



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ
MALLORCA**

ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3/2024 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 11 DE JULIO DE 2000 ADAPTACIÓN DEL PGOU 2000 AL PTIM CONSISTENTE EN REORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL CASINO DE MALLORCA, CON CAMBIOS DE CALIFICACIÓN Y CESIÓN DE TERRENOS PARA DOTACIONES PÚBLICAS URBANIZACIÓN SOL DE MALLORCA. CALVIÀ. MALLORCA

En relación al asunto de referencia, esta intervención emite el siguiente informe:

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

Segundo.- Del análisis de dicha modificación

1o.- Se modifica la alineación oficial de las parcelas para incrementar la anchura de las aceras existentes en un metro (1 m). De esta forma éstas pasan de tener una anchura de 1,50 m a 2,50 m.

2a.- En la parcela norte (9105001 DD5790S) se calificará una porción como espacio libre público para servir de plaza pública.

3a.- En la misma parcela norte se modificarán los usos detallados a los que se puede destinar el equipamiento privado. Se pasa de una calificación EQ-R (0,50 m²t/m²s) de uso Recreativo (5.10) a un Área de Regulación Específica (ARE) con 0,75 m²t/m² s de cociente de edificabilidad, para destinarlo a un uso Sociocultural (5.1), Asistencial (5.3), Sanitario (5.7) o Recreativo (5.10). El incremento de aprovechamiento lucrativo compensa parte de la pérdida de superficie por la ampliación de las aceras y la creación del EL-P.

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



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ
MALLORCA**

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

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

6a.- En la misma zona se creará un nuevo espacio libre público (EL-P) ubicado junto al mar y conectado con la avenida Portals Vells. El objetivo es ampliar el acceso público a Cala Xada desde dicha avenida. Se trata de una costa especialmente privatizada en la que hay numerosos accesos desde dominio privado. El EL-P ocupará la zona incluida tanto en la servidumbre de tránsito como en la de protección de Costas. Además de incluir parte del área boscosa que desea preservarse. Los cambios de calificación en la zona sur no suponen un crecimiento turístico, residencial o mixto.

Suponen, eso sí, que muchas de las edificaciones existentes se deban demoler por no ajustarse a la nueva ordenación. Se deberá demoler, de esta forma, la mayor parte del Complejo social-deportivo-recreativo del Casino de Mallorca que lleva en estado de abandono desde el año 2011. Año del cierre del Casino por su traslado a Palma. Lo único que se podrá mantener será, tal y como se ha indicado anteriormente, el funicular y el club de playa.

Por todo ello se modifican los planos de calificaciones y alineaciones (DIN A1: Escala 1/2000) en suelo urbano: CASU 49 y CASU 50 : eliminación de la unidad de actuación UA/SM-01; del polígono de actuación PO/SM-01; y modificación de las calificaciones urbanísticas de las parcelas catastrales: 9105001 DD5790S, 9604021 DD5790S y 9604022 DD5790S.

Se modifican también los planos de calificaciones y alineaciones restantes de Sol de Mallorca: CASU 46 y CASU 47. El motivo es la eliminación de toda referencia al polígono de actuación PO/SM-01, los propietarios de la urbanización procedieron a la ejecución de las obras de urbanización que estaban pendientes en la fecha de aprobación definitiva del PGOU-2000., se modifica el plano de Gestión y Estudio Económico y Financiero (DIN A1: Escala 1/30 000).

El motivo es que, aunque la cesión de los terrenos va a ser gratuita por parte de la propiedad, el Ayuntamiento debe realizar obras en el espacio libre público -ELP-2- ubicado junto al mar. El coste del suelo va a ser nulo pero no así el coste de ejecución.

Del análisis del Estudio Económico y Financiero del Plan General de Ordenación vigente (Adaptación del PGOU-2000 al Plan Territorial Insular de Mallorca) se extrae en su apartado 4.9 del mismo que establece que “no se contabiliza en el Estudio Económico el valor de las inversiones privadas en edificación ni las derivadas de la urbanización de las unidades y polígonos de actuación en suelo urbano o del planeamiento parcial en suelo urbanizable”. La inversión privada, por lo tanto, no se incluye en el EEF vigente.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ
MALLORCA**

La urbanización del ELP-2, al corresponder al Ajuntament de Calvià y, por tanto, ser una inversión pública, sí que deberá incluirse en el EEF. El coste de adquisición será de 0,00 €, al ser fruto de una cesión voluntaria, pero sí que se debe incluir el coste de ejecución material (CEM: 62 993,31 €), más los costes necesarios para llevar a cabo las obras.

Por todo ello, se deduce que dicha modificación por su cuantía, COSTE DE EJECUCIÓN DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO 85.762,27 € no implica una alteración de las hipótesis contenidas en el estudio económico- financiero incorporado en el Plan definitivamente aprobado el 11 de junio de 2000, por lo que no procede elaborar un nuevo informe.

Es cuanto procede informar,

Calvià,
El interventor

**GULIAS
RECIO
JAVIER - DNI
40982417M** Firmado digitalmente por
GULIAS RECIO
JAVIER - DNI
40982417M
Fecha: 2025.04.22
14:12:30 +02'00'