

INFORME JURÍDIC ENVERS LA SIGNATURA D'UN CONVENI URBANÍSTIC QUE TÉ PER OBJECTE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CALVIÀ, PER A DUR A TERME LA REORDENACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT DEL COMPLEX SOCIAL - ESPORTIU - RECREATIU DENOMINAT CASINO DE MALLORCA, UBICAT EN LA URBANITZACIÓ SOL DE MALLORCA, DEL TERME MUNICIPAL DE CALVIÀ

I.- VIST l'esborrany de conveni urbanístic de planejament i gestió urbanística a signar entre l'Ajuntament de Calvià i l'entitat mercantil «CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, sucursal en España», per dur a terme la reordenació urbanística de l'àmbit del Complex social - esportiu i recreatiu denominat Casino de Mallorca, ubicat en la Urbanització Sol de Mallorca, del terme municipal de Calvià, s'emet el present Informe Jurídic del qual en resulten els següents (i) Antecedents de fet i (ii) Fonaments de Dret

ANTECEDENTS DE FET

1.- L'entitat mercantil «CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, sucursal en España», amb C.I.F. núm. W8266897A, és propietària de les parcel·les situades a la Urbanització Sol de Mallorca del terme municipal de Calvià, que s'indiquen a continuació:

1. Finca registral núm. 22349 del Registre de la Propietat de Calvià núm. 1 (CRU núm. 07021000174747). Es correspon amb la parcel·la cadastral 9105001 DD57790S 0001YP.
2. Finca registral núm. 20248 de Calvià 1 (CRU núm. 07021000585734). Es correspon amb la parcel·la cadastral 9604021 DD5790S 0001K.
3. Finca registral núm. 20280 de Calvià 1 (CRU núm. 07021000109558). Es correspon amb la parcel·la cadastral 9604022 DD5790S 0001RP.

En les dues primeres (22349 i 20248) es troba situat el el Complex social - esportiu - recreatiu denominat «Casino de Mallorca», que va ser construït a partir de la llicència d'obra major núm. 72/1978, atorgada el mes de novembre de 1978.

El Complex es troba, en l'actualitat, abandonat pel trasllat del negoci a Palma l'any 2011. El seu estat de conservació és deficient i els seus edificis, construccions i instal·lacions es van degradant amb el transcurs dels anys.

La tercera parcel·la és una zona preservada de l'edificació i poblada d'una extensa pineda. Té un fort pendent que limita, en la seva part alta, amb l'avinguda Portals Vells i en la seva part baixa, amb la mar; a l'est, a més, amb un camí públic d'accés a la mar.



2.- La situació urbanística de les tres parcel·les indicades a l'apartat precedent, de conformitat amb l'actual Pla General en vigor, és la SÒL URBÀ amb urbanització consolidada, distingint-se dues zones diferenciades: a) Unitat d'Actuació (UA/SM-01) discontinua destinada a equipament privat d'ús recreatiu (EQ-R, ús detallat 5.10), i b) Qualificació urbanística de zona turística (T, ús detallat 4.3) no inclosa en l'esmentada unitat d'actuació. En aquesta qualificació s'inclou la menor part de la finca 20248 i la major part de la finca 20280.

3.- Respecte de la parcel·la urbanística destinada a ús turístic, l'entitat mercantil «CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, sucursal en España» va iniciar la tramitació de concessió d'una llicència urbanística -integrada amb activitats- per a la construcció d'un establiment hotel·ler. La sol·licitud, que va ser presentada el dia 29 de març de 2021 (RGE núm. 7201/2021), va donar lloc a l'obertura de l'expedient d'urbanisme núm. 151/2021.

4.- En data de 30 de juny de 2022, el Ple de l'Ajuntament va acordar aprovar inicialment la Revisió del Pla General del municipi de Calvià que inclou dos documents diferenciats: Pla General i Pla d'Ordenació Detallada. L'aprovació es va publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) núm. 91 de 14 de juliol de 2022. En data de 26 de gener de 2023, el Ple va acordar aprovar inicialment la Modificació Primera del Pla d'Ordenació Detallada de Calvià de 30 de juny de 2022. Va ser publicat l'acord en el BOIB núm. 18 de 9 de febrer de 2023. En la revisió d'anterior referència, les tres parcel·les es van incloure en la unitat d'actuació UA/SM-02, unitat creada per a la gestió d'una actuació de transformació urbanística de dotació. La societat propietària va presentar al·legacions envers la citada aprovació inicial, indicant, entre d'altres, que l'actuació urbanística no era viable econòmicament.

5.- Els efectes suspensius de l'aprovació inicial del planejament, segons l'article 51 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), van quedar sense efecte als dos anys de la publicació de l'acord, la qual cosa permet la continuació de la tramitació del projecte d'establiment hotel·ler en els termes sol·licitats en la llicència d'obra referida en el punt 3 d'anterior referència, que determinaria l'execució del planejament vigent amb les següents conseqüències no desitjades:

- L'afectació del complex turístic a la zona boscosa que constitueix la major part del terreny amb qualificació turística (T). Això provocaria la pèrdua de la major part dels valors naturals i paisatgístics del terreny, al no preservar-lo del desenvolupament edificatori.
- El manteniment del Complex social - esportiu - recreatiu del Casino de Mallorca, sense que aquest pugui modificar el seu ús i segueixi, per tant, en estat d'abandonament pel trasllat de la seva activitat. És evident que l'objectiu de la vigent unitat d'actuació UA/SM-01, això és, la reforma i/o ampliació del Casino de

Mallorca no es complirà. No té sentit el manteniment d'aquesta unitat després del trasllat de l'activitat.

- El manteniment de les dimensions actuals de l'accés públic (molt deficient, estret i amb una forta pendent) des de l'avinguda de Portals Vells al domini públic marítim terrestre que constitueix la denominada «Cala Xada».
- El manteniment d'unes voreres públiques que incompleixen les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació. I, per tant, la inobservança de l'exigència establerta en la disposició addicional tercera.1 del Reial decret legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei General de drets de les persones amb discapacitat i de la seva inclusió social.
- Que la urbanització de Sol de Mallorca continuï mancant d'una plaça pública que sigui un punt de trobada i reunió per als habitants de la urbanització de Sol de Mallorca. Una urbanització aïllada de la resta de nuclis de població i que, en els últims anys, ha augmentat considerablement la seva població.

6.- Per a evitar aquestes conseqüències és pel que les parts van acordar la suspensió de la tramitació de la llicència d'obres del complex turístic, i al mateix temps, han anat realitzant contactes per a dotar a les parcel·les descrites en el punt 1 d'una nova ordenació urbanística, a realitzar mitjançant una modificació puntual del planejament general vigent. En l'acord s'estableix que *“[s]i l'1 de juliol de 2025 no s'ha obtingut l'aprovació definitiva de la modificació puntual del P. G. O, es podrà continuar la tramitació de l'expedient 151/2021”*.

7.- En aquest sentit, la propietària dels terrenys i l'Ajuntament, tenen interès en la signatura d'un conveni urbanístic amb l'objecte de plasmar la intenció de dur a terme aquesta modificació per, (i) donar resposta a l'actual estat d'abandó de les construccions de l'antic casino, i de l'impacte que això provoca; (ii) preservar la zona boscosa; (iii) convertir les voreres públiques en itineraris accessibles; (iv) millorar l'accés públic a la mar; (v) mantenir la construcció d'un establiment hotel·ler de 4 estrelles o superior, essencial per a donar un impuls turístic de categoria a la urbanització de Sol de Mallorca i (vi) mantenir dins del Complex del Casino, si el seu estat de degradació no ho desaconsella, el club de platja o Beach Club situat prop de la mar, i el funicular que l'unia amb l'edificació principal del Casino.

8.- En data 2 d'abril de 2025 i núm. de registre d'entrada 18144, la societat «CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, sucursal en España» ha presentat el Conveni signat en els termes i condicions negociats prèviament amb la corporació municipal.

FONAMENTS DE DRET

PRIMER.- OBJECTE DEL CONVENI

El Conveni té per objecte la modificació del planejament general vigent pel que fa a l'àmbit del Complex social - esportiu - recreatiu del Casino de Mallorca. L'àmbit està constituït per les finques registrals núms. 22349 (parcel·la cadastral núm. 9105001 DD57790S 0001YP), 20248 (parcel·la cadastral núm. 9604021 DD5790S 0001KP), i 20280 (parcel·la cadastral núm. 9604022 DD5790S 0001RP) del terme municipal de Calvià.

Es tracta, per tant, d'un Conveni municipal de planejament i de gestió urbanística que l'Ajuntament de Calvià ha de subscriure, si escau, amb l'entitat CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, sucursal en España, propietària dels terrenys.

Així mateix, modificació puntual del planejament general tindrà els següents objectius:

1r.- La preservació de la zona boscosa existent al sud-est de l'àmbit amenaçada per l'actual ordenació del pla general, prohibint-se en aquesta zona, la construcció de qualsevol tipus d'edificació.

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

3r.- La creació de dos nous espais lliures públics a situar, el primer d'ells (ELP-1), en la finca 22349, mitjançant la creació d'una plaça pública que es situarà en la zona central de la urbanització. El segon (ELP-2) al costat de la mar, comprnent la zona de servitud de trànsit i de protecció del domini públic marítim terrestre, així com una porció de la massa boscosa a preservar i que s'unirà al camí públic existent per als vianants per a millorar l'accés públic a la mar des de l'avinguda Portals Vells.

L'obtenció dels terrenys, per part de l'Ajuntament, serà mitjançant la seva cessió gratuïta en virtut del conveni.

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



5è.- L'ampliació de les voreres de l'àmbit perquè compleixin les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació establertes en l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats.

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

Amb l'aprovació definitiva de la modificació del planejament l'entitat «CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, sucursal en España» quedarà obligada, amb caràcter previ o simultani a la sol·licitud de llicències d'obra, a l'obtenció d'una llicència de parcel·lació urbanística o a l'emissió d'un certificat de no necessitat, a l'efecte de constituir les següents parcel·les resultants:

- 1a. Parcel·la de 1012,05 m²s destinada a vial.
- 2a. Parcel·la de 3442,98 m²s destinada a espai lliure públic (ELP-1)
- 3a. Parcel·la de 2339,15 m²s destinada a espai lliure públic (ELP-2).
- 4a. Parcel·la de 14 263,12 m²s amb aprofitament lucratiu: ARE/SM-01.
- 5a. Parcel·la de 15 885,27 m²s amb aprofitament lucratiu: ARE/SM-02.
- 6a. Parcel·la de 10 108,24 m²s amb aprofitament lucratiu: ARE/SM-03.

A partir de les finques inicials vistes anteriorment: 22349, 20248 i 20280, entre d'altres, en els següents termes i condicions:

a) L'entitat «CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, Sucursal a Espanya» es compromet a cedir les tres primeres parcel·les resultants destinades a dotacions públiques: vials i espais lliures públics. Es cediran aquestes a l'Ajuntament lliure de càrregues i gravàmens, així com d'arrendataris i ocupants.

b) L'execució material de l'ampliació de les voreres i de l'espai lliure públic ELP-1 de 3442,98 m²s situat en la parcel·la cadastral 9105001 DD5790S 0001YP correspondrà a la propietària, «CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, sucursal en Espanya».

c) Amb caràcter previ o simultani a la primera sol·licitud de llicència d'edificació i ús del sòl, l'entitat privada haurà de presentar un projecte de dotació de serveis o d'obres ordinàries. El citat projecte haurà de contemplar la totalitat de les obres d'urbanització corresponents a l'entitat privada.

d) En relació a la urbanització del ELP-1: aquestes obres consistiran en la creació d'una plaça pública que constituirà un lloc de trobada i reunió per als habitants de la urbanització de Sol de Mallorca.

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

propietat no cedirà cap parcel·la lucrativa a l'Ajuntament sobre la base del percentatge públic de plusvàlues, al no generar-se plusvàlues amb l'actuació.

f) L'execució material de l'espai lliure públic ELP-2 de 2339,15 m²s, situat al costat de la mar, en part de les parcel·les cadastrals 9604021 DD5790S 0001KP i 9604022 DD5790S 0001RP correspondrà a l'Ajuntament de Calvià. L'objectiu primordial de les obres d'urbanització serà la millora de l'accés a la mar des de l'avinguda de Portals Vells.

SEGON.- DE LA NATURALESA I FINALITAT FINALITAT DEL CONVENI

El conveni a subscriure, si escau, entre la societat «CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, sucursal en Espanya» i la Corporació Municipal és un conveni de planejament, quina finalitat és, precisament, la d'aconseguir una modificació futura de l'ordenació urbanística existent. El resultat final que contemplen aquests tipus de convenis sol mostrar, per això, una diversitat material amb les normes de planejament vigents en el moment en què se subscriuen, ja que els mateixos es fonamenten en la indubtable potestat ("potestas variandi") que ostenta l'entitat local per a iniciar discrecionalment la modificació o, si és el cas, revisió del planejament amb vista a adaptar-lo a les exigències canviants de l'interès públic. És clar, no obstant això, que la modificació ha d'anar encaminada a la satisfacció d'aquest interès, amb el control dels Tribunals d'aquest ordre jurisdiccional i ha de respectar, a més, el procediment establert en cada cas per a la modificació de la normativa de planejament de què es tracti (Sentències del Tribunal Suprem de 15 de març de 1997, de 6 de febrer de 2007, recurs 4283/2003 i 2 de març de 2020, recurs 2782/2019). Així mateix, es tracta d'un conveni de gestió urbanística en establir, conforme l'apartat 2 de l'article 98 de la LUIB els termes i condicions d'execució del planejament.

L'ajuntament conservarà en tot cas la plenitud de la seva potestat de planejament per raons d'interès públic i si, finalment, no s'aprova definitivament el canvi de planejament, el conveni s'entendrà automàticament resolt.

El conveni, en definitiva, no obliga el planificador a seguir un model determinat que manté indemne la seva potestat discrecional, que no és disponible per via contractual (STS 12/12/2011, recurs 438/2008).

Com que el conveni objecte d'aquest expedient no afecta l'ordenació estructural del municipi, no és necessari comptar amb l'informe favorable del Consell Insular de Mallorca amb caràcter previ a la seva subscripció.

TERCER.- LEGISLACIÓ APLICABLE

La Legislació aplicable ve determinada per:

- Els articles 64 i 97 a 99 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.
- Els articles 205 a 209 de l'Acord del Ple del Consell Insular de Mallorca d'aprovació definitiva del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre.
- Els articles 18.3, 25 i 61 del Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.
- Els articles 83 i 86 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
- Els articles 47 a 53 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques.
- L'article 111 del Text Refós de les disposicions legals vigents en matèria de Règim Local, aprovat per Reial decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril.
- Els articles 22.2.c) i 70 ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local.

QUART.- PROCEDIMENT A SEGUIR

1. Tal i com indica l'article 97 de la LUIB, els consells insulars i els ajuntaments, conjunta o separadament, podran subscriure convenis amb persones públiques o privades per a col·laborar en una activitat urbanística més eficient i eficaç, havent de comptar sempre amb la participació de les persones propietàries i de totes aquelles que ostentin facultats dominicals sobre els terrenys.

Els convenis urbanístics podran tenir com a objecte les determinacions i les condicions relatives a l'ordenació, la gestió i l'execució del planejament en vigor en el moment de la formalització del conveni.

La negociació, la formalització i el compliment d'aquests convenis urbanístics es regiran pels principis de transparència i publicitat. Tindran naturalesa jurídic-administrativa i les qüestions relatives al compliment, la interpretació, els efectes i l'extinció d'aquests seran competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

2. Seran nul·les de ple dret les estipulacions dels convenis urbanístics que contravinguin, infringeixin o defraudin objectivament, en qualsevol forma, normes imperatives legals o reglamentàries, incloses les del planejament territorial o urbanístic, tret que l'objecte sigui precisament modificar-les seguint el procediment i complint els requisits que corresponen segons la legislació vigent. No podran establir obligacions o prestacions addicionals ni

més oneroses que les que procedeixin legalment ni en perjudici de les persones propietàries afectades.

3. Tot conveni haurà d'anar acompanyat d'una memòria justificativa on s'analitzi la seva necessitat i oportunitat, el seu impacte econòmic, el caràcter no contractual de l'activitat, així com la resta de requisits que estableixi la legislació.

4. Els actes administratius d'aprovació dels convenis urbanístics i el seu contingut queden així mateix sotmesos al règim d'acció pública que regula l'article 14 de Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

5. De conformitat amb l'article 8.1.b) de la Llei 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, l'Ajuntament haurà de fer pública la relació dels convenis subscrits que tinguin repercussió econòmica o pressupostària, amb esment de les parts signants, el seu objecte, termini de durada, modificacions realitzades, obligats a la realització de les prestacions i, si és el cas, les obligacions econòmiques convingudes.

6. Durant tot el procés d'aprovació del conveni urbanístic, haurà de complir-se amb les exigències de publicitat activa en virtut del que es disposa en l'article 21.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques i en la normativa vigent en matèria de transparència.

7. Una vegada negociat i subscrit, el text inicial del conveni es sotmetrà al tràmit d'informació pública, mitjançant anunci publicat en el Butlletí Oficial dels Illes Balears, a la web i a la seu electrònica de l'Ajuntament, per un termini que no podrà ser inferior a un mes. L'anunci ha d'incloure el contingut íntegre del conveni. Durant aquest termini es podran realitzar quantes al·legacions s'estimin pertinents.

Quan la negociació d'un Conveni coincideixi amb la tramitació del procediment d'aprovació d'un instrument d'ordenació, o d'execució d'aquest, amb el qual guardi directa relació, s'ha d'incloure el text íntegre del Conveni en la documentació sotmesa a la informació pública pròpia d'aquest procediment.

Aquesta previsió es recull expressament, per a l'Illa de Mallorca, en l'article 207.4 de l'Acord del Ple del Consell Insular de Mallorca d'aprovació definitiva del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre.

8. Després de la informació pública, l'òrgan que hagués negociat el Conveni haurà de, a la vista de les al·legacions, elaborar una proposta de text definitiu d'aquest, de la qual es donarà vista a la persona o persones que haguessin negociat i subscrit el text inicial per a la seva acceptació, la formulació d'objeccions o, si n'és el cas, renúncia.

9. El conveni s'aprovarà definitivament per l'òrgan competent de conformitat amb l'article 22.1.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, en relació amb l'article 98.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, quan s'hagi subscrit inicialment en nom o representació de l'Ajuntament.

En aquest sentit es pronuncia la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, que assenyala en l'article 98.4 que l'aprovació dels convenis urbanístics correspondrà als ajuntaments; la corresponent als convenis de planejament serà en tot cas competència del Ple.

10. Una vegada ratificat el Conveni urbanístic, es notificarà a l'interessat perquè es personi en les dependències municipals per a signar el text definitiu del Conveni referenciat.

El text definitiu del conveni urbanístic ratificat s'haurà de signar dins dels quinze dies següents a la notificació. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi formalitzat, l'administració entendrà que es renuncia a subscriure'l.

Els convenis es perfeccionen per la prestació del consentiment entre les parts.

11. Una vegada subscrit el Conveni es publicarà íntegrament per al seu general coneixement en el Butlletí Oficial dels Illes Balears, i s'anotarà i custodiarà un exemplar complet del text definitiu del Conveni urbanístic i, si n'és el cas, de la documentació que integra l'expedient, així com la de l'instrument de gestió a què, si és el cas, es refereixi, en l'Arxiu de Convenis administratius urbanístics de l'Ajuntament. Aquest exemplar donarà fe, amb tots els efectes legals, del contingut del conveni.

El contingut complet del conveni serà públic i qualsevol persona podrà en tot moment consultar-lo i informar-se del mateix, de manera presencial, a l'ajuntament. Així mateix, estarà a la disposició dels interessats en la seu electrònica de l'Ajuntament.

12. Així mateix, el contingut del conveni haurà de ser inscrit en el Registre de la Propietat en els termes previstos en la legislació hipotecària, i sempre que els compromisos adquirits fossin susceptibles d'inscripció registral de conformitat amb el Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre la inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

13. Cal tenir en compte que l'article 53.1 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic, estableix expressament l'obligació de les entitats del Sector Públic de remetre electrònicament al Tribunal de Comptes o òrgan extern de fiscalització de la comunitat autònoma, segons correspongui, aquells convenis els compromisos econòmics assumits dels quals superin els 600.000 euros, així com la de comunicar les

modificacions, pròrrogues o variacions de terminis, alteració dels imports dels compromisos econòmics assumits i l'extinció dels convenis indicats.

Així mateix, la Instrucció relativa a la remissió a la Sindicatura de Comptes de la informació sobre els convenis formalitzats per les entitats del sector públic local de les Illes Balears, aprovada per Acord del Consell de la Sindicatura de Comptes de 20 de desembre de 2016, concreta la informació, documentació, procediment i termini per a dur a terme la remissió electrònica dels convenis inclosos en el citat article 53.1 que s'haguessin formalitzat a partir del 2 d'octubre de 2016, remissió que tindrà lloc, en tot cas, a partir del 15 de gener de 2017.

II.- ATÈS el que disposen els articles 4.1.e) 5 i 22.1.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local; i els articles 3.1, 4.1 e), 146, i 163 i següents del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Corporacions Locals de 28 de novembre de 1986; la tècnica que subscriu, vist els antecedents i fonaments de Dret, emet Informe FAVORABLE i eleva a la decisió del Ple, òrgan competent per a resoldre, la següent proposta d'ACORD:

1. INICIAR la tramitació per a l'aprovació del conveni urbanístic que té com objecte **LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CALVIÀ, PER A DUR A TERME LA REORDENACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT DEL COMPLEX SOCIAL - ESPORTIU - RECREATIU DENOMINAT CASINO DE MALLORCA, UBICAT EN LA URBANITZACIÓ SOL DE MALLORCA, DEL TERME MUNICIPAL DE CALVIÀ, quint text es transcriu literalment:**

CONVENI

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

PARTES

D. JUAN ANTONIO AMENGUAL GUASP, Alcalde-Presidente del **AJUNTAMENT DE CALVIÀ**, con NIF n.º P0701100J y domicilio en la calle Julià Bujosa Sans, Batle, n.º 1 de Calvià Vila. En ejercicio de las facultades atribuidas por el artículo 21.1.b) y j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

D. _____, mayor de edad y NIE _____, actuando en nombre y representación de la entidad **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, Sucursal en España**, con NIF n.º W8266897A y domicilio en la calle Can Puigdorfilà n.º 2, 2º A de Palma.

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

EXPONEN

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

a.- Finca registral n.º 22349 del Registro de la Propiedad de Calvià n.º 1 (CRU n.º 07021000174747). Se corresponde con la parcela catastral 9105001 DD57790S 0001YP.

b.- Finca registral n.º 20248 de Calvià 1 (CRU n.º 07021000585734). Se corresponde con la parcela catastral 9604021 DD5790S 0001K.

c.- Finca registral n.º 20280 de Calvià 1 (CRU n.º 07021000109558). Se corresponde con la parcela catastral 9604022 DD5790S 0001RP.

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

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

La tercera parcela es una zona preservada de la edificación y poblada de un extenso pinar. Posee una fuerte pendiente que linda, en su parte alta con la avenida Portals Vells y en su parte baja con el mar. Al este, además, con un camino público de acceso al mar.

2.- La situación urbanística conforme el actual Plan General en vigor incluye a las tres parcelas mencionadas en la clase de SUELO URBANO con urbanización consolidada. Distinguiéndose dos zonas diferenciadas:

a.- Unidad de Actuación (UA/SM-01) discontinua destinada a Equipamiento Privado de Uso Recreativo (EQ-R, uso detallado 5.10) con una superficie total, según la ficha de la unidad de actuación, de 33 532 metros cuadrados. La superficie real asciende a 32 439,74 metros cuadrados.

En este área se incluye la totalidad de la finca registral 22349; la mayor parte de la finca 20248; y una pequeña porción de la finca 20280.

La citada unidad tenía por objeto, según su ficha de características, “la unificación urbanística de las dos parcelas que dan soporte al complejo de edificaciones que constituyen el Casino de Mallorca, y que permitirán cualquier actuación tendente a su reforma o ampliación”.

b.- Calificación urbanística de zona turística (T, uso detallado 4.3) no incluida en la mencionada unidad de actuación con una superficie real de 14 611,07 metros cuadrados.

En esta calificación se incluye la menor parte de la finca 20248 y la mayor parte de la finca 20280.

En conjunto la superficie real del ámbito asciende a 47 050,81 m²s.

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

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

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

3.- Respecto de la parcela urbanística destinada a uso turístico, la entidad **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG** está tramitando la concesión de una licencia urbanística -integrada con actividades- para la construcción de un establecimiento hotelero. La solicitud, presentada el 29 de marzo de 2021 (RGE n.º 7201/2021), ha dado lugar a la apertura del expediente de urbanismo n.º 151/2021.

4.- En fecha de 30 de junio de 2022, el Pleno del Ayuntamiento acordó aprobar inicialmente la Revisión del Plan General del municipio de Calvià que incluye dos documentos diferenciados: Plan General y Plan de Ordenación Detallada, junto con los estudios complementarios que los acompañan. La aprobación se publicó en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) n.º 91 de 14 de julio de 2022.

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

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

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

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

Por tal motivo, la promotora y el **Ajuntament de Calvià** acordaron la suspensión de la tramitación de la licencia. Conforme a ello, la Junta de Gobierno Local en sesión de 15 de julio de 2024, adoptó el acuerdo de “[s]uspender la tramitación del procedimiento de concesión de licencia para la construcción de un hotel de 4*, promovid[o] por la entidad **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & CO KG SUCURSAL EN ESPAÑA**. [...] La suspensión se acuerda con efectos retroactivos desde el 1 de julio de 2024 hasta el 1 de julio de 2025 o hasta la aprobación definitiva de la Modificación Puntual si ésta se produce con anterioridad”.

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

5.- La ejecución del planeamiento vigente, en los términos indicados, provocaría las siguientes consecuencias no deseadas:

1º.- La afectación del complejo turístico a la zona boscosa que constituye la mayor parte del terreno con calificación turística (T). Ello provocaría la pérdida de la mayor parte de los valores naturales y paisajísticos del terreno, al no preservarlo del desarrollo edificatorio.

2º.- El mantenimiento del Complejo Social-Deportivo-Recreativo del Casino de Mallorca, sin que éste pueda modificar su uso y siga, por lo tanto, en estado de abandono por el traslado de su actividad, a Palma, en el año 2011. Esta situación hará que se siga degradando cada vez más.

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

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

4º.- El mantenimiento de unas aceras públicas que incumplen las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación. Y, por tanto, la inobservancia de la exigencia establecida en la disposición adicional tercera.1 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

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



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

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

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

7.- La Disposición Adicional Primera de la Ley 3/2022, de 15 de julio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears establece la suspensión temporal en la isla de Mallorca de la posibilidad de adquirir plazas turísticas al organismo gestor o a la administración turística, así como el intercambio de plazas entre particulares, para el inicio de la actividad turística en los establecimientos de alojamiento turístico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La aprobación del presente documento corresponderá al Pleno municipal.

Una vez aprobado el texto íntegro del convenio junto con el acuerdo de aprobación, se publicará en los mismos términos y requisitos que se exijan para la publicación de los instrumentos de

planeamiento, de acuerdo con la legislación de régimen local o con la misma LUIB. Quedará sometido al régimen de acción pública regulada en el artículo 14 de la LUIB.

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

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

CLÁUSULAS

Primera.- OBJETO DEL CONVENIO

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

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

3.- Se trata, por lo tanto, de un Convenio municipal de planeamiento y de gestión urbanística que el **Ajuntament de Calvià** suscribe con la entidad **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, SUCURSAL EN ESPAÑA**, propietaria de los terrenos.

Segunda.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

La modificación puntual del planeamiento general tendrá los siguientes objetivos:

1º.- La preservación de la zona boscosa existente al sureste del ámbito amenazada por la actual ordenación del plan general.

La nueva ordenación prohibirá, en dicha zona, la construcción de cualquier tipo de edificación, ni siquiera bajo rasante, al objeto de preservar sus valores ambientales y paisajísticos. Se obligará a mantener, en lo posible, la cobertura vegetal y la configuración orográfica original.

2º.- El mantenimiento del uso turístico presente en el ámbito, sin incremento de su superficie para no consumir crecimiento turístico, residencial o mixto.

Será necesario, eso sí, su reubicación en otra zona del ámbito para poder cumplir el objetivo visto anteriormente: la preservación de la masa arbórea.

Este intercambio de ubicación por motivos medioambientales y/o paisajísticos, al haberse presentado la solicitud de licencia urbanística de edificación en la ubicación inicial en el año

2021; hace que no sea de aplicación la suspensión temporal de adquisición o intercambio de plazas turísticas establecida por la disposición adicional primera de la Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears.

3º.- La creación de dos nuevos espacios libres públicos a ubicar, el primero de ellos (ELP-1), en la finca 22349. El segundo (ELP-2) junto al mar, abarcando la zona de servidumbre de tránsito y de protección del dominio público marítimo terrestre (DPMT), así como una porción de la masa boscosa a preservar.

El primero de los nuevos espacios libres públicos constituirá una plaza pública que se ubicará en la zona central de la urbanización. Se desea, de esta forma, incrementar la vida comunitaria, hoy en día casi inexistente, en una urbanización aislada del resto de núcleos que, desde la aprobación definitiva del PGOU-2000, ha incrementado considerablemente su población gracias a la construcción de un gran número de viviendas tanto plurifamiliares como unifamiliares.

El segundo se unirá al camino peatonal público existente para mejorar el acceso público al mar desde la avenida Portals Vells. Asimismo tendrá el objetivo de preservar los valores naturales y paisajísticos de Cala Xada y la zona boscosa. Este espacio ocupará tanto la servidumbre de tránsito como la de protección de Costas; además de parte del área boscosa.

La obtención de los terrenos, por parte del Ayuntamiento, será mediante su cesión gratuita en virtud de este convenio.

4º.- El reconocimiento de que la actividad del Complejo Social-Deportivo-Recreativo del Casino de Mallorca no va a reactivarse y que, por tanto, los objetivos de la vigente unidad de actuación UA/SM-01 no van a cumplirse. Ello implica la necesidad de realizar una recalificación del suelo, con un cambio de uso, que unido al cambio de ubicación del uso turístico, implica la demolición de la mayor parte de las instalaciones del Complejo.

Únicamente se podrá recuperar el club de playa *-Beach-Club-* que se ubica cerca del mar, así como el funicular que lo conectaba con la edificación principal del Complejo. En el caso de que no se puedan recuperar debido a su estado, se podrán sustituir por unas nuevas construcciones que cumplan los nuevos parámetros urbanísticos.

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

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

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

Tercera.- ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS TRAS LA MODIFICACIÓ

1.- Ambdues parts conviuen que la nova ordenació de les parcel·les afectades per el present conveni, a realitzar mitjançant la oportuna modificació puntual del planejament, tindrà les següents característiques:

1º.- Modificació de la alineació oficial de les parcel·les per incrementar la anchura de les aceres existents en un metre (1 m). De esta forma éstas disposaran de dos metres y cincuenta centímetres (2,50 m).

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

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

3º.- En el resto de dicha parcela norte, de superficie 10 108,24 m²s, se modificarán los usos detallados a los que se puede destinar el equipamiento privado. Se pasa de una calificación EQ-R (0,50 m²t/m²s) de uso Recreativo (5.10), a un Área de Regulación Específica (ARE/SM-03) con una edificabilidad máxima de 0,75 m²t/m²s (7581,18 m²t) con uso Sociocultural (5.1), Asistencial (5.3), Sanitario (5.7) o Recreativo (5.10).

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

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

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

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

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

playa -Club Beach- que podran ser recuperados o, en su caso, sustituidos por unas nuevas construcciones conforme a los nuevos parámetros.

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

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

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

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m²s)	SUP. EDIFICADA MÁXIMA (m²t)	USOS CARACTERÍSTICOS
ARE/SM-01	14 263,12	11 500,00	Turístico (4.3) [204 plazas]
ARE/SM-02	Edificable: 7104,02	3800,00	Terciario (4): (Comercial (4.1), Servicios (4.2) y Establecimientos Públicos (4.4))
	No edificable: 8781,25	0,00	Espacios libres privados (7.2)
ARE/SM-03	10 108,24	7581,18	Equipamiento privado Sociocultural (5.1), Asistencial (5.3), Sanitario (5.7) o Recreativo (5.10)
V	1012,05	0,00	Red Viaria (6.1)
ELP - 1	3442,98	103,29	Espacios libres públicos (7.1)
ELP - 2	2339,15	70,17	Espacios libres públicos (7.1)
TOTAL	Lucrativa: 40 256,63 Total: 47 050,81	Lucrativa: 22 881,18 Total: 23 054,64	Comercial (4.1), Servicios (4.2), Establecimientos Públicos (4.4), Turístico (4.3), Sociocultural (5.1), Asistencial (5.3), Sanitario (5.7), Recreativo (5.10), Red Viaria (6.1), Espacios libres públicos (7.1), Espacios libres privados (7.2)

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

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

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

5.- Los cambios de calificación sí que suponen que muchas de las edificaciones existentes se deban demoler por no ajustarse a la nueva ordenación. En primer lugar, deberán demolerse aquellas construcciones, instalaciones y obras que impidan la ejecución de la ampliación de las aceras públicas. En segundo lugar, se deberá demoler la práctica totalidad del Complejo social-deportivo-

recreativo del Casino de Mallorca que lleva en estado de abandono desde el año 2011. Año del cierre del Casino por su traslado a Palma.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.- Con la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento en los estrictos términos establecidos en este convenio, incluyendo su representación gráfica y ordenación (usos, edificabilidades y aprovechamiento en general), la entidad **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, Sucursal en España** quedará obligada, con carácter previo o simultáneo a la solicitud de licencias de obra, a la obtención de una licencia de parcelación urbanística o a la emisión de un certificado de innecesariedad. A los efectos de constituir las siguientes parcelas resultantes:

1ª.- Parcela de 1012,05 m²s destinada a vial.

2ª.- Parcela de 3442,98 m²s destinada a espacio libre público (ELP-1)

3ª.- Parcela de 2339,15 m²s destinada a espacio libre público (ELP-2)

4ª.- Parcela de 14 263,12 m²s con aprovechamiento lucrativo: ARE/SM-01 - uso turístico

5ª.- Parcela de 15 885,27 m²s con aprovechamiento lucrativo: ARE/SM-02 - uso terciario

6ª.- Parcela de 10 108,24 m²s con aprovechamiento lucrativo: ARE/SM-03 - uso equipamiento privado.

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

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

No se podrán otorgar las licencias urbanísticas de edificación y uso del suelo sin que se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad las seis fincas descritas anteriormente.

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

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

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

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

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

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

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

Iluminancia Media, E_m = 20 lux. Uniformidad media, U_m = 0,40.



Se deberá dotar de una iluminación tipo led.

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

- Instalaciones mínimas: una (1) fuente de agua potable para beber; un (1) parque infantil pequeño, con una capacidad de entre 12 y 20 niños; bancos para una capacidad de 50 personas; y 10 papeleras.
- El porcentaje mínimo de suelo con pavimento duro para transitar será de un 40 %. En esta superficie se incluirá el pavimento amortiguador de la zona de juego de niños.
- Se deberán cumplir las condiciones de urbanización de los espacios libres públicos reguladas en el artículo 10.18 del volumen I de las normas urbanísticas.

De acuerdo con el artículo 10.18 del volumen I el Ayuntamiento, como receptor de los espacios libres públicos ejecutados por los particulares, supervisará las condiciones de calidad de los proyectos de dotación de servicios, pudiendo introducir las modificaciones oportunas, tanto de diseño como de calidad de las instalaciones.

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

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

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

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

8.- Se hace constar que, de acuerdo con un informe de Calvià 2000, empresa pública municipal encargada del servicio urbanístico básico de saneamiento de aguas residuales, las aguas fecales o residuales generadas por las nuevas edificaciones a construir en el ámbito deberán conectar con la red pública de saneamiento de la avenida de Mallorca. Esto implica que deba formalizarse una servidumbre de paso subterráneo en la ARE/SM-01 a favor de la ARE/SM-02. Los costes de las conexiones a dicha red serán a cuenta del promotor.

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

Cuarta.- EFICACIA

La corporación municipal adquiere el compromiso de proceder a la aprobación del convenio; así como a la aprobación inicial y definitiva de la modificación del planeamiento. Todo ello en los términos estipulados en la LUIB -y su reglamento general para la isla de Mallorca, RLUIB/Ma-, así como en la legislación de régimen local.

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

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

Quinta.- LÍMITES

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

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

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

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

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

Séptima.- SUBROGACIÓN EN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

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

Octava.- NATURALEZA Y JURISDICCIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 97.5 de la LUIB el presente convenio urbanístico de planeamiento y de gestión tiene naturaleza jurídico-administrativa y las cuestiones relativas al

cumplimiento, la interpretación, los efectos y la extinción de éste será competencia del orden jurisdiccional contencioso administrativo.

En prueba de conformidad, firman este convenio por duplicado

Calvià, en la fecha de la firma electrónica

Por el Ajuntament de Calvià

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

Juan Antonio Amengual Guasp

2. SOTMETRE a informació pública per termini de TRENTA DIES (30) el contingut i la documentació del present conveni mitjançant la seva publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) i a la web o punt d'accés electrònic municipal, que serà substituït per el previst en el procediment d'aprovació de la figura de planejament i gestió, de conformitat amb el que disposa l'article 207.4 de l'Acord del Ple del Consell Insular de Mallorca, d'aprovació definitiva del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears.

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

3. NOTIFICAR als propietaris afectats el contingut del present acord amb el contingut del conveni als efectes oportuns.

4. FACULTAR al Sr. Batle – President dels poders necessaris per a la signatura del conveni urbanístic en nom i representació de l'Ajuntament de Calvià.

Calvià, en la data de la signatura electrònica

ARBONA COLOM, MARIA ANTONIA
TAG Urbanisme
14/05/2025 12:04