

INFORME JURÍDIC ENVERS L'APROVACIÓ INICIAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3/2024 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CALVIÀ, CONSISTENT EN 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'expedient de Planejament relatiu a la Modificació Puntual núm. 3/2024 del PGOU de Calvià, consistent en 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 s'emet el present Informe Jurídic del qual en resulten els següents (i) Antecedents de fet i (ii) Fonaments de Dret

ANTECEDENTS DE FET

PREVI.- ORDENACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL

L'instrument d'ordenació urbanística general del terme municipal el constitueix el text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià amb les prescripcions imposades per la Comissió Insular d'Urbanisme, en l'aprovació definitiva en acord de sessió de 27 de juliol de 2012 i publicat en el BOIB núm. 115 de 9 d'agost de 2012. Al qual s'han d'afegir les modificacions puntuals que s'han anat aprovant posteriorment.

El ple de l'Ajuntament de Calvià, en sessió de data 24 de setembre de 2015, va acordar iniciar la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) i aprovar el programa de participació ciutadana, que incloïa la redacció de les línies bàsiques de la revisió amb caràcter previ a l'avanç de planejament. En sessió celebrada el dia 31 de març de 2016, el Ple va aprovar sotmetre a exposició pública durant el termini de 2 mesos el document de línies bàsiques per a la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià, a fi de propiciar la participació ciutadana. El ple de l'Ajuntament, en sessió de 26 d'octubre de 2017, va aprovar el document de l'avanç, i la junta de govern local, en sessió extraordinària celebrada el 23 de novembre de 2017, acordà sotmetre a informació pública per un període de dos mesos la documentació de l'avanç de la revisió del Pla General, així com el document inicial estratègic i l'avanç de la revisió del catàleg de patrimoni (BOIB núm. 146 de data 30 de novembre de 2017).

L'aprovació inicial de la Revisió es va veure paralitzada per la suspensió associada a l'aprovació inicial del PIAT (Pla d'Intervenció en Àrees Turístiques) per part del Consell de Mallorca en data 20 de setembre de 2018 (BOIB núm. 116). Així mateix, l'aprovació de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (d'ara en endavant i indistintament LUIB) va implicar un canvi radical en la documentació i tramitació dels Plans Generals Municipals, suposant la duplicació de plans, i conseqüentment, la documentació del planejament.



El ple de la corporació municipal, en sessió de data 30 de juny de 2022, aprovà inicialment la revisió del Pla General del municipi, formulada segons estableix l'apartat 3 de la Disposició Transitòria segona de la LUIB, en dos documents diferenciats: el Pla General (PG) i el Pla d'Ordenació Detallada (POD), juntament amb els documents complementaris que els acompanyen. L'acord d'aprovació inicial es va publicar en el BOIB núm. 91, de 14 de juliol de 2022.

Així mateix, el ple de l'Ajuntament, en sessió de 26 de gener de 2023, va adoptar l'acord d'aprovar inicialment la modificació primera del Pla d'Ordenació Detallada de Calvià aprovat inicialment el 30 de juny de 2022 (BOIB núm. 18 de data 9 de febrer de 2023).

Respecte a la vigència del planejament en revisió s'indica que, conforme a l'acord d'aprovació inicial de la modificació primera del Pla d'Ordenació Detallada de Calvià (BOIB núm. 18 de 9/2/2023), i com a continuació del que s'estableix en l'acord d'aprovació inicial del Pla General i del Pla d'Ordenació Detallada (BOIB núm. 91 de 14/7/2022), es manté *“la suspensió acordada el 30 de juny de 2022, de tramitació i aprovació de plans de desenvolupament, instruments de gestió i l'atorgament d'autoritzacions i llicències urbanístiques, o presentació de comunicacions prèvies, d'acord amb l'article 51 de la LUIB, i per tant, sempre que les noves determinacions suposin modificació del règim urbanístic vigent. Si els projectes acrediten el compliment de les noves i antigues determinacions, s'aixecarà la suspensió automàticament i es podrà atorgar llicència. La durada de la suspensió comprèn el termini de 2 anys des de la publicació de l'acord d'aprovació inicial, o fins a l'aprovació provisional” (punt TERCER).*

Així mateix, s'estableix *“estendre els efectes de la interrupció del procediment d'atorgament de les referides llicències als qui tinguessin presentades sol·licituds de llicència amb 3 mesos d'antelació a la data de publicació d'aquest Acord, deixant sense efecte l'aprovació inicial del POD de juny de 2022 en tot allò que s'oposi a la nova regulació establerta en aquesta aprovació inicial de la Primera Modificació, i especialment en allò que fa referència a la nova regulació dels nuclis tradicionals de Calvià i és Capdellà” (punt SISE).*

Resultant que, el 15 de juliol de 2024 va finalitzar el termini de 2 anys previst en l'article 51.4 b) de la LUIB sense que s'hagi procedit a l'aprovació provisional de la revisió del P.G.O.U., d'acord amb l'article 89.1 a) del Reglament general de la LUIB, s'han extingit automàticament els efectes de la suspensió de tramitacions i llicències que regula l'article 51 de la llei esmentada, així com la vigència dels documents del pla general en revisió, mentre no s'aprovin definitivament.

PRIMER.- OBJECTE I FINALITAT

L'objecte i finalitat de la present modificació puntual es dur a terme les accions previstes en el Conveni urbanístic que la corporació municipal, si escau, ha de subscriure amb la societat «CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & CO.KG, sucursal en España» quin

expedient, com s'ha indicat anteriorment es tramita de forma paral·lela a la present modificació puntual, antecedents de la qual són els següents:

1.- L'entitat mercantil «CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & CO.KG, sucursal en España», amb C.I.F. núm. W8266897A, és propietària de tres parcel·les situades a la urbanització Sol de Mallorca del terme municipal de Calvià, finques registrals números 22349, 20248 i 20280.

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. 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.

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 situació urbanística de les tres parcel·les indicades als apartats precedents, 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.

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.

En els documents de revisió del Pla General en el punt «previ» precedent, les tres parcel·les es van incloure en la unitat d'actuació UA/SM-01, 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.

El fet de quedar sense efecte la suspensió de l'atorgament de les llicències, per no haver-se aprovat definitivament la revisió del planejament en el termini de dos anys des de l'aprovació provisional, permet la continuació de la tramitació del projecte d'establiment hotel·ler en els termes prevists en la llicència d'obra sol·licitada per la propietat i per tant,

pot determinar l'execució del planejament vigent amb les següents conseqüències no desitjades per ambdues parts:

- L'afectació del complex turístic a la zona boscosa que constitueix la major part del terreny amb qualificació turística (T).
- 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.
- 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.
- La inexistència en la urbanització Sol de Mallorca d'una plaça pública que sigui un punt de trobada i reunió per als habitants de la zona.

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”*.

En aquest sentit, la propietària dels terrenys i l'Ajuntament, tenen interès en la signatura d'un conveni urbanístic, quina tramitació és paral·lela a la present modificació puntual 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.

L'Ajuntament, amb la signatura del Conveni es compromet dur a terme la modificació puntual amb la finalitat expressada a l'apartat precedent, modificació que és objecte del present expedient.

En data 2 d'abril de 2025 i núm. de registre 18144 la societat «CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & CO.KG, sucursal en España» ha presentat el Conveni signat en els termes i condicions indicats anteriorment.

SEGON.- ÀMBIT

L'àmbit de la modificació puntal comprèn la urbanització de Sol de Mallorca, que serà el que resulti afectat per la reordenació urbanística del complex social - esportiu- recreatiu denominat Casino de Mallorca.

Les parcel·les que seran objecte de la reordenació urbanística pertanyen a la societat mercantil CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG SUCURSAL EN ESPAÑA, amb N.I.F. núm. W8266897A, que les va adquirir per escriptura pública de compravenda de 3 de novembre de 2022 atorgada davant la Notari de Palma, sra. María Glòria Rosillo Gutiérrez amb el número 2595 d'ordre del seu protocol. Figuren inscrites en el Registre de la Propietat de Calvià núm. 1, finques registrals núm. 22349, i 20248 i 20280.

FONAMENTS DE DRET

PREVI.- DE LA VIGÈNCIA DELS PLANEJAMENTS. ELS CONVENIS URBANÍSTICS

A partir del Reial decret 1346/1976, tant aquesta norma com els ordenaments autonòmics assignen als plans urbanístics vigència indefinida, com a manifestació del principi de seguretat jurídica, l'objectiu de la qual és consagrar la seva permanència i estabilitat enfront de possibles alteracions impremeditades i mancades de justificació, garantint als administrats que el pla a l'empara del qual han urbanitzat i construït no serà modificat en les seves determinacions mentre romanguin inalterables les condicions que van motivar la seva aprovació (STS de 9 de desembre de 1981).

Aquesta vigència indefinida no significa, no obstant això, la immutabilitat dels plans; abans bé, el propi ordenament admet tant la seva modificació com la seva revisió, havent de quedar clar que, com assenyala l'esmentada resolució, la potestat administrativa de variar el planejament ha de ser entesa, no com fonamentada en un criteri subjectiu exercitable en qualsevol moment, sinó com a remei establert en la llei perquè l'Administració, objectivant alteracions reals en les circumstàncies i condicions determinants en les precisions del pla, realitzi aquelles que imposin les noves necessitats urbanístiques creades per la dinàmica social en el transcurs del temps.

La LUIB (articles 57 i 65) reconeix als instruments de planejament, des de la seva aprovació definitiva i preceptiva publicació oficial una vigència indefinida, pròpia de les disposicions normatives reglamentàries, condició que s'assigna als indicats instruments d'ordenació.

Això no obstant, el principi de vigència indefinida no impedeix la posterior revisió o modificació dels plans urbanístics o la seva suspensió, com reconeix d'entrada l'article 57

de la Llei, en els termes i condicions que preveuen la resta de preceptes continguts en el capítol III, títol II, quina denominació és, precisament, la de vigència, modificació i revisió del planejament urbanístic.

Estableix l'article 154 del Reglament de planejament que:

- 1.- Els plans d'ordenació i els projectes d'urbanització tenen vigència indefinida.*
- 2.- L'alteració del contingut dels plans d'ordenació i projectes d'urbanització es pot dur a terme mitjançant la revisió d'aquests o la modificació d'algun o alguns dels elements que els constitueixen.*
- 3.- S'entén per revisió del Pla l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial diferent o per aparèixer circumstàncies sobrevingudes, de caràcter demogràfic o econòmic, que incideixin substancialment sobre l'ordenació, o per l'esgotament de la capacitat del Pla.*

En gaudir els Plans d'unes perspectives d'estabilitat i permanència, la correcció individual d'algunes de les seves previsions ha de descansar en l'existència d'alguna causa justificada d'interès públic, nascuda de la necessitat d'adequar l'ordenació a les exigències de la realitat. Com assenyala la Sentència del Tribunal Suprem de 22 de maig de 1979 *“la programació urbanística necessita una certa perdurabilitat, però sense excloure del tot les contingències de circumstàncies sobrevingudes, que facin necessària o aconsellin la revisió o modificació dels Plans en vigor”*. Segons la Sentència de dit Alt Tribunal, de 24 de novembre de 1981 *“la innovació constitueix un poder inherent a la naturalesa de la funció reglamentària i planificadora, com a reflex, en to menor, del poder legislatiu”*.

En efecte, segons afirma la jurisprudència, tan perjudicial per a l'harmònic desenvolupament i compliment dels Plans urbanístics seria l'exercici abusiu del “ius variandi”, com negar la possibilitat donar resposta a noves necessitats o circumstàncies sobrevingudes.

La present modificació puntual del planejament general vigent té per objecte dur a terme les accions contemplades en el Conveni 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.

El conveni a subscriure, si escau, entre la societat propietària i la Corporació Municipal és, per una part, 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 diferència amb les normes de planejament vigents en el moment en què es subscriuen, ja que els mateixos es fonamenten en la indubtable potestat (“potestas variandi”) que ostenta l'entitat local per a iniciar discrecionalment la modificació 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 a 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'aprovés 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).

La finalitat dels convenis, segons la sentència del TS de 3 d'abril de 2001 -EDJ 2001/15099-, és «servir com a instrument d'acció concertada per a assegurar una actuació urbanística eficaç, la consecució d'objectius concrets i l'execució efectiva d'actuacions beneficioses per a l'interès general».

Segons la STSJ d'Astúries de 29 de maig de 2003 -EDJ 2003/107289-, els convenis són instruments facilitadors de l'actuació urbanística que serveixen per a eliminar els punts de fricció entre Administració i administrats ab initio, no sent únicament actes de tràmit, sinó que es dirigeixen a preparar i posar en marxa una actuació urbanística posterior, constituïnt una realitat o acte substantiu i independent del procediment de modificació o revisió del Pla.

Seguint aquesta mateixa STSJ d'Astúries de 2003, els convenis adquireixen vigència, o millor, produeixen efectes urbanístics, quan s'incorporen al pla i, una vegada incorporats, corren la mateixa sort que el pla, de manera que seran nuls quan existeixin determinacions del planejament que ho siguin (STS de 15 de desembre de 1993).

«Els convenis urbanístics vinculen a les parts que els haguessin concertat, en els termes que assenyala el Codi Civil, quan en ells queden establerts amb claredat suficient els acords de voluntats aconseguits, per la qual cosa les prestacions assumides pels particulars a través d'ells, en la mesura que coincideixin amb les exigides en les lleis o pels plans en vigor, són exigibles directament en virtut del que es disposa en les referides normes (STS de 15 de febrer de 1994 -EDJ 1994/1358-), corresponent la funció d'interpretar el contracte als tribunals d'instància.

Així podem assenyalar (...) que aquest tipus de convenis són instruments d'acció concertada entre l'Administració i els particulars que assegurin als ens públics una actuació urbanística eficaç, la consecució d'objectius concrets i l'execució efectiva

d'actuacions beneficioses per a l'interès general; la seva finalitat no és una altra que complementar les finalitats legals en matèria d'urbanisme, possibilitant l'acord de les parts afectades pel planejament, eliminant punts de fricció i els obstacles que pugui ocasionar una determinada actuació urbanística (STSJ del País Basc de 28 de març de 2003).

Quant als tipus de convenis urbanístics, poden ser aquests de planejament, quan tenen per objecte una modificació o revisió del planejament en vigor a canvi de prestacions del particular; d'execució, quan en el conveni se celebra en la fase d'execució del planejament urbanístic per a la gestió o execució d'un planejament ja aprovat; i convenis urbanístics d'expropiació que se celebren durant la tramitació d'un procediment d'expropiació forçosa (STSJ del País Basc de 28 de març de 2003). Els primers, es conclouen per a la gestió o execució del planejament. Els segons constitueixen una manifestació i una actuació convencional freqüent en les Administracions Públiques que té per objecte la preparació d'una modificació o revisió del planejament en vigor, però constituint el conveni una realitat o acte substantiu independent del procediment de modificació o revisió del pla de què es tracti, de manera que el conveni no queda afectat en la seva validesa per les vicissituds de la modificació, que és una actuació posterior (STSJ d'Astúries de 29 de maig de 2003 -EDJ 2003/107289-).

El conveni objecte de la present modificació puntual participa de la naturalesa dels dos.

PRIMER- A) RESPECTE A LA JUSTIFICACIÓ, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT I DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL; B) AFECCIONS I JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT NORMATIU; C) PROPOSTA; D) DOCUMENTS DEL PGOU VIGENT A MODIFICAR

A) RESPECTE A LA JUSTIFICACIÓ, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT I DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Respecte a la justificació de la modificació puntual cal indicar que des de la Llei del sòl de 1956, l'activitat urbanística, i especialment la de planejament, és concebuda com una funció pública. El reconeixement de la funció pública de l'urbanisme, ve recollit igualment en la nostra legislació autonòmica indicant l'article 2 de la LUIB que *l'activitat urbanística és una funció pública que dissenya el model territorial local i determina les facultats i els deures del dret de propietat del sòl d'acord amb el seu destí. Comprèn l'ordenació, la transformació, la conservació i el control de l'ús del sòl, del subsòl i del vol; la urbanització i l'edificació tenint en compte les conseqüències per a l'entorn; i la regulació de l'ús, la conservació i la rehabilitació de les obres, els edificis i les instal·lacions.*

Continua indicant la disposició que *l'exercici de les competències urbanístiques haurà de garantir, d'acord amb l'interès general, els objectius de millorar la qualitat de vida de la ciutadania i un desenvolupament sostenible, dos objectius estructurants de les polítiques públiques urbanístiques que impliquen la utilització racional, responsable i solidària dels recursos naturals limitats, entre altres, el territori, harmonitzant els requeriments de l'economia, l'ocupació, el benestar i la cohesió social, la igualtat d'oportunitats i el tracte de dones i homes, els nous usos del temps, la salut, la seguretat de les persones, la*

cultura, la identitat i el patrimoni, i la protecció del medi ambient, contribuint a la prevenció i a la reducció de la contaminació.

L'activitat d'ordenació urbanística haurà de ser sempre motivada, haurà d'expressar els interessos generals als quals serveix i es regirà pels principis rectors de la política social i econòmica que estableixen els articles 45, 46 i 47 de la Constitució, l'article 12 i el títol II de l'Estatut d'Autonomia, i pels quals defineixen aquesta llei en relació a cada àmbit específic d'actuació i altra normativa aplicable.

Indicant finalment a l'apartat 2 que l'activitat urbanística comprendrà l'exercici per part de l'administració competent de les potestats que s'indiquen a continuació: a) *La formulació i l'aprovació dels instruments d'ordenació urbanística.*

En relació amb el que s'acaba d'exposar, tant la normativa europea, estatal com autonòmica, determinen que els planejaments han de preveure actuacions encaminades a l'adequació d'espais urbans per al foment de la mobilitat per als vianants. L'objectiu d'aquestes actuacions és facilitar al vianant la infraestructura i les condicions de mobilitat adequades per a fomentar l'ús d'aquesta manera de transport en els desplaçaments quotidians (treball, estudis, compres, visites al metge, oci, esport, etc.), i potenciar el canvi modal. Es pretén contribuir a la millora de la qualitat de l'aire i la mitigació del canvi climàtic en reduir-se les emissions contaminants, disminuir el consum d'energia final en el transport i reduir el soroll provocat per altres modes de transport a motor, així com fomentar la mobilitat activa per les seves repercussions positives en la salut dels ciutadans (lluita contra el sedentarisme).

La present modificació puntual del planejament general vigent, en el sentit indicat anteriorment de preveure actuacions encaminades a l'adequació d'espais urbans per al foment de la mobilitat per als vianants i de preservació del territori, té 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, compronent 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:

6.1. La societat propietària dels terrenys 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.

6.2. 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».

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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.

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.

Respecte a la conveniència, oportunitat i interès públic de la present modificació puntual és obligatori fer referència als antecedents de les parcel·les afectades per la present reordenació.

Respecte de la parcel·la urbanística destinada a ús turístic titularitat de la societat propietària, cal indicar que la mateixa 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.

Els efectes suspensius de l'aprovació inicial del planejament tramitada per la corporació municipal i publicada al BOIB núm. 91 de 14 de juliol de 2022, 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 d'anterior referència, que determinaria l'execució del planejament vigent amb les següents conseqüències no desitjades ja exposades en els paràgrafs precedents.

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 la present modificació puntual de planejament. 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”*.

Per tant, queda clar que els interessos públics surten enfortits en obtenir d'aquesta reordenació dels terrenys destinats a dotacions públiques: ampliació de voreres, una plaça pública i l'ampliació del camí públic d'accés a Cala Xada. A més, s'aconsegueix la preservació de la zona boscosa. Ja sigui tant en una zona de domini públic com privat s'impedirà la construcció de qualsevol tipus d'edificació. D'altra banda desapareix el Complex del Casino de Mallorca, abandonat des de l'any 2011, i que en la actualitat es trobat en estat d'abandó i degradació. La substitució d'aquest Complex per altres edificacions, modernes i de gran qualitat, generarà un impuls als usos productius de la urbanització de Sol de Mallorca i, per tant, de tot el terme municipal. En relació als interessos privats, el manteniment de la construcció d'un establiment d'allotjament turístic permetrà oferir un producte únic a la urbanització. Finalment, s'obtindrà una sortida a l'estat actual del Casino de Mallorca que porta sense activitat des de l'any 2011, i que genera des de llavors unes altes càrregues, sense cap ingrés que les compensi.

Con s'ha indicat en apartats precedents, l'any 2022 es va aprovar inicialment un nou Pla General (PG) i Pla d'Ordenació Detallat (POD). Posteriorment, en 2023, va ser aprovada inicialment una modificació del POD.

L'Ajuntament podria haver considerat no tramitar la present modificació puntual a l'espera de l'aprovació definitiva del nou instrument d'ordenació urbanística. No obstant això la proposta de la present modificació no es correspon amb la inclosa en el nou POD. En el POD es plantejava una actuació de transformació urbanística de dotació. La propietat, CALA XADA va presentar en el seu moment unes al·legacions a l'aprovació inicial en relació al Casino de Mallorca, en les quals s'indicava, entre d'altres que la Unitat UA/SM-01 no era viable ja que no existia un increment d'aprofitament que compensés perdre els actuals, ni que justificqués ni la cessió d'espais, ni les despeses que comportaria l'actuació.

En aquests moments no es desitja continuar amb la tramitació del PG+POD amb una aprovació provisional, sinó que la intenció és tornar a aprovar inicialment tots dos documents, tret que s'aprovi una nova Llei d'Urbanisme balear que elimini el sistema dual PG/POD. Les modificacions respecte a l'aprovació inicial seran molt elevades per la qual cosa el nou PG+POD es demorarà.

En definitiva, es considera més convenient, en aquests moments, després d'haver negociat i assumit el contingut d'un conveni urbanístic, la tramitació d'una modificació de l'instrument de planejament general vigent.

La urgència ve també donada perquè la suspensió de la tramitació de la llicència d'hotel, expedient d'urbanisme núm. 151/2021, finalitza l'1 de juliol de 2025. A partir d'aquesta data la propietat podria obtenir la llicència urbanística d'edificació i ús del sòl i construir

l'hotel, amb les conseqüències indesitjades per ambdues parts i que han estat objecte d'exposició en els apartats precedents.

B) AFECCIONS I JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT NORMATIU

Les afeccions de les parcel·les són les següents:

1a.- Àrees de Prevenció de Riscos en sòl urbà i Zona de Possible Risc (PRU/*ZPR) (Municipal):

Àrees regulades en l'article 4.31.bis del volum I de les normes urbanístiques. Les parcel·les estan afectades per les àrees de prevenció de riscos en sòl urbà, PRU, d'erosió i de contaminació d'aqüífers.

La present modificació no incrementa, en cap cas, el risc d'erosió o de contaminació d'aqüífers. El primer, que depèn de factors com el pendent del terreny, la litologia, la precipitació i l'ús del sòl, no s'alteraran amb la present reordenació. L'Ajuntament denegarà les sol·licituds de llicències urbanístiques o declararà ineficaç qualsevol comunicació prèvia o declaració responsable d'obres que pretengui emparar obres abusives o excessives en aquest sòl. Quant a la contaminació d'aqüífers, es tracta d'una zona urbana amb el servei urbanístic bàsic de sanejament d'aigües residuals. No s'abocaran contaminants al subsol amb motiu de la present actuació urbanística.

2a.- Servituds d'Operació d'Aeronaus (Estat):

L'àmbit està inclòs en la servitud d'operació d'aeronaus de l'aeroport de Palma.

La present modificació no altera l'altura màxima de les edificacions. Era, i continuarà sent, de 4 plantes (PB+3), altura màxima 16 m i altura total 18 m; corresponent a la qualificació turística (T). És cert que l'altura de les edificacions de l'equipament privat s'augmenta en una planta, de PB+1 a PB+2, però sense superar l'altura ja prevista per a la qualificació T, ara Àrea de Regulació Específica ARE/SM-01.

3a.- Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca o PIAT (Consell Insular de Mallorca)

L'àmbit s'inclou en la zona residencial turística (ZR2) de la urbanització de Sol de Mallorca.

La disposició addicional tercera del PIAT estableix:

“2. El sòl urbà, urbanitzable o apte per a urbanitzar de les zones residencials turístiques (ZR2) que compti amb ordenació detallada en el moment en què es publica l'acord d'aprovació inicial d'aquest PIAT, pot sotmetre's a actuacions urbanístiques sempre que no se superi la capacitat de població residencial ni la turística totals de l'àmbit, segons la intensitat d'ús que assigni el planejament vigent o, en defecte d'això, segons la qual estableixin els instruments d'ordenació territorial”.



En l'article 16 s'estableix la densitat turística màxima local. En els àmbits ZR2 la densitat màxima és de 12 places turístiques per hectàrea.

L'apartat 3 d'aquest article 16 estableix:

“3. Els instruments de planejament urbanístic municipal quan s'adaptin al PIAT, en funció de l'ordenació de l'ús detallat d'allotjament turístic i de les places turístiques legalment existents i independentment de la ràtio turística de qualitat que correspon a cada tipus d'establiment d'allotjament turístic, establiran la capacitat màxima de població turística que pot aconseguir cada nucli en funció de la zona on se situï i han d'incorporar els mecanismes de control necessaris perquè no se superi la densitat turística establerta en aquest PIAT”.

La urbanització de Sol de Mallorca és una zona residencial extensiva de desenvolupament urbà amb ús predominant de residència unifamiliar aïllada (qualificació RU-5). En relació al nombre màxim de places turístiques que es poden donar d'alta en tota mena d'establiments d'allotjament turístic en una parcel·la, l'apartat 4 de l'article 16 estableix que en les zones residencials extensives l'índex d'intensitat d'allotjament turístic és d'una plaça / 25 m² de superfície construïda. En l'ARE/SM-01 la superfície edificada màxima serà d'11 500 m²t per a un total de 204 places turístiques. La ràtio en la parcel·la serà d'una plaça / 56,37 m²t.

4a.- Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de l'illa de Mallorca o PECMA (Consell Insular de Mallorca).

L'àmbit de la present modificació s'inclou en un nivell de protecció N-5 (sòls aptes no inclosos en altres nivells). En aquest nivell el límit màxim d'equipament comercial és de 700 m² de superfície comercial. La urbanització Sol de Mallorca s'inclou en un entorn d'alt valor ambiental. La implantació d'equipaments comercials requerirà la redacció d'un Estudi d'Incidència Paisatgística.

5a.- Zones protegides i vulnerables que tenen l'objectiu de protegir les aigües superficials i subterrànies (GOIB):

L'àmbit s'inclou en una zona de vulnerabilitat d'aqüífers moderada. Així mateix en una àrea d'influència de zones sensibles per risc d'eutrofització. Aquestes zones sensibles estan regulades en el Decret 49/2003, de 9 de maig, pel qual es declaren les zones sensibles a les Illes Balears.

Es tracta d'una zona urbana amb el servei urbanístic bàsic de sanejament d'aigües residuals. No s'abocaran contaminants al subsol per la present actuació urbanística.

6a.- Risc d'incendi forestal (GOIB):

L'àmbit s'inclou en una zona de “risc extremadament alt”.



En relació a l'àrea boscosa existent, la reordenació inclou, la major part, en domini privat, en l'ARE/SM-02. Una petita porció també en domini públic, en el ELP-2. Una de les actuacions previstes en la reordenació serà la millora de l'accés al ELP-2 des de l'avinguda de Portals Vells. Això millorarà l'accés, així mateix, a la zona boscosa. En relació a la porció inclosa en domini privat, aquesta estarà també més ben comunicada amb l'avinguda Joan Miró una vegada que s'executi l'edificació prevista.

7a.- Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes, i Reial decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de Costes (AGE / GOIB):

Una petita part dels terrenys objectes de la reordenació estan inclosos en servitud de trànsit i servitud de protecció del domini públic marítim terrestre. En concret, es tracta de la zona pròxima al club de platja -Beach Club-.

La totalitat del terreny està situada a menys de 500 m a partir del límit interior de la ribera de la mar.

La present actuació millora les exigències de protecció del DPMT en deixar d'edificar-se l'àrea boscosa situada al sud-est de l'àmbit, al costat de l'existent club de platja -Beach Club- i el funicular. Aquesta àrea a preservar està molt pròxim al DPMT i és totalment visible des d'ell, en tenir un relleu molt pronunciat. La reordenació redueix en gran manera l'edificació pròxima al DPMT. La reordenació ampliarà i millorar l'accés públic al DPMT des de l'avinguda de Portals Vells. Així mateix inclourà els terrenys pertanyents a la servitud de trànsit i de protecció en un espai lliure públic (ELP-2).

C) PROPOSTA

Sobre la base dels objectius establerts en l'apartat primer del present informe jurídic es planteja una proposta de modificació puntual que reordena les parcel·les pertanyents a l'àmbit de CALA XADA [...] de la manera següent:

1r.- Es modifica l'alineació oficial de les parcel·les per a incrementar l'amplària de les voreres existents en un metre (1 m). D'aquesta manera aquestes passen de tenir una amplària de 1,50 m a 2,50 m.

2a.- En la parcel·la nord (9105001 DD5790S) es qualificarà una porció com a espai lliure públic per a servir de plaça pública. Es desitja, d'aquesta manera, incrementar la vida comunitària, avui dia gairebé inexistent, en una urbanització aïllada de la resta de nuclis de població i que, des de l'aprovació definitiva del PGOU-2000, ha incrementat considerablement la seva població gràcies a la construcció d'un gran nombre d'habitatges tant plurifamiliars com unifamiliars.

3a.- En la mateixa parcel·la nord es modificaran els usos detallats als quals es pot destinar l'equipament privat. Es passa d'una qualificació EQ-R (0,50 m²t/m²s) d'ús

Recreatiu (5.10) a una Àrea de Regulació Específica (LLAURI) amb 0,75 m²/m²s de quocient d'edificabilitat, per a destinar-ho a un ús Sociocultural (5.1), Assistencial (5.3), Sanitari (5.7) o Recreatiu (5.10). L'increment d'aprofitament lucratiu compensa part de la pèrdua de superfície per l'ampliació de les voreres i la creació de l'EL-P.

4a.- En la zona sud (parcel·les 9604021 DD5790S i 9604022 DD5790S) l'objectiu prioritari és la preservació de l'àrea boscosa. És per això que s'inclourà en una Àrea de Regulació Específica (ARE/SM-02 d'ús terciari) en el qual s'establirà la prohibició d'edificar en aquesta zona. Es crearan, d'aquesta manera, dues zones: una edificable i una altra no edificable. En la primera es permetrà construir edificacions d'ús terciari (4), amb els usos detallats: Comercial (4.1), Serveis (4.2) i Establiments Públics (4.4).

L'ús Turístic (4.3) estarà prohibit perquè no hi hagi creixement turístic, residencial o mixt.

Es podrà mantenir, prèvia reforma o rehabilitació integral l'antic club de platja -Beach Club- situat enfront de Cala Xada. Així com tornar a posar en marxa el funicular que connectava l'edificació principal amb aquest club.

5a.- En aquesta zona sud es mantindrà la qualificació turística (T) encara que en una ubicació distinta a l'actual.

6a.- En la mateixa zona es crearà un nou espai lliure públic (EL-P) situat al costat de la mar i connectat amb l'avinguda Portals Vells. L'objectiu és ampliar l'accés públic a Cala Xada des d'aquesta avinguda. Es tracta d'una costa especialment privatitzada en la qual hi ha nombrosos accessos des de domini privat.

L'EL-P ocuparà la zona inclosa tant en la servitud de trànsit com en la de protecció de Costes. A més d'incloure part de l'àrea boscosa que desitja preservar-se.

Els canvis de qualificació en la zona sud no suposen un creixement turístic, residencial o mixt. S'haurà de demolir la major part del Complex social-esportiu-recreatiu del Casino de Mallorca. L'única cosa que es podrà mantenir serà, tal com s'ha indicat anteriorment, el funicular i el club de platja.

La proposta tracta de revitalitzar un punt neuràlgic de l'activitat del sector de Sol de Mallorca que actualment es troba amb una formulació urbanística desfasada respecte a les necessitats reals. Així mateix tracta de preservar la massa arbòria existent al voltant de Cala Xada, situant les noves edificacions en els terrenys ja alterats tant per les pistes esportives existents, com per l'edificació principal del Casino.

Conforme la memòria de viabilitat econòmica (MVE) redactada i inclosa en el document B d'estudis econòmics, la reordenació urbanística plantejada, no és rendible econòmicament per a la iniciativa privada. No es tracta, doncs, d'una actuació de transformació urbanística de dotació. Per això no és obligatori, per part de la propietat, ni

la cessió de terrenys per a dotacions públiques, ni la cessió d'un percentatge d'aprofitament lucratiu, ni el pagament ni l'execució d'obres d'urbanització.

No obstant l'anterior, en el conveni urbanístic referit en els apartats precedents del present informe jurídic, s'han negociat i assumit, tant per part de l'Ajuntament, com de la propietat, els compromisos següents:

Per part de la propietat:

a.- La cessió dels següents terrenys per a dotacions públiques:

1.- Ampliació de voreres: 1012,05 m²s.

2.- Espai lliure públic ELP-1 (situat en parcel·la 9105001 DD5790S): 3442,98 m²s.

3.- Espai lliure públic ELP-2 (situat al costat de la mar): 2339,15 m²s.

b.- El pagament i execució de les obres d'urbanització corresponents a l'ampliació de les voreres i de l'ELP-1.

Per part de l'Ajuntament:

a.- El pagament i execució de les obres d'urbanització corresponent a l'ELP-2.

Com que la presente reordenació no genera plusvàlues urbanístiques, la propietat no cedeix cap percentatge d'aprofitament lucratiu.

D) DOCUMENTS DEL PGOU VIGENT A MODIFICAR

(I) Documentació gràfica

Es modifiquen els plans de qualificacions i alineacions (DIN A1: Escala 1/2000) en sòl urbà: CASU 49 i CASU 50. Eliminació de la unitat d'actuació UA/SM-01; del polígon d'actuació PO/SM-01 i modificació de les qualificacions urbanístiques de les parcel·les cadastrals: 9105001 DD5790S, 9604021 DD5790S i 9604022 DD5790S.

Es modifiquen també els plans de qualificacions i alineacions restants de Sol de Mallorca: CASU 46 i CASU 47. El motiu és l'eliminació de tota referència al polígon d'actuació PO/SM-01.

Finalment, es modifica el pla de Gestió i Estudi Econòmic i Financer (DIN A1: Escala 1/30 000), ja que encara que la cessió dels terrenys serà gratuïta per part de la propietat, l'Ajuntament ha de realitzar obres en l'espai lliure públic -ELP-2- situat al costat de la mar. El cost del sòl serà nul però no així el cost d'execució.



(II) Documentació escrita

S'ha de modificar el volum II de la normativa. En l'Annex I. FITXES DE CARACTERÍSTIQUES D'UNITATS O POLÍGONS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBAN del citat volum, s'eliminen les fitxes del polígon d'actuació PO/SM-01 (pàgina 72) i de la unitat d'actuació UA/SM-01 (pàgina 84). Així mateix, es crea un nou annex denominat ANNEX VII. FITXES DE CARACTERÍSTIQUES D'ÀREES DE REGULACIÓ ESPECÍFICA. En aquest annex s'inclouran les tres fitxes de característiques de les àrees de regulació específica creades amb la present modificació puntual: ARE/SM-01, ARE/SM-02 i ARE/SM-03.

En relació a la documentació escrita de l'estudi econòmic i financer (EEF) s'afegeix un quadre amb el cost d'execució, per part de l'Ajuntament, de l'espai lliure públic -ELP-2- situat al costat de la mar. En relació a la urbanització del restant espai lliure públic -ELP-1-, i a l'ampliació de les voreres, aquesta execució serà costejada i executada per la propietat. No s'inclou el seu cost en el EEF ja que l'apartat 4.9 del text d'aquest estudi assenyala que : *“No es comptabilitza en l'Estudi Econòmic el valor de les inversions privades en edificació ni les derivades de la urbanització de les unitats i polígons d'actuació en sòl urbà o del planejament parcial en sòl urbanitzable”*

SEGON.- NORMATIVA D'APLICACIÓ AL PRESENT EXPEDIENT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL

1.- L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències en matèria de planejament urbanístic que li atorga l'article 25.2 a) de la Llei 7/1986, de bases de règim local, ha impulsat la present modificació puntual del PGOU, atès que considera que es donen els requisits de conveniència i oportunitat, els quals queden motivats i contrastats a la memòria de la modificació en qüestió i en el present informe jurídic.

2.- L'article 54 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i l'article 96 del Reglament general de la LUIB regula la competència per a l'aprovació del planejament. Així, com que en el nostre supòsit la modificació proposada no afecta a determinacions estructurals del PG i es compleix el requisit de la població, correspon a l'Ajuntament l'aprovació inicial i definitiva de la modificació.

Article 54. Competències en l'aprovació del planejament

1. Correspon als ajuntaments l'aprovació inicial i la tramitació de tots els instruments de planejament urbanístics prevists en aquesta llei.

3.- El procediment per a la seva aprovació serà el previst a l'article 55 de la LUIB i els articles 88 i següents del Reglament de la LUIB També seran d'aplicació els articles 58, 63, 64, 65, 66 de la llei esmentada i els articles 88 i següents del Reglament, respecte a la seva formació, conveniència, oportunitat i publicitat, executivitat, obligatorietat i declaració d'utilitat pública.



Article 55. Tramitació del planejament

El termini per adoptar l'acord d'aprovació inicial d'instruments de planejament d'iniciativa particular és de tres mesos des de la recepció de la documentació completa, inclosa la relativa a la tramitació ambiental que fos preceptiva.

Una vegada que s'ha aprovat inicialment l'instrument de planejament urbanístic, tota la documentació, incloses les memòries de viabilitat i els informes de sostenibilitat econòmica preceptius, s'ha de sotmetre a informació pública juntament, si s'escau, amb la documentació corresponent a la tramitació ambiental.

Aquest tràmit d'informació pública té un període mínim de quaranta-cinc dies per als instruments que comportin avaluació ambiental estratègica ordinària i de trenta dies per als que no la comportin, i s'ha d'anunciar, almenys, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i a la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment, en la qual ha de constar la documentació completa que integra l'instrument. La publicació de l'anunci d'informació pública en el Butlletí Oficial de les Illes Balears ha de fer constar de manera clara el localitzador uniforme de recursos de la seu electrònica per accedir a la documentació. Durant el termini d'informació pública s'ha de sol·licitar un informe de les administracions o els ens estatals, autonòmics o insulars les competències dels quals es puguin veure afectades. En tot cas, s'ha de sol·licitar un informe preceptiu a l'òrgan que exerceix les competències en matèria d'urbanisme del consell insular corresponent en relació amb les determinacions del projecte amb incidència en l'àmbit supramunicipal i, amb caràcter vinculant, sobre l'adequació del projecte als instruments d'ordenació territorial.

En vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'han d'introduir les modificacions que siguin procedents i s'han de sotmetre a una nova informació pública si aquestes eren substancials. Si no ho eren, o un cop resolt el nou tràmit d'informació pública, s'ha de demanar l'emissió dels informes preceptius previs, si s'escau, i, una vegada introduïdes les modificacions que en resultin, s'han d'aprovar provisionalment o definitivament, segons escaigui.

Els requeriments formals i materials d'aquest tràmit es complementen necessàriament amb les disposicions contingudes als articles 12 i 65 de la LUIB:

Article 12. Participació ciutadana i accés a la informació

1. Les administracions competents han de fomentar i, en qualsevol cas, assegurar la participació de la ciutadania i de les entitats constituïdes per defensar els seus interessos en la gestió i el desenvolupament de l'activitat d'ordenació urbanística, vetlar pels drets d'informació i iniciativa, i promoure actuacions que garanteixin o ampliin aquests drets.

2. De la mateixa manera, els ciutadans tenen dret a participar efectivament en els procediments d'elaboració i aprovació dels instruments d'ordenació territorial i urbanística, i d'execució en els períodes d'informació pública. Durant aquests períodes, tots els ciutadans tenen dret a:

a) Consultar la documentació escrita i gràfica, tant en paper com de forma telemàtica, que integra l'instrument o l'expedient i obtenir-ne una còpia. A aquests efectes, les administracions competents estan



obligades a garantir, des del principi del període d'informació pública, la possibilitat de consultar la documentació i d'obtenir-ne còpies. La documentació exposada al públic ha de constar d'un resum que inclogui, com a mínim, una explicació detallada de les modificacions que planteja i, si s'escau, els àmbits i l'abast de la suspensió que comporti.

b) Presentar al·legacions, suggeriments, informes o documents que considerin oportuns en relació amb l'instrument o l'expedient sotmès a informació pública. Així mateix, en els procediments de tramitació dels instruments de planejament urbanístic tothom té dret a consultar els instruments que hagin estat objecte d'aprovació provisional i a obtenir-ne còpies.

Article 65. Executivitat dels instruments de planejament urbanístic i resposta al procés de participació

1. Els instruments de planejament urbanístic són executius a partir de la publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents.

2. Als efectes prevists en la legislació estatal de sòl, l'administració que hagi duit a terme el tràmit d'informació pública de l'instrument de planejament ha de comunicar una resposta motivada als ciutadans que hagin efectuat al·legacions durant el tràmit esmentat. En el cas dels procediments de primera formulació o revisió de l'instrument de planejament, aquesta comunicació es pot realitzar de forma conjunta mitjançant un anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, en el diari de major difusió a les Illes Balears i en el punt d'accés electrònic de l'administració que hagi sotmès l'instrument al tràmit d'informació pública, mitjançant el qual s'ha d'indicar que es posen a disposició dels ciutadans el document de memòria de participació i els informes que han analitzat les al·legacions respectives.

L'article 59 de la referida LUIB assenyala que la modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació.

D'altra banda i en aquest cas, d'acord amb l'establert en l'article 59 de la LUIB, es tracta d'una modificació de planejament i no d'una revisió al no constituir una alteració substancial del model d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al seu desenvolupament urbanístic, així com de les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

Finalment, també serà d'aplicació el previst a la Disposició transitòria primera, apartat primer, de la LUIB.

4.- Respecte a la suspensió de les llicència s'estarà al previst a l'article 51 de la LUIB i article 90 del Reglament general:

Article 51. Suspensió d'aprovacions i atorgaments d'autoritzacions i llicències



1. Els òrgans competents per a l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formulació o la reforma, la suspensió de la tramitació i l'aprovació de plans de desenvolupament, d'instruments de gestió, així com l'atorgament de tota classe d'autoritzacions i llicències urbanístiques per a àrees o usos determinats, i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies.

2. L'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic determina per si sola la suspensió prevista en l'apartat anterior almenys en els àmbits en què les noves determinacions suposin una modificació del règim urbanístic. L'acord pel qual se sotmet a informació pública l'instrument del planejament aprovat inicialment ha d'expressar necessàriament les zones del territori objecte del planejament afectades per la suspensió. La publicació de l'acord d'aprovació provisional dels instruments de planejament determina per si sola la pròrroga de la suspensió.

3. Mentre estigui suspesa la tramitació de procediments, l'atorgament de llicències i la presentació de comunicacions prèvies en aplicació del que estableix aquesta disposició, es poden tramitar els instruments, atorgar les llicències o presentar les comunicacions prèvies que es basin en el règim vigent i siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment o provisionalment aprovat.

Aquest article es coincideix amb l'apartat 1 de l'article 120 del Reglament de Planejament Urbanístic aprovat pel Reial decret 2159/1978, de 23 de juny que disposa que l'aprovació inicial dels Plans, Normes, Programes, Estudis de Detall o de la seva reforma determinarà per si sola la suspensió de l'atorgament de llicències per a aquelles àrees del territori objecte del planejament, les noves determinacions del qual suposin modificació del règim urbanístic vigent. No obstant això, podran concedir-se llicències basades en el règim vigent, sempre que es respectin les determinacions del nou planejament.

5.- Respecte a l'avaluació ambiental estratègica, l'article 12 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, quina rúbrica és la de «l'Àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica». diu literalment, en la seva redacció actual:

1. Seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària els plans i els programes, així com les seves revisions, que adoptin o aprovin les administracions autonòmica, insular o local de les Illes Balears, l'elaboració i l'aprovació dels quals s'exigeixi per una disposició legal o reglamentària o per acord del Consell de Govern o del Ple d'un consell insular, quan:

a) Estableixin el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental i es refereixin a l'agricultura, ramaderia, silvicultura, aqüicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, ocupació del domini públic marítimoterrestre, utilització del medi marí, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbà i rural, o de l'ús del sòl, inclosa la delimitació d'usos portuaris o aeroportuaris.

b) Requereixin una avaluació per afectar espais de Xarxa Natura 2000 en els termes prevists en la legislació sobre patrimoni natural i biodiversitat.



c) Els que requereixin una avaluació ambiental estratègica simplificada, quan es produeixi algun dels supòsits següents:

I. Quan així ho decideixi, cas per cas, l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

II. Quan així ho determini l'òrgan ambiental, a sol·licitud del promotor.

2. També seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària les modificacions dels plans i programes inclosos en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article quan, per si mateixes, impliquin:

a) Establir un marc nou per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a l'avaluació d'impacte ambiental en les matèries incloses en l'apartat 1.a) anterior.

b) S'entendrà que les modificacions comporten un nou marc per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a avaluació ambiental quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar algun projecte nou sotmès a avaluació ambiental, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual de projectes sotmesos a avaluació ambiental ja permesos en el pla o programa que es modifica.

c) Requerir una avaluació perquè afecten espais Xarxa Natura 2000 en els termes prevists en la legislació del patrimoni natural i de la biodiversitat.

3. Seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

a) Els plans i els programes esmentats en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article, i les seves revisions, que estableixin l'ús, en l'àmbit municipal, de zones d'extensió reduïda.

b) Els plans i els programes, i les seves revisions, que estableixin un marc per a l'autorització de projectes en el futur, però no compleixin els altres requisits que s'indiquen en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article.

4. També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

a) Les modificacions esmentades en l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen en l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

b) Les modificacions de plans o programes que, tot i no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permesos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en situació rural.

c) Derogada



5. Quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà a l'expedient.

6. No s'inclouran en els supòsits d'avaluació ambiental els estudis de detall, que han de respectar la seva submissió als instruments de planejament dels quals depenen jeràrquicament. Tampoc no s'hi inclouran les modificacions de plans d'escassa entitat, que no suposin canvis o variacions fonamentals de les característiques o de les estratègies i directrius dels plans ja aprovats, ni diferències substancials en els efectes prevists o en la zona d'influència, que no modifiquin la classificació del sòl, ni incrementin aprofitaments urbanístics ni incideixin negativament en la funcionalitat de les dotacions públiques i que no estableixin nous usos no prevists en el planejament aplicable, excepte en aquest darrer cas que el canvi d'ús suposi establir un ús d'espai lliure o d'equipaments públics a sòl urbà o urbanitzable.

La present modificació puntual del planejament general vigent ha de ser objecte d'una avaluació ambiental estratègica ja que no es compleixen les condicions establertes en l'apartat 6 per a excloure-la d'avaluació. En primer lloc perquè no es tracta d'un estudi de detall. En segon lloc perquè, malgrat que és una modificació d'un pla, s'estableixen en aquesta nous usos no previstos en el planejament vigent i un d'ells (ús terciari) és distint de l'ús d'espai lliure o d'equipaments públics.

Una vegada establerta la necessitat d'avaluació s'ha de concloure si aquesta ha de ser ordinària o simplificada. Doncs bé, es considera que ha de ser simplificada a causa del caràcter menor [apartat 4.a)] de les modificacions, en els termes que es defineixen en l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. L'article 5.2.f) indica:

"f) 'Modificacions menors': canvis en les característiques dels plans o programes ja adoptats o aprovats que no constitueixen variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes o de la seva cronologia però que produeixen diferències en els efectes prevists o en la zona d'influència".

Es considera que la present modificació no constitueix una variació fonamental de les estratègies, directrius i propostes del planejament general vigent. A causa d'això es considera que haurà de realitzar-se una avaluació ambiental simplificada. Per tal motiu s'ha procedit a encarregar l'elaboració de l'informe referit a l'anàlisi ambiental. Aquest ha estat redactat per l'empresa GAAT, Urbanisme, Territori i medi ambient en data 4 de març de 2025.

6.- També és d'aplicació com a normativa bàsica estatal, el Reial decret-legislatiu 7/2015, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, respecte aquells aspectes que tenen el caràcter de normativa bàsica i tenen efecte sobre els instruments d'ordenació territorial i urbanístic (art. 22).

7.- D'acord amb el que disposa l'article i 47.2 II) de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local de 2 d'abril de 1985, modificada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de

Mesures per a la Modernització del Govern Local, en quant a la tramitació dels instruments de planejament serà necessari el vot favorable de la majoria absoluta del número legal de membres de la Corporació.

TERCER.- DOCUMENTACIÓ

S'enumerem a continuació els documents continguts en la present MP:

3.1. Memòria informativa i justificativa redactada pels serveis tècnics municipals

3.2. Estudis econòmics:

3.2.1. Estudi econòmic i financer

3.2.2. Informe de sostenibilitat econòmica

3.3.3. Memòria de viabilitat econòmica

3.3. Document d'avaluació ambiental

3.4. Informe jurídic

3.5. Informe d'intervenció

II.- ATÈS que, com a fonaments de dret processal, les disposicions legals i reglamentaries aplicables són els articles 4.1.c) i e), 22.2.c), 25.2.d) i 47.3.i) de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local de 2 d'abril de 1985; i els articles 4.1.c) i e), 50.20, 82.3, 123.1, 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 sotmet el present, Informe Jurídic FAVORABLE a la consideració del batle-president perquè, si és procedent, s'elevi la seva aprovació a l'Ajuntament en PLE, òrgan competent per resoldre, la següent PROPOSTA D'ACORD:

1.- APROVAR INICIALMENT la proposta de Modificació Puntual núm. 2/2024 del Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià, consistent en la reordenació urbanística de l'àmbit del complex social - esportiu - recreatiu denominat Casino de Mallorca, ubicat en la Urbanització Sol de Mallorca, redactada pels serveis tècnics municipals.

2.- SOTMETRE (i) el present expedient de modificació puntual i (ii) l'expedient per a la signatura del Conveni que té per objecte la present modificació puntual del PGOU de Calvià, 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, a informació pública pel termini de TRENTA DIES (30 dies) mitjançant anuncis que es publicaran en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, i a la seu electrònica de l'Ajuntament de Calvià, en la qual hi ha de constar la documentació completa que integra l'instrument.

La publicació de l'anunci d'informació pública en el Butlletí Oficial de les Illes Balears farà constar el localitzador uniforme de recursos de la seu electrònica per accedir a tota la documentació que és el següent:

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

Es pot examinar l'expedient a l'Àrea d'Urbanisme d'aquest Ajuntament per formular els suggeriments i al·legacions que considerin oportunes.

3.- SUSPENDRE l'atorgament de llicències i/o comunicacions prèvies de parcel·lació, edificació i demolició en els casos que puguin contradir les determinacions previstes a la proposta de Modificació Puntual.

4.- DETERMINAR com a àrees afectades per la suspensió les següents parcel·les:

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.

5.- ACORDAR la subjecció a avaluació ambiental estratègica simplificada la present proposta de Modificació Puntual, d'acord amb el previst a l'article 12 del Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'avaluació d'impacte ambiental de les Illes Balears i iniciar el corresponent procediment.

6.- SOL·LICITAR els informes corresponents a les Administracions Públiques que es puguin veure afectades per la present Modificació Puntual de Planejament, conforme previst a l'article 55.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears.

7.- TRAMETRE al Consell Insular de Mallorca un exemplar complet de tots els documents que integren aquest expedient de modificació puntual, que ha estat objecte d'aprovació inicial, oportunament diligenciat amb l'acreditació que és la que s'ha aprovat inicialment, per a l'emissió de l'informe corresponent, de conformitat amb el que disposa l'apartat 6 de l'article 55 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears.

8.- NOTIFICAR, personalment, el present acord a les persones i/o interessats que com a conseqüència de la nova aprovació inicial es puguin veure afectats com a conseqüència de les modificacions introduïdes i, en especial, a la societats mercantils CASINO DE

MALLORCA, amb C.I.F. núm. A07058753 i CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & CO.KG
SUCURSAL EN ESPAÑA, amb C.I.F. núm. W8266897A.

Calvià, en la data de la signatura electrònica

ARBONA COLOM, MARIA ANTONIA
TAG Urbanisme
14/05/2025 11:59