

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA 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

1.- OBJECTE DEL CONVENI

CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE CALVIÀ I L'ENTITAT CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, SUCURSAL A ESPANYA

PARTS

D. JUAN ANTONIO AMENGUAL GUASP, batle-president de l'**AJUNTAMENT DE CALVIÀ**, amb NIF núm. P0701100J i domicili al carrer Julià Bujosa Sans, batle, núm. 1, de Calvià Vila. En exercici de les facultats que li atribueix l'article 21.1.b) i j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

D., major d'edat i NIF/NIE, actuant en nom i representació de l'entitat **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, Sucursal a Espanya**, amb NIF núm. W8266897A i domicili al carrer Can Puigdorfilà, núm. 2, 2n A, de Palma.

Es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària per a l'atorgament d'aquest conveni urbanístic, i a aquest efecte:

EXPOSEN

1. L'entitat **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, Sucursal a Espanya**, és propietària de les següents parcel·les situades en la urbanització de Sol de Mallorca del terme municipal de Calvià:

- 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.
- Finca registral núm. 20248 de Calvià 1 (CRU núm. 07021000585734). Es correspon amb la parcel·la cadastral 9604021 DD5790S 0001K.
- 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) s'hi ha construït el Complex Social-Esportiu-Recreatiu denominat CASINO DE MALLORCA, construït a partir de la llicència d'obra major núm. 72/1978 atorgada el 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, per aquest motiu, és deficient. Els seus edificis, construccions i instal·lacions es varen degradant amb el pas dels anys.

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

2.- La situació urbanística conformement a l'actual Pla General en vigor inclou les tres parcel·les esmentades en la classe de SÒL URBÀ amb urbanització consolidada, i s'hi distingeixen dues zones diferenciades:

a. Unitat d'Actuació (UA/SM-01) discontinua destinada a Equipament Privat d'Ús Recreatiu (EQ-R, ús detallat 5.10) amb una superfície total, segons la fitxa de la unitat d'actuació, de 33.532 metres quadrats. La superfície real ascendeix a 32.439,74 metres quadrats.

En aquesta àrea s'inclou la totalitat de la finca registral 22349, la major part de la finca 20248, i una petita porció de la finca 20280.

La citada unitat tenia per objecte, segons la seva fitxa de característiques, "la unificació urbanística de les dues parcel·les que donen suport al complex d'edificacions que constitueixen el Casino de Mallorca, i que permetran qualsevol actuació tendent a la seva reforma o ampliació".

b. Qualificació urbanística de zona turística (T, ús detallat 4.3) no inclosa en l'esmentada unitat d'actuació amb una superfície real de 14.611,07 metres quadrats.

En aquesta qualificació s'inclou la menor part de la finca 20248 i la major part de la finca 20280.

En conjunt la superfície real de l'àmbit ascendeix a 47.050,81 m²s.

Considerant que tant la qualificació EQ-R com la T posseeixen un coeficient d'edificabilitat de 0,50 m²t/m²s, la superfície edificada màxima ascendeix a 23.525,41 m²t (16.219,87 m²t d'ús d'equipament privat recreatiu, i 7.305,54 m²t d'ús turístic). S'adjunta un quadre resum de la situació urbanística actual:

QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE (m ² s)	SUP. EDIFICADA MÀXIMA (m ² t)	USOS CARACTERÍSTICS
--------------	----------------------------------	---	------------------------

UA/SM-01	32 439,74	16.219,87 (0,50 m²t/m²s)	Equipament Privat d'ús Recreatiu (5.10)
T	14 611,07	7.305,54 (0,50 m²t/m²s)	Turístic (4.3) [209 places]
TOTAL	Lucrativa: 47.050,81	Lucrativa: 23.525,41	Recreatiu (5.10), Turístic (4.3)
	Total: 47.050,81	Total: 23.525,41	

Es tracta d'un sòl urbà amb urbanització consolidada. Els terrenys gaudeixen de tots els serveis urbanístics bàsics enumerats en l'article 22 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (en endavant LUIB).

3.- Pel que fa a la parcel·la urbanística destinada a ús turístic, l'entitat **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG** està tramitant la concessió d'una llicència urbanística, integrada amb activitats, per a la construcció d'un establiment hotel·ler. La sol·licitud, presentada el 29 de març de 2021 (RGE núm. 7201/2021), ha donat 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, juntament amb els estudis complementaris que els acompanyen. L'aprovació es va publicar al 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. L'acord es va publicar al BOIB núm. 18 de 9 de febrer de 2023.

En l'esmentada Revisió les tres parcel·les es varen incloure en la unitat d'actuació UA/SM-02, unitat creada per a la gestió d'una actuació de transformació urbanística de dotació.

Van existir discrepàncies entre les parts respecte a l'esmentada aprovació inicial. Aquestes es varen plasmar en un escrit d'al·legacions en què, com a conclusió, s'indicava que l'actuació urbanística no era viable econòmicament.

No obstant l'anterior, 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), varen quedar sense efecte als dos anys de la publicació de l'acord. Això permetria la continuació de la tramitació del projecte de l'establiment hotel·ler (expedient d'urbanisme núm. 151/2021), la qual cosa impossibilitaria, en aquest cas, dur a terme l'ordenació pretensa per la corporació municipal i la propietat/promotora afectada.

Per aquest motiu, la promotora i l'**Ajuntament de Calvià** varen acordar la suspensió de la tramitació de la llicència. D'acord amb això, la Junta de Govern Local en sessió de 15 de juliol de 2024, va adoptar l'acord de "[s]uspendre la tramitació del procediment de concessió de llicència per a la construcció d'un hotel de 4*, promogut per l'entitat **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & CO KG SUCURSAL A ESPANYA**. [...] La suspensió s'acorda amb efectes retroactius des de l'1 de juliol de 2024 fins a l'1 de juliol de 2025 o fins a l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual si aquesta es produeix amb anterioritat".

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".

5.- L'execució del planejament vigent, en els termes indicats, provocaria les següents conseqüències no desitjades:

1r. 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, en no preservar-lo del desenvolupament edificatori.

2n. El manteniment del Complex Social-Esportiu-Recreatiu del Casino de Mallorca, sense que aquest pugui modificar el seu ús i continuï, per tant, en estat d'abandonament pel trasllat de la seva activitat a Palma, l'any 2011. Aquesta situació farà que es continuï degradant cada vegada més. És evident que l'objectiu de la vigent unitat d'actuació UA/SM-01, és a dir, 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.

3r. El manteniment de les dimensions actuals de l'accés públic, des de l'avinguda de Portals Vells al domini públic marítim terrestre que constitueix la denominada Cala Xada, un accés molt deficient: estret i amb un pendent pronunciat.

4t. 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.

6.- És per evitar aquestes conseqüències que les parts varen acordar la suspensió de la tramitació de la llicència d'obres del complex turístic. I, al mateix temps, han anat fent contactes per dotar les parcel·les descrites en el punt 1 d'una nova ordenació urbanística, a dur a terme mitjançant una modificació puntual del planejament general vigent.

La justificació del conveni, per tant, ve donada per la necessitat de donar resposta a l'actual estat d'abandonament de les construccions de l'antic Casino, i de l'impacte que això provoca; preservar la zona boscosa, convertir les voreres públiques en itineraris accessibles, i millorar l'accés públic al mar.

Juntament amb això, el manteniment de la construcció d'un establiment hotel·ler de 4 estrelles o superior es considera essencial per donar un impuls turístic de categoria a la urbanització de Sol de Mallorca. La construcció es farà en un lloc diferent del previst en el planejament vigent, a fi de preservar la massa arbòria.

Dins del Complex del Casino el disseny és mantenir, si el seu estat de degradació no ho desaconsella, el club de platja o Beach Club situat a prop del mar, i el funicular que l'unia amb l'edificació principal del Casino.

7.- La disposició addicional primera de la Llei 3/2022, de 15 de juliol, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears estableix la suspensió temporal en l'illa de Mallorca de la possibilitat d'adquirir places turístiques a l'organisme gestor o a l'administració turística, així com l'intercanvi de places entre particulars, per a l'inici de l'activitat turística en els establiments d'allotjament turístic.

Ja s'ha indicat que per poder preservar la zona boscosa és necessari reubicar la qualificació turística dins de l'àmbit. Aquest és un dels casos pels quals l'esmentada suspensió no s'aplicaria. L'apartat 5 de l'esmentada disposició assenyala el següent: "Quan mitjançant el planejament urbanístic municipal o un conveni urbanístic, s'intercanviï la ubicació d'un establiment hotel·ler per motius mediambientals i/o paisatgístics, l'aplicació tampoc no s'aplicarà sempre que s'estigui tramitant una sol·licitud de llicència urbanística d'edificació davant l'administració urbanística competent, destinada a l'obertura de l'establiment en la ubicació inicial abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei".

La llicència urbanística va ser sol·licitada per la propietat l'any 2021, amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 3/2022.

Per tant, la nova ordenació no impedirà la construcció d'un nou establiment d'allotjament hotel·ler amb les mateixes places que les sol·licitades en la sol·licitud de llicència núm. 151/2021.

8.- La norma 6.2.g) del Pla Territorial Insular de Mallorca estableix el següent:

"Els sòls classificats com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, que siguin objecte de canvi de qualificació per destinar-se a usos residencials, turístics o mixtos de nova implantació, computaran com a creixement en la taula de l'apartat 1 d'aquesta norma".

En el planejament vigent la superfície destinada a usos residencials, turístics o mixtos ascendeix a 11.611,07 m²s: zona de qualificació T (ús turístic).

Aquest conveni, i la futura modificació puntual, no podran incrementar la superfície destinada a usos residencials, turístics o mixtos.

9.- L'article 47 de la LUIB regula el contingut dels estudis econòmics del planejament. Hi ha tres tipus d'estudis econòmics:

1r. Estudi econòmic i financer (EEF). Estima el cost econòmic de les actuacions previstes, la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució i l'anàlisi de les previsions de finançament públic de les que corresponen a l'administració, així com l'establiment dels terminis en què se'n prevegi el desenvolupament.

2n. L'informe de sostenibilitat econòmica (ISE). Pondera l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants.

3r. La memòria de viabilitat econòmica (MVE). Inclou un balanç comparatiu relatiu a la rendibilitat econòmica, en els termes establerts en la legislació estatal, relatiu a les actuacions que incrementin l'índex d'edificabilitat bruta o en canvi en l'ús global respecte a les determinacions estructurals establertes en el planejament anterior.

La negociació d'aquest conveni coincideix amb la tramitació de l'aprovació d'una modificació puntual de l'instrument de planejament general de Calvià. Per a la redacció d'aquesta modificació i per a la negociació del conveni, s'han hagut d'elaborar els estudis econòmics esmentats anteriorment.

10.- Aquest conveni urbanístic es redacta d'acord amb el que estableix el capítol VI del títol III de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB).

Es tracta d'un conveni de planejament urbanístic la finalitat del qual, d'acord amb l'article 98.1 de la LUIB, és la modificació del planejament vigent. En aquest cas no afectarà l'ordenació estructural del municipi. No és necessari, per tant, comptar amb l'informe favorable del Consell Insular de Mallorca amb caràcter previ a la seva subscripció.

Així mateix es tracta d'un conveni de gestió urbanística en establir, d'acord amb l'apartat 2 de l'esmentat article 98, termes i condicions d'execució del planejament.

La tramitació del conveni és coincident amb la del procediment d'aprovació de la modificació puntual núm. 3/2024 del planejament general amb el qual té una relació directa. D'acord amb l'apartat 4 de l'article 207 del RLUIB/Ma el text íntegre del conveni s'inclourà en la documentació sotmesa a informació pública pròpia d'aquest procediment i substituirà, en aquest cas, el tràmit d'informació previst en l'art. 98.3 de la LUIB pel previst en el procediment d'aprovació de la figura de planejament.

L'aprovació d'aquest document correspondrà al Ple municipal.

Una vegada aprovat el text íntegre del conveni juntament amb l'acord d'aprovació, es publicarà en els mateixos termes i requisits que s'exigeixin per a la publicació dels instruments de planejament, d'acord amb la legislació de règim local o amb la mateixa LUIB. Quedarà sotmès al règim d'acció pública regulada en l'article 14 de la LUIB.

El conveni s'inclourà en el registre municipal de convenis administratius urbanístics.

Amb aquestes premisses, interessant a les parts signants incorporar les condicions d'aquest conveni mitjançant una modificació puntual del Planejament General, en els termes que es diran, les parts subscriuen aquest conveni de planejament i de gestió a l'empara del que estableix el capítol VI del títol III de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), i el seu reglament general de desenvolupament per a l'illa de Mallorca (RLUIB/Ma), amb subjecció a les següents

CLÀUSULES

PRIMERA.- OBJECTE DEL CONVENI

1. Aquest 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 núm. 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) de Calvià 1.
2. Així mateix té per objecte establir els termes i les condicions d'execució de l'esmentada modificació.
3. Es tracta, per tant, d'un conveni municipal de planejament i de gestió urbanística que l'**Ajuntament de Calvià** subscriu amb l'entitat **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, SUCURSAL A ESPANYA**, propietària dels terrenys.

SEGONA. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT

La 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.

La nova ordenació prohibirà, en aquesta zona, la construcció de qualsevol tipus d'edificació, ni tan sols sota rasant, a fi de preservar-ne els valors ambientals i paisatgístics. S'obligarà a mantenir, en la mesura del possible, la cobertura vegetal i la configuració orogràfica original.

- 2n. El manteniment de l'ús turístic present en l'àmbit, sense increment de la seva superfície per no consumir creixement turístic, residencial o mixt.

Serà necessari, això sí, la seva reubicació en una altra zona de l'àmbit per poder complir l'objectiu vist 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 d'aplicació 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 ubicar, el primer dels quals (ELP-1) a la finca 22349, el segon (ELP-2) vora la mar, abastant la zona de servitud de trànsit i de protecció del domini públic marítim terrestre (DPMT), així com una porció de la massa boscosa a preservar.

El primer dels nous espais lliures públics constituirà una plaça pública que s'ubicarà en la zona central de la urbanització. Es desitja, d'aquesta manera, incrementar la vida comunitària, avui dia gairebé inexistent, en una urbanització aïllada de la resta de nuclis 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.

El segon s'unirà al camí per a vianants públic existent per millorar l'accés públic a la mar des de l'avinguda Portals Vells. Així mateix tindrà l'objectiu de preservar els valors naturals i paisatgístics de Cala Xada i la zona boscosa. Aquest espai ocuparà tant la servitud de trànsit com la de protecció de Costes, a més de part de l'àrea boscosa.

L'obtenció dels terrenys, per part de l'Ajuntament, serà mitjançant la seva cessió gratuïta en virtut d'aquest 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. Això implica la necessitat de dur a terme una requalificació del sòl, amb un canvi d'ús, que unit al canvi d'ubicació de l'ús turístic, implica la demolició de la major part de les instal·lacions del Complex.

Únicament es podrà recuperar el club de platja (Beach-Club) que s'ubica vora la mar, així com el funicular que el connectava amb l'edificació principal del Complex. En el cas que no es puguin recuperar a causa del seu estat, es podran substituir per unes noves construccions que compleixin els nous paràmetres urbanístics.

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.

La reordenació permet convertir en ajustos raonables les obres necessàries per fer les voreres accessibles i, d'aquesta manera, poder dur a terme el que estableix la disposició addicional tercera.1 del Reial decret legislatiu 1/2013, de 29 de desembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei general de drets de les persones amb discapacitat i de la seva inclusió social.

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

TERCERA. ORDENACIÓ URBANÍSTICA DELS TERRENYS DESPRÉS DE LA MODIFICACIÓ

1. Ambdues parts convenen que la nova ordenació dels terrenys afectats per aquest conveni, a realitzar mitjançant l'oportuna modificació puntual del planejament, tindrà les següents característiques:

1r. Modificació de l'alineació oficial de les parcel·les per incrementar l'amplada de les voreres existents en un metre (1 m). D'aquesta manera aquestes disposaran de dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m). Es qualificaran, d'aquesta manera, 1.012,05 m²s com a V (xarxa viària i passos públics) d'ús i domini públic.

2n. En la parcel·la nord (finca 22349/ ref. cadastral: 9105001 DD5790S) es qualificarà una porció de terreny de 3.442,98 m²s com a espai lliure públic (EL-P).

3r. En la resta d'aquesta parcel·la nord, de superfície 10 108,24 m²s, 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 (ARE/SM-03) amb una edificabilitat màxima de 0,75 m²t/m²s (7.581,18 m²t) amb ús Sociocultural (5.1), Assistencial (5.3), Sanitari (5.7) o Recreatiu (5.10).

S'incrementarà l'altura de les edificacions, de 2 plantes (PB+1) a 3 plantes (PB+2).

4t. En la zona sud (finques 20248 i 20280 / ref. cadastral: 9604021 DD5790S i 9604022 DD5790S) es crearà un espai lliure públic (EL-P) de 2.339,15 m²s que s'unirà al pas per a vianants públic existent.

5è. En la resta d'aquesta zona sud es crearan dues Àrees de Regulació Específica: ARE/SM-01 i ARE/SM-02.

L'ARE/SM-01 amb una superfície de 14.263,12 m²s i una edificabilitat màxima de 11.500,00 m²t. Presenta un ús turístic (4.3) per a la construcció d'un establiment d'allotjament turístic: hotel de 4 estrelles com a mínim. Posseeix una superfície no superior a la qualificació T actual (14 611,07 m²s) perquè no hi hagi creixement turístic, residencial o mixt.

L'ARE/SM-02 amb una superfície de 15.885,27 m²s disposarà de dues zones diferenciades: una edificable de 7.104,02 m²s, i una altra inedificable de 8.781,25

m²s per preservar l'àrea boscosa. L'edificabilitat màxima, a executar a la part edificable, ascendirà a 3.800,00 m²t. L'ús global al qual s'haurà de destinar l'edificació és el terciari (4). Els usos detallats podran ser: Comercial (4.1), Serveis (4.2) i Establiments Públics (4.4). L'ús Turístic (4.3), malgrat ser un ús terciari, estarà prohibit perquè no hi hagi creixement turístic, residencial o mixt. En aquest ARE s'inclourà el funicular i el club de platja (Beach Club) que podran ser recuperats o, si n'és el cas, substituïts per unes noves construccions d'acord amb els nous paràmetres.

2. Es defineixen les Àrees de Regulació Específica (ARE) com un tipus d'àrees en les quals el Pla General d'Ordenació Urbana estableix una ordenació específica i detallada per reunir unes condicions urbanístiques que en justifiquen el tractament individualitzat.

Tal com hem indicat anteriorment es crearan tres noves àrees: ARE/SM-01 (ús turístic), ARE/SM-02 (ús terciari), i ARE/SM-03 (ús equipament privat).

2. El quadre resum de la nova ordenació és el següent:

QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE (m ² s)	SUP. EDIFICADA MÀXIMA (m ² t)	USOS CARACTERÍSTICS
ARE/SM-01	14 263,12	11 500,00	Turístic (4.3) [204 plazas]
ARE/SM-02	Edificable: 7104,02	3800,00	Terciari (4): (Comercial (4.1), Serveis (4.2) i Establiments Públics (4.4))
	No edificable: 8781,25	0,00	Espais lliures privats (7.2)
ARE/SM-03	10 108,24	7581,18	Equipament privat sociocultural (5.1), Assistencial (5.3), Sanitari (5.7) o Recreatiu (5.10)
V	1012,05	0,00	Xarxa Viària (6.1)
ELP - 1	3442,98	103,29	Espacios libres públicos (7.1)
ELP - 2	2339,15	70,17	Espais lliures públics (7.1)
TOTAL	Lucrativa: 40 256,63	Lucrativa: 22 881,18	Comercial (4.1), Serveis (4.2), Establiments Públics (4.4), Turístic (4.3), Sociocultural (5.1), Assistencial (5.3), Sanitari (5.7), Recreatiu (5.10), Xarxa Viària (6.1), Espais lliures públics (7.1), Espais lliures privats (7.2)
	Total: 47 050,81	Total: 23 054,64	

Respecte a la situació inicial es produeix una minoració tant de la superfície de sòl lucratiu (47 050,81 vs. 40 256,63 m²s) com de la superfície edificada màxima lucrativa (23.525,41 vs. 22 881,18 m²t).

L'increment d'aprofitament lucratiu de l'ARE/SM-01 i ARE/SM-03 compensen, en part encara que no de forma completa, la pèrdua de superfície lucrativa per l'ampliació de les voreres i la creació dels EL-P, així com la reducció de l'edificabilitat a causa de la preservació de la massa boscosa.

4. Els canvis de qualificació no suposen un creixement turístic, residencial o mixt.

5. Els canvis de qualificació sí que suposen que moltes de les edificacions existents s'hagin de demolir per no ajustar-se a la nova ordenació. En primer lloc, s'hauran de demolir les construccions, instal·lacions i obres que impedeixin l'execució de l'ampliació de les voreres públiques. En segon lloc, s'haurà de demolir la pràctica totalitat del complex social-esportiu-recreatiu del Casino de Mallorca que està en estat d'abandonament des de l'any 2011, any del tancament del Casino pel seu trasllat a Palma.

L'únic que podrà recuperar-se serà el funicular i el club de platja (Beach Club), o ser substituïts per noves edificacions que compleixin les noves condicions urbanístiques. Si es recuperen, s'haurà de tenir en compte l'edificabilitat i l'ocupació consumida per aquestes.

QUARTA. TERMES I CONDICIONS DE LA GESTIÓ I EXECUCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT

1. Tota l'actuació es fa en sòl urbà amb urbanització consolidada que disposa, doncs, de tots els serveis urbanístics bàsics enumerats en l'article 22 de la LUIB.

2. La reordenació urbanística no implica la generació de plusvàlues. Això es justifica en la memòria de viabilitat econòmica (MVE) que s'inclou en el document B ("Estudis Econòmics") de la modificació puntual.

La modificació comporta un decrement del sostre edificable lucratiu, de 23.525,41 a 22.881,18 m²t.

Malgrat això, en la MVE es comprova que el canvi d'ús de part del sòl provoca un increment de l'aprofitament urbanístic objectiu. Increment, però, que no és suficient perquè l'actuació urbanística sigui rendible econòmicament. En descomptar del valor del sòl final el cost dels deures i càrregues pendents, aquest resulta inferior al valor del sòl en la situació inicial. És a dir, les càrregues i els deures (ampliació de les voreres, nous ELP, demolició del complex del Casino de Mallorca, etc.) superen els beneficis.

3. A la vista de la MVE, i en no haver-hi plusvàlua urbanística, la propietat no estaria obligada a la cessió de terrenys per a dotacions públiques ni respecte al percentatge d'aprofitament lucratiu.

Malgrat això, la propietat s'ha ofert i es compromet, mitjançant aquest conveni, a cedir lliurement a l'Ajuntament els terrenys destinats a l'ampliació de les voreres públiques, així com a la constitució dels dos nous espais lliures públics (EL-P).

Així doncs, la forma d'obtenció dels terrenys necessaris per a la implantació de les dotacions públiques previstes en la modificació serà mitjançant la "cessió en virtut de conveni urbanístic", regulat en l'article 74.1.b) de la LUIB.

4. Amb l'aprovació definitiva de la modificació del planejament en els estrictes termes establerts en aquest conveni, incloent-hi la seva representació gràfica i ordenació (usos, edificabilitats i aprofitament en general), l'entitat **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, Sucursal a Espanya**, 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 d'innecessarietat, als efectes de constituir les següents parcel·les resultants:

- 1a. Parcel·la de 1.012,05 m²s destinada a vial
- 2a. Parcel·la de 3.442,98 m²s destinada a espai lliure públic (ELP-1)
- 3a. Parcel·la de 2.339,15 m²s destinada a espai lliure públic (ELP-2)
- 4a. Parcel·la de 14.263,12 m²s amb aprofitament lucratiu: ARE/SM-01 - ús turístic
- 5a. Parcel·la de 15.885,27 m²s amb aprofitament lucratiu: ARE/SM-02 - ús terciari
- 6a. Parcel·la de 10.108,24 m²s amb aprofitament lucratiu: ARE/SM-03 - ús equipament privat.

A partir de les finques inicials vistes anteriorment: 22349, 20248 i 20280.

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. Aquestes se cediran a l'Ajuntament lliures de càrregues i gravàmens, així com d'arrendaments i ocupants.

No es podran atorgar les llicències urbanístiques d'edificació i ús del sòl sense que s'hagin inscrit al Registre de la Propietat les sis finques descrites anteriorment.

5. L'execució material de l'ampliació de les voreres i de l'espai lliure públic ELP-1 de 3.442,98 m²s situat a la parcel·la cadastral 9105001 DD5790S 0001YP correspondrà a la propietària/promotora **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, Sucursal a Espanya**.

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 ha de contemplar la totalitat de les obres d'urbanització corresponents a l'entitat privada.

Els elements d'urbanització compliran les condicions generals establertes al capítol V de l'Annex ("Document tècnic que desenvolupa les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats") de l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol.

En relació a l'ampliació de les voreres: aquestes obres consistiran exclusivament en l'ampliació de les voreres en termes similars als existents, sense inclusió de nous serveis ni millores dels existents. Les voreres tindran les mateixes, o similars, característiques a les existents per evitar, en la mesura possible, una diferència excessiva entre la part existent i la nova. D'aquesta manera s'empraran rajoles similars pel que fa a mida, color, textura, rejuntat, etc.

En relació a la urbanització de l'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. Les característiques que haurà de tenir el projecte de plaça seran les següents:

- Classe d'enllumenat: CE2 (segons RD 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07).

Il·luminància mitjana, $E_m = 20$ lux. Uniformitat mitjana, $U_m = 0,40$.

S'haurà de dotar d'una il·luminació tipus led.

S'hauran de complir les condicions establertes en la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears.

- Instal·lacions mínimes: una (1) font d'aigua potable per beure; un (1) parc infantil petit, amb una capacitat d'entre 12 i 20 nens, bancs per a una capacitat de 50 persones, i 10 papereres.
- El percentatge mínim de sòl amb paviment dur per transitar serà d'un 40 %. En aquesta superfície s'inclourà el paviment amortidor de la zona de joc de nens.
- S'hauran de complir les condicions d'urbanització dels espais lliures públics regulades en l'article 10.18 del volum I de les normes urbanístiques.

D'acord amb l'article 10.18 del volum I l'Ajuntament, com a receptor dels espais lliures públics executats pels particulars, supervisarà les condicions de qualitat dels projectes de dotació de serveis i hi podrà introduir les modificacions oportunes, tant de disseny com de qualitat de les instal·lacions.

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.

6. La propietat no cedirà cap parcel·la lucrativa a l'Ajuntament d'acord amb el percentatge públic de plusvàlues, en no generar-se plusvàlues amb l'actuació.

7. L'execució material de l'espai lliure públic ELP-2 de 2339,15 m²s, situat al costat del 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 al mar des de l'avinguda de Portals Vells.

8. Es fa constar que, d'acord amb un informe de Calvià 2000, empresa pública municipal encarregada del servei urbanístic bàsic de sanejament d'aigües residuals, les aigües fecals o residuals generades per les noves edificacions a construir en l'àmbit hauran de connectar amb la xarxa pública de sanejament de l'avinguda de Mallorca. Això implica que s'hagi de formalitzar una servitud de pas subterrani a l'ARE/SM-01 a favor de l'ARE/SM-02. Els costos de les connexions a aquesta xarxa seran a càrrec del promotor.

L'empresa pública també ha senyalat que aquesta xarxa de sanejament de l'avinguda de Mallorca aboca a l'estació impulsora de Mago II i, d'aquí, a l'estació de Son Ferrer. Els nous cabals comprometen la capacitat d'impulsió actual de la citada estació de Son Ferrer, que, per tant, s'haurà de reforçar. L'**Ajuntament de Calvià** assumeix, com a propietària, el compromís que aquest reforçament s'executi amb antelació a la finalització de les primeres edificacions de l'àmbit.

CINQUENA. EFICÀCIA

La corporació municipal adquireix el compromís de procedir a l'aprovació del conveni, així com a l'aprovació inicial i definitiva de la modificació del planejament. Tot això en els termes estipulats en la LUIB (i el seu reglament general per a l'illa de Mallorca, RLUIB/Ma), així com en la legislació de règim local.

Aquest conveni haurà de ser aprovat pel Ple de la Corporació Municipal, i serà eficaç des de la seva subscripció.

Se li donarà, per part de l'Ajuntament, la publicitat, el registre i l'arxiu que preveu l'article 99 de la LUIB.

SISENA. LÍMITS

El present conveni se circumscriu als límits establerts en la LUIB i el seu reglament per a l'illa de Mallorca, tenint l'efecte, exclusivament, de vincular les parts per a la iniciativa i la tramitació del pertinent procediment per a la modificació del planejament. Tot això sobre la base de l'acord assolit sobre l'oportunitat i conveniència, i les característiques de la nova ordenació dels terrenys. No vincularà, en cap cas, l'administració en l'exercici de les seves potestats.

SETENA. CONSIDERACIONS RESPECTE A LA TRAMITACIÓ DE LA LLICÈNCIA URBANÍSTICA NÚM. 151/2021

L'aprovació inicial de la modificació puntual que s'està tramitant de forma conjunta amb aquest conveni, i d'acord amb l'article 51 de la LUIB, determinarà per si sola la suspensió de l'atorgament de la llicència urbanística núm. 151/2021, per afectar l'àmbit objecte de la modificació del règim urbanístic.

La suspensió tindrà una durada de DOS (2) anys o fins a l'aprovació definitiva de la modificació del planejament.

El transcurs d'aquest termini, sense que s'hagi aprovat definitivament la modificació de l'instrument de planejament, facultarà l'entitat **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, Sucursal a Espanya**, a continuar amb la tramitació de l'esmentat expedient d'urbanisme núm. 151/2021.

VUITENA. SUBROGACIÓ EN ELS DRETS I OBLIGACIONS

L'Entitat **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co. KG, Sucursal a Espanya**, es compromet i obliga a subrogar en els drets i obligacions d'aquest conveni qualssevol tercers que adquireixin tot o part de les parcel·les que el constitueixen, o les afectin amb drets reals, per la qual cosa les seves obligacions, en incloure's en el planejament, vincularan a qualssevol tercers.

NOVENA. NATURALESA I JURISDICCIO

De conformitat amb el que estableix l'article 97.5 de la LUIB, aquest conveni urbanístic de planejament i de gestió té naturalesa jurídicoadministrativa i les qüestions relatives al seu compliment, interpretació, efectes i extinció seran competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

En prova de conformitat, les parts signen aquest conveni per duplicat.

2.- NECESSITAT I OPORTUNITAT

La necessitat i oportunitat del conveni es justifica en els següents extrems:

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, comprenent 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. Se cediran aquestes a l'Ajuntament lliure de càrregues i gravàmens, així com d'arrendaments 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 al 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.

3.- ESTABILITAT PRESSUPOSTÀRIA I SOSTENIBILITAT FINANCERA

Tal i com resulta de l'informe d'intervenció de data 22 d'abril de 2025 incorporat al presente expedient, *«de l'anàlisi de l'Estudi Econòmic i Financer del Pla General d'Ordenació vigent (Adaptació del PGOU-2000 al Pla Territorial Insular de Mallorca) s'extreu en el seu apartat 4.9 del mateix que estableix 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". La inversió privada, per tant, no s'inclou en el EEF vigent. La urbanització del ELP-2, per correspondre a l'Ajuntament de Calvià i, per tant, ser una inversió pública, sí que haurà d'incloure's en el EEF. El cost d'adquisició serà de 0,00 € per tractar-se d'una cessió voluntària, però sí que s'ha d'incloure el cost d'execució material (CEM: 62 993,31 €), més els costos necessaris per a dur a terme les obres.*

Per tot això, es dedueix que aquesta modificació per la seva quantia, COST D'EXECUCIÓ DE L'ESPAI LLIURE PÚBLIC 85.762,27 € no implica una alteració de les hipòtesis contingudes en l'estudi econòmic- financer incorporat en el Pla definitivament aprovat l'11 de juny de 2000, per la qual cosa no procedeix elaborar un nou informe».

Per altra banda, la formalització d'aquest conveni suposarà a l'Ajuntament de Calvià, les despeses derivades de la redacció i tramitació de la modificació puntual del PGOU i una vegada els terrenys passin a ser de titularitat municipal, s'haurà d'incrementar el pressupost destinat a manteniment i conservació d'espais enjardinats.

4.- ANÀLISI DEL CARÀCTER NO CONTRACTUAL I SUBVENCIONAT DE L'ACTIVITAT

Aquest conveni urbanístic no té caràcter contractual ni subvencional de cap activitat.

5- COMPLIMENT DE LA LLEI 40/2015, D'1 D'OCTUBRE, DE RÈGIM JURÍDIC DEL SECTOR PÚBLIC

En la tramitació d'aquest conveni urbanístic serà d'aplicació i obligat compliment les disposicions contingudes a Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.

Calvià, en la data de la signatura electrònica
La Cap de Servei de Planejament

ROSSELLO FORTEZA, MARIA MAGDALENA
Cap de Servei Oficina de Revisió de Pla General
14/05/2025 08:22

María Magdalena Rosselló Forteza