OMA** (n.º de archivo: **5299**). Mediante escrito presentado el 10 de enero de 1986 **CASINO DE MALLORCA SA** solicita licencia para demoler parte de sus instalaciones como actuación previa a una futura ampliación: futuro auditorio y un edificio anejo de uso administrativo para oficinas. El 4 de marzo de 1986 se concede la licencia. Datos del proyecto según informe municipal:

Solar: 33 697 m²s; Ocupación suprimida: - 680,00 m²s; Volumen suprimido: - 2899,76 m³

7ª.- **Expediente 151/1986 OMA** (n.º de archivo: **3369**). Instruido por la presentación, el 27 de enero de 1986 de una solicitud de licencia para la construcción de un aljibe en la parcela situada frente al Casino. Se indica que **CASINO DE MALLORCA SA** “desea demoler parte de sus instalaciones actuales como actuación previa a una futura ampliación a cuyo efecto ha solicitado la oportuna solicitud de Licencia Municipal de derribo, que tuvo entrada en este Ayuntamiento el día 10 de enero de 1986 [**expediente 9/1986 OMA**]. Como consecuencia de la demolición parcial antes referida, se procedió, previa su autorización, a derribar el actual aljibe, ante lo que nos vemos en la necesidad de construir un nuevo aljibe, con capacidad para 400 m³. Por ello solicitamos que se nos conceda la correspondiente

Licencia Municipal de construcción del referido aljibe [...]. La licencia fue concedida el 6 de mayo de 1986.

8ª.- **Expediente n.º 40/1986 OMA** (n.º de archivo: **5375**). Se inicia con escrito presentado el 6 de febrero de 1986 en el que se solicita la legalización de las ampliaciones realizadas durante la ejecución de las obras de ampliación del restaurante Trébol. [**expediente 65/1985 OMA**]. La licencia fue concedida el 6 de mayo de 1986.

Superficie ampliada: 53,59 m²c (22,25 m²c en planta noble y 31,34 m²c en planta sótano).

Datos del proyecto según informe municipal:

Solar: 33 697 m²s; Ocupación: 5838,23 m²s (< 13 478,80 m²s); Volumen computable: 42 737,87 m³ (< 101 091 m³)

9ª.- **Expediente n.º 165/1986 OMA** (n.º de archivo: **6541**). Obras de “ampliación de edificio para casino, hotel, sala de fiestas, auditorium, oficinas,aparcamiento, instalaciones deportivas y urbanización”. Se deseaban ampliar las instalaciones existentes con una nueva sala de fiestas, un hotel y la ampliación de la zona de oficinas. La obra se quería hacer en dos fases:

1ª fase: Construcción de la sala de fiestas, oficinas y servicios anexos.

2ª fase: Construcción del hotel.

Posteriormente, el 30 de junio de 1986, la propiedad presentó un escrito de modificación de la solicitud de licencia de obras, en el sentido de que las dos fases previstas inicialmente se convirtieran en dos licencias distintas, dando preferencia a la licencia de la primera fase: sala de fiestas, oficinas y servicios anexos. Aunque se especificó que, en relación a la sala de fiestas, “en estos momentos no está definido su uso específico final, ya que existen alternativas a definir por parte de la propiedad, para dicho volumen arquitectónico, considerado como contenedor. Por ello donde en el proyecto pone Sala de Fiestas, deberá entenderse de momento como ‘Local anexo a las instalaciones que amplían en Casino, sin uso específico en la actualidad’. [...]”.

El 5 de agosto de 1986 se concedió licencia de obras para la “construcción de un local anexo a las instalaciones que amplían el Casino”. La antigua 1ª fase del proyecto.

El 9 de septiembre de 1986 la propiedad solicitó una segunda licencia para cambiar el uso del local anexo a Sala de Fiestas. La licencia fue concedida el 2 de junio de 1987 con la condición de que se mantuviera, con carácter provisional, el aparcamiento ubicado “en solar de la misma propiedad frente al edificio del Casino, hasta tanto no se construya la 2ª fase de Hotel”.

Datos del proyecto según informe municipal:

Solar: 33 697 m²s; Ocupación: 7313,85 m²s (< 13 478,80 m²s); Volumen computable: 67 986,65 m³ (< 101 091 m³)

De acuerdo con la memoria del proyecto la superficie construida del Complejo ascendía a 15 325,45 m²c más 210 m² de porches de acuerdo con los siguientes usos:

i.- Casino y auditorium existente: 8274,11 m²c

ii.- Sala de fiestas nueva y anexos: 7051,34 m²c + 210 m² porches

10^a.- **Expediente n.º 1805/1986 OME** (n.º de archivo: **3369**). El 31 de julio de 1986 se presenta una solicitud de permiso para la construcción de un centro de transformación en la parcela sita frente al Casino de 51 m² de superficie. El motivo es que se había solicitado otra licencia para la construcción de un nuevo local anexo al edificio del Casino. Si la licencia se concedía debía derribarse la E.T. n.º 4581 existente en ese momento. La licencia se concede el 19 de agosto de 1986.

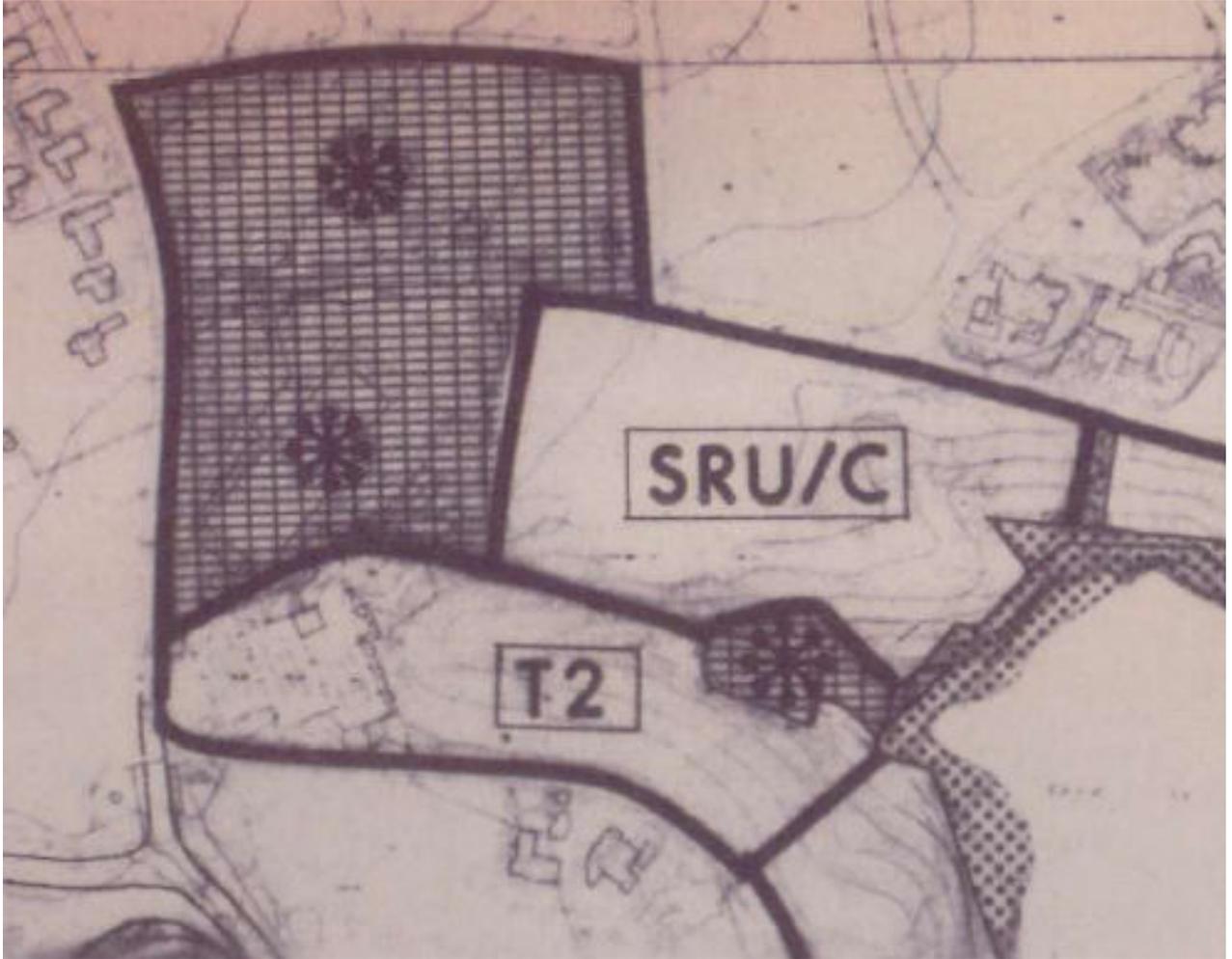
El 20 de mayo de 1987 se solicitó una licencia para modificar la ubicación y trazado de la red de alta tensión. El 2 de junio de 1987 se concedió la licencia.

11^a.- **Expediente n.º 566/1988 OME** (incluido en el n.º de archivo: **5375**). El 7 de marzo de 1988 la entidad “**CASINO DE MALLORCA S. A.**” presentó una solicitud de licencia para la “remodelación y reforma interior de la Sala de Juegos, ampliando la Sala a la zona que actualmente ocupa el Restaurante Trébol, y trasladando éste a la denominada Sala Fórmula I [...]”.

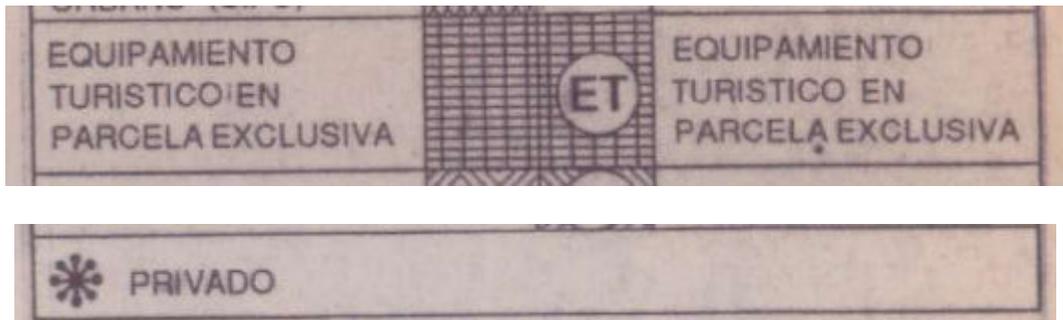
Las obras consistían en ampliar la Sala de Juego de la planta noble, con el espacio hasta entonces ocupado por el Restaurante Trébol (546,60 m²c), y trasladando éste a la planta inferior, a la sala denominada Fórmula I (358,68 m²c para 340 comensales). El 23 de noviembre de 1987 la Comisión Nacional del Juego autoriza las modificaciones. El 11 de mayo de 1988, mediante Decreto de Alcaldía, se otorga licencia de obra menor.

12^a.- **Expediente 1718/1989** instruido a instancia de **CASINO DE MALLORCA SA** por la solicitud, de 7 de junio de 1989, de prórroga de la licencia de obras de remodelación interior de la Sala de Juegos, convirtiendo el Restaurante Trébol y cocinas anexas en zona de juego (**expediente 566/1988 OME**). Este expediente está archivado en el n.º **5375** de archivo. El 4 de julio de 1989 se concedió la prórroga de la licencia **566/1988 OME**.

(II).- Plan General municipal de Ordenación de Calvià de 1991 (aprobado definitivamente con prescripciones el 15/11/1991 - BOCAIB n.º 156 de 14/12/1991)



En el planeamiento general del 91 los terrenos se dividieron en dos calificaciones de acuerdo con la hoja n.º 8 del plano “B. Zonificación y Calificación. Escala 1/5.000. Octubre 1991”. Los terrenos en los que estaba levantada la edificación principal, zona norte, se calificaron como “equipamiento turístico en parcela exclusiva” con uso privado. “[C]onstituido por todos aquellos servicios o instalaciones de carácter deportivo, comercial, de esparcimiento y recreo, espacios libres ajardinados, de acceso y disfrute de la naturaleza y, en general, aquellos elementos en los que se apoya la organización de la actividad de los turistas o sirven para organizar su ocio. [...] En el lenguaje empresarial del turismo este tipo de equipamiento se conoce como ‘oferta turística complementaria’ [...]”.



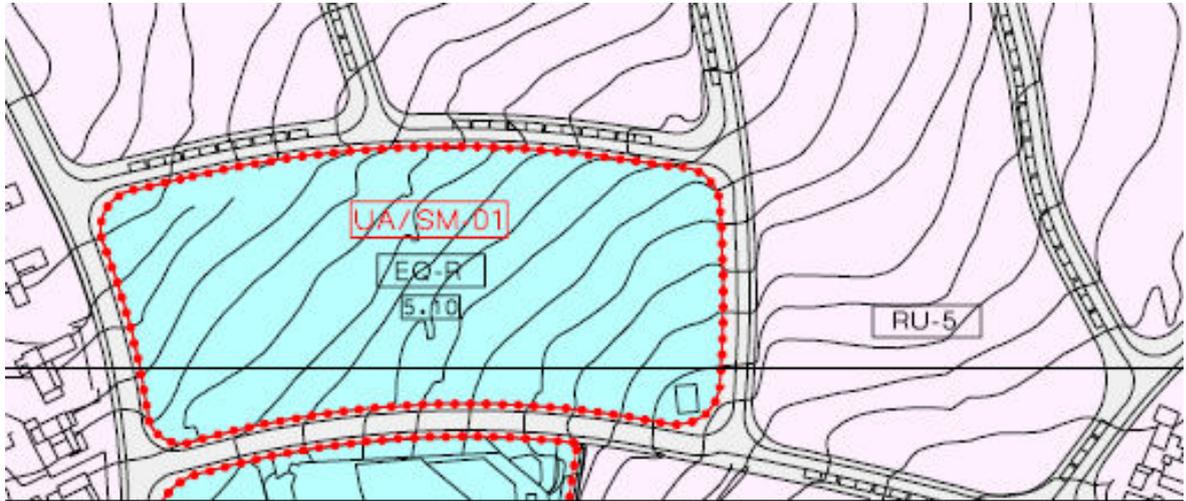
MP 3/2024

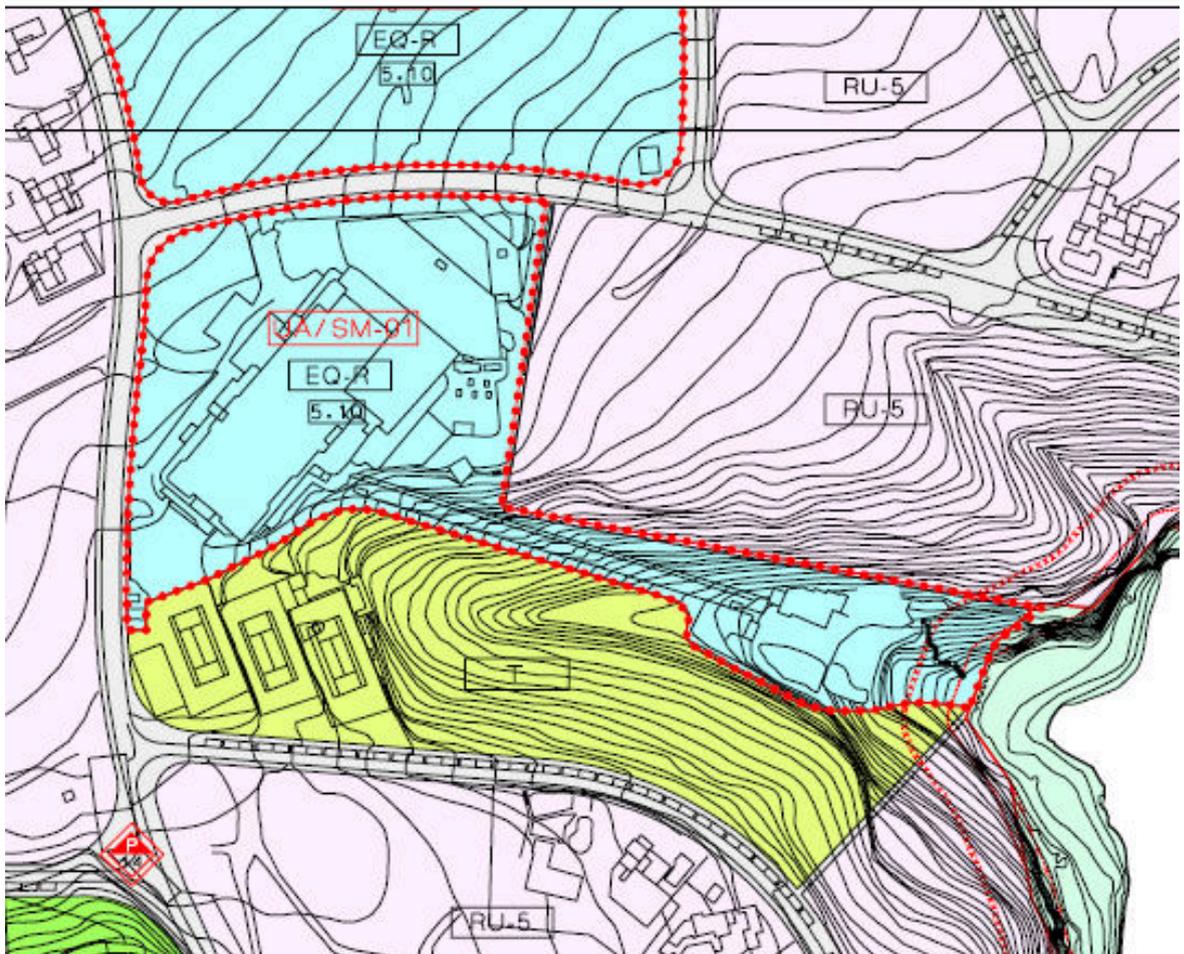
Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas

En la zona sur, que incluía el complejo deportivo del Casino de Mallorca, se calificó como T2 (“productos turísticos”). Zona prevista “para la implantación de alojamiento temporal de carácter turístico en cualquier modalidad de producto turístico”.

T1	COMPLEMENTO Y RENOVACION DEL ALOJAMIENTO TURISTICO	TURISTICO
T2	PRODUCTOS TURISTICOS	ORAL

(III).- Plan General de Ordenación Urbana de Calvià de 2000 (aprobado definitivamente con prescripciones el 11/7/2000 - BOCAIB n.º 88 EXT de 18/7/2000)





En el planeamiento general del 2000 se mantuvo la distinción entre una zona norte destinada a equipamiento privado (calificación EQ-R) y una zona sur destinada a alojamiento turístico (calificación T). La zona norte se incluyó en una unidad de actuación, la UA/SM-01, “destinada a 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”.

En la memoria del PGOU se indica que, en Sol de Mallorca, “[l]a única actuación en este sector se centra en la parcela del Casino y la manzana colindante; ambas se vinculan mediante su inclusión en una unidad de actuación a efectos de consolidar el uso de aparcamiento de la segunda, al servicio de la primera”.

La UA/SM-01 es una unidad discontinua con la calificación urbanística de equipamiento privado de uso recreativo (EQ-R, 5.10). La superficie total del ámbito era de 33 532 m² y se le asignaba una edificabilidad específica de 16 766 m², y por tanto un coeficiente de edificabilidad de 0,50 m²t/m²s. Se trataba de un ámbito de regulación específica que permitía transferir la edificabilidad de una parcela a la otra, todo ello para procurar el buen funcionamiento del uso recreativo existente, el casino.

Se adjunta una copia de la ficha de la unidad de actuación.

PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de CALVIÀ. PGOU 2000

FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION

Situación	Sol de Mallorca	Código	UA/SM-01
Planeamiento de desarrollo		Plano	CASU 49
Tipo de ordenación	Volumetría específica	Programación	1 er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	EQ-R	Sistema de actuación	Compensación

CRITERIOS de ORDENACION:

Actuación destinada a 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.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo . M2	edificabilidad máxima . m 2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial UniFamiliar	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2. Residencial PluriFamiliar	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
3. Secundario	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
4. Terciario	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
5a. Equipamiento Privado	<input type="text" value="33.532"/>	<input type="text" value="16.766"/>	<input type="text" value="2"/>
SubTOTAL	<input type="text" value="33.532"/>	<input type="text" value="16.766"/>	

USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo . M2	edificabilidad máxima . m 2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
6. Comunic. e Infraestructuras	<input type="text" value="0"/>		
7.1 . Espacios Libres Públicos	<input type="text" value="0"/>		
SubTOTAL	<input type="text" value="0"/>		

TOTAL AMBITO M.2 m 2

EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA	<input type="text" value="0,5"/> m 2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	<input type="text" value="0"/> nº .Viv./Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO	<input type="text" value="0"/> Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL	<input type="text" value="0"/> Viviendas

CÒPIA AUTÈNTICA. El document electrònic ha sigut aprovat. Este document ha sigut firmat per Jefe de Sección Técnica de Urbanismo (JESUS FONT CAMACHO) a les 10:46 del dia 24/04/2025 perCap de Servei Oficina de Revisió de Pla General (MARIA MAGDALENA ROSSELLO FORTEZA) a les 11:21 del dia 24/04/2025. Per mitjà del codi de verificació 3N3B401R2020551U0CNZ pot comprovar la validesa de la firma electrònica dels documents firmats a l'adreça web https://seuelectronica.calvia.com



Además de estar incluidos en dicha unidad de actuación UA/SM-01, el PGOU-2000 los incluyó, como al resto de Sol de Mallorca, en el polígono de actuación PO/SM-01. Se adjunta en la página siguiente una copia de la ficha de dicho polígono.

El motivo de la creación del polígono fue que la Urbanización Sol de Mallorca, en la fecha de aprobación definitiva del PGOU, carecía aún de las condiciones de urbanización previstas en su proyecto de urbanización. En el **artículo 10.01** del volumen I de las normas urbanísticas se otorgaba un plazo de dos años, contados a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan, como plazo para su total urbanización.

Pues bien, el 29 de abril de 2003 el Pleno del Ayuntamiento acordó “RATIFICAR el Acta de Recepción de las obras de dotación de servicios de la Urbanización Sol de Mallorca, suscrita por el representante municipal y por el Presidente de la Comunidad de Propietarios en fecha 14 de abril de 2003”. Y, por tal motivo, “[d]ar por completada y finalizada la recepción de las obras de dotación de servicios de la urbanización Sol de Mallorca”. Se adjunta como anexo a la presente memoria una copia del citado acuerdo.

PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de CALVIÀ. PGOU 2000

FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION

Situación	Sol de Mallorca	Código	PO/M-01
Planeamiento de desarrollo	Aplicación directa ordenanza	Plano	CASU 47
Tipo de ordenación	Proyecto de urbanización	Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	Varias	Sistema de actuación	Compensación

CRITERIOS de ORDENACION:

Por los propietarios de las parcelas incluidas en el limite del Poligono delimitado, deberá procederse a la ejecución de las obras de urbanización que, estando contenidas en el proyecto de urbanización que fue aprobado con posterioridad al Plan Parcial que ordenó la zona, aún faltan por finalizar mediante el desarrollo de la correspondiente dotación de servicios; y todo ello, con anterioridad a la obtención de las preceptivas licencias de obra de nueva planta.

El plazo máximo para la total finalización para las obras de urbanización será de dos años contados a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan General.

El número de viviendas y el de plazas turísticas, vendrá dado en función de la parcelación existente y por aplicación directa de la ordenanza en cada una de las parcelas.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. n° plantas
1. Residencial UniFamiliar	518713	0	0
2. Residencial PluriFamiliar	131.618	0	0
3. Secundario	0	0	0
4. Terciario	29091	0	0
5a. Equipamiento Privado	32.013	0	0
SubTOTAL	711.435	0	

USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. n° plantas
5b. Equipamiento Público	15045	0	0
6. Comunic. e Infraestructuras	129.947		
7.1. Espacios Libres Públicos	114.522		
SubTOTAL	259.514		

TOTAL AMBITO **970.949** M2 **0** m2

EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA	0 m2.M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	0 n°.Viv./Has
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO	0 Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL	0 Viviendas

El PGOU-2000 se adaptó al Plan Territorial Insular de Mallorca. La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CIOTU) aprobó definitivamente con prescripciones el 26 de junio de 2009 dicha adaptación, así como varias modificaciones. El acuerdo de aprobación fue publicado en el BOIB n.º 126 EXT de 28 de agosto de 2009. El acuerdo de la CIOTU por el que se dieron por correctamente cumplimentadas las prescripciones se alcanzó el 27 de julio de 2012, que posteriormente fue publicado en el BOIB n.º 115 de 9 de agosto de 2012. Ninguna de las modificaciones aprobadas junto a la adaptación ha alterado ni la unidad de actuación UA/SM-01, ni la calificación T del resto del terreno.

(IV).- Clausura y traslado del Casino a Palma

En el año 2011 el Casino de Mallorca cierra sus puertas y se traslada a Palma, al centro comercial Porto Pí. El motivo fue económico, para sortear la crisis económica surgida en el año 2008 tras la burbuja inmobiliaria. Se deseaba ubicar el Casino en un emplazamiento cercano al Puerto de Palma, a los grandes cruceros; y así mismo, a los hoteles de la zona del Paseo Marítimo. Sol de Mallorca no poseía, y sigue sin hacerlo, ningún establecimiento turístico.

Desde entonces el complejo ha estado cerrado y se ha ido degradando por el paso del tiempo.

Únicamente se ha presentado una solicitud de licencia para la instalación de una estación base de telefonía móvil en la cubierta, **expediente n.º 63/2013 OMA**. El 5 de julio de 2013 se redactó un informe desfavorable subsanable que fue notificado el 16 de julio de 2013. No está concedida la licencia.

(V).- Licencias relacionadas con la calificación T

En el año 2021 la propiedad de los terrenos empezó a hacer actuaciones tendentes a la edificación de un hotel en la porción calificada como T. Para ello se tramitaron los siguientes expedientes:

1º.- **Expediente n.º PA 03/2021:** Reparcelación de las fincas registrales 20248 (9604021 DD5790S 0001KP) y 20280 (9604022 DD5790S 0001RP) en dos nuevas parcelas: R1 (EQ-R, 18 382,74 m²s) y R2 (T, 14 611,07 m²s). Superficie total: 32 993,81 m²s.

Se solicitó reparcelar la zona sur del ámbito para adaptarlo a la división urbanística establecida en el plano de calificaciones y alineaciones del instrumento de planeamiento general. Y, de esta forma, poder solicitar la licencia urbanística de edificación del hotel. La licencia fue concedida el 12 de mayo de 2021.

2º.- **Expediente n.º 151/2021:** Solicitud de licencia presentada el 29 de marzo de 2021 (RGE n.º 7201) para la construcción de un hotel de 4*. Consta informe técnico favorable de 4 de julio de 2022 pero informe jurídico desfavorable subsanable de 11 de agosto de 2022. El informe concluye:

“En conseqüència, s’haurà d’acreditar la inscripció registral de la superfície del solar (14.611,07 m²) d’acord amb l’aprovat en el projecte d’agrupació de parcel·les i posterior segregación (Ex. **PA3/2021**). Mestrestant, s’informa DESFAVORABLEMENT”.

El 15 de julio de 2024 la Junta de Gobierno Local acordó la suspensión del procedimiento de concesión de licencia “desde el 1 de julio de 2024 [con efectos retroactivos] y hasta el 1 de julio de 2025 o hasta la aprobación definitiva de la Modificación Puntual si ésta se produce con anterioridad”. Se señala en el acuerdo que “si 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**”.

3º.- **Expediente n.º 152/2021**: Solicitud de licencia presentada el 26 de marzo de 2021 (RGE n.º 7163 y 7165) para la demolición de las edificaciones de uso turístico - deportivo (club de tenis) del Casino. Consta informe técnico favorable de 8 de abril de 2021 e informe jurídico desfavorable subsanable de 16 de abril de 2021.

La demolición de estas edificaciones y construcciones: pistas de tenis y pádel, 3 apartamentos, gimnasio, bar, y pista de squash; era necesario para la posterior edificación del hotel en la parcela R2 (parcela resultante del **expediente PA 03/2021**).

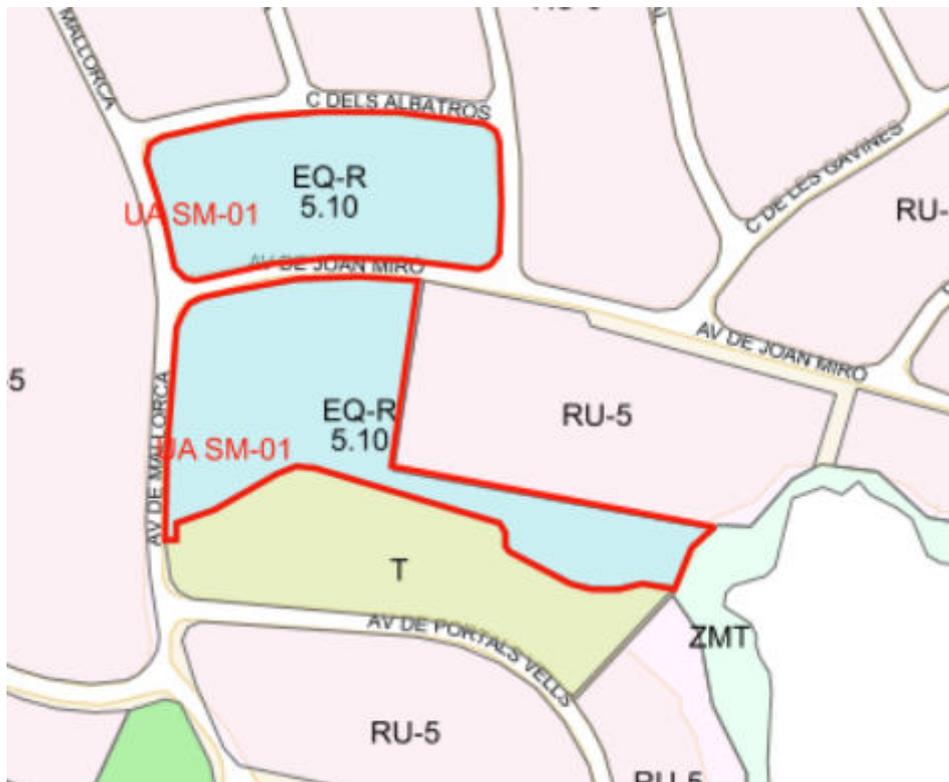
5.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO VIGENTE Y REVISIÓN. CONDICIONES URBANÍSTICAS EN LA SITUACIÓN INICIAL: UA/SM-01 (EQ-R) y T.

5.1.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO VIGENTE Y REVISIÓN:

El vigente instrumento de ordenación urbanística general del término municipal de Calvià es la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU-2000) al Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM), así como varias modificaciones. Fue aprobado definitivamente con prescripciones el 26 de junio de 2009 por parte de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CIOTU). El acuerdo de aprobación fue publicado en el BOIB n.º 126 EXT de 28 de agosto de 2009. El acuerdo de la CIOTU por el que se dieron por correctamente cumplimentadas las prescripciones se alcanzó el 27 de julio de 2012, que posteriormente fue publicado en el BOIB n.º 115 de 9 de agosto de 2012.

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

Se adjunta un plano con las calificaciones y alineaciones vigentes de las parcelas:



En el **apartado 4.(III)** anterior se ha incluido una copia de la ficha de la unidad de actuación UA/SM-01. No es necesario volver a insertarla aquí.

En fecha de 30 de junio de 2022, el pleno del Ayuntamiento adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la Revisión del Plan General del municipio de Calvià, formulada en dos documentos plenamente diferenciados, según se establecía en la **disposición transitoria segunda** de la **LUIB**: El Plan General y el Plan de Ordenación Detallada, junto con los estudios complementarios que los acompañaban (BOIB n.º 91 de 14 de julio de 2022).

La documentación de la revisión se encuentra disponible en:

<https://www.calvia.com/es/areas-municipales/urbanismo/pgou-revision/aprobacion-inicial-pg-pod-y-mod-1/aprobacion-inicial-2022>

Posteriormente el pleno del Ayuntamiento de Calvià, en sesión de 26 de enero de 2023, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la Modificación Primera del Plan de Ordenación Detallada de Calvià de 30 de junio de 2022 (BOIB n.º 18 de 9 de febrero de 2023)

La documentación de esta primera modificación del POD se puede consultar en:

<https://www.calvia.com/es/areas-municipales/urbanismo/pgou-revision/aprobacion-inicial-pg-pod-y-mod-1/aprobacion-inicial-2023>

En el documento POD de la revisión del Plan General, consta, por una parte, la configuración de un nuevo ámbito (POD-PO 01.50, POD-PO 01.53, POD-PO 01.54), y por otra, una nueva regulación incluida en el tomo III referido a las fichas de planeamiento y gestión (UA SM-02).

Se adjunta un plano con las calificaciones y alineaciones de las parcelas previstas en la revisión:

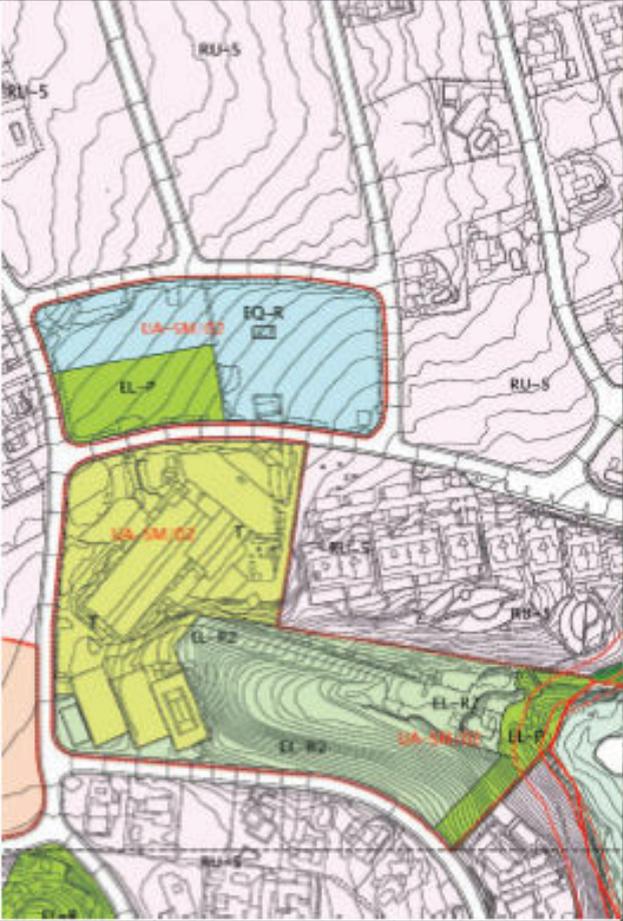
MP 3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



Se adjunta una copia de la ficha de la unidad de actuación UA - SM 02:

CÒPIA AUTÈNTICA. El document electrònic ha sigut aprovat. Este document ha sigut firmat per Jefe de Sección Técnica de Urbanismo (JESUS FONT CAMACHO) a les 10:46 del dia 24/04/2025 per Cap de Servei Oficina de Revisió de Pla General (MARIA MAGDALENA ROSSELLO FORTEZA) a les 11:21 del dia 24/04/2025. Per mitjà del codi de verificació 3N3B401R2020551U0CNZ pot comprovar la validesa de la firma electrònica dels documents firmats a l'adreça web https://seuelectronica.calvia.com

UNIDAD DE ACTUACIÓN		SOL DE MALLORCA		UA - SM 02		
						
DATOS IDENTIFICATIVOS						
Titularidad..... Privada		Plano..... POD PO-01. 50, 51, 53, 54		Catálogo..... -		
Situación..... Av Joan Miró 1, Av Mallorca 67, Av Portals Vells 1						
Ref. catastral..... 9105001DD57905, 9604021DD57905, 9604022DD57905						
INFORMACIÓN URBANÍSTICA						
CALIFICACIÓN..... T, EQ_R (5.7), EL_R2, EL_P		INSTRUMENTO DE DESARROLLO..... Estudio de detalle		PROGRAMACIÓN..... Norma 10		
		SISTEMA DE ACTUACIÓN..... Compensación				
USOS LUCRATIVOS	sup. suelo (m ² S)	%	calificación	coef. edif. (m ² T/m ² S)	sup. máx. edif. (m ² T)	nº máx. plantas
Residencial unifamiliar						
Residencial plurifamiliar						
Turístico	16.100	34,6	T	0,621	10.000	4
Terciario						
Industrial						
Equipamiento privado	10.382	22,3	EQ-R (5.7)	0,529	5.500	3
Espacios libres privados	14.292	30,7	EL_R2	0,139	2.000	2
Infraestructuras y servicios						
Comunicaciones						
subtotal lucrativo	40.774	87,6	m²S		17.500	m²T
USOS NO LUCRATIVOS	sup. suelo (m ² S)	%	calificación	coef. edif. (m ² T/m ² S)	sup. máx. edif. (m ² T)	nº máx. plantas
Dotacional equip. comunitario						
Dotacional espacios libres	5.767	12,4	EL-P		Según normativa POD	
Infraestructuras y servicios						
Comunicaciones						
subtotal no lucrativo	5.767	100	m²S			m²T
TOTAL ÀMBIT	46.541	100	m²S		17.500	m²T
ÍNDICE EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,376 m²T/m²S		DENSIDAD GLOBAL RESIDENCIAL		- n^o viviendas/Ha	
ÍNDICE INTESIDAD USO	Turístico... 1/78 plaza/m²S	CAPACIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN		Turística.....	206 plazas tur.	
	Residencial -/- vivienda/m²S			Residencial.....	- viviendas	



CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Revitalización urbana**Preservación masa arbórea, Obtención de espacio libre público y acceso litoral.**

El PGOU-2000 preveía, en este ámbito, la remodelación del área ocupada actualmente por el antiguo Casino de Mallorca y sus instalaciones, actualmente en estado de abandono, permitiendo la implantación de un establecimiento turístico y de equipamientos privados tal y como así lo expresaba la anterior UA/SM-01.

Se considera oportuno replantear los criterios de ordenación y la ubicación de las diferentes calificaciones con objeto de garantizar la preservación de la masa boscosa existente situada en la parcela turística anexa al antiguo casino, por su gran interés paisajístico y ambiental, así como la ampliación del acceso peatonal previsto hasta la ribera del mar.

Así mismo se pretende la obtención de un espacio libre público donde se integren 200m² de locales públicos que complementados con los locales comerciales ubicados en el edificio del equipamiento sanitario contribuyan a la creación de un espacio de centralidad cotidiana del sector.

De acuerdo con estas premisas, se propone lo siguiente:

- Limitar el suelo turístico a los terrenos ya transformados que originalmente ocupaba el edificio del Casino, favoreciendo su regeneración urbana. En el actual planteamiento el uso turístico incrementa su edificabilidad con un máximo de 10.000m² edificables sin que ello suponga un aumento del número de plazas (206 plazas turísticas) respecto al planteamiento anterior.
- Calificar como espacio libre privado de regulación específica vinculado al turístico (EL-R2) el ámbito que alberga la masa boscosa de manera que se conserve y preserve de la edificación. En dicho terreno se permitirá por una parte la instalación de un ascensor inclinado (teleférico) a efectos de acceder a la zona próxima a Cala Xada, y por otra la ubicación de un establecimiento público o "beach-club" de máximo 500m² de techo habitable, así como otros 1.500 m² destinados a terrazas y piscinas, ubicados ambos en la zona donde ya se ubicaban dichas instalaciones similares integradas en el antiguo Casino, no transformándose por tanto ningún nuevo terreno. Tanto el ascensor inclinado como el establecimiento público eran actividades preexistentes vinculadas a la actividad del casino según consta en la licencia inicial. Dicho conjunto deberá atender a criterios de integración paisajística y se desarrollará mediante estudio de detalle que desarrolle esta unidad de actuación.
- Posibilitar un uso de alojamiento con finalidad sanitaria sin que éste sea considerado alojamiento turístico tal y como así lo expresa el punto 2 de la ley del turismo de las Islas Baleares 8/2012 modificado por el decreto ley 3/2022 de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Islas Baleares, calificando la parcela como Equipamiento Privado (EQ-R_5.7) con posibilidad de alojamiento con finalidades sanitarias. Dicho equipamiento privado tendrá un techo máximo de 5.500m², de los cuales 300 m² deberán destinarse a un uso terciario comercial vinculado al espacio libre público anexo y tendrá un máximo de 70 camas. Se prevé una zona de servicios generales preferentemente en sótano (lavandería, sala de máquinas, mantenimiento, etc.), una zona de diagnóstico y tratamiento con consultorios médicos y salas de terapia así como un centro quirúrgico con quirófano y anexos, laboratorio, farmacia, zonas de diagnóstico de imagen y de radioterapia, zona de hospitalización, centro de administración y cafetería. En esta parcela, cualquier modalidad de alojamiento sin finalidad sanitaria se considera expresamente prohibido, así como el uso turístico y el uso residencial.
- Obtención de un Espacio Libre Público (EL-P) donde se ubicarán 200m² construidos de locales públicos ejecutados por la propiedad, de manera que este uso mixto permita crear un espacio público que sirva como lugar de encuentro y centralidad de la urbanización, ya que se detecta un déficit en este sentido.
- Obtención de un Espacio Libre Público (EL-P) como ampliación del paso peatonal existente para permitir el acceso a la zona de dominio público marítimo-terrestre de Cala Xada.

Todo ello, mediante el correspondiente sistema de compensación que garantice la equidistribución de beneficios y cargas según estudio económico y a ordenar mediante el correspondiente estudio de detalle.

Otras condiciones referidas al EL-P:

- En el caso del EL-P vinculado al acceso de Cala Xada, se deberá preservar al máximo la masa arbórea existente por su interés paisajístico y medioambiental debiendo realizar obras de adecuación para el paso peatonal compatibles con la preservación de la naturalización del paisaje.

Las actuaciones que se lleven a cabo en el EL-P situado como espacio de centralidad, deberá tener en cuenta los requisitos exigibles a todas las actuaciones en suelo público:

- El anteproyecto debe ser expuesto al público para recoger las sugerencias en fase de participación ciudadana con especial atención a los colectivos más vulnerables, al colectivo de *infancia, juventut i gent gran* así como tener en cuenta las sugerencias relativas a la perspectiva de género y accesibilidad.

Respecto a la vigencia de la aprobación inicial del planeamiento en revisión se señala que, en el acuerdo de aprobación inicial de la Modificación Primera del Plan de Ordenación Detallada de Calvià (BOIB n.º 18 de 9 de febrero de 2023), y como continuación de lo establecido en el acuerdo de la Revisión del Plan General de Calvià (BOIB n.º 91 de 14 de julio de 2022); se señala lo siguiente:

“[...] TERCERO.- Mantener la suspensión acordada el 30 de junio de 2022, de tramitación y aprobación de planes de desarrollo, instrumentos de gestión y el otorgamiento de autorizaciones y licencias urbanísticas, o presentación de comunicaciones previas, de acuerdo con el **artículo 51** de la **LUIB**, y por tanto, siempre que las nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Si los proyectos acreditan el cumplimiento de las nuevas y antiguas determinaciones, se levantará la suspensión automáticamente y se podrá otorgar licencia. La duración de la suspensión comprende el plazo de 2 años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, o hasta la aprobación provisional. [...]

QUINTO.- Extender los efectos de la interrupción del procedimiento de otorgamiento de las referidas licencias a quienes tuvieran presentadas solicitudes de licencia con 3 meses de antelación a la fecha de publicación de este Acuerdo, dejando sin efecto la aprobación inicial del POD de junio de 2022 en todo aquello que se oponga a la nueva regulación establecida en esta aprobación inicial de la Primera Modificación, y especialmente en aquello que hace referencia a la nueva regulación de los núcleos tradicionales de Calvià y es Capdellà. [...]

Habiendo transcurrido en fecha 15 de julio de 2024 los dos (2) años establecidos de suspensión de licencias sin que se haya solicitado prórroga, se considera levantada la suspensión enunciada y la vigencia de los documentos del plan general en revisión en tanto no se apruebe definitivamente.

A continuación se tratarán las condiciones urbanísticas establecidas en el planeamiento vigente: adaptación del PGOU-2000 al PTIM; sin tener en cuenta, por lo tanto, lo establecido en la aprobación inicial del POD en 2022, modificado en 2023.

5.2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA UA/SM-01 (EQ-R):

En el **apartado 4.(III)** anterior se ha incluido una copia de la ficha vigente de la unidad de actuación UA/SM-01. Se trata de una “actuación destinada a 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”.

La totalidad de la superficie de la unidad está destinada al uso de equipamiento privado recreativo (5.10) con un coeficiente de edificabilidad de 0,50 m²t/m²s. La ordenanza de referencia es la EQ-R definida en el **artículo 10.31** del **volumen I** de las **normas urbanísticas**, titulado: “Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de EQUIPAMIENTOS (EQ)”.

Uso característico: Recreativo (5.10) al que se ha de destinar un mínimo del 95 % de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela. El resto puede destinarse a los usos secundarios o complementarios indicados en el **apartado 8** del **art. 10.31**: residencia comunitaria (2.2), almacenes (3.2), comercial (4.1), servicios (4.2), establecimientos públicos (4.4), socio-cultural (5.1), docente (5.2), asistencial (5.3), administrativo-institucional (5.4), deportivo (5.5), seguridad (5.6), sanitario (5.7), religioso (5.8), funerario (5.9), recreativo (5.10), instalaciones urbanas (6.2), telecomunicaciones (6.4), aparcamiento vehículos (6.5), espacios libres públicos (7.1) y espacios libres privados (7.2).



Tipo de edificación: Libre.

Condiciones de parcelación y edificación:

SUBZONA	EQ-R
Condiciones de parcelación:	La existente (art. 4.13.3)
En nuevas segregaciones:	
Sup. mínima:	2000 m ²
Fachada mínima:	30 m
Condiciones de edificación:	
Altura máxima n.º plantas	2 plantas
Altura máxima en metros (H)	6,50 m
Altura total (h)	8 m
Edificabilidad máxima:	0,50 m ² t/m ² s
Ocupación máxima:	—
Separación mínimas a fachada y linderos	H/2 > 3 m
N.º mínimo de plazas aparcamiento privado:	1 plaza / 100 m ² construidos o fracción

Otras condiciones específicas:

Los parámetros edificatorios se deben acompañar en lo posible a los de las zonas colindantes, procurando en todo caso la necesaria armonización, sin perjuicio de las singularidades que la edificación deba tener en función de su uso.

No será posible implantar un uso complementario de los permitidos sin la previa o simultánea existencia de uno o varios de los principales o característicos, no pudiendo aquellos superar la proporción máxima del cinco (5) por ciento de la intensidad de uso de los característicos que se proyecten y/o que en su caso existan construidos en la parcela.

La dotación mínima de aparcamiento no será inferior a una plaza (1) por cada cien metros cuadrados (100 m²) construidos o fracción. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.

Se habrá de ajardinar o arbolado el espacio libre de parcela privada no reservada para usos específicos

Condiciones generales:

Serán de aplicación, con las salvedades antes expuestas, las condiciones generales de edificación, parcelación y uso establecidas en estas Normas, en particular, en los Títulos IV, V y VI.



5.3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA CALIFICACIÓN T:

Las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona T están reguladas en el **artículo 10.21** de las **normas urbanísticas, volumen I**, de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM.

Uso característico: Turístico (4.3) al que se ha de destinar un mínimo del 95 % de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela. El resto puede destinarse a los usos secundarios o complementarios indicados en el **apartado 11** del **art. 10.21**: almacenes (3.2), comercial (4.1), servicios (4.2), turístico (4.3), establecimientos públicos (4.4), socio-cultural (5.1), docente (5.2), asistencial (5.3), deportivo (5.5), sanitario (5.7), religioso (5.8), recreativo (5.10), instalaciones urbanas (6.2), telecomunicaciones (6.4), aparcamiento vehículos (6.5), espacios libres públicos (7.1) y espacios libres privados (7.2).

Tipo de edificación: según regulación de parcela.

Condiciones de parcelación, edificación y de uso turístico:

SUBZONA	T
Condiciones de parcelación:	La existente (art. 4.13.3)
En nuevas segregaciones:	
Sup. mínima:	14 000 m ²
Fachada mínima:	100 m
Condiciones de edificación:	
Altura máxima n.º plantas	4 plantas
Altura máxima en metros (H)	16 m
Altura total (h)	18 m
Edificabilidad máxima:	0,50 m ² t/m ² s
Ocupación máxima:	25 %
Separación mínimas a fachada y linderos	H/2 > 5 m
Volumen máximo sobre rasante por edificio	30 000 m ³
Diámetro del máximo círculo circunscrito a la planta del edificio:	60 m
Superficie mínima de aparcamiento privado:	7 m ² /plaza turística
Sup. mínima de equipamiento deportivo privado:	10 m ² /plaza
Superficie mínima de terrazas-solárium:	3 m ² /plaza
Superficie mínima espejo de agua en piscinas:	1 m ² /plaza > 50 m ²
Índice máximo de intensidad de uso turístico:	1 plaza / 70 m ² solar

El **artículo 4.09** del **volumen I** de las normas urbanísticas establece la forma de computar las superficies edificadas. De acuerdo con el **apartado 3. e)** del citado artículo: “En el caso de edificios hoteleros, no computarán los locales o dependencias situados en planta sótano”.

De acuerdo con el **artículo 16** del **PIAT** en las zonas residenciales como Sol de Mallorca (ZR2) el índice máximo de intensidad de uso turístico (1 plaza / 25 m² de superficie construida) es menos restrictivo que las normas urbanísticas vigentes (1 plaza / 35 m² edificabilidad máxima).

“En Calvià solo se autorizarán nuevos establecimientos calificados por la Consellería de Turismo como Hoteles si los mismos adquieren la categoría de 4 ó 5 estrellas, prohibiéndose cualquier otro tipo de establecimientos turísticos, salvo que los mismos existan con anterioridad a la aprobación del Plan y se ajusten a la **Ley 2/1999** general turística [hoy día **Ley 8/2012**, de 19 de julio]. Por ello, los establecimientos turísticos quedan regulados, a efectos del Plan, según la relación siguiente:

Hoteles: 4 estrellas

Apart-hoteles, hoteles apartamento y moteles: No se permiten

Ciudades de Vacaciones: No se permiten

Apartamentos turísticos: No se permiten

Otros (hostales, pensiones, fondas, casas de huéspedes, hoteles residencia, etc. de la Orden de 19 de julio de 1.968.) de la Disposición Transitoria tercera de la Ley 2/1.999 general turística No se permiten

Campings: No se permiten

Viviendas turísticas de vacaciones: En chalets aislados y con 15 plazas como máximo”.

Condiciones específicas:

Se habrá de ajardinar el espacio libre de parcela privada no reservado para usos específicos.

La dotación mínima de aparcamiento privado, a cubierto o al aire libre, no será inferior a una de las siguientes cifras:

Siete metros cuadrados (7 m²) de aparcamiento por cada plaza hotelera construida.

Una (1) plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) construidos o fracción destinada a alojamientos turísticos.

Además deberá preverse una (1) plaza por cada 150 m² construidos destinados a otros usos (cocinas, restaurante, cafetería, etc.) excluido el propio garaje y superficies destinadas a instalaciones técnicas del hotel.

Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.

Los nuevos establecimientos hoteleros deberán prever en el interior de la propia parcela la reserva de espacio necesario para la maniobra de vehículos y acceso rodado a las construcciones o lugares destinados a depósito de contenedores de los residuos sólidos urbanos, actividades y maniobras que se resolverán en el interior de la propiedad y nunca desde la calle o espacio público.

Los nuevos establecimientos hoteleros deberán asimismo prever en el interior de la propia parcela la reserva de espacio para el acceso rodado, estacionamiento y maniobra, suficiente para un mínimo de dos autobuses grandes para el transporte de personas por cada trescientos clientes del establecimiento, operaciones que no podrán realizarse en vía pública.

Condiciones generales:

Serán de aplicación las condiciones generales de edificación, parcelación y uso establecidas en estas Normas, y en particular, en los Títulos IV, V y VI.

Los edificios desagregados que resulten de la aplicación del círculo máximo a circunscribir a cada uno de ellos, podrán conectarse en planta baja con pasillos-corredores de cerramientos transparentes de tres y medio (3,50) metros de altura y cuya anchura sea inferior a tres (3) metros.

6.- AFECCIONES

Las afecciones que afectan a las parcelas son las siguientes:

1ª.- Áreas de Prevención de Riesgos en suelo urbano y Zona de Posible Riesgo (PRU/ZPR) (Municipal):

Áreas reguladas en el **artículo 4.31.bis** del **volumen I** de las **normas urbanísticas**.

Las parcelas están afectadas por las áreas de prevención de riesgos en suelo urbano, PRU, de erosión y de contaminación de acuíferos.

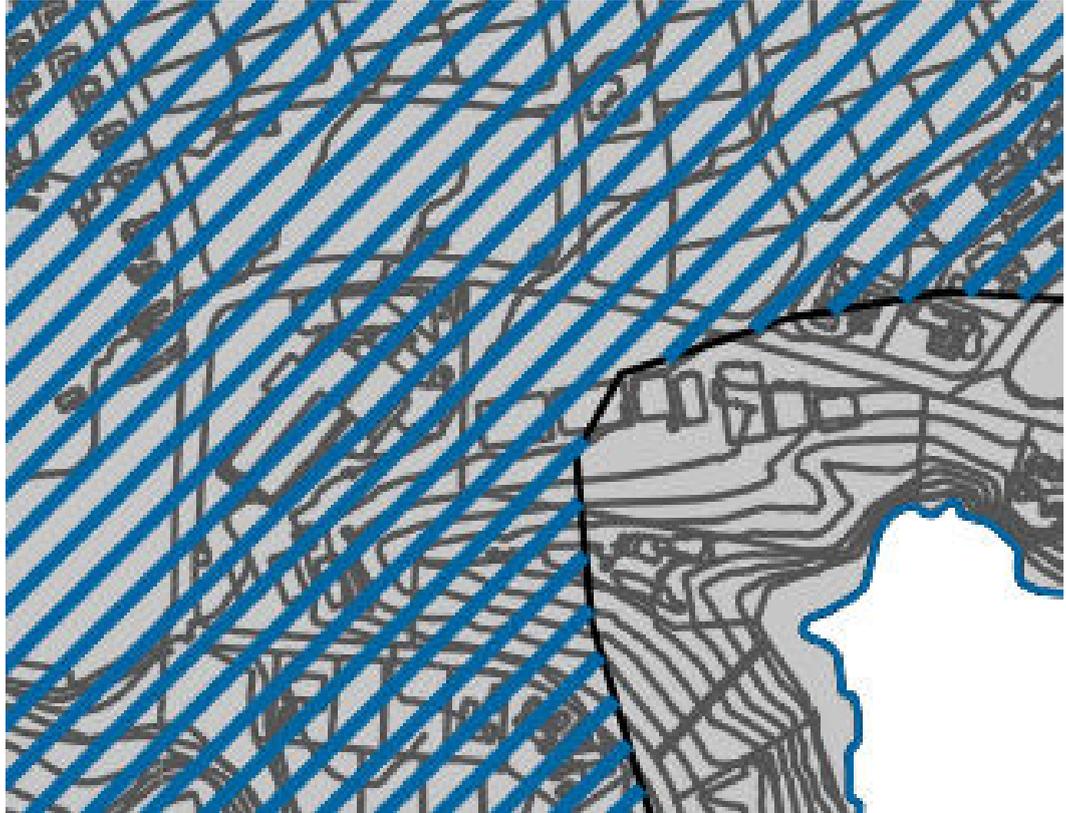
CÒPIA AUTÈNTICA. El document electrònic ha sigut aprovat. Este document ha sigut firmat per Jefe de Sección Técnica de Urbanismo (JESUS FONT CAMACHO) a les 10:46 del dia 24/04/2025 per Cap de Servei Oficina de Revisió de Pla General (MARIA MAGDALENA ROSSELLO FORTEZA) a les 11:21 del dia 24/04/2025. Per mitjà del codi de verificació 3N3B401R2020551U0CNZ pot comprovar la validesa de la firma electrònica dels documents firmats a l'adreça web https://seuelectronica.calvia.com

MP 3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



PRU-Erosión en suelo urbano
Porción del plano APR-A9 (Áreas de prevención de riesgos) del planeamiento general vigente

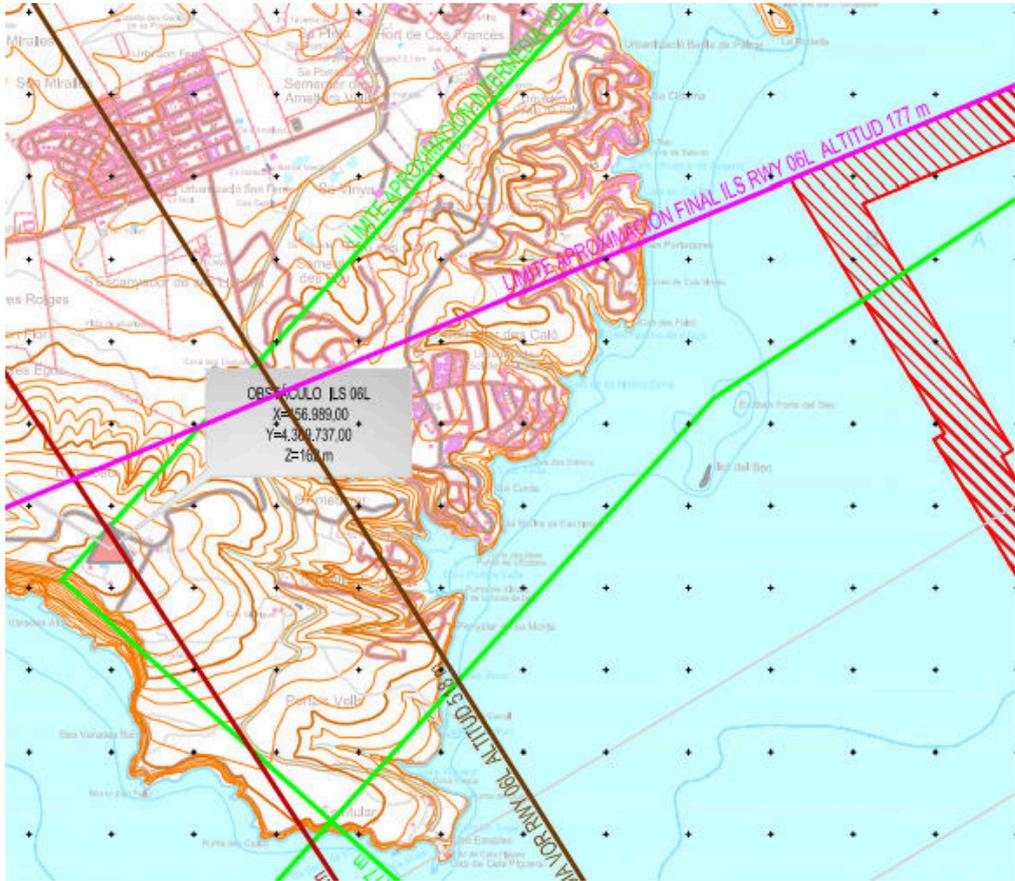


PRU-Contaminación de acuíferos
Porción del plano APR_CON (Áreas de prevención de riesgos de contaminación de acuíferos)

2ª.- Servidumbres de Operación de Aeronaves (Estado):

Regulación establecida en la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea; Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea [...]; Real Decreto 376/2011, de 11 de marzo, del aeropuerto de Son Bonet; y Real Decreto 416/2011, de 18 de marzo, por la que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Palma de Mallorca – Base Aérea de Son San Juan.

El ámbito está incluido en la servidumbre de operación de aeronaves del aeropuerto de Palma.



3ª.- Plan de intervención en ámbitos turísticos de Mallorca o PIAT (Consejo Insular de Mallorca)

El ámbito se incluye en la zona residencial turística (ZR2) de la urbanización de Sol de Mallorca

(2.1)



La **disposición adicional tercera** del PIAT establece:

“2. El suelo urbano, urbanizable o apto para urbanizar de las zonas residenciales turísticas (ZR2) que cuente con ordenación detallada en el momento en que se publica el acuerdo de aprobación inicial de este **PIAT**, puede someterse a actuaciones urbanísticas siempre que no se supere la capacidad de población residencial ni la turística totales del ámbito, según la intensidad de uso que asigne el planeamiento vigente o, en su defecto, según la que establezcan los instrumentos de ordenación territorial”.

En el **artículo 16** se establece la densidad turística máxima local. En los ámbitos ZR2 la densidad máxima es de 12 plazas turísticas por hectárea.

El **apartado 3** de dicho **artículo 16** establece:

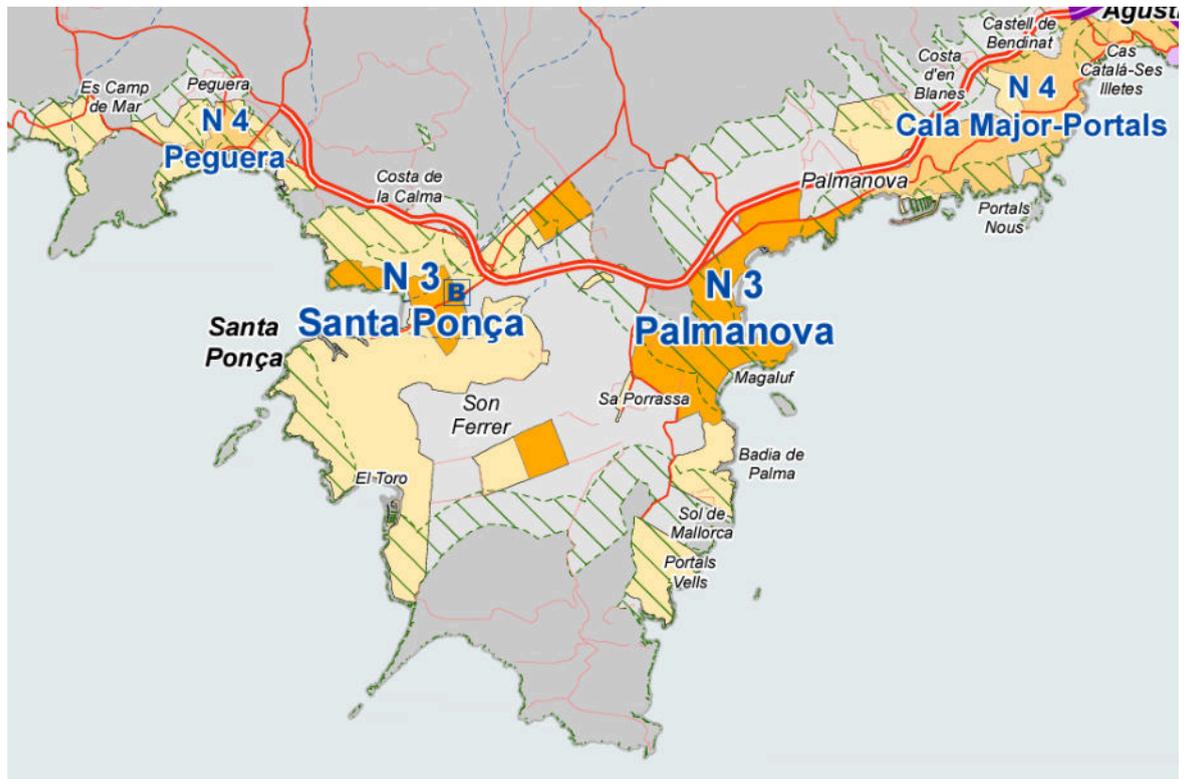
“3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal cuando se adapten al **PIAT**, en función de la ordenación del uso detallado de alojamiento turístico y de las plazas turísticas legalmente existentes e independientemente de la ratio turística de calidad que corresponde a

cada tipo de establecimiento de alojamiento turístico, establecerán la capacidad máxima de población turística que puede alcanzar cada núcleo en función de la zona donde se ubique y deben incorporar los mecanismos de control necesarios para que no se supere la densidad turística establecida en este **PIAT**”.

4ª.- Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de la isla de Mallorca o PECMA (Consejo Insular de Mallorca)

El ámbito de la presente modificación se incluye en un nivel de protección N-5 (suelos aptos no incluidos en otros niveles). En este nivel el límite máximo de equipamiento comercial es de 700 m² de superficie comercial.

La urbanización Sol de Mallorca se incluye en un entorno de alto valor ambiental. La implantación de equipamientos comerciales requiere la redacción de un Estudio de Incidencia Paisajística.



ZONES D'APTITUD TERRITORIAL

	Nivell 1
	Nivell 2
	Nivell 3
	Nivell 4
	Nivell 5

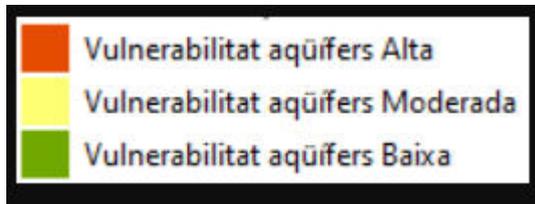
ZONES DE FRAGILITAT PAISATGÍSTICA I CULTURAL

	Entorns d'espais d'alt valor ambiental
	Conjunts Urbans Declarats

5^a.- Zonas protegidas y vulnerables que tienen el objetivo de proteger las aguas superficiales y subterráneas (GOIB):

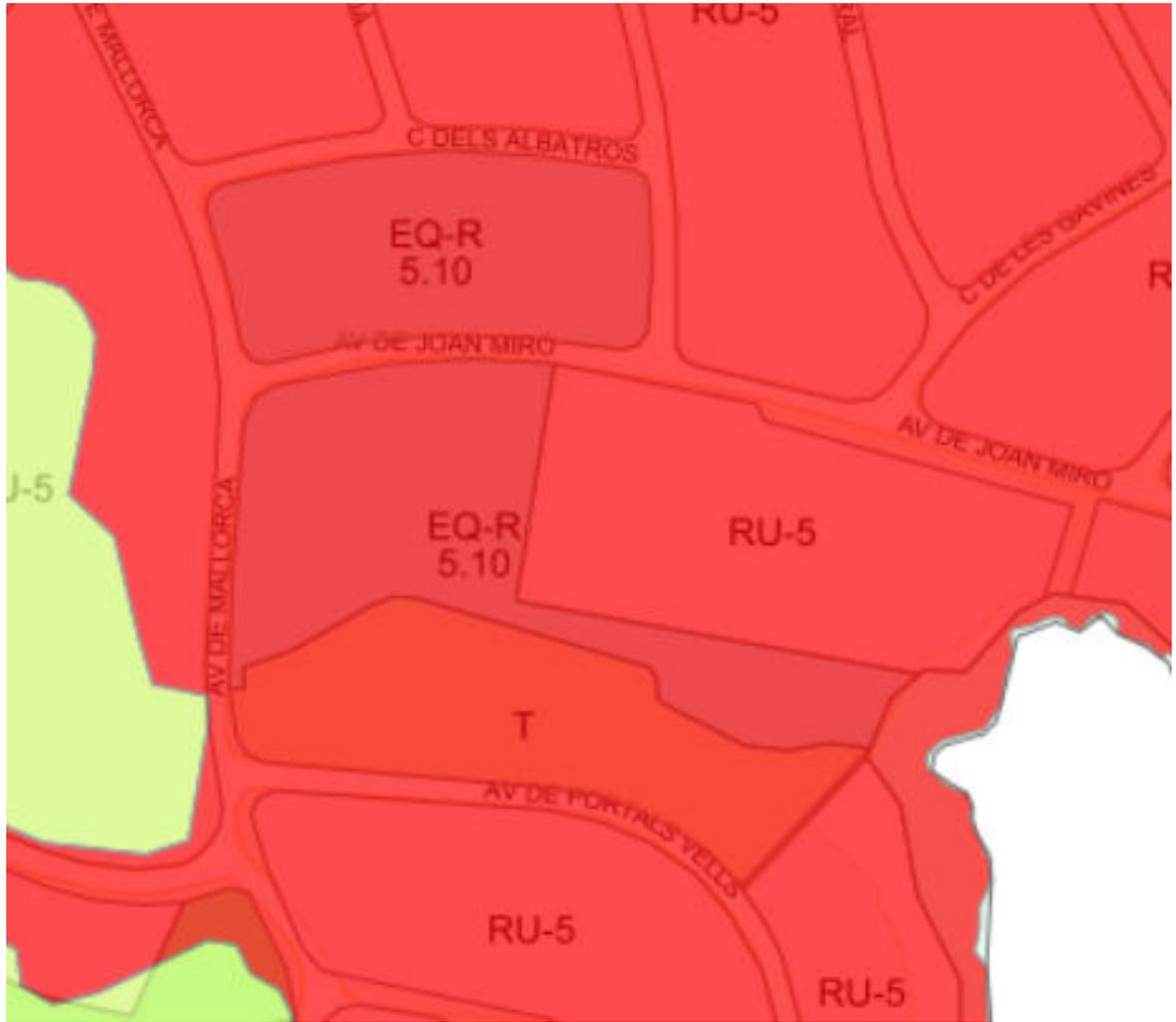
El ámbito se incluye en una zona de vulnerabilidad de acuíferos moderada.

Asimismo en un área de influencia de zonas sensibles por riesgo de eutrofización (aumento de nutrientes en el agua y, de una manera especial, los compuestos de nitrógeno o de fósforo, que provoca un crecimiento acelerado de algas y de especies vegetales superiores, con el resultado de unos trastornos no deseados en el equilibrio entre los organismos presentes en el agua y la calidad del agua que afecta). Estas zonas sensibles están reguladas en el **Decreto 49/2003**, de 9 de mayo, por el que se declaran las zonas sensibles en las Illes Balears.



6ª.- Riesgo de incendio forestal (GOIB):

El ámbito se incluye en una zona de “riesgo extremadamente alto”.



■	Riesgo Extremadamente Alto
■	Riesgo Muy Alto
■	Riesgo Alto
■	Riesgo Moderado
■	Riesgo Bajo
■	Sin Riesgo

7ª.- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (AGE / GOIB):

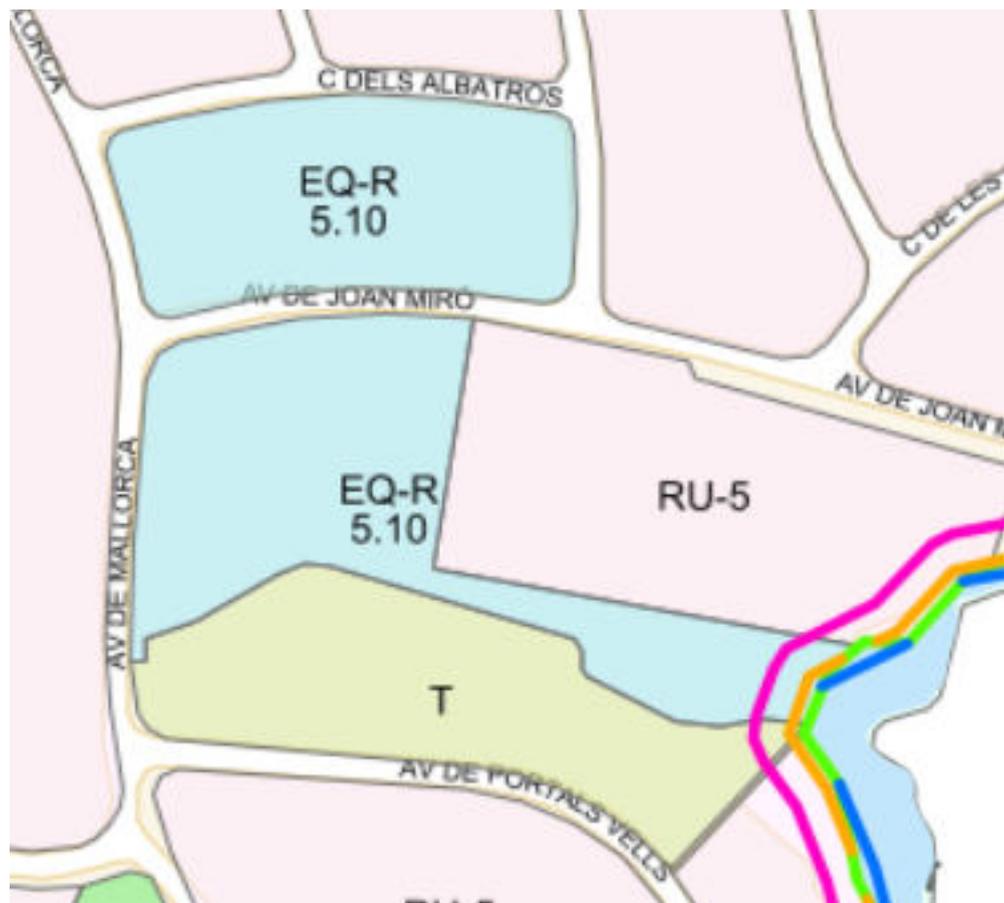
Una pequeña parte de los terrenos objetos de la reordenación están incluidos en servidumbre de tránsito y servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre (en adelante DPMT). Se trata de la zona cercana al club de playa -Beach Club-.

La totalidad del terreno está situada a menos de 500 m a partir del límite interior de la ribera del mar. De acuerdo con el **artículo 30** de la **Ley de Costas**:

“1.- La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo”.





7.- JUSTIFICACIÓN, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA, ESTUDIO DE ALTERNATIVAS Y PROPUESTA.

7.1.- JUSTIFICACIÓN

El **artículo 58** de la **LUIB** regula la “revisión del plan general y de los planes de ordenación detallada”. Por contra, el **artículo 59** regula la “modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico”.

Pese a que el actual instrumento de ordenación urbanística de Calvià incluye en un único documento tanto las determinaciones de un plan general (PG), como de un plan de ordenación detallada (POD); la modificación planteada únicamente afecta a nivel del segundo tipo de plan, el POD. Y es que no se modifican las determinaciones de carácter estructural definidas en el **artículo 37** de la **LUIB**. Se modifican determinaciones de carácter detallado: cambios de calificación y creación de nuevos sistemas locales (zonas verdes).

El **apartado 5** del **artículo 58** establece:

“Los planes de ordenación detallada se revisarán según lo que prevean, asimismo cuando el ayuntamiento lo aprecie y así lo acuerde por razones justificadas de oportunidad o de cambio de la situación urbanística del mercado inmobiliario de su municipio”.

La reordenación prevista no requiere de la aprobación de un nuevo POD, pudiendo tramitarse como una modificación puntual del PGOU vigente.

Los objetivos de la modificación se han indicado en el **apartado 1** de la presente memoria:

1º.- El reconocimiento de que la actividad de Casino, clausurada desde el año 2011 por su traslado a Palma, 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 eliminar la unidad de actuación y realizar un cambio de uso del suelo que acarreará la demolición de todas aquellas construcciones, instalaciones y obras que sean disconformes con la nueva ordenación.

Se trata de dar una respuesta al actual estado de abandono de las construcciones del antiguo Casino de Mallorca, y del impacto que ello provoca.

2º.- La preservación de una masa arbórea existente al sureste del ámbito de alto valor medioambiental y paisajístico. Lo que junto con el mantenimiento del uso turístico, conlleva el cambio de ubicación de la calificación turística (zona T).

El mantenimiento de la construcción de un establecimiento de alojamiento turístico de cuatro estrellas o superior se considera esencial para dar un impulso turístico de categoría a la urbanización.

3º.- La cesión al Ayuntamiento de la ampliación de las aceras existentes para hacer de éstas itinerarios accesibles conforme la **Orden TMA/851/2021**. Asimismo la cesión de un terreno para la creación de una plaza pública que sirva de punto de encuentro y reunión de toda la urbanización. Y por último la cesión de terreno para la mejora del acceso público al mar, a Cala Xada, desde la avenida de Portals Vells.

4º.- La disminución del techo edificable del ámbito.

5º.- La eliminación del polígono de actuación PO/SM-01, que abarca todo Sol de Mallorca, por haberse finalizado la urbanización del núcleo de población.

7.2.- OPORTUNIDAD Y CONVIVENCIA

El **apartado 3** del **artículo 59** de la **LUIB** establece:

“Las propuestas de modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico razonarán y justificarán la oportunidad y la conveniencia de la iniciativa con relación a los intereses públicos y privados concurrentes. El órgano competente para tramitar la modificación valorará adecuadamente la justificación de la propuesta y, en el caso de hacer una valoración negativa, la denegará motivadamente”.

Los intereses públicos y privados concurrentes han sido puestos de manifiesto en el Convenio Urbanístico que se está tramitando junto con la presente modificación del instrumento de planeamiento general. Tal y como se ha indica tanto en dicho convenio, como en el **apartado 1** de la presente memoria, la ejecución del vigente planeamiento general provocaría las siguientes consecuencias no deseadas por las partes:

1º.- La afectación del establecimiento de alojamiento 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.

Más de veinte años después de la creación de la unidad por el PGOU-2000 sin haberse ejecutado, y tras el cierre del Complejo, es evidente que no tiene sentido esperar que el Complejo vaya a reformarse o ampliarse.

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 de 1,50 m de anchura 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. Dicha disposición establece que los espacios públicos urbanizados existentes, que sean susceptibles de ajustes razonables, debían adaptarse a las condiciones básicas con anterioridad al 4 de diciembre de 2017. Hoy en día dichas condiciones se establecen en la **Orden TMA/851/2021**, de 23 de julio (BOE n.º 187 de 6/8/2021).

5º.- Que la urbanización de Sol de Mallorca siga careciendo de una plaza pública que sea un punto de encuentro y reunión para los habitantes de la urbanización de Sol de Mallorca. Una urbanización aislada del resto de núcleos de población y que, en los últimos años, ha aumentado considerablemente su población. De 265 habitantes en el año 2000 a 770 en el año 2023, casi el triple.

La urbanización de Sol de Mallorca, de los años 70 del siglo XX, fue diseñada con unas grandes zonas de espacios libres ubicados en la periferia, lindando con el suelo rústico. Dichos espacios son zonas boscosas sin prácticamente ningún elemento de urbanización. La urbanización está aislada del resto de núcleos urbanos y la mayor parte de las edificaciones son viviendas unifamiliares aisladas, lo que hace que la vida comunitaria sea prácticamente inexistente.

Los intereses públicos salen fortalecidos al obtener de esta reordenación terreno destinado a dotaciones públicas: ampliación de aceras, una plaza pública y la ampliación del camino público de acceso a Cala Xada. Además, se consigue la preservación de la zona boscosa. Ya sea estando en una zona de dominio público como privado se impedirá la construcción de cualquier tipo de edificación, ni siquiera bajo rasante. Por otro lado, se termina con la existencia del Complejo del Casino de Mallorca, abandonado desde el año 2011 y que se degrada más con cada día que pasa. La sustitución de dicho Complejo por otras edificaciones, en las que se ejerzan nuevas actividades, va a generar un impulso a los usos productivos de la urbanización de Sol de Mallorca y de todo el término municipal. Por último, el mantenimiento de la construcción de un establecimiento de alojamiento turístico de cuatro estrellas o superior se considera esencial para dar un impulso turístico de categoría a la urbanización.

En cuanto a los intereses privados, el mantenimiento de la construcción de un establecimiento de alojamiento turístico permitirá ofrecer un producto único en la urbanización. La ampliación de los usos característicos a los que se podrá destinar el equipamiento privado les permitirá obtener un mayor abanico de posibilidades de productos inmobiliarios. Por último, obtendrán una salida al estado actual del Casino de

Mallorca que lleva sin actividad desde el año 2011, y que genera desde entonces unas altas cargas, sin ningún ingreso que las compense.

En el año 2022 se aprobó inicialmente un nuevo Plan General (PG) y Plan de Ordenación Detallado (POD). Posteriormente, en 2023, fue aprobada inicialmente una modificación del POD. El Ayuntamiento podría haber considerado no tramitar la presente modificación puntual a la espera de la aprobación definitiva del nuevo instrumento de ordenación urbanística. Sin embargo la propuesta de la presente modificación no se corresponde con la incluida en el nuevo POD. En el POD se planteaba una actuación de transformación urbanística de dotación. La propiedad, **CALA XADA** [...], presentó unas alegaciones a la aprobación inicial en relación al Casino de Mallorca de las que se reproducen sus conclusiones:

“Por todo ello, la UNIDAD NO ES VIABLE. No existe un incremento de aprovechamiento que compense perder los actuales, ni justifique la cesión de espacios, ni los gastos que conllevará la actuación, más todo el tiempo que esta tramitación conlleva, lo que lo hace inviable y antieconómico.

Por ello, su regulación supone una vulneración del repetido **artículo 23.2.c** de la **Ley de urbanismo** de las Baleares, por lo que no se puede imponer una ordenación deficitaria que el titular de los terrenos no tiene el deber jurídico de soportar al no existir compensación justa al respecto.

Con ello, cualquier cambio en la ordenación debería suponer un incremento de los aprovechamientos, una disminución de las cargas que justificado con un adecuado estudio de viabilidad económica permitiera concluir que existe un verdadero incremento para la propiedad de los terrenos.

En caso contrario, no resulta posible crear una nueva Unidad de Actuación, debiendo adoptarse todas las decisiones de cambio de ordenación actuando y respetando el suelo urbano consolidado y lógicamente sin pérdida de aprovechamiento por cuanto su reducción supondría la obligación de indemnizar por esta corporación municipal.

En conclusión, si la corporación municipal pretende mantener una unidad de actuación para obtener la cesión de espacios libres (actuación de dotación) es necesario bien el incremento de aprovechamientos, reducción de cargas o ambos.

De lo contrario no es posible acudir a la figura de la actuación de dotación y los cambios de ordenación lo serían en suelo urbano consolidado sin necesidad de transformación urbanística”.

Comprobado lo señalado por la entidad **CALA XADA** [...] se está de acuerdo en que la unidad no era viable.

En estos momentos no se desea continuar con la tramitación del PG+POD con una aprobación provisional sino que la intención es volver a aprobar inicialmente ambos documentos, salvo que se apruebe una nueva Ley de Urbanismo balear que elimine el sistema dual PG/POD. Las modificaciones respecto a la aprobación inicial serán muy cuantiosas por lo que el nuevo PG+POD se va a demorar. Se considera más conveniente, en estos momentos, tras haber negociado y asumido el contenido de un Convenio Urbanístico, la tramitación de una modificación del instrumento de planeamiento general vigente.

La premura viene también dada porque la suspensión de la tramitación de la licencia de hotel, **expediente de urbanismo n.º 151/2021**, finaliza el 1 de julio de 2025. A partir de esa fecha la propiedad podría

obtener la licencia urbanística de edificación y uso del suelo y construir el hotel. Ello provocaría la pérdida de la masa arbórea existente así como la pérdida de la oportunidad de revitalizar la zona.

Es por ello que se considera prioritario tramitar la presente modificación puntual al margen de la tramitación futura del futuro PG y POD, o instrumento de planeamiento equivalente.

7.3.- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

Una vez establecidos los objetivos de la modificación -que se señalan en el **apartado 1** de esta memoria-, se exponen a continuación las alternativas barajadas por el Servicio de Planeamiento para su consecución:

1ª.- Conversión de todo el suelo lucrativo en uso Turístico (4.3) con la ampliación de plazas turísticas. La eliminación, por lo tanto, del uso de equipamiento privado Recreativo (5.10).

2ª.- Mantenimiento del equipamiento privado en la parcela norte (9105001 DD5790S) pero cambiando el uso detallado de Recreativo (5.10) a Sanitario (5.7). En el sur (parcelas 9604021 DD5790S y 9604022 DD5790S) la ampliación del uso Turístico (4.3) para abarcar la totalidad del suelo lucrativo. Se aumentaría, por lo tanto, el número de plazas turísticas.

3ª.- Mantenimiento del equipamiento privado en la parcela norte (9105001 DD5790S). En el sur (parcelas 9604021 DD5790S y 9604022 DD5790S) se eliminaría la zona turística y se convertiría todo en zona de equipamiento privado.

En ambos casos, se ampliarían los usos detallados a los que podría destinarse el uso característico o mayoritario: Comercial (4.1), Servicios (4.2), Sociocultural (5.1), Docente (5.2), Asistencial (5.3), Administrativo-institucional (5.4), Deportivo (5.5), Seguridad (5.6), Sanitario (5.7), Religioso (5.8), Funerario (5.9), Recreativo (5.10).

4ª.- Conversión de todo el suelo lucrativo en uso residencial (unifamiliar y plurifamiliar). Eliminación, por tanto, del uso dotacional privado y del turístico.

5ª.- Conversión de la parcela norte en zona de uso residencial. En el sur compaginar el uso turístico con el residencial.

6ª.- Mantenimiento del equipamiento privado en la parcela norte (9105001 DD5790S) con ampliación de los usos detallados a los que puede destinarse el característico o mayoritario. En el sur (parcelas 9604021 DD5790S y 9604022 DD5790S) se mantiene, pero no amplía, la superficie destinada a uso Turístico (4.3). El resto se destina al uso global terciario (excepto el turístico).

Las alternativas 1ª y 2ª deben descartarse debido a que la ampliación del uso Turístico (4.3), de acuerdo con la **norma 6.2.g)** del **PTIM**, computaría como crecimiento turístico, residencial o mixto. Y en la adaptación del PGOU-2000 al PTIM se indicó, en el **apartado 2.3.1** de la memoria, que no se dispone de suelo para cambio de calificación. Se señaló:

“Dado que 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 mixto de nueva implantación computarán como crecimientos no sujetos a actuaciones en ejecución del **POOT** ni atados a las ART (Ha CNV), de acuerdo con esta norma, y que Calvià ya tiene agotado este suelo, el

Ayuntamiento no tiene posibilidad de este tipo de cambio de calificación de suelos destinados a otros usos (suelo de uso industriales, de servicios o de equipamientos), hacia uso residencial, turístico o mixto, excepto en el caso de que se produzca una merma de suelo calificado como residencial o turístico, derivado de modificaciones puntuales de planeamiento vigente”.

La alternativa 3ª se descarta debido a que en Sol de Mallorca no hay ninguna otra parcela calificada como Turística (T) en la urbanización. Desde el PGOU-1991 se ha mantenido la citada calificación y no se considera que haya habido ninguna circunstancia que haga necesaria su eliminación. Por otro lado no se cree que haya suficiente demanda para tanta edificabilidad destinada a equipamiento privado, en un núcleo de población de pequeña población como Sol de Mallorca, que posee menos de 800 personas.

Las alternativas 4ª y 5ª deben descartarse por el mismo motivo que el indicado para las 1ª y 2ª. El planeamiento general carece de la posibilidad de realizar cambios de calificación para ampliar los usos turísticos, residenciales o mixtos.

De todas las opciones se ha optado por la 6ª. Por un lado se mantiene la superficie destinada a zona Turística (T), añadiendo un área terciaria para dar soporte al incremento de la oferta turística, y a la población residente del núcleo. Por otro lado, se amplía la cantidad de usos detallados al que puede destinarse el suelo dotacional privado, lo que permitirá encontrar una oferta adecuada al mercado. En esta alternativa no hay crecimiento turístico, residencial o mixto, lo que permite cumplir con la **norma 6** del **PTIM**. Es la alternativa negociada y asumida en el Convenio Urbanístico que se tramita conjuntamente a la presente modificación del instrumento de planeamiento.

7.4.- PROPUESTA

En base a los objetivos establecidos en el **apartado 1** de la presente memoria se plantea una propuesta de modificación puntual que reordena las parcelas pertenecientes a **CALA XADA** [...] de la siguiente manera:

1º.- Se modifica la alineación oficial de las parcelas para incrementar la anchura de las aceras existentes en un metro (1 m). De esta forma éstas pasan de tener una anchura de 1,50 m a 2,50 m. Gracias a ello las futuras aceras cumplirán las dimensiones de itinerarios accesibles establecida en la **Orden TMA/851/2021**. El espacio público urbanizado, existente con anterioridad el 4 de diciembre de 2010, se adaptará para cumplir la exigencia establecida en la **disposición adicional tercera.1.b)** del **Real Decreto Legislativo 1/2013**, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

2ª.- En la parcela norte (9105001 DD5790S) se calificará una porción como espacio libre público para servir de plaza pública. Se desea, de esta forma, incrementar la vida comunitaria, hoy en día casi inexistente, en una urbanización aislada del resto de núcleos de población y 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. De 265 habitantes en el año 2000 a 770 en el año 2023.

La plaza ubicada en el centro de la urbanización será un punto de encuentro y reunión para los habitantes de la urbanización de Sol de Mallorca.

3ª.- En la misma parcela norte 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) con 0,75 m²t/m²s de cociente de edificabilidad, para destinarlo a un uso Sociocultural (5.1), Asistencial (5.3), Sanitario (5.7) o Recreativo (5.10). El incremento de aprovechamiento lucrativo compensa parte de la pérdida de superficie por la ampliación de las aceras y la creación del EL-P.

4ª.- En la zona sur (parcelas 9604021 DD5790S y 9604022 DD5790S) el objetivo prioritario es la preservación del área boscosa. Es por ello que se incluirá en un Área de Regulación Específica (ARE/SM-02 de uso terciario) en el que se establecerá la prohibición de edificar en dicha zona. Se crearán, de esta forma, dos zonas: una edificable y otra ineducible. En la primera se permitirá construir edificaciones de uso terciario (4), con los usos detallados: Comercial (4.1), Servicios (4.2) y Establecimientos Públicos (4.4). El uso Turístico (4.3) estará prohibido para que no haya crecimiento turístico, residencial o mixto.

Se podrá mantener, previa reforma o rehabilitación integral el antiguo club de playa -Beach Club- situado frente a Cala Xada. Así como volver a poner en marcha el funicular que conectaba la edificación principal con dicho club.

5ª.- En esta zona sur se mantendrá la calificación turística (T) aunque en una ubicación distinta a la actual.

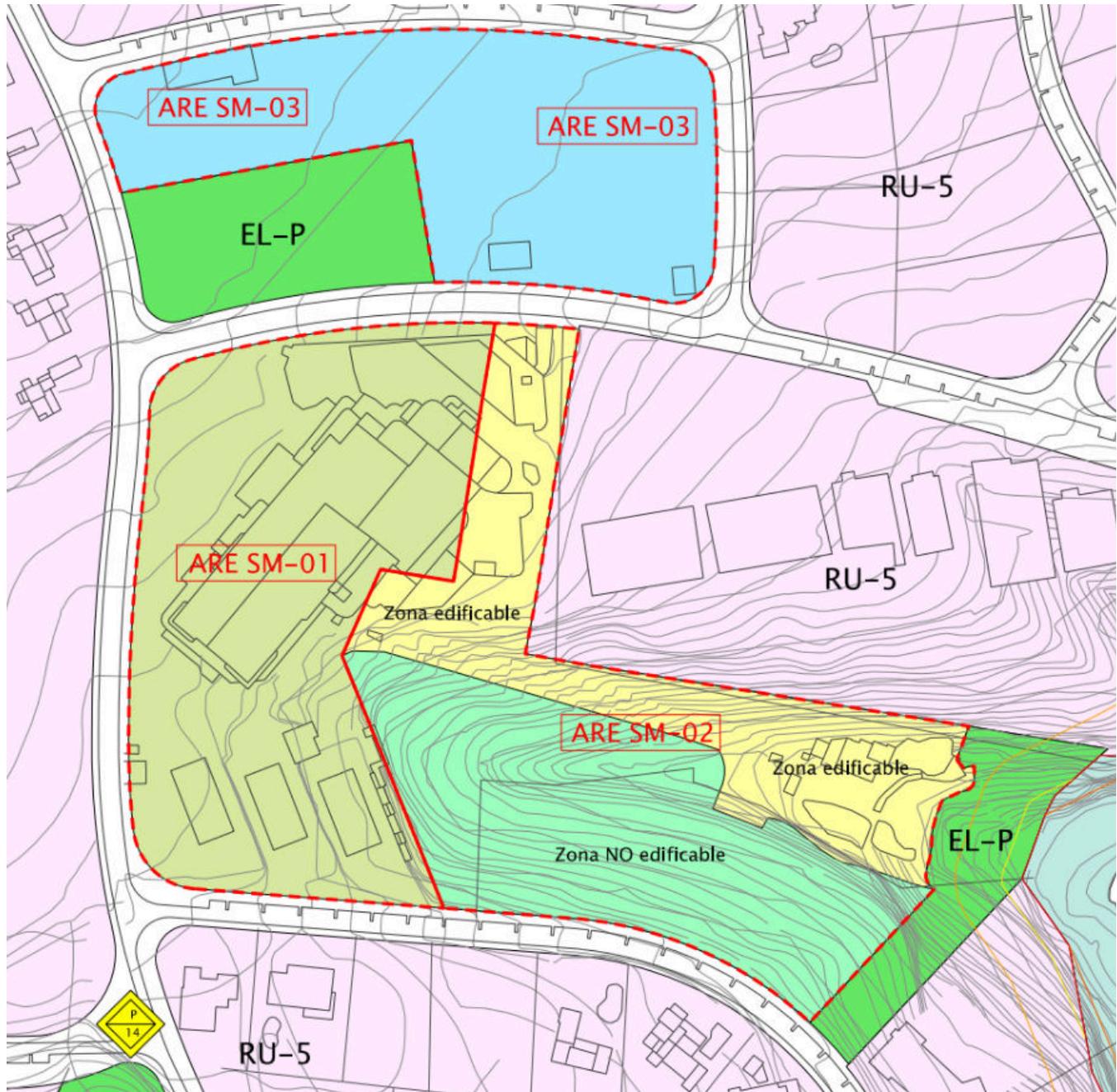
6ª.- En la misma zona se creará un nuevo espacio libre público (EL-P) ubicado junto al mar y conectado con la avenida Portals Vells. El objetivo es ampliar el acceso público a Cala Xada desde dicha avenida. Se trata de una costa especialmente privatizada en la que hay numerosos accesos desde dominio privado.

El EL-P ocupará la zona incluida tanto en la servidumbre de tránsito como en la de protección de Costas. Además de incluir parte del área boscosa que desea preservarse.

Los cambios de calificación en la zona sur no suponen un crecimiento turístico, residencial o mixto. Suponen, eso sí, que muchas de las edificaciones existentes se deban demoler por no ajustarse a la nueva ordenación. Se deberá demoler, de esta forma, la mayor parte 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 se podrá mantener será, tal y como se ha indicado anteriormente, el funicular y el club de playa.

La propuesta trata de revitalizar un punto neurálgico de la actividad del sector de Sol de Mallorca que actualmente se encuentra con una formulación urbanística desfasada respecto a las necesidades reales. Asimismo trata de preservar la masa arbórea existente alrededor de Cala Xada, situando las nuevas edificaciones en los terrenos ya alterados tanto por las pistas deportivas existentes, como por la edificación principal del Casino.

Se adjunta un plano en el que se muestra la reordenación propuesta:



Conforme la memoria de viabilidad económica (MVE) redactada e incluida en el **documento B** de estudios económicos, la reordenación urbanística planteada, y que se explicitará en el **apartado 8** siguiente, no es rentable económicamente para la iniciativa privada. No se trata, pues, de una actuación de transformación urbanística de dotación. Por ello no es obligatorio, por parte de la propiedad, ni la cesión de terrenos para dotaciones públicas, ni la cesión de un porcentaje de aprovechamiento lucrativo, ni el costeamiento y ejecución de obras de urbanización.

Sin embargo lo anterior, se ha negociado y asumido una serie de compromisos por parte tanto de la propiedad como del Ayuntamiento en un Convenio Urbanístico de planeamiento y gestión que, conforme el

apartado 4 del artículo 207 del RLUIB/Ma se tramitará de manera coincidente con la presente modificación puntual.

Los compromisos asumidos por la propiedad son:

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

- 1.- Ampliación de aceras: 1012,05 m²s
- 2.- Espacio libre público ELP-1 (sito en parcela 9105001 DD5790S): 3442,98 m²s
- 3.- Espacio libre público ELP-2 (sito junto al mar): 2339,15 m²s.

b.- El costeamiento y ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la ampliación de las aceras y del ELP-1.

Los compromisos asumidos por el Ayuntamiento son:

a.- El costeamiento y ejecución de las obras de urbanización correspondiente al ELP-2.

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

7.5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO EN RELACIÓN A LAS AFECCIONES

(I) PRU de erosión y PRU de contaminación de acuíferos

La presente modificación no incrementa, en ningún caso, el riesgo de erosión o de contaminación de acuíferos.

En cuanto a la erosión, esta depende de la pendiente del terreno, la litología, la precipitación y el uso del suelo. Ningún factor se va a alterar con la presente reordenación. No se incrementa, pues, el riesgo de erosión. En la zona boscosa se señala en la ficha de características del ARE/SM-02 que se “debe mantener, en lo posible, la cobertura vegetal y la configuración orográfica original. A tal efecto se reducirá el movimiento de tierras y las obras de pavimentación al mínimo preciso. El Ayuntamiento denegará las solicitudes de licencias urbanísticas o declarará ineficaz cualquier comunicación previa o declaración responsable de obras que pretenda amparar obras abusivas o excesivas en este suelo”.

En cuanto a la contaminación de acuíferos, se trata de una zona urbana con el servicio urbanístico básico de saneamiento de aguas residuales. No se van a verter contaminantes al subsuelo debido a la presente actuación urbanística.

(II) Servidumbres de operación de aeronaves

La presente modificación no altera la altura máxima de las edificaciones. Era, y seguirá siendo, de 4 plantas (PB+3), altura máxima 16 m y altura total 18 m; correspondiente a la calificación turística (T).

Es cierto que la altura de las edificaciones del equipamiento privado se aumenta en una planta, de PB+1 a PB+2, pero sin superar la altura ya prevista para la calificación T, ahora Área de Regulación Específica ARE/SM-01.

(III) PIAT

Sol de Mallorca es una zona residencial extensiva, al ser un área de desarrollo urbano con uso predominante de residencia unifamiliar aislada (calificación RU-5).

En relación al número máximo de plazas turísticas que se pueden dar de alta en todo tipo de establecimientos de alojamiento turístico en una parcela; el **apartado 4 del artículo 16** establece que en las zonas residenciales extensivas el índice de intensidad de alojamiento turístico es de 1 plaza / 25 m² de superficie construida.

En el ARE/SM-01 la superficie edificada máxima será de 11 500 m²t para un total de 204 plazas turísticas. La ratio en la parcela será de 1 plaza / 56,37 m²t.

(IV) PECMA

El uso comercial puede ser un uso característico en el Área de Regulación Específica ARE/SM-02. Sin embargo, en la ficha de características de dicha Área se indica expresamente lo siguiente:

“Los usos detallados indicados anteriormente [Comercial 4.1, Servicios 4.2 y Establecimientos Públicos 4.4] podrán darse en el porcentaje que se desee salvo por las siguientes condiciones establecidas en el Plan de Equipamientos Comerciales de la isla de Mallorca (PECMA):

1^a.- Al tratarse de una parcela de uso terciario con uso comercial compatible, el uso comercial no podrá superar el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie edificada de la parcela.

2^a.- El uso comercial al por menor será como máximo del treinta por ciento (30 %) de la superficie edificada.

3^a.- Al ser un núcleo señalado como de Nivel 5 se establece un límite máximo de Equipamiento comercial de 700 m² de superficie comercial”.

En el resto de Áreas de Regulación Específica el uso comercial es un uso secundario que no puede darse sin la previa existencia del característico.

La implantación de cualquier equipamiento comercial requerirá la redacción de un Estudio de Incidencia Paisajística a redactar conforme el **Anexo V del PECMA**.

(V) Aguas superficiales y subterráneas

Se trata de una zona urbana con el servicio urbanístico básico de saneamiento de aguas residuales. No se van a verter contaminantes al subsuelo por la presente actuación urbanística.

(VI) Incendio forestal

En relación al área boscosa existente, la reordenación incluye, la mayor parte, en dominio privado, en la ARE/SM-02. Una pequeña porción también en dominio público, en el ELP-2.

Una de las actuaciones previstas en la reordenación será la mejora del acceso al ELP-2 desde la avenida de Portals Vells. Esto mejorará el acceso, asimismo, a la zona boscosa.

En cuanto a la porción incluida en dominio privado, ésta estará también mejor comunicada con la avenida Joan Miró una vez que se ejecute la edificación prevista. En la ficha de características del ÁRE/SM-02 se indica:

“Se deberá construir un vial que conecte la av. Joan Miró con una zona próxima a la zona no edificable (masa boscosa) que cumplirá las condiciones de aproximación y entorno establecidas en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-SI 5”.

En la ficha también se incluye la obligatoriedad de realizar una limpieza periódica del terreno para mitigar, lo más posible, el riesgo de incendio. Se señala:

“Se deberá mantener la zona libre de basura y de productos inflamables. Asimismo realizar, regularmente, labores de desbroce forestal: eliminación de maleza, broza, árboles muertos, etc., para reducir el material combustible”.

(VII) Legislación de Costas

La presente actuación mejora las exigencias de protección del DPMT al dejar de edificar el área boscosa ubicada al sureste del ámbito, junto al existente club de playa *-Beach Club-* y el funicular. Este área a preservar está muy cercano al DPMT y es totalmente visible desde él, al tener un relieve muy pronunciado. La reordenación reduce en gran medida la edificación cercana al DPMT.

La reordenación va a ampliar y mejorar el acceso público al DPMT desde la avenida de Portals Vells.

Asimismo incluirá los terrenos pertenecientes a la servidumbre de tránsito y de protección en un espacio libre público (ELP-2).

En las fichas de las ARE se ha añadido el siguiente texto:

“La unidad se incluye en la zona de influencia de Costas. Por ello, la disposición y altura de las edificaciones propuestas, de acuerdo con el **artículo 30** de la **Ley 22/1988**, de Costas, se debe realizar de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva”.

8.- CONDICIONES URBANÍSTICAS EN LA SITUACIÓN FINAL: ARE/SM-01, ARE/SM-02, ARE/SM-03, V y EL-P

En la situación final los terrenos con aprovechamiento lucrativo se dividirán en tres áreas distintas. Serán las siguientes:

- 1ª.- Área de Regulación Específica ARE/SM-01: Uso turístico
- 2ª.- Área de Regulación Específica ARE/SM-02: Uso terciario
- 3ª.- Área de Regulación Específica ARE/SM-03: Uso equipamiento privado

Las Áreas de Regulación Específica (o ARE) son zonas para las que el Plan General establece una ordenación específica y pormenorizada por reunir unas condiciones urbanísticas que justifican su tratamiento



individualizado. Aparecen identificadas en los Planos de de Calificaciones y Alineaciones en Suelo Urbano (CASU) con las siglas ARE, seguida de una numeración correlativa para cada sector en que se divide el suelo urbano (urbanización o población).

Aparte de las parcelas con aprovechamiento lucrativo se van a ampliar las aceras públicas (calificación V de red viaria y pasos públicos) y se van a crear dos nuevos espacios libres públicos (EL-P).

Las condiciones urbanísticas de las áreas señaladas serán descritas a continuación.

8.1.- ARE/SM-01: USO TURÍSTICO

Área cuyo uso característico será el Turístico (4.3). En la edificación resultante deberá destinarse a dicho uso un mínimo del setenta por ciento (70 %), o de un cincuenta por ciento (50 %), de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela. El porcentaje dependerá de si se construye un hotel o un hotel de bienestar, según definiciones de la **Ley 8/2012**, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears.

Las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de este Área de Regulación Específica se señalan en una ficha que se incluirá en el **anexo VII** del **volumen II** de las **normas urbanísticas**. Una copia de dicha ficha se incluye como anexo a la presente memoria.

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 les Illes Balears (BOIB n.º 79 de 18/6/2022) establece la suspensión de la adquisición de plazas turísticas en las islas de Mallorca, Ibiza y Formentera. Se indica:

“1.- Se suspende temporalmente, en las islas de Mallorca [...] la posibilidad de adquirir plazas turísticas al organismo gestor o a la administración turística, como también el intercambio de plazas entre particulares, para el inicio de actividad turística o para la ampliación de ésta, para los:

- a.- Establecimiento de alojamiento turístico.
- b.- Viviendas objeto de comercialización turística.

No obstante lo dispuesto anteriormente, el intercambio de plazas entre particulares está permitido en los casos en que se lleve a cabo un cambio de uso de acuerdo con las condiciones que se establecen en el artículo 78 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.

2.- Los planes de intervención en ámbitos turísticos –PIAT– o, en su defecto, los planes territoriales insulares –PTI– evaluarán o reevaluarán, en caso de que ya se haya llevado a cabo, la capacidad de carga turística de la isla respectiva para determinar el número total de plazas turísticas que se pueden comercializar y las medidas específicas para implementar, que, en todo caso, supondrá una reducción del número de plazas actualmente inscritas en los registros turísticos y las integradas en las bolsas de plazas a la entrada en vigor de esta ley. La reducción será equitativa entre las plazas de alojamiento turístico y las plazas de estancias turísticas en viviendas. En el caso de la reevaluación, se hará mediante una modificación puntual del PIAT o del PTI.

3.- La suspensión prevista en el **apartado 1** rige hasta que se lleve a cabo la evaluación o la reevaluación a que hace referencia el **apartado 2** de esta disposición y, como máximo, durante cuatro años contados a partir de la publicación de esta ley. Si transcurrido este plazo no se hubiese llevado a cabo esta evaluación o reevaluación las plazas integradas en las bolsas a la entrada en vigor de esta ley se considerarán extinguidas.

4.- Esta suspensión no afecta a los establecimientos especificados en la **letra a)** del **apartado 1 anterior**, respecto a los cuales, antes de la entrada en vigor de esta ley:

a.- Estén ejecutando obras destinadas a la apertura o ampliación del establecimiento.

b.- Se esté tramitando una solicitud de licencia urbanística de edificación o se haya presentado una declaración responsable, ante la administración urbanística competente, destinada a la apertura o ampliación del establecimiento.

c.- Se haya obtenido la licencia urbanística de edificación antes de la entrada en vigor de esta ley y ésta no haya caducado.

d.- Se disponga de una reserva de las plazas por parte de la administración turística o del organismo gestor, de conformidad con la normativa vigente.

e.- Se esté tramitando una solicitud de plazas ante la administración turística o el organismo gestor o se encuentren en trámite de enmienda.

f.- En el caso de turismo rural, hayan iniciado la tramitación de la licencia urbanística ante el ayuntamiento, de la declaración de interés general de la actividad ante el consejo insular, el ayuntamiento, o hayan iniciado los trámites necesarios para obtener la declaración de explotación agrícola prioritaria o preferente ante la administración agraria competente siempre que en la finca haya una edificación preexistente, o se encuentren en trámite de enmienda.

g.- El desarrollo de una unidad de actuación siempre y cuando se hayan efectuado cesiones anticipadas a la administración pública.

h.- Se implanten en edificios que sean bienes de interés cultural o catalogados y estén situados en zona clasificada como urbana o rústico común.

5.- 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 suspensión 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.

6.- Esta suspensión tampoco afecta a los establecimientos especificados en la letra b) del apartado 1 anterior, respecto a los cuales, antes de la entrada en vigor de esta ley:

a.- Se esté tramitando una solicitud de plazas ante la administración turística o el organismo gestor, o se encuentren en trámite de enmienda.

b.- Se haya llevado a cabo una adquisición de plazas y se prorrogue, de acuerdo con lo establecido en el artículo 50.3 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.

c.- Se esté tramitando una solicitud de certificado de zona apta para la comercialización de estancias turísticas en viviendas o documento equivalente.

7.- Isla de Formentera. [...]”.

Entre los objetivos de la presente reordenación estaba la de preservar una área boscosa del proceso edificatorio. Un área de alto valor medioambiental y paisajístico. Dicha masa boscosa se ha incluido en un área no edificable del ARE/SM-02 con el objetivo de preservar sus valores.

La propiedad solicitó, el 29/3/2021 (RGE: 7201), la concesión de una licencia urbanística de hotel de 4 estrellas en la parcela calificada como T, existente antes de la presente reordenación urbanística. Por tal motivo se inició el expediente de urbanismo n.º **151/2021 LIC**. Dicha solicitud se realizó, por lo tanto, con anterioridad a la entrada en vigor de la **Ley 3/2022**.

A la vista de lo anterior, se observa que se cumplen las condiciones establecidas en el **apartado 5** de dicha **disposición adicional primera** de la **Ley 3/2022** para que no se aplique la suspensión temporal. Una vez aprobada definitivamente la presente modificación, la propiedad podrá volver a solicitar licencia urbanística de edificación y uso del suelo para la construcción de un hotel en este **ARE/SM-01**.

8.2.- ARE/SM-02: USO TERCIARIO

Área de uso terciario. Se debe destinar al uso global terciario **-art. 3.07** del volumen I de las normas urbanísticas- un mínimo del cincuenta por ciento (70 %) de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela. Los aprovechamientos que dentro del porcentaje señalado no se utilicen para el uso característico no serán utilizables para otros usos.

Dentro del uso global terciario los usos detallados permitidos serán: Comercial (4.1), Servicios (4.2) y Establecimientos Públicos (4.4). El uso turístico (4.3) estará prohibido.

Al tratarse de una parcela de uso terciario con uso comercial compatible, el uso comercial no podrá superar el 50 % de la edificabilidad de la parcela. Asimismo, el uso comercial al por menor será como máximo del 30 % de la edificabilidad total permitida. Al ser un núcleo señalado como de Nivel 5 se establece un límite máximo de Equipamiento comercial de 700 m² de superficie comercial.

Las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de este Área de Regulación Específica se señalan en una ficha que se incluirá en el **anexo VII** del **volumen II** de las **normas urbanísticas**. Una copia de dicha ficha se incluye como anexo a la presente memoria.

8.3.- ARE/SM-03: USO EQUIPAMIENTO PRIVADO

Área de uso de equipamiento privado. Se debe destinar a cualquiera de los siguientes usos detallados un mínimo del setenta por ciento (70 %) de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela: Sociocultural (5.1), Asistencial (5.3), Sanitario (5.7) o Recreativo (5.10)..

Los aprovechamientos que dentro del porcentaje señalado no se utilicen para el uso característico no serán utilizables para otros usos.

Las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de este Área de Regulación Específica se señalan en una ficha que se incluirá en el **anexo VII** del **volumen II** de las **normas urbanísticas**. Una copia de dicha ficha se incluye como anexo a la presente memoria.

8.4.- CALIFICACIÓN V

Destinada al tráfico de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas a este efecto. Las condiciones de diseño se regulan en los **artículos 10.19** y **10.20** del **volumen I** de las normas urbanísticas.

8.5.- CALIFICACIÓN EL-P

Las condiciones de urbanización de los espacios libres públicos se establecen en el **artículo 10.18** del **volumen I** de las **normas urbanísticas**.

Las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso en la zona de ESPACIOS LIBRES (EL), subzona EL-P (“espacios libres de uso y dominio público”) serán las establecidas en el **artículo 10.32** del citado **volumen I**.

El uso característico será el de espacio libre público (7.1).

Las condiciones de edificación son las siguientes:

SUBZONA	EL-P
Condiciones de edificación:	
Altura máxima n.º plantas	1 plantas
Altura máxima en metros (H)	4 m
Altura total (h)	5 m
Edificabilidad máxima:	0,03 m ² t/m ² s
Ocupación máxima:	2 %
Separación mínimas a fachada y linderos	—

Las condiciones específicas de los espacios libres públicos se establecen en el **apartado 6** del **artículo 10.32**. Las más importantes son las siguientes:

“En los suelos que el Plan califica como EL-P, se permiten los usos con carácter de esparcimiento, deportivo para la práctica de deportes al aire libre, red viaria para tránsito peatonal (eventualmente rodado), y aparcamiento (tanto al aire libre como subterráneo), así como las construcciones complementarias necesarias (vestuarios, aseos y duchas, etc.) para el funcionamiento de las mismas. Asimismo se permiten los usos de instalaciones urbanas (6.2) -conducciones y depósitos-, siempre que se hallen enterrados y paisajísticamente integradas y garanticen en su superficie el uso para el que se destinan estos espacios.

Los espacios libres públicos, al objeto de mantener su carácter, no podrán ser ocupados en más de un 60% por instalaciones de juegos de niños y deportivas al aire libre, debiendo mantener su carácter arbolado y ajardinado. No obstante podrán autorizarse casetas, puestos de venta y otros usos (de temporada, ferias, etc.) según el régimen general establecido por el Ayuntamiento para este tipo de concesiones. [...]

En cuanto al consumo de agua para el mantenimiento de las zonas ajardinadas se fomentará el ahorro, promoviendo medidas tales como la reutilizando las aguas residuales tratadas, el riego por goteo, etc., siguiendo los objetivos y criterios indicados en el Plan Hidrológico de Baleares (**R.D. 378/2001**)”.

9.- CRECIMIENTO RESIDENCIAL, TURÍSTICO O MIXTO

La **norma 6 del Plan Territorial Insular de Mallorca** establece las disposiciones sobre crecimiento turístico, residencial o mixto con arreglo, según se indica, a lo dispuesto en la **Ley 6/1999**, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias y la **Ley 14/2000**, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial.

En el presente caso se trata de una actuación en suelo urbano consolidado por la urbanización. No hay crecimiento de nuevo suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización. Sin embargo, el apartado **apartado 2.g) de dicha norma** establece que:

“g. 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**”.

Los terrenos son objeto de cambio de calificación. Sin embargo, no hay incremento de suelo destinado a usos residenciales, turísticos o mixtos. Con anterioridad a esta modificación en la zona ya había una parcela (R2 según la licencia de parcelación **PA 03/2021**) destinada a uso turístico. Mediante la presente reordenación se modifica la ubicación de dicho uso turístico para salvaguardar un área boscosa que se desea preservar. Con esta reubicación no hay incremento de superficie destinada a este uso, sino al contrario, hay una reducción: de 14 611,07 m²s a 14 263,12 m²s. En cuanto al número de plazas de alojamiento, éstas también se reducen: de 209 a 204.

El resto de terrenos lucrativos se califican como equipamiento privado o zona terciaria (usos comerciales, de servicio o de establecimiento público). No son ni usos residenciales ni turísticos.

10.- OBTENCIÓN DEL SUELO

En la reordenación se crean dos nuevas parcelas calificadas como espacio libre público (EL-P). Asimismo se amplían las aceras públicas en un metro (1 m). La forma de obtención de estos terrenos por parte del Ayuntamiento, será la cesión por parte del propietario actual, en virtud del convenio urbanístico firmado por las partes. Se trata de una de las formas de obtención de terrenos de acuerdo con el **artículo 74.1.b)** de la **LUIB**.

11.- SUFICIENCIA DE LOS SERVICIOS URBANOS

El terreno a reordenar cuenta con todos los servicios urbanos establecidos en el **artículo 22** de la **LUIB**:

- a) Linda con un red viaria pavimentada debidamente con aceras encintadas.
- b) Abastecimiento de agua
- c) Suministro de energía eléctrica
- d) Alumbrado público
- e) Saneamiento de aguas residuales.

El planeamiento urbanístico general incluye el ámbito en la clase de suelo urbano al haber sido legalmente sometido al proceso de integración en el tejido urbano, y disponer de todos los servicios urbanísticos básicos.

En parte de la Calle Albatros y de la Calle Cala Chada no está construido el pavimento de las aceras pero sí que están encintadas con bordillos prefabricados de hormigón. En el Convenio se señala el compromiso de la propiedad de pavimentar tanto la ampliación de las aceras como esta porción no pavimentada actualmente. Será una actuación costeada y ejecutada por la sociedad **CALA XADA** [...].

En relación a las redes de servicios, se adjuntan como anexo a la presente memoria planos con los servicios urbanísticos existentes en el ámbito. En la actualidad no hay red de aguas pluviales en la zona, ni tampoco de agua regenerada. Respecto a esta última, está prevista la dotación de red de suministro por la avenida Mallorca, hasta el cruce con la calle Ribera y avenida Portals Vells; dentro del proyecto de dotación de red de agua regenerada de Calvià. En cualquier caso, dichas redes no constituyen servicios urbanísticos básicos.

La reordenación prevista requerirá una ampliación de la anchura de las aceras con tal de adaptar los espacios públicos urbanizados a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, de acuerdo con 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. Se trata de una modificación de la alineación oficial, definida en el **volumen II** de la **normativa** como “el límite que separa los suelos destinados a los espacios de uso y dominio público (viales y zonas verdes) de las parcelas edificables”.

La empresa pública Calvià 2000 ha emitido un informe, tras la oportuna solicitud por parte del Servicio de Planeamiento, en relación a la suficiencia de los servicios urbanos. En cuanto a la red de alcantarillado se indica:

“La red de alcantarillado de la calle avenida Portals Vells no es capaz de asumir nuevos caudales. Las aguas del nuevo complejo se deben conectar a la red de avenida Mallorca.

La red anterior vierte en la estación impulsora de Mago II, y de ahí se impulsan hasta Son Ferrer. Los nuevos caudales no comprometen la capacidad de impulsión actual de la estación Mago II, pero sí la de Son Ferrer, que se deberá reforzar. En cuanto se concrete el proyecto a ejecutar, se estudiarán los datos aportados y se concretarán las actuaciones a realizar, suministro de bombas con variador de frecuencias, modificación de colectores existentes, etc”.

Lo manifestado ahora por Calvià 2000 ya lo señaló con anterioridad la misma empresa en un informe emitido el 3 de marzo de 2022. Dicho informe formaba parte del procedimiento para otorgar licencia urbanística de hotel (expediente de urbanismo n.º **151/2021 LIC**, expediente de actividad n.º **300/2021 MA**) en la parcela R2 (resultante de la licencia de parcelación **PA 03/2021**). Indicaba lo siguiente:

“El caudal vertido, en base a los datos del consumo previsto, no compromete la capacidad de la estación impulsora de Mago II. Las aguas de esta estación se vierten en la de Son Ferrer, que sí se verá afectada por este incremento. La estación impulsora de Son Ferrer se deberá reforzar, sustituyendo una de las tres bombas instaladas por otra de mayor potencia, para poder asegurar la capacidad de la misma y que no se vea afectada por el aumento de caudal. La bomba deberá estar equipada convenientemente con un variador de frecuencia que permita una mejor regulación y mayor eficiencia de funcionamiento”.

A la vista de ambos informes se establece la obligatoriedad de que todas las aguas residuales de las parcelas resultantes de la reordenación se conecten a la red de la avenida de Mallorca. Los ARE/SM-01 y ARE/SM-03 lindan con la citada avenida, por lo que no tendrá ningún problema en ello. Sin embargo, el ARE/SM-02 no linda con la avenida. Habrá que constituir una servidumbre de paso subterráneo en la ARE/SM-01 a favor de la ARE/SM-02 para que las aguas residuales conecten con la red de la avenida Mallorca.

En cuanto a la estación de Son Ferrer se indica que ésta impulsa las aguas residuales hacia la estación depuradora de Santa Ponça. Como se ha indicado, antes de la presente reordenación ya se vio, durante la tramitación de la solicitud de licencia de hotel (expediente de urbanismo n.º **151/2021 LIC**, expediente de actividad n.º **300/2021 MA**), que la estación de Son Ferrer debía reforzarse. Por lo tanto, tanto con reordenación como sin ella es necesario acometer obras que aumenten la potencia y el caudal de impulsión hacia la estación depuradora.

En relación al coste de esta obra, ya indica la empresa pública Calvià 2000 que deberá concretarse con la presentación de los proyectos arquitectónicos una vez que se apruebe definitivamente la presente modificación puntual.

La mejora de la estación se pretende costear a través del canon de saneamiento regulado en el **Decreto Legislativo 1/2016**, de 6 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la **Ley 9/1991**, de 27 de noviembre, reguladora del canon de saneamiento de aguas. Este canon se ha establecido, precisamente, para financiar las actuaciones de política hidráulica. De acuerdo con su **artículo 17** “el canon de saneamiento de

aguas se destinará íntegramente, deducidos los costes de gestión, a la financiación de gastos vinculados al ciclo del agua, y prioritariamente al saneamiento, la depuración y la reutilización de aguas”.

12.- MOVILIDAD

Con la presente reordenación no se lleva a cabo ninguna renovación integral de la urbanización entendida como una reurbanización general del ámbito. No hay apertura de nuevos viales.

La única modificación a realizar afecta a la movilidad a pie. Se van a ampliar la anchura de las aceras para convertirlas en itinerarios accesibles. Una obligación 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.

En la parcela 9105001 DD5790S hay dos playas de estacionamiento de vehículos que daban servicio al Casino de Mallorca. Con la nueva ordenación dichas playas desaparecen. Eso no significa que las plazas de aparcamiento desaparezcan. En las ARE/SM-01, ARE/SM-02 y ARE/SM-03 se establece la obligatoriedad de dotar a las parcelas de un número mínimo de plazas en función de la superficie construida. Dichas plazas se construirán, mayoritariamente, en las plantas sótano o semisótano de los futuros edificios.

En la zona a reordenar ya existía el uso turístico y el de equipamiento. En cuanto al uso turístico se reduce el número máximo de plazas turísticas, de 209 a 204. Por otro lado, se sigue manteniendo la obligatoriedad de prever, en el interior de la parcela, del espacio para el acceso rodado, estacionamiento y maniobra suficiente para un mínimo de dos autobuses grandes para el transporte de personas. Estas operaciones no pueden realizarse en la vía pública.

En cuanto al uso de equipamiento, se amplía únicamente el abanico de usos que pueden llegar a ser el uso característico o mayoritario.

Lo novedoso de la reordenación es el uso terciario: construcción de locales comerciales destinados, en su mayor parte, a uso comercial (4.1), Servicios (4.2) o de establecimientos públicos (4.4). Al estar incluido en el núcleo de Sol de Mallorca, zona de nivel 5 según el PECMA, el límite máximo de equipamiento comercial es de 700 m² de superficie comercial.

En conjunto la reordenación produce, de acuerdo con el **anexo.3**, una minoración tanto de la superficie de suelo lucrativo (de 47 050,81 a 40 256,63 m²s) como de la edificabilidad máxima lucrativa (de 23 525,41 a 22 881,18 m²t). Por tal motivo no es necesario una reforma integral del sistema local viario.

13.- DEBER DE EDIFICAR

De acuerdo con el **artículo 29** de la **LUIB**, “[l]as personas propietarias de suelo urbano acabarán o completarán a su cargo la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar y edificarán los solares resultantes en los plazos y de acuerdo con las determinaciones que haya fijado el planeamiento urbanístico”.

El **artículo 10.01** de las **normas urbanísticas, volumen I**, del **PGOU** establece, a estos efectos, lo siguiente:

“3.- A los efectos previstos en la legislación urbanística vigente, para los suelos urbanos del término municipal de Calvià que han sido urbanizados y en los que se ha dado cumplimiento a los deberes de cesión y equidistribución (excepción hecha de la urbanización Sol de Mallorca y Bahía de Palma que aún carecen de las condiciones de urbanización previstas en su proyecto de urbanización) y que merecen por tanto la condición de solar, se establece un período de un año, contado a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan, como plazo para solicitar licencia de edificación.

A la urbanización Sol de Mallorca y Bahía de Palma, se les establece un plazo máximo de dos años contados a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan, como plazo para su total urbanización”.

Tal y como hemos indicado anteriormente Sol de Mallorca finalizó su urbanización en el año 2003 con la firma del acta de recepción en fecha del 14 de abril de 2003 y su ratificación por parte del Pleno del Ayuntamiento el 29 de abril del mismo año.

El PGOU establece, para los suelos urbanos urbanizados, un período de un (1) año, contado a partir de la fecha de aprobación definitiva, como plazo para solicitar licencia de edificación. Por tal motivo, los propietarios de los terrenos objeto de la reordenación urbanística prevista dispondrán de un plazo de un (1) año, desde la fecha de aprobación definitiva de la modificación puntual, para solicitar las licencias urbanísticas de edificación y uso del suelo.

14.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

En el **artículo 12** del **Decreto Legislativo 1/2020**, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, establece el “ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica”. Dice literalmente, en su redacción actual:

“1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y los programas, así como sus revisiones, que adopten o aprueben las Administraciones autonómica, insular o local de las Islas Baleares, la elaboración y la aprobación de los cuales se exija por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno o del Pleno de un Consejo Insular, cuando:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo, incluida la delimitación de usos portuarios o aeroportuarios; o bien,
- b) Requieran una evaluación por afectar espacios de la **Red Natura 2000** en los términos previstos en la legislación sobre patrimonio natural y biodiversidad.
- c) Los que requieran una evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

I. Cuando así lo decida, caso por caso, el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del **anexo V** de la **Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

II. Cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. También serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los planes y programas incluidos en las **letras a) y b)** del **apartado 1** de este **artículo** cuando, por sí mismas, impliquen:

a) Establecer un marco nuevo para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a la evaluación de impacto ambiental en las materias incluidas en el **apartado 1.a)** anterior.

b) Se entenderá que las modificaciones conllevan un nuevo marco para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar algún proyecto nuevo sometido a evaluación ambiental, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de proyectos sometidos a evaluación ambiental ya permitidos en el plan o programa que se modifica.

c) Requerir una evaluación porque afectan espacios **Red Natura 2000** en los términos previstos en la legislación del patrimonio natural y de la biodiversidad.

3. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Los planes y programas mencionados en las **letras a) y b)** del **apartado 1** de este artículo, y sus revisiones, que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

b) Los planes y programas, y sus revisiones, que establezcan un marco para la autorización de proyectos en el futuro, pero no cumplan los demás requisitos que se indican en las **letras a) y b)** del **apartado 1** de este artículo.

4. También serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones mencionadas en el **apartado 2** de este **artículo**, cuando sean de carácter menor, en los términos que se definen en el **artículo 5** de la **Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

b) Las modificaciones de planes o programas que, a pesar de no estar incluidas en el **apartado 2** de este artículo, supongan, por sí mismas, un nuevo marco para la autorización de proyectos. Se considerará que las modificaciones de planes y programas conllevan un nuevo marco de proyectos cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de los permitidos en el plan o programa que se modifica y, en todo caso, cuando supongan un incremento de la capacidad de población, residencial o turística, o habiliten la transformación urbanística de un suelo en situación rural.

5. Cuando el órgano sustantivo valore que un plan o programa, sea en su primera formulación o sea en su revisión, o la modificación de un plan o programa vigente, no está incluido en ninguno de los

supuestos de los apartados anteriores de este artículo, y, por tanto, no está sujeto a evaluación ambiental estratégica, lo justificará mediante un informe técnico que quedará en el expediente.

6. No se incluirán en los supuestos de evaluación ambiental los estudios de detalle, que respetarán su sumisión a los instrumentos de planeamiento de los que dependen jerárquicamente.

Tampoco se incluirán las modificaciones de planes de escasa entidad, que no supongan cambios o variaciones fundamentales de las características o de las estrategias y directrices de los planes ya aprobados, ni diferencias sustanciales en los efectos previstos o en la zona de influencia, que no modifiquen la clasificación del suelo, ni incrementen aprovechamientos urbanísticos ni incidan negativamente en la funcionalidad de las dotaciones públicas y que no establezcan nuevos usos no previstos en el planeamiento aplicable, excepto en este último caso que el cambio de uso suponga establecer un uso de espacio público o de equipamientos públicos en suelo urbano o urbanizable”.

El **apartado 6** anteriormente transcrito ha sido introducido por el **artículo 36** de la **Ley 7/2024**, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB n.º 162 de 13/12/2024).

La presente modificación puntual del planeamiento general vigente tiene que ser objeto de una evaluación ambiental estratégica ya que no se cumplen las condiciones establecidas en el **apartado 6** para excluirla de evaluación. Pese a que es una modificación de un plan se establecen en ésta nuevos usos no previstos en el planeamiento vigente y uno de ellos (uso terciario) es distinto del uso de espacio libre o de equipamientos públicos.

Una vez establecida la necesidad de evaluación se debe concluir si ésta debe ser ordinaria o simplificada. Pues bien, se considera que debe ser simplificada debido al carácter menor [**apartado 4.a**] de las modificaciones, en los términos que se definen en el **artículo 5** de la **Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. El **artículo 5.2.f)** indica:

“f) ‘Modificaciones menores’: cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia”.

Se considera que la presente modificación no constituye una variación fundamental de las estrategias, directrices y propuestas del planeamiento general vigente. Debido a ello se considera que deberá realizarse una evaluación ambiental simplificada.

Por tal motivo se ha procedido a encargar la elaboración del informe referido al análisis ambiental. Éste ha sido redactado por la empresa *GAAT, Urbanisme, Territori i mediambient*. Junto con la aprobación inicial de la presente modificación se solicitará el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

15.- DOCUMENTOS DEL PGOU VIGENTE A MODIFICAR

(I) Documentación gráfica

Se modifican los planos de calificaciones y alineaciones (DIN A1: Escala 1/2000) en suelo urbano: CASU 49 y CASU 50. Los motivos están expuestos en la presente memoria: eliminación de la unidad de actuación **UA/SM-01**; del polígono de actuación **PO/SM-01**; y modificación de las calificaciones urbanísticas de las parcelas catastrales: 9105001 DD5790S, 9604021 DD5790S y 9604022 DD5790S.

Se modifican también los planos de calificaciones y alineaciones restantes de Sol de Mallorca: CASU 46 y CASU 47. El motivo es la eliminación de toda referencia al polígono de actuación **PO/SM-01**. Como ya se ha indicado en la presente memoria, los propietarios de la urbanización procedieron a la ejecución de las obras de urbanización que estaban pendientes en la fecha de aprobación definitiva del PGOU-2000.

Por último, se modifica el plano de Gestión y Estudio Económico y Financiero (DIN A1: Escala 1/30 000). El motivo es que, aunque la cesión de los terrenos va a ser gratuita por parte de la propiedad, el Ayuntamiento debe realizar obras en el espacio libre público -ELP-2- ubicado junto al mar. El coste del suelo va a ser nulo pero no así el coste de ejecución.

(II) Documentación escrita

Se debe modificar el **volumen II** de la normativa. En el **ANEXO I. FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE UNIDADES O POLÍGONOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO** del citado volumen, se eliminan las fichas del polígono de actuación **PO/SM-01** (página 72) y de la unidad de actuación **UA/SM-01** (página 84). Asimismo, se crea un nuevo anexo denominado: **ANEXO VII. FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE ÁREAS DE REGULACIÓN ESPECÍFICA**. En él se incluirán las tres fichas de características de las áreas de regulación específica creadas con la presente modificación puntual: ARE/SM-01, ARE/SM-02 y ARE/SM-03. Se adjunta a la presente memoria una copia del texto del nuevo anexo y de las nuevas fichas ARE (Áreas de Regulación Específica).

En relación a la documentación escrita del estudio económico y financiero (EEF) se añade un cuadro con el coste de ejecución, por parte del Ayuntamiento, del espacio libre público -ELP-2- ubicado junto al mar. En relación a la urbanización del restante espacio libre público -ELP-1-, y a la ampliación de las aceras, dicha ejecución va a ser costeada y ejecutada por la propiedad. No se incluye su coste en el EEF ya que el **apartado 4.9** del texto del dicho estudio señala, a este respecto, lo siguiente:

“No se contabiliza en el Estudio Económico el valor de las inversiones privadas en edificación ni las derivadas de la urbanización de las unidades y polígonos de actuación en suelo urbano o del planeamiento parcial en suelo urbanizable”.

Calvià, El Jefe de Sección Técnica de Urbanismo.
Arquitecto

FONT CAMACHO, JESUS
Jefe de Sección Técnica de Urbanismo
24/04/2025 10:46

Jesús Font Camacho

Calvià, La Jefa de Servicio de Planeamiento.
Arquitecta

ROSSELLO FORTEZA, MARIA
MAGDALENA
Cap de Servei Oficina de Revisió de Pla
General
24/04/2025 11:21

María Magdalena Rosselló Forteza



ANEXOS

1.- PLANOS DE SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES

2.- ACUERDO PLENARIO DE 29/4/2003 DE RATIFICACIÓN DEL ACTA DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE DOTACIÓN DE SERVICIOS DE LA URBANIZACIÓN SOL DE MALLORCA

3.- CÓMPUTO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES EN LA SITUACIÓN INICIAL Y FINAL

4.- NUEVO ANEXO VII DEL VOLUMEN II DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS DE LAS NUEVAS ÁREAS DE REGULACIÓN ESPECÍFICA: ARE/SM-01, ARE/SM-02, ARE/SM-03

5.- NUEVO CUADRO PARA AÑADIR AL TEXTO DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

1.- PLANOS DE SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES



Red de distribución de agua potable

CÒPIA AUTÈNTICA. El document electrònic ha sigut aprovat. Este document ha sigut firmat per Jefe de Sección Técnica de Urbanismo (JESUS FONT CAMACHO) a les 10:46 del dia 24/04/2025 per Cap de Servei Oficina de Revisió de Pla General (MARIA MAGDALENA ROSSELLO FORTEZA) a les 11:21 del dia 24/04/2025. Per mitjà del codi de verificació 3N3B401R2020551U0CNZ pot comprovar la validesa de la firma electrònica dels documents firmats a l'adreça web https://seuelectronica.calvia.com

MP 3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



Red de saneamiento

CÒPIA AUTÈNTICA. El document electrònic ha sigut aprovat. Este document ha sigut firmat per Jefe de Sección Técnica de Urbanismo (JESUS FONT CAMACHO) a les 10:46 del dia 24/04/2025 per Cap de Servei Oficina de Revisió de Pla General (MARIA MAGDALENA ROSSELLO FORTEZA) a les 11:21 del dia 24/04/2025. Per mitjà del codi de verificació 3N3B401R2020551U0CNZ pot comprovar la validesa de la firma electrònica dels documents firmats a l'adreça web https://seuelectronica.calvia.com

MP 3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



Red de distribución de energía eléctrica de baja tensión

CÒPIA AUTÈNTICA. El document electrònic ha sigut aprovat. Este document ha sigut firmat per Jefe de Sección Técnica de Urbanismo (JESUS FONT CAMACHO) a les 10:46 del dia 24/04/2025 i per Cap de Servei Oficina de Revisió de Pla General (MARIA MAGDALENA ROSSELLO FORTEZA) a les 11:21 del dia 24/04/2025. Per mitjà del codi de verificació 3N3B401R2020551U0CNZ pot comprovar la validesa de la firma electrònica dels documents firmats a l'adreça web https://seuelectronica.calvia.com

MP 3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



Red de alumbrado público

MP 3/2024

Modificació Puntual de la adaptació del PGOU-2000 al PTIM
Reordenació urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de
calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



Ajuntament de
Calvià Mallorca

Planejament

2.- ACUERDO PLENARIO DE 29/4/2003 DE RATIFICACIÓN DEL ACTA DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE DOTACIÓN DE SERVICIOS DE LA URBANIZACIÓN SOL DE MALLORCA

40. PROPOSICIÓ PER APROVAR LA RATIFICACIÓ DE L'ACTA DE RECEPCIÓ DE LES OBRES DE DOTACIÓ DE SERVEIS DE LA URBANITZACIÓ SOL DE MALLORCA.

Se da cuenta de la siguiente proposición:



OG4240687



CLASE 8.ª

“Visto el expediente de su razón, y

RESULTANDO que la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el 5 de marzo de 2003 adoptó acuerdo designando a la Alcaldesa o concejal en quien ésta delegue, como representante del Ajuntament, para que suscriba, juntamente con la persona o representante de la entidad cesionaria, el Acta de Recepción de las obras de dotación de servicios de la Urbanización Sol de Mallorca, y

RESULTANDO que en fecha 14 de abril de 2003 se ha suscrito la repetida Acta de recepción tanto por la representación municipal como por el representante de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Sol de Mallorca.

Visto el artículo 7.2 del Decreto del Govern Balear 38/1987, de 4 de junio, sobre de Recepción de Urbanizaciones por los Ajuntaments, y demás normativa que resulte de aplicación y,

CONSIDERANDO que la Comisión Informativa de Asuntos generales ha emitido informe en los términos que se dirán.

La Corporación Plenaria ACUERDA:

1º.- RATIFICAR el Acta de Recepción de las obras de dotación de servicios de la Urbanización Sol de Mallorca, suscrita por el representante municipal y por el Presidente de la Comunidad de Propietarios en fecha 14 de abril de 2003.

2º.- Dar por completada y finalizada la recepción de las obras de dotación de servicios de la urbanización Sol de Mallorca.

3º.- Según se recoge en el Acta de Recepción suscrita, a partir de la ratificación del Acta por el Pleno Municipal serán a cargo del Ayuntamiento los gastos de mantenimiento de las obras e instalaciones cedidas según *Proyecto de terminación de las obras de dotación de servicios* aprobado el 20.09.2000, obrante en estas dependencias municipales y planos de estado final de las obras de terminación de la Urbanización Sol de Mallorca recogiendo las pequeñas modificaciones realizadas durante el transcurso de las obras, visados el pasado 4.03.03, y que se refieren a plano viales y red de agua potable planta general A1, A2 y A3, en los términos expuestos en los apartados 3 y 4 del Acta de fecha 14 de abril de 2003.

4º.- Facultar a la Alcaldía para la ejecución de los anteriores acuerdos.”

La Sra. Pacheco Benito felicita a la Comunidad de Propietarios de Sol de Mallorca presidida por el Sr. Javier Blasco, a todos los Técnicos de Calvià 2000, a los Departamentos de Vías y Obras y Urbanismo puesto que gracias a su esfuerzo se ha podido resolver un problema que causaba numerosas a los vecinos de la zona.

Puesta a votación la precedente propuesta, se aprueba por unanimidad, previa ratificación de la inclusión del presente punto en el Orden del Día, igualmente por unanimidad



3.- CÓMPUTO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES EN LA SITUACIÓN INICIAL Y FINAL

SITUACIÓN INICIAL:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)	SUP. EDIFICADA MÁXIMA (m ² t) (*2)	USOS CARACTERÍSTICOS
UA/SM-01	32 439,74	16 219,87	Equipamiento privado Recreativo (5.10)
T	14 611,07	7305,54	Turístico (4.3) [209 plazas] (*1)
TOTAL	Lucrativa: 47 050,81 Total: 47 050,81	Lucrativa: 23 525,41 Total: 23 525,41	Recreativo (5.10), Turístico (4.3)

SITUACIÓN FINAL:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)	SUP. EDIFICADA MÁXIMA (m ² t) (*2)	USOS CARACTERÍSTICOS
ARE/SM-01	14 263,12	11 500,00	Turístico (4.3) [204 plazas] (*1)
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)

(*1) De acuerdo con el artículo 4.04 del volumen I de las normas urbanísticas del PGOU vigente “cuando las cifras resultantes de los cálculos establecidos en las presentes Normas para la determinación de derechos o deberes arrojen números no enteros de

MP 3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



Ajuntament de
Calvià Mallorca

Planejament

conceptos no divisibles (n.º de viviendas, plazas de aparcamiento, plazas turísticas, etc.), deberán redondearse, en más si la fracción decimal de las decenas es igual o superior a seis y en menos en caso contrario”.

(*2) La superficie de techo se corresponde con la superficie edificada (calculada conforme el **artículo 4.09** del volumen I de las nn. uu.). Es decir, no incluye parte de la superficie construida sobre rasante (porches, zonas descubiertas), y no incluye ninguna superficie construida bajo rasante. No incluye, por lo tanto, ni el aprovechamiento del uso de aparcamiento de vehículos en sótano, o en superficie; ni el aprovechamiento del uso turístico en sótano; etc.

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).

MP 3/2024

Modificació Puntual de la adaptació del PGOU-2000 al PTIM
Reordenació urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



Ajuntament de
Calvià Mallorca

Planejament

4.- NUEVO ANEXO VII DEL VOLUMEN II DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS DE LAS NUEVAS ÁREAS DE REGULACIÓN ESPECÍFICA: ARE/SM-01, ARE/SM-02, ARE/SM-03

ANEXO VII. FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE ÁREAS DE REGULACIÓN ESPECÍFICA (ARE)

ÁREAS DE REGULACIÓN ESPECÍFICA (ARE)

En este tipo de áreas el Plan General de Ordenación Urbana establece una ordenación específica y pormenorizada por reunir unas condiciones urbanísticas que justifican su tratamiento individualizado.

Las Áreas de Regulación Específica (ARE) aparecen identificadas en los Planos de Calificaciones y Alineaciones en Suelo Urbano (CASU) con las siglas ARE, seguida de una numeración correlativa para cada sector en que se divide el suelo urbano (urbanización o población).

Cada ARE cuenta con unas fichas de características individuales que particularizan su régimen normativo concreto: determinaciones de ordenación y de aprovechamiento urbanístico. Normas y regulaciones particulares relacionadas con el uso del suelo, las edificaciones, las actividades permitidas, etc.

Las fichas forman parte de la documentación del Plan General, más concretamente de las normas urbanísticas, y se complementan con las determinaciones del resto de documentación del Plan.

El contenido de las fichas será el siguiente:

a) Cabecera:

ARE: Identifica que la ficha es de un Área de Regulación Específica (ARE)

Sector Urbano: Nombre del sector del suelo urbano en el que se ubica el ARE.

Código ARE: Código identificativo del Área de Regulación Específica (ARE). Las letras corresponden al sector urbano al que pertenece. Los números a la identificación correlativa de cada una entre las del mismo sector.

b) Datos identificativos:

Titularidad: pública o privada

Plano: Número del plano, o planos, de Calificaciones y Alineaciones en Suelo Urbano (CASU) en donde se encuentra dibujada el ARE.

Bien catalogado: Indica el n.º de identificación del bien, o bienes, incluidos en el Catálogo Municipal que se ubica en el ARE.

Situación: Dirección postal y sector (urbanización o núcleo de población) en que se sitúa el ARE.

Ref. catastral: Número de la referencia catastral de la parcela, o parcelas, incluidas en el ARE.

Superficie: Superficie, en metros cuadrados de suelo o m²s, de los terrenos incluidos en el ARE.

c) Regulación de usos:

Uso característico: Identificación del uso, o usos, que puede ser el característico, dominante o principal del ARE. Es aquel que, de entre los usos permitidos, se desarrolla o es susceptible de desarrollarse con una mayor intensidad y extensión superficial que el resto de usos permitidos. Para tener tal consideración deberá agotar un mínimo, siempre superior al 50 %, del aprovechamiento correspondiente a su respectiva área, de acuerdo con cada ficha.

Usos secundarios y complementarios: Identificación de los usos permitidos que podrán ser secundarios -compatibles-, o complementarios -servidores-; del uso característico. Serán usos prohibidos -incompatibles- aquellos no permitidos en cada ARE.

d) Condiciones de parcelación:

Se indica la superficie y fachada mínima que pueden tener las parcelas incluidas en el ARE.

e) Condiciones de edificación:

Parámetros que deben cumplir las edificaciones a construir en el ARE: alturas, edificabilidad máxima, ocupación máxima, separación a fachadas y linderos, volumen máximo por edificio, diámetro del máximo círculo circunscrito a la planta del edificio, superficie mínima destinado a determinadas instalaciones, etcétera.

f) Otras condiciones específicas:

Otras condiciones que deberán cumplir los solares incluidos en el ARE.

g) Condiciones generales:

Remisión a que, en todo lo no especificado en la ficha, se tengan que cumplir las condiciones generales de edificación, parcelación y uso establecidas, particularmente, en los Títulos IV, V y VI de las normas urbanísticas.

PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de CALVIÀ. (Adaptación PTIM)
 Modificación Puntual MP-3/2024

ARE ÀREA DE REGULACIÓN ESPECÍFICA **SOL DE MALLORCA** **ARE/SM-01**



DATOS IDENTIFICATIVOS		
Titularidad:	Privada	Plano: CASU 49 / 50 Bien catalogado:
Situación:	Av Joan Miró, Av Mallorca, Av Portals Vells. SOL DE MALLORCA.	
Ref. catastral:	9604021 DD5790S	
Superficie:	14 263,12 m²s	

REGULACIÓN DE USOS									
Uso característico:	<p>Turístico (4.3): Establecimiento de alojamiento hotelero: hotel u hotel de bienestar de 4 estrellas como mínimo.</p> <p>Deberá destinarse a dicho uso detallado una superficie edificada mínima, respecto a la total del conjunto, correspondiente a los siguientes porcentajes en función del tipo de establecimiento:</p> <p>a.- Hotel: Setenta por ciento (70 %)</p> <p>b.- Hotel de bienestar: Cincuenta por ciento (50 %)</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>USOS PORMENORIZADOS</th> <th>GRUPO</th> <th>TAMAÑO</th> <th>UBICACIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Turístico (4.3)</td> <td>2,3</td> <td>Todos</td> <td>1, 2, 3, 4</td> </tr> </tbody> </table>	USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN	Turístico (4.3)	2,3	Todos	1, 2, 3, 4
USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN						
Turístico (4.3)	2,3	Todos	1, 2, 3, 4						
Usos secundarios y complementarios:	No podrán darse sin la previa existencia del uso característico.								

PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de CALVIÀ. (Adaptación PTIM)
Modificación Puntual MP-3/2024

	<p>En el caso de un hotel, como máximo podrán desarrollarse en un treinta por ciento (30 %) de la superficie total edificada de la parcela. Asimismo, deberán cumplirse los límites establecidos en el artículo 88 del Decreto 20/2015, de 17 de abril.</p> <p>En el caso de un hotel de bienestar, como máximo podrán desarrollarse en un cincuenta por ciento (50 %) de la superficie total edificada. Debe tenerse en cuenta que es obligatoria la prestación de uno o varios servicios relacionados con el bienestar y la belleza conjuntamente con el servicio de alojamiento turístico. A estos servicios se debe destinar un mínimo del veinticinco por ciento (25 %) de la superficie edificada total del conjunto.</p> <p>A continuación se establecen qué usos pueden darse, de acuerdo con el artículo 32 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears; junto a las condiciones que deben cumplir:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">USOS PORMENORIZADOS</th> <th style="text-align: center;">GRUPO</th> <th style="text-align: center;">TAMAÑO</th> <th style="text-align: center;">UBICACIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Almacenes (3.2)</td> <td style="text-align: center;">1, 2, 3</td> <td style="text-align: center;">1, 2</td> <td style="text-align: center;">2, 3</td> </tr> <tr> <td>Comercial (4.1)</td> <td style="text-align: center;">2, 3</td> <td style="text-align: center;">1, 2</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>Servicios (4.2)</td> <td style="text-align: center;">2, 3</td> <td style="text-align: center;">1, 2</td> <td style="text-align: center;">1, 2, 3</td> </tr> <tr> <td>Establecimientos públicos (4.4)</td> <td style="text-align: center;">2, 3</td> <td style="text-align: center;">1, 2, 3</td> <td style="text-align: center;">2, 4</td> </tr> <tr> <td>Socio Cultural (5.1)</td> <td style="text-align: center;">1, 2, 3</td> <td style="text-align: center;">1, 2, 3, 4</td> <td style="text-align: center;">1, 2, 3, 4</td> </tr> <tr> <td>Docente (5.2)</td> <td style="text-align: center;">1, 2, 3</td> <td style="text-align: center;">1, 2</td> <td style="text-align: center;">1, 2, 3, 4</td> </tr> <tr> <td>Asistencial (5.3)</td> <td style="text-align: center;">1, 2, 3</td> <td style="text-align: center;">1, 2</td> <td style="text-align: center;">1, 2, 3, 4</td> </tr> <tr> <td>Deportivo (5.5)</td> <td style="text-align: center;">2, 3</td> <td style="text-align: center;">Todos</td> <td style="text-align: center;">Todas</td> </tr> <tr> <td>Sanitario (5.7)</td> <td style="text-align: center;">1, 2, 3</td> <td style="text-align: center;">1, 2</td> <td style="text-align: center;">1, 2</td> </tr> <tr> <td>Religioso (5.8)</td> <td style="text-align: center;">2, 3</td> <td style="text-align: center;">1, 2</td> <td style="text-align: center;">1, 2, 3, 4</td> </tr> <tr> <td>Recreativo (5.10)</td> <td style="text-align: center;">2, 3</td> <td style="text-align: center;">1, 2, 3, 4</td> <td style="text-align: center;">2, 3, 4</td> </tr> <tr> <td>Instalaciones urbanas (6.2)</td> <td style="text-align: center;">1, 2, 3</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2, 3, 4</td> </tr> <tr> <td>Telecomunicaciones (6.4)</td> <td style="text-align: center;">2, 3</td> <td style="text-align: center;">1, 2, 3, 4</td> <td style="text-align: center;">1, 2, 3, 4</td> </tr> <tr> <td>Aparcamiento vehículos (6.5)</td> <td style="text-align: center;">2, 3</td> <td style="text-align: center;">Todos</td> <td style="text-align: center;">Todas</td> </tr> <tr> <td>Espacios libres privados (7.2)</td> <td style="text-align: center;">2, 3</td> <td style="text-align: center;">Todos</td> <td style="text-align: center;">5</td> </tr> </tbody> </table> <div style="margin-top: 10px;"> <p>G: GRUPO</p> <p>1: Público 2: Colectivo 3: Privado</p> <p>T: TAMAÑO</p> <p>1: Hasta 150 m² 2: Más de 150 m² y hasta 500 m² 3: Más de 500 m² y hasta 1000 m² 4: Más de 1000 m² y hasta 2000 m² 5: Más de 2000 m² y hasta 5000 m² 6: Más de 5000 m²</p> <p>S: UBICACIÓN</p> <p>1: En cualquier planta de un edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2. 2: En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano y/o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50 % de la superficie del local. 3: Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso. 4: Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos. 5: En espacio libre de parcela.</p> </div>	USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN	Almacenes (3.2)	1, 2, 3	1, 2	2, 3	Comercial (4.1)	2, 3	1, 2	2	Servicios (4.2)	2, 3	1, 2	1, 2, 3	Establecimientos públicos (4.4)	2, 3	1, 2, 3	2, 4	Socio Cultural (5.1)	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4	Docente (5.2)	1, 2, 3	1, 2	1, 2, 3, 4	Asistencial (5.3)	1, 2, 3	1, 2	1, 2, 3, 4	Deportivo (5.5)	2, 3	Todos	Todas	Sanitario (5.7)	1, 2, 3	1, 2	1, 2	Religioso (5.8)	2, 3	1, 2	1, 2, 3, 4	Recreativo (5.10)	2, 3	1, 2, 3, 4	2, 3, 4	Instalaciones urbanas (6.2)	1, 2, 3	1	2, 3, 4	Telecomunicaciones (6.4)	2, 3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4	Aparcamiento vehículos (6.5)	2, 3	Todos	Todas	Espacios libres privados (7.2)	2, 3	Todos	5
USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN																																																														
Almacenes (3.2)	1, 2, 3	1, 2	2, 3																																																														
Comercial (4.1)	2, 3	1, 2	2																																																														
Servicios (4.2)	2, 3	1, 2	1, 2, 3																																																														
Establecimientos públicos (4.4)	2, 3	1, 2, 3	2, 4																																																														
Socio Cultural (5.1)	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4																																																														
Docente (5.2)	1, 2, 3	1, 2	1, 2, 3, 4																																																														
Asistencial (5.3)	1, 2, 3	1, 2	1, 2, 3, 4																																																														
Deportivo (5.5)	2, 3	Todos	Todas																																																														
Sanitario (5.7)	1, 2, 3	1, 2	1, 2																																																														
Religioso (5.8)	2, 3	1, 2	1, 2, 3, 4																																																														
Recreativo (5.10)	2, 3	1, 2, 3, 4	2, 3, 4																																																														
Instalaciones urbanas (6.2)	1, 2, 3	1	2, 3, 4																																																														
Telecomunicaciones (6.4)	2, 3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4																																																														
Aparcamiento vehículos (6.5)	2, 3	Todos	Todas																																																														
Espacios libres privados (7.2)	2, 3	Todos	5																																																														

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
Superficie mínima:	La totalidad del ARE estará constituida por una única parcela indivisible.
Fachada mínima:	

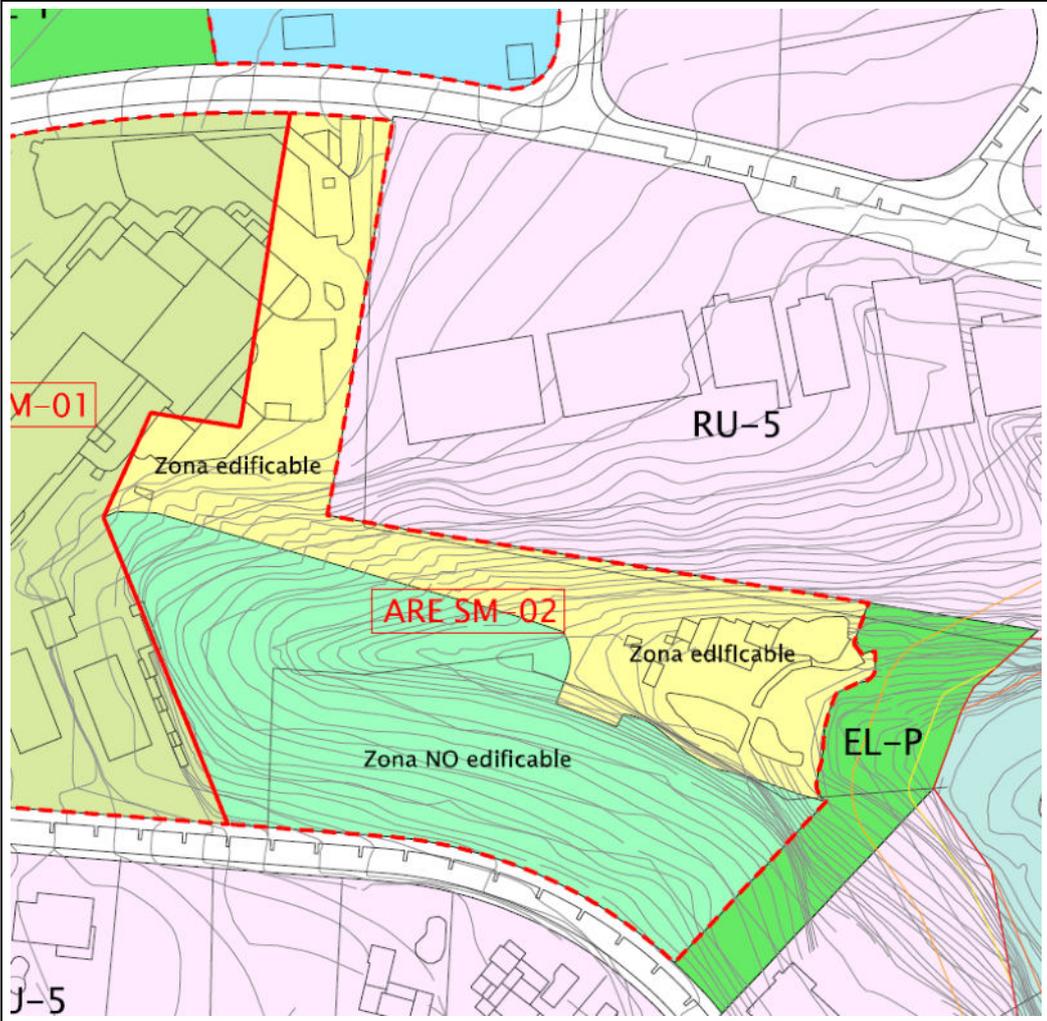
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
Altura máxima en n.º de plantas:	4 plantas (PB + 3)
Altura máxima en metros (H):	16 m
Altura total (h):	18 m
Edificabilidad máxima:	0,806 m ² t/m ² s - 11 500,00 m ² t
Ocupación máxima:	35 %
Separación mínimas a fachada y linderos:	H/2 ≥ 5 m
Volumen máximo sobre rasante por edificio:	45 000 m ³
Diámetro del máximo círculo circunscrito a la planta del edificio:	90 m
Índice máximo de intensidad de uso turístico:	1 plaza/70 m ² s

PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de CALVIÀ. (Adaptación PTIM)
Modificación Puntual MP-3/2024

OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS	
Ajardinamiento mínimo:	Cuarenta y cinco por ciento (45 %) de la parcela. Se habrá de ajardinar el espacio libre privado no reservado para usos específicos.
Dotación mínima de aparcamiento:	Una (1) plaza de aparcamiento por cada cinco (5) plazas de alojamiento turístico. Además de una (1) plaza por cada cien metros cuadrados construidos (100 m ² c) sobre rasante, o fracción, destinados a usos secundarios y/o complementarios. Se debe prever un espacio en el interior de la parcela para el acceso rodado, estacionamiento y maniobra suficiente para un mínimo de dos autobuses grandes. Estas operaciones no podrán realizarse en vía pública. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.
Salubridad:	El nuevo establecimiento hotelero deberá prever, en el interior de la propia parcela, la reserva de espacio necesario para la maniobra de vehículos y acceso rodado a las construcciones o lugares destinados a depósitos de contenedores de residuos sólidos urbanos. La evacuación de aguas fecales o residuales deberá realizarse mediante conexión con la red pública de la avenida de Mallorca.
Edificios desagregados:	Los edificios desagregados que resulten de la aplicación del círculo máximo a circunscribir a cada uno de ellos, podrán conectarse en planta baja con pasillos-corredores de cerramientos transparentes de tres metros y medio (3,50 m) de altura y cuya anchura sea inferior a tres metros (3,00 m).
Costas:	La unidad se incluye en la zona de influencia de Costas. Por ello, la disposición y altura de las edificaciones propuestas, de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 22/1988, de Costas, se debe realizar de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.
CONDICIONES GENERALES	
Serán de aplicación subsidiaria las condiciones generales de edificación, parcelación y uso establecidas en las normas urbanísticas. En particular, en el artículo 10.21, así como en los Títulos IV, V, y VI del volumen I.	

PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de CALVIÀ. (Adaptación PTIM)
Modificación Puntual MP-3/2024

ARE ÀREA DE REGULACIÓN ESPECÍFICA **SOL DE MALLORCA** **ARE/SM-02**



DATOS IDENTIFICATIVOS		
Titularidad:	Privada	Plano: CASU 49 / 50
Situación:	Av Joan Miró, Av Portals Vells. SOL DE MALLORCA.	
Ref. catastral:	9604021 DD5790S / 9604022 DD5790S	
Superficie:	15 885,27 m ² s (7104,02 m ² s + 8781,25 m ² s)	

REGULACIÓN DE USOS	
Uso característico:	<p>Uso global terciario (4). Deberá destinarse un mínimo del setenta por ciento (70 %) de la superficie edificada total de la parcela.</p> <p>Los usos detallados podrán ser: Comercial (4.1), Servicios (4.2) y Establecimientos Públicos (4.4). El uso turístico (4.3) está prohibido.</p> <p>Los usos detallados indicados anteriormente podrán darse en el porcentaje que se desee salvo por las siguientes condiciones establecidas en el Plan de Equipamientos Comerciales de la isla de Mallorca (PECMa):</p> <p>1ª.- Al tratarse de una parcela de uso terciario con uso comercial compatible, el uso comercial no podrá superar el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie edificada de la parcela.</p>

PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de CALVIÀ. (Adaptación PTIM)
Modificación Puntual MP-3/2024

	<p>2ª.- El uso comercial al por menor será como máximo del treinta por ciento (30 %) de la superficie edificada.</p> <p>3ª.-Al ser un núcleo señalado como de Nivel 5 se establece un límite máximo de Equipamiento comercial de 700 m² de superficie comercial.</p>																																																												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>USOS PORMENORIZADOS</th> <th>GRUPO</th> <th>TAMAÑO</th> <th>UBICACIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Comercial (4.1)</td> <td>2, 3</td> <td>1, 2, 3</td> <td>1, 2, 3, 4</td> </tr> <tr> <td>Servicios (4.2)</td> <td>2, 3</td> <td>1, 2, 3, 4</td> <td>1, 2, 3, 4</td> </tr> <tr> <td>Establecimientos públicos (4.4)</td> <td>2, 3</td> <td>1, 2, 3</td> <td>1, 2, 3, 4</td> </tr> </tbody> </table>	USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN	Comercial (4.1)	2, 3	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	Servicios (4.2)	2, 3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4	Establecimientos públicos (4.4)	2, 3	1, 2, 3	1, 2, 3, 4																																												
USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN																																																										
Comercial (4.1)	2, 3	1, 2, 3	1, 2, 3, 4																																																										
Servicios (4.2)	2, 3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4																																																										
Establecimientos públicos (4.4)	2, 3	1, 2, 3	1, 2, 3, 4																																																										
	<p>No podrán darse sin la previa existencia del uso característico. Podrá destinarse a estos usos un máximo del treinta por ciento (30 %) de la superficie edificada total del conjunto.</p> <p>Se establecen qué usos pueden darse junto a las condiciones que deben cumplir:</p>																																																												
Usos secundarios y complementarios:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>USOS PORMENORIZADOS</th> <th>GRUPO</th> <th>TAMAÑO</th> <th>UBICACIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Almacenes (3.2)</td> <td>1, 2, 3</td> <td>1, 2, 3</td> <td>1, 2, 3, 4</td> </tr> <tr> <td>Socio Cultural (5.1)</td> <td>1, 2, 3</td> <td>1, 2, 3</td> <td>1, 2, 3, 4</td> </tr> <tr> <td>Docente (5.2)</td> <td>1, 2, 3</td> <td>1, 2, 3</td> <td>1, 2, 3, 4</td> </tr> <tr> <td>Asistencial (5.3)</td> <td>1, 2, 3</td> <td>1, 2, 3</td> <td>1, 2, 3, 4</td> </tr> <tr> <td>Administrativo-Instit. (5.4)</td> <td>1</td> <td>1, 2, 3</td> <td>1, 2, 3, 4</td> </tr> <tr> <td>Deportivo (5.5)</td> <td>2, 3</td> <td>Todos</td> <td>Todas</td> </tr> <tr> <td>Seguridad (5.6)</td> <td>2, 3</td> <td>1</td> <td>1, 2, 3, 4</td> </tr> <tr> <td>Sanitario (5.7)</td> <td>1, 2, 3</td> <td>1, 2, 3</td> <td>1, 2, 3, 4</td> </tr> <tr> <td>Religioso (5.8)</td> <td>2, 3</td> <td>1, 2</td> <td>1, 2, 3, 4</td> </tr> <tr> <td>Recreativo (5.10)</td> <td>2, 3</td> <td>1, 2, 3, 4</td> <td>2, 3, 4</td> </tr> <tr> <td>Instalaciones urbanas (6.2)</td> <td>1, 2, 3</td> <td>1</td> <td>2, 3, 4</td> </tr> <tr> <td>Telecomunicaciones (6.4)</td> <td>2, 3</td> <td>1</td> <td>2, 3, 4</td> </tr> <tr> <td>Aparcamiento vehículos (6.5)</td> <td>2, 3</td> <td>Todos</td> <td>Todas</td> </tr> <tr> <td>Espacios libres privados (7.2)</td> <td>2, 3</td> <td>Todos</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table> <p>G: GRUPO 1: Público 2: Colectivo 3: Privado</p> <p>T: TAMAÑO 1: Hasta 150 m² 2: Más de 150 m² y hasta 500 m² 3: Más de 500 m² y hasta 1000 m² 4: Más de 1000 m² y hasta 2000 m² 5: Más de 2000 m² y hasta 5000 m² 6: Más de 5000 m²</p> <p>S: UBICACIÓN 1: En cualquier planta de un edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2. 2: En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano y/o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50 % de la superficie del local. 3: Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso. 4: Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos. 5: En espacio libre de parcela.</p>	USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN	Almacenes (3.2)	1, 2, 3	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	Socio Cultural (5.1)	1, 2, 3	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	Docente (5.2)	1, 2, 3	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	Asistencial (5.3)	1, 2, 3	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	Administrativo-Instit. (5.4)	1	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	Deportivo (5.5)	2, 3	Todos	Todas	Seguridad (5.6)	2, 3	1	1, 2, 3, 4	Sanitario (5.7)	1, 2, 3	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	Religioso (5.8)	2, 3	1, 2	1, 2, 3, 4	Recreativo (5.10)	2, 3	1, 2, 3, 4	2, 3, 4	Instalaciones urbanas (6.2)	1, 2, 3	1	2, 3, 4	Telecomunicaciones (6.4)	2, 3	1	2, 3, 4	Aparcamiento vehículos (6.5)	2, 3	Todos	Todas	Espacios libres privados (7.2)	2, 3	Todos	5
USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN																																																										
Almacenes (3.2)	1, 2, 3	1, 2, 3	1, 2, 3, 4																																																										
Socio Cultural (5.1)	1, 2, 3	1, 2, 3	1, 2, 3, 4																																																										
Docente (5.2)	1, 2, 3	1, 2, 3	1, 2, 3, 4																																																										
Asistencial (5.3)	1, 2, 3	1, 2, 3	1, 2, 3, 4																																																										
Administrativo-Instit. (5.4)	1	1, 2, 3	1, 2, 3, 4																																																										
Deportivo (5.5)	2, 3	Todos	Todas																																																										
Seguridad (5.6)	2, 3	1	1, 2, 3, 4																																																										
Sanitario (5.7)	1, 2, 3	1, 2, 3	1, 2, 3, 4																																																										
Religioso (5.8)	2, 3	1, 2	1, 2, 3, 4																																																										
Recreativo (5.10)	2, 3	1, 2, 3, 4	2, 3, 4																																																										
Instalaciones urbanas (6.2)	1, 2, 3	1	2, 3, 4																																																										
Telecomunicaciones (6.4)	2, 3	1	2, 3, 4																																																										
Aparcamiento vehículos (6.5)	2, 3	Todos	Todas																																																										
Espacios libres privados (7.2)	2, 3	Todos	5																																																										

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
Superficie mínima:	La totalidad del ARE estará constituida por una única parcela indivisible.
Fachada mínima:	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
Altura máxima en n.º de plantas:	2 plantas (PB + 1)
Altura máxima en metros (H):	8 m
Altura total (h):	10 m
Edificabilidad máxima:	0,239 m ² t/m ² s - 3800 m ² t Para el caso de que se recupere el club de playa - Beach Club-, deberá tenerse en cuenta la superficie edificada consumida por dicha edificación, así como por sus espacios exteriores: piscinas y terrazas.
Ocupación máxima:	50 % (respecto a la zona edificable)
Separación mínimas a fachada y linderos:	5 m

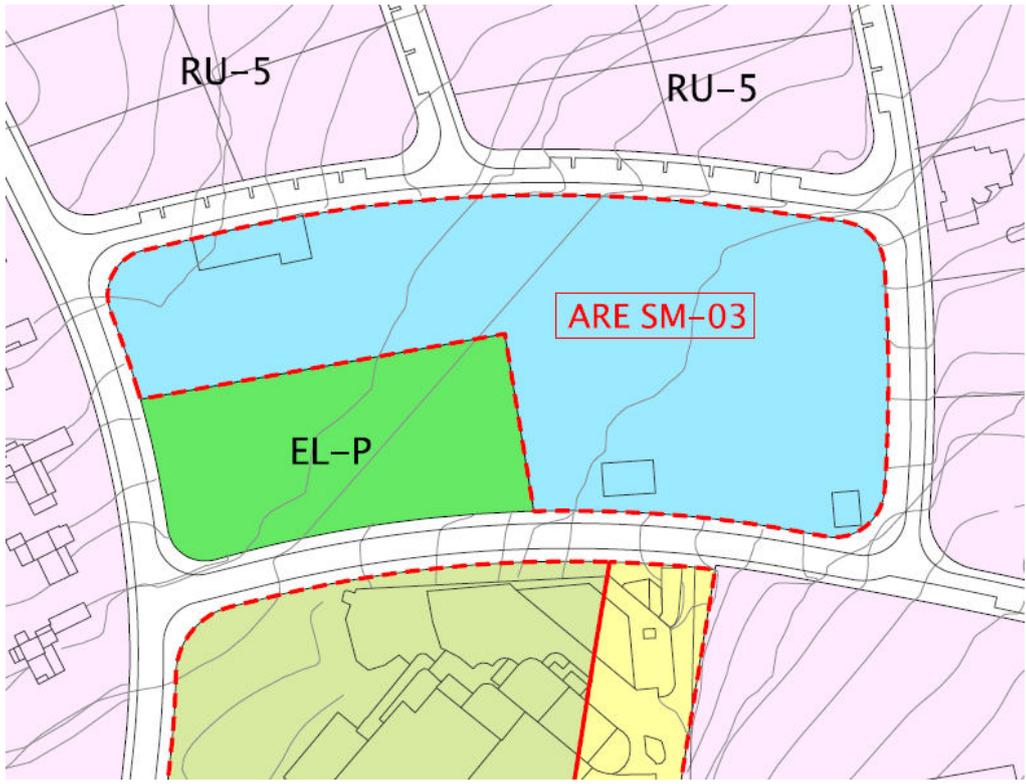
PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de CALVIÀ. (Adaptación PTIM)
Modificación Puntual MP-3/2024

Diámetro del máximo círculo circunscrito a la planta del edificio: —

OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS	
Ajdardinamiento mínimo:	Se habrá de ajardinar el espacio libre privado no reservado para usos específicos.
Dotación mínima de aparcamiento:	Una (1) plaza por cada cincuenta metros cuadrados construidos (50 m ² c) sobre rasante o fracción. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie deberá disponerse de arbolado frondoso en el mismo.
Salubridad:	La evacuación de aguas fecales o residuales deberá realizarse mediante conexión con la red pública de la avenida de Mallorca. Se deberá constituir, para ello, una servidumbre de paso de conducción subterránea a través del ARE/SM-01.
Implantación de la edificabilidad:	Se distinguen dos zonas: Una zona no edificable (8781,25 m ² s) y otra edificable (7104,02 m ² s). La zona no edificable se corresponde con el ámbito ocupado por la gran masa boscosa. No se autoriza ningún tipo de edificación, ni siquiera bajo rasante, al objeto de preservar sus valores ambientales y paisajísticos. Debido a ello se debe mantener, en lo posible, la cobertura vegetal y la configuración orográfica original. A tal efecto se reducirá el movimiento de tierras y las obras de pavimentación al mínimo preciso. El Ayuntamiento denegará las solicitudes de licencias urbanísticas o declarará ineficaz cualquier comunicación previa o declaración responsable de obras que pretenda amparar obras abusivas o excesivas en este suelo. En la zona edificable se consumirá el aprovechamiento urbanístico de la parcela. El proyecto arquitectónico que se presente para la obtención de un título habilitante de edificación y uso del suelo, deberá justificar la adaptación al ambiente de las instalaciones, construcciones y edificaciones proyectadas. Se deberá buscar el menor impacto paisajístico respecto a la Costa y la zona boscosa. Todo ello conforme al artículo 20.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Se podrá recuperar el antiguo club de playa - <i>Beach Club</i> - así como el funicular que lo comunicaba con la edificación principal. Conforme a la normativa de fuera de ordenación, podrán ser reformados o rehabilitados de manera integral. O, por el contrario, se podrán sustituir por unas nuevas edificaciones conforme a los nuevos parámetros urbanísticos.
Riesgo forestal:	Se deberá construir un vial que conecte la av. Joan Miró con una zona próxima a la zona no edificable (masa boscosa) que cumplirá las condiciones de aproximación y entorno establecidas en el Documento básico del Código Técnico de la Edificación DB-SI 5. Se deberá mantener la zona libre de basura y de productos inflamables. Asimismo realizar, regularmente, labores de desbroce forestal: eliminación de maleza, broza, árboles muertos, etc., para reducir el material combustible.
Costas:	La unidad se incluye en la zona de influencia de Costas. Por ello, la disposición y altura de las edificaciones propuestas, de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 22/1988, de Costas, se debe realizar de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.
CONDICIONES GENERALES	
Serán de aplicación subsidiaria las condiciones generales de edificación, parcelación y uso establecidas en las normas urbanísticas. En particular, en los Títulos IV, V, y VI del volumen I.	

PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de CALVIÀ. (Adaptación PTIM)
Modificación Puntual MP-3/2024

ARE **ÁREA DE REGULACIÓN ESPECÍFICA** **SOL DE MALLORCA** **ARE/SM-03**



DATOS IDENTIFICATIVOS

Titularidad:	Privada	Plano: CASU 49 / 50	Bien catalogado:
Situación:	Calle Albatros, Calle Cala Chada, Av. Joan Miró y Av. Mallorca. SOL DE MALLORCA.		
Ref. catastral:	9105001 DD5790S		
Superficie:	10 108,24 m ² s		

REGULACIÓN DE USOS

Uso característico:	Sociocultural (5.1), Asistencial (5.3), Sanitario (5.7) o Recreativo (5.10). A cualquiera de estos usos pormenorizados deberá destinarse un mínimo del setenta por ciento (70 %) de la superficie edificada total del conjunto.			
	USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN
	Socio Cultural (5.1)	1, 2, 3	Todos	Todas
	Asistencial (5.3)	1, 2, 3	Todos	Todas
	Sanitario (5.7)	1, 2, 3	Todos	Todas
	Recreativo (5.10)	2, 3	Todos	Todas
Usos secundarios y complementarios:	No podrán darse sin la previa existencia del uso característico. Podrá destinarse a estos usos un máximo del treinta por ciento (30 %) de la superficie edificada total del conjunto. Se establecen qué usos pueden darse junto a las condiciones que deben cumplir:			
	USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN
	Almacenes (3.2)	1, 2, 3	1, 2	2, 3, 4
	Comercial (4.1)	2, 3	1, 2, 3	2, 3, 4
	Servicios (4.2)	2, 3	1, 2	1, 2

PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de CALVIÀ. (Adaptación PTIM)
Modificación Puntual MP-3/2024

Establecimientos públicos (4.4)	2, 3	1, 2	2, 3, 4
Docente (5.2)	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4
Administrativo-Instit. (5.4)	1	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4
Deportivo (5.5)	2, 3	1, 2, 3, 4	Todas
Religioso (5.8)	2, 3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4
Instalaciones urbanas (6.2)	1, 2, 3	1, 2, 3	2, 3, 4
Telecomunicaciones (6.4)	2, 3	1, 2, 3	2, 3, 4
Aparcamiento vehículos (6.5)	2, 3	Todos	Todas
Espacios libres privados (7.2)	2, 3	Todos	5

G: GRUPO	T: TAMAÑO
1: Público	1: Hasta 150 m ²
2: Colectivo	2: Más de 150 m ² y hasta 500 m ²
3: Privado	3: Más de 500 m ² y hasta 1000 m ²
	4: Más de 1000 m ² y hasta 2000 m ²
	5: Más de 2000 m ² y hasta 5000 m ²
	6: Más de 5000 m ²

S: UBICACIÓN

- 1: En cualquier planta de un edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación
- 2: En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano y/o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50 % de la superficie del local.
- 3: Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
- 4: Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.
- 5: En espacio libre de parcela.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
Superficie mínima:	2000 m ² s
Fachada mínima:	30 m

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
Altura máxima en n.º de plantas:	3 plantas (PB + 2)
Altura máxima en metros (H):	12 m
Altura total (h):	14 m
Edificabilidad máxima:	0,750 m ² t/m ² s - 7581,18 m ² t
Ocupación máxima:	80 %
Zona ajardinada mínima:	15 %
Separación mínimas a fachada y linderos:	3 m
Separación entre edificios:	0 m

OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS	
Ajardinamiento mínimo:	Se habrá de ajardinar el espacio libre privado no reservado para usos específicos.
Dotación mínima de aparcamiento:	Una plaza (1 plz.) por cada cien metros cuadrados construidos (100 m ² c) sobre rasante o fracción. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.
Salubridad:	La evacuación de aguas fecales o residuales deberá realizarse mediante conexión con la red pública de la avenida de Mallorca. Para el caso de que se realicen parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas, se tendrá que tener en cuenta la necesidad de constituir servidumbres de paso de conducciones subterráneas para abocar a la av. Mallorca.
Costas:	La unidad se incluye en la zona de influencia de Costas. Por ello, la disposición y altura de las edificaciones propuestas, de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 22/1988, de Costas, se debe realizar de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

CONDICIONES GENERALES	
Serán de aplicación subsidiaria las condiciones generales de edificación, parcelación y uso establecidas en las normas urbanísticas. En particular, en el artículo 10.31, así como en los Títulos IV, V, y VI, del volumen I.	

MP 3/2024

Modificació Puntual de la adaptació del PGOU-2000 al PTIM
Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de
calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



Ajuntament de
Calvià Mallorca

Planejament

5.- NUEVO CUADRO PARA AÑADIR AL TEXTO DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

MP 3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



TIPO DE ACTUACIÓN				COSTE DEL SUELO			COSTE DE EJECUCIÓN			COSTE TOTAL miles €	AGENTE INVERSOR	AYUNTAMIENTO			INICIATIVA PRIVADA			RESTO AA.PP.			COSTE TOTAL miles €	
SECTOR	CÓDIGO	Plano	SITUACIÓN - IDENTIFICACIÓN	Superficie dimensión m ²	Módulo unitario €/m ²	Coste miles €	Superficie dimensión m ²	Módulo unitario €/m ²	Coste miles €			1º C	2º C	F.P.	1º C	2º C	F.P.	1º C	2º C	F.P.		
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ELP)				14 495 957		17 770,84			7089,37	32 103,67		8104,50	11 694,90	11 767,57	302,90	113,59	0,00	120,20	0,00	0,00	32 103,67	
Sol de Mallorca	ELP-59	CASU 50	ELP de cesión voluntaria junto a Cala Xada (MP 3/2024)	2339	0,00	0,00	2339	26,93	62,99	62,99	Ayuntamiento			62,99						62,99		
TOTALES				16 325 909		36 351,11			96 551,16	132 902,27		16 515,82	22 285,18	18 586,73	3578,29	113,59	2196,59	10 127,26	3125,02	56 373,78	132 902,27	
TOTAL POR AGENTES Y PROGRAMACIÓN TEMPORAL											TOTAL		57 387,73	SUBTOTAL INICIATIVA PRIVADA		5888,47	SUBTOTAL RESTO AA. PP.		69 626,06	TOTAL		132 902,26
											PARCIAL PROGRAMADO		38.801,00			3691,88			13 252,28			55 745,16