



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES  
QUE HABRÁ DE REGIR EL CONCURSO DE IDEAS, CON  
INTERVENCIÓN DE JURADO, PARA LA REHABILITACIÓN  
INTEGRAL DE LAS ZONAS TURÍSTICAS DE CALVIÀ”.**

**INDICE**

**Cláusula 1. MEMORIA.**

**Cláusula 2. OBJETIVOS GENERALES.**

**Cláusula 3. RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO.**

**Cláusula 4. ÓRGANO CONVOCANTE.**

**Cláusula 5. OBJETO.**

**Cláusula 6. COMPETENCIA.**

**Cláusula 7. PROCEDIMIENTO.**

**Cláusula 8. CONCURSANTES.**

**Cláusula 9. PREMIOS.**

**Cláusula 10. DESARROLLO DEL CONCURSO.**

10.1. Publicidad.

10.2. Obtención de documentación.

10.3. Inscripción y presentación de propuestas.

10.4. Documentación a presentar por los concursantes.

**Cláusula 11. JURADO.**

**Cláusula 12. CRITERIOS DE VALORACION.**

**Cláusula 13. EXPOSICIÓN Y DEVOLUCION DE LOS TRABAJOS.**

**Cláusula 14. DISPOSICIONES GENERALES.**

14.1. Seguros.

14. 2. Derechos de propiedad intelectual.

14.3. Derechos del promotor del concurso.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

## **1.- MEMORIA.**

### **1.1.Introducción:**

Los ciento cuarenta y cinco km<sup>2</sup> que componen el municipio de **Calvià** están situados en la parte occidental de la isla de Mallorca, en la comarca del *Pariatge*. Limita al norte con Estellencs y Puigpunyent; al este con Palma; al oeste con Andratx; y por el sur con el mar Mediterráneo.

El litoral calvianer se extiende desde el cabo Andritxol, hasta el área de Illetes-Cas Català. Abarca, en total, una extensión de 54 km lineales.

Esta costa es una de las más recortadas de Mallorca, con entradas y salidas que forman cabos y bahías, puntas y calas, y que cuenta con la mayor densidad de islotes de todo el litoral mallorquín. Se pueden distinguir dos zonas. Una que comprende el litoral desde la isla de El Toro hasta Cala Figuera, que se ha conservado en un estado más natural, más virgen y otra, que comprende el resto del litoral que está mucho más urbanizado.

A lo largo del litoral podemos encontrar desde playas (con un total de 34), hasta zonas de acantilados.

El turismo masivo que comenzó en Calvià en la década de los 60 hizo que se empezara a ocupar el litoral con edificaciones e instalaciones turísticas. Este turismo revitalizó la economía del municipio e hizo aumentar significativamente el trabajo disponible. La actividad turística atrajo a trabajadores del resto de la isla y de la península que vinieron a vivir al municipio. Para dar cabida al aumento de población se construyeron edificios residenciales alrededor de los hoteles.

El turismo, como se ha visto, desencadenó una tendencia a ocupar el litoral. Esta tendencia no fue corregida en su momento. De forma que, en la actualidad, la ocupación del litoral es importante.

La urbanización ha llevado a que unos 18 km de litoral, sobre los 54 km que posee Calvià, estén clasificados como suelo urbano o urbanizable. Es decir, aproximadamente un 33% del total de la costa está urbanizada.

Los mayoría de los establecimientos turísticos poseen menos de 4 estrellas. Se estima conveniente un aumento en la calidad de la oferta turística, así como un esfuerzo en la reforma y rehabilitación de los establecimientos más deteriorados por el paso del tiempo.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

Por todo ello se puede decir que las zonas turísticas de Calvià son destinos turísticos maduros, según la definición que realiza de este término el RD. 721/2.005, ya que se dan, al menos, dos de las siguientes características:

- a. Sobrecarga ambiental y urbanística.
- b. Escasa inversión nueva.
- c. Oferta turística estabilizada.
- d. Demanda turística estabilizada o decreciente.
- e. Obsolescencia de los equipamientos turísticos

La renovación o reconversión de los espacios turísticos degradados es un proceso complejo que afecta a aspectos urbanísticos, ambientales, socioeconómicos y hasta empresariales, ya que la reconversión implica mejorar los establecimientos turísticos, de restauración, comerciales y de ocio. Estas mejoras no se pueden realizar sin la colaboración del sector privado, propietario de los establecimientos nombrados anteriormente. Gran parte del éxito o fracaso del Plan vendrá, pues, determinado por las inversiones del sector privado.

El éxito dependerá de la coordinación que exista entre el sector privado y el público.

### **1.2.Núcleos de población afectados por el Plan de Rehabilitación Integral:**

La tipología urbana del Municipio de Calvià presenta unas características peculiares. El municipio, con una notable extensión geográfica, ha estado históricamente configurado en torno a dos núcleos urbanos tradicionales, **Calvià Vila** y **Es Capdellà**. Sin embargo, debido al desarrollo turístico iniciado en los años 60, fueron surgiendo y se han consolidado los núcleos urbanos que hoy en día conforman la fisonomía urbana del Municipio. Estos núcleos son: **Cas Català, Illetes, Bendinat, Portals Nous, Palmanova, Magaluf, Son Ferrer, El Toro, Galatzó, Santa Ponça, Costa de la Calma y Peguera**. La mayoría de ellos son núcleos costeros.

Estos núcleos presentan una tipología, características y problemática propios. Por ejemplo, los núcleos de **Santa Ponça, Palmanova** o **Magaluf** nacieron como consecuencia del desarrollo turístico de los años 60. Sin embargo, núcleos como **Son Ferrer** o **Galatzó** son más recientes.

Los núcleos de población afectados por el Plan de Rehabilitación Integral serán aquellos del T.M. de Calvià situados en la Costa. Se exceptúa, pues, **Calvià Vila, Es Capdellà, Son Ferrer, Galatzó** y el polígono industrial de **Son**



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

**Bugadelles.** Si bien, en el caso de que se proponga una actuación a realizar que afecte a dichos núcleos se podrán inscribir.

Estos núcleos, en distintos sectores y zonas para facilitar un mejor estudio, son los siguientes:

**SECTOR 1:**

ZONA 1: SOL DE MALLORCA

ZONA 2: BAHÍA DE PALMA – CALA VINYES

ZONA 3: MAGALUF – C´AS SABONERS – TORRENOVA

ZONA 4: PALMA NOVA – SON MATIES - VORAMAR

ZONA 5: SON CALIU – PUNTA NEGRA

Es una importante zona turística (hotelera y de apartamentos turísticos), no sólo de **Calvià** sino de toda **Mallorca**. El turismo que atrae es, en su mayor parte, un turismo masivo de calidad media. La zona está frecuentada principalmente por británicos, aunque también veranean italianos, españoles y nórdicos.

Es una zona con grandes playas, que son la base del turismo de la zona. Un equipamiento muy importante es el *Casino de Mallorca*, sobre todo para la urbanización *Sol de Mallorca*. Existe también un complejo acuático y un campo de golf en la zona de *Magaluf*, así como instalaciones deportivas municipales en *Palmanova*. La oferta complementaria tiene un nivel medio.

Según el padrón municipal este sector posee una población de **13.054** habitantes. Eso representa un **24,83** % del total del término de *Calvià*.

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| Bahía de Palma:        | 741 hab   |
| Magaluf – Sa Porrassa: | 4.514 hab |
| Palmanova – Son Caliu: | 7.212 hab |
| Sol de Mallorca:       | 587 hab   |

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| Nº de plazas turísticas:           | 29.939 plazas |
| Nº de establecimientos turísticos: | 102           |

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Hoteles (H):            |               |
| Nº de plazas:           | 17.014 plazas |
| Nº de establecimientos: | 44 H          |
| Por categoría:          |               |



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

|         |    |
|---------|----|
| 5 ****: | 2  |
| 4 ****: | 11 |
| 3 ***:  | 25 |
| 2 **::  | 4  |
| 1 *:    | 2  |

**Apartamentos Turísticos (AT):**

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Nº de plazas:                      | 5.474 plazas |
| Nº de establecimientos turísticos: | 35 AT        |
| Por categoría:                     |              |
| 4 llaves:                          | 1            |
| 3 llaves:                          | 12           |
| 2 llaves:                          | 11           |
| 1 llaves:                          | 11           |

**Hostales residencias (HSR):**

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Nº de plazas:                      | 209 plazas |
| Nº de establecimientos turísticos: | 6 HSR      |
| Por categoría:                     |            |
| 3 ***:                             | 0          |
| 2 **::                             | 1          |
| 1 *:                               | 5          |

**Hoteles-Apartamentos (HA):**

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Nº de plazas:                      | 7.242 plazas |
| Nº de establecimientos turísticos: | 17 HA        |
| Por categoría:                     |              |
| 4 ****:                            | 1            |
| 3 ***:                             | 13           |
| 2 **::                             | 2            |
| 1 *:                               | 1            |

**SECTOR 2:**

ZONA 1: EL TORO

ZONA 2: SANTA PONÇA – NOVA SANTA PONÇA – ES CASTELLOT – SES ROTES VELLÉS

ZONA 3: COSTA DE LA CALMA

Según el padrón municipal este sector posee una población de **15.225** habitantes. Eso representa un **28,96** % del total del término de *Calvià*.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| El Toro:                           | 2.431         |
| Santa Ponça:                       | 11.155        |
| Costa de la Calma:                 | 1.639         |
| Nº de plazas turísticas:           | 11.319 plazas |
| Nº de establecimientos turísticos: | 42            |

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Hoteles (H):            |              |
| Nº de plazas:           | 4.700 plazas |
| Nº de establecimientos: | 18 H         |

Por categoría:

|          |    |
|----------|----|
| 5 *****: | 0  |
| 4 *****: | 3  |
| 3 ****:  | 10 |
| 2 ***:   | 4  |
| 1 **:    | 1  |

Apartamentos Turísticos (AT):

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Nº de plazas:                      | 5.268 plazas |
| Nº de establecimientos turísticos: | 21 AT        |

Por categoría:

|           |    |
|-----------|----|
| 4 llaves: | 1  |
| 3 llaves: | 8  |
| 2 llaves: | 11 |
| 1 llaves: | 1  |

Hostales (HS):

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Nº de plazas:                      | 28 plazas |
| Nº de establecimientos turísticos: | 1 HS      |

Por categoría:

|        |   |
|--------|---|
| 3 ***: | 1 |
| 2 **:  | 0 |
| 1 *:   | 0 |

Hoteles-Apartamentos (HA):

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Nº de plazas:                      | 1.323 plazas |
| Nº de establecimientos turísticos: | 2 HA         |

Por categoría:

|          |   |
|----------|---|
| 4 *****: | 0 |
| 3 ****:  | 2 |
| 2 ***:   | 0 |
| 1 **:    | 0 |



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

**SECTOR 3:**

**ZONA 1:** PEGUERA – CALA FORNELLS – PLÀ DE PEGUERA – ATALAYA  
– ES PEGUERÍ – LA ROMANA

Según el padrón municipal este sector posee una población de **4.105** habitantes. Eso representa un **7,81** % del total del término de *Calvià*.

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| Nº de plazas turísticas:           | 13.638 plazas |
| Nº de establecimientos turísticos: | 93            |

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Hoteles (H):            |              |
| Nº de plazas:           | 7.958 plazas |
| Nº de establecimientos: | 36 H         |
| Por categoría:          |              |
| 5 *****:                | 0            |
| 4 *****:                | 10           |
| 3 ****:                 | 20           |
| 2 ***:                  | 6            |
| 1 *:                    | 0            |

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Apartamentos Turísticos (AT):      |              |
| Nº de plazas:                      | 2.621 plazas |
| Nº de establecimientos turísticos: | 29 AT        |
| Por categoría:                     |              |
| 4 llaves:                          | 2            |
| 3 llaves:                          | 10           |
| 2 llaves:                          | 9            |
| 1 llaves:                          | 8            |

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Hostales (HS):                     |            |
| Nº de plazas:                      | 640 plazas |
| Nº de establecimientos turísticos: | 11 HS      |
| Por categoría:                     |            |
| 3 ***:                             | 2          |
| 2 ***:                             | 6          |
| 1 *:                               | 3          |

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Hostales residencias (HSR):        |            |
| Nº de plazas:                      | 402 plazas |
| Nº de establecimientos turísticos: | 9 HSR      |
| Por categoría:                     |            |
| 3 ***:                             | 2          |
| 2 ***:                             | 3          |



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| 1*:                                | 4            |
| Hoteles-Apartamentos (HA):         |              |
| Nº de plazas:                      | 940 plazas   |
| Nº de establecimientos turísticos: | 4 HA         |
| Por categoría:                     |              |
| 4****:                             | 1            |
| 3***:                              | 3            |
| 2**:                               | 0            |
| 1*:                                | 0            |
| Casa de huéspedes (CH):            |              |
| Nº de plazas:                      | 32 plazas    |
| Nº de establecimientos turísticos: | 2 CH         |
| Club de Vacaciones (CV):           |              |
| Nº de plazas:                      | 1.118 plazas |
| Nº de establecimientos turísticos: | 1 CV         |
| Hotel Residencia (HR):             |              |
| Nº de plazas:                      | 27 plazas    |
| Nº de establecimientos turísticos: | 1 HR         |

**SECTOR 4:**

ZONA 1: C'AS CÁTALA NOU

ZONA 2: SES ILLETES

Según el padrón municipal este sector posee una población de **3.729** habitantes. Eso representa un **7,09** % del total del término de *Calvià*.

Se poseen los datos de las plazas hoteleras y establecimientos turísticos conjuntamente de los sectores 4 y 5.

**SECTOR 5:**

ZONA 1: BENDINAT

ZONA 2: PORTALS NOUS

ZONA 3: COSTA D'EN BLANES



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

Según el padrón municipal este sector posee una población de **5.455** habitantes. Eso representa un **10,37** % del total del término de *Calvià*.

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Castell de Bendinat: | 542   |
| Portals Nous:        | 2.732 |
| Costa d'en Blanes:   | 2.181 |

|                                                        |              |
|--------------------------------------------------------|--------------|
| Nº de plazas turísticas en el sector 4 y 5:            | 4.738 plazas |
| Nº de establecimientos turísticos, en el sector 4 y 5: | 24           |

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Hoteles (H):            |              |
| Nº de plazas:           | 3.941 plazas |
| Nº de establecimientos: | 20 H         |
| Por categoría:          |              |
| 5 *****:                | 2            |
| 4 *****:                | 11           |
| 3 ***:                  | 6            |
| 2 **:                   | 1            |
| 1 *:                    | 0            |

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Apartamentos Turísticos (AT):      |            |
| Nº de plazas:                      | 234 plazas |
| Nº de establecimientos turísticos: | 1 AT       |
| Por categoría:                     |            |
| 4 llaves:                          | 1          |
| 3 llaves:                          | 0          |
| 2 llaves:                          | 0          |
| 1 llaves:                          | 0          |

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Hostales (HS):                     |           |
| Nº de plazas:                      | 95 plazas |
| Nº de establecimientos turísticos: | 2 HS      |
| Por categoría:                     |           |
| 3 ***:                             | 0         |
| 2 **:                              | 1         |
| 1 *:                               | 1         |

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Hoteles-Apartamentos (HA):         |            |
| Nº de plazas:                      | 468 plazas |
| Nº de establecimientos turísticos: | 1 HA       |
| Por categoría:                     |            |
| 4 *****:                           | 0          |
| 3 ***:                             | 1          |
| 2 **:                              | 0          |
| 1 *:                               | 0          |



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

## **2.- OBJETIVOS GENERALES.**

El objetivo primordial perseguido por el Ayuntamiento de Calvià con este concurso de ideas es conseguir una rehabilitación integral de las zonas turísticas del municipio. En la actualidad, estas zonas son **destinos turísticos maduros**, según la definición establecida por el **Real Decreto 721/2.005**, de 20 de junio, ya que Calvià es un municipio en el que se dan, al menos, dos de las siguientes características:

- a) Sobrecarga ambiental y urbanística.
- b) Escasa inversión nueva.
- c) Oferta turística estabilizada.
- d) Demanda turística estabilizada o decreciente.
- e) Obsolescencia de los equipamientos turísticos.

En el estudio del término municipal que se adjunta con la documentación a entregar a los concursantes se concretan más las carencias que presenta el municipio, sin embargo, se puede indicar que las zonas turísticas de Calvià poseen, como merma principal, una sobrecarga ambiental y urbanística notable. El litoral está urbanizado en más de un 33%. Más de 18 km de costa, de los 54 km del total municipal, están urbanizados.

Las zonas ofrecen claros signos de madurez. Poseen características como la desarticulación territorial y la desproporcionada presión humana sobre el litoral que han provocado la consiguiente pérdida de calidad ambiental del litoral calviàner. La densificación del litoral mediante la construcción de edificios a pocos metros de la línea del mar, algunos incluso siendo edificios en altura, la creación de playas artificiales, la eliminación de zonas con dunas,..., han alterado el entorno natural de la costa. Se pretende que estas zonas recuperen los estándares de calidad que requiere el turista en la actualidad.

La rehabilitación integral debe afectar principalmente a los establecimientos turísticos (reforma, esponjamiento, aumento de la categoría,...) debiendo implicar para ello a la iniciativa privada (empresarios turísticos). Sin embargo, esta rehabilitación también debe afectar a aspectos urbanísticos (creación de nuevos espacios libres, nuevos paseos peatonales, nuevo mobiliario urbano,...), edificatorios (rehabilitación de edificios de viviendas, locales comerciales,...) e incluso publicitarios y de mercadotecnia (campanas publicitarias para incentivar el turismo rural, el turismo de campos de golf, náutico, deportivo, cultural, etc...).

Las actuaciones que se desean acometer deberán cumplir los criterios de un desarrollo sostenible, caracterizado por una utilización racional del territorio y



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

del medio ambiente y una preservación de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, históricos y culturales del territorio, tal y como se indica en la legislación autonómica y local vigente (**Ley 6/1.999, Ley 14/2.000, Plan Territorial de Mallorca, POOT, Plan General de Ordenación Urbana,...**).

La **Ley 6/1.999**, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación Territorial, indica que estas directrices son un *“conjunto de disposiciones y actuaciones destinadas a un uso racional del suelo y de los recursos naturales que conduzcan a un desarrollo socioeconómico equilibrado (...) y a una mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos. La determinación de las directrices es la exigencia irrenunciable de un equilibrio entre el desarrollo social y económico y la preservación de los recursos y de la calidad ambiental”*.

La **Ley 14/2.000** de Ordenación territorial establece, en su exposición de motivos, que *“la Administración debe intentar obtener el máximo bienestar de la población y compatibilizarlo con la preservación de los valores medioambientales que, en nuestro caso, son también un recurso económico fundamental”*.

El **PTM**, basándose en las anteriores leyes, busca una ordenación urbanística adecuada, una protección del territorio perdurable y una estrategia global que permita un desarrollo sostenible.

El Plan indica los cinco pilares básicos que conforman su estrategia global:

- 1.- Una distribución coherente del municipio que reequilibre el desmesurado proceso urbanizador de los últimos años, que se ha **concentrado prioritariamente en los municipios turísticos de la costa**.
- 2.- Un territorio protegido.
- 3.- Nuevos parámetros para asentarse sobre el territorio que supongan el fin de la degradación urbanística de la isla y que suponga el inicio de la recuperación de la misma.
- 4.- Las comunicaciones entre todos los puntos de la isla, que resuelva los déficits de infraestructura, especialmente comunicaciones.
- 5.- Hacia una nueva economía.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Calvià puso en marcha la **Agenda Local 21** con el objetivo de impulsar una nueva estrategia de desarrollo turístico y local en la que primara el criterio de sostenibilidad y en la que el factor medioambiental tuviera un papel fundamental. En junio de 2.004 el Ayuntamiento firmó los compromisos de Aalborg. Calvià renovó, de esta forma, su compromiso internacional para el desarrollo de políticas locales sostenibles.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

Estos compromisos se concretan en el interés de crear un nuevo plan de acción de la **Agenda Local 21**.

El modelo de ciudad más sostenible desde el punto de vista social, económico y ambiental, es el de “*ciudad compacta*”. Calvià, en la actualidad, es todo lo contrario, es una “*ciudad difusa o dispersa*”, con múltiples núcleos, algunos formando conglomerados, otros aislados. La mayor parte del territorio está formado por suelo residencial unifamiliar (chalets o viviendas unifamiliares aisladas), que es el tipo de calificación urbanística que consume un mayor territorio. El ratio de m<sup>2</sup> consumido de territorio por número de habitantes es demasiado elevado.

La “*ciudad difusa*” surgió, principalmente, por la universalización del acceso al automóvil (abaratamiento del precio del transporte) y la innovación tecnológica. Esto ha dado lugar a una compartimentación del territorio, lo que ha provocado un despilfarro de suelo, energía y recursos naturales (un tema de mucha actualidad es el del cambio climático y el consumo excesivo de energía), así como una degradación urbana, con la pérdida de estabilidad y cohesión social derivadas de la separación espacial de grupos segregados socialmente según su renta,...

El modelo más sostenible y eficiente, pues, es el de la ciudad mediterránea compacta y densa con continuidad formal, multifuncional, heterogénea y diversa en toda su extensión, en el que se potencie de forma notable el transporte público, la movilidad sostenible y la cohesión social. En cambio el modelo actual de Calvià, con urbanizaciones aisladas de viviendas unifamiliares es un modelo que se basa en la monofuncionalidad y en la baja densidad.

En el año 2.003 Calvià consumía 12,11 millones de m<sup>3</sup> de agua (194 m<sup>3</sup> por residente), generaba 52,1 millones de kg de residuos (834 kg por residente), consumía 40,18 millones TEP(toneladas equivalente de petróleo)/año (643 TEP/año por residente), y emitía 781.000 toneladas de CO<sub>2</sub> (12,5 por residente). La media española en 2.007 se sitúa en 9,7 toneladas de CO<sub>2</sub> y en Calvià no hay industrias o centrales eléctricas que emitan una gran cantidad de CO<sub>2</sub>. En estos últimos años, algunos de estos indicadores se han reducido notablemente, y se busca mediante la creación de la Oficina de Calvià por el Clima, reducir a niveles óptimos dichos indicadores.

Vamos a establecer los objetivos generales que se deben tener en cuenta en la redacción del plan de rehabilitación integral de las zonas turísticas de Calvià:

### **1) SERVICIOS URBANOS:**

Se debe fomentar el soterramiento de las redes que continúen siendo aéreas. Se debe incrementar el número de núcleos urbanos con red de agua regenerada,



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

red de gas ciudad, red de fibra óptica para TV, teléfono e internet por cable, y el número de puntos de recogida selectiva. Se debe estudiar la implantación de una red enterrada de recogida de residuos sólidos urbanos o, cuanto menos, el soterramiento de contenedores.

**2) COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS:**

El objetivo principal es conseguir un aumento de la capacidad del transporte público, tanto en comunicaciones con otros municipios (principalmente Palma de Mallorca) como en comunicaciones interiores. Especialmente se debe cuidar la interconexión entre los núcleos costeros con los núcleos tradicionales de Calvià y Es Capdellà y con la finca pública de Es Galatzó.

En cuanto al transporte privado rodado, se deben potenciar las áreas de aparcamiento en las entradas a los núcleos urbanos y así evitar el excesivo tráfico por el interior de las áreas urbanas. Debe haber conexión entre estas áreas de aparcamiento y el transporte público para facilitar la interconexión entre los distintos tipos de transporte. Se debe estudiar la mejora de la conexión entre Son Ferrer y la autovía Ma-1, la conexión entre Son Ferrer y la carretera antigua de Portals Vells, el ensanche de la carretera entre Santa Ponça y Calvià,... Se deben adecuar las rotondas mediante la construcción de elementos ornamentales y/o la plantación de árboles, setos, plantas,... Se debe realizar un estudio sobre las zonas de carga y descarga de mercancías.

La red peatonal y ciclista se potenció con la creación del Itinerario-Calvià. Sin embargo el Ayuntamiento desea potenciar esta red con la creación de un itinerario entre Peguera y Es Capdellà, del que ya se ha redactado el proyecto técnico. También se desea acabar por unir mediante una red peatonal y ciclista todos los núcleos urbanos entre sí. Dos trayectos muy necesarios, por la gran cantidad de ciclistas que los recorren, son los que comunican Palmanova con Calvià Vila y Calvià Vila con Es Capdellà. También se desea comunicar el interior de los núcleos urbanos con las playas y el litoral. El Paseo Calvià debe servir de eje comunicador mediante corredores que conecten el interior con los paseos marítimos de las primeras líneas.

Se deben mejorar las vías ciclistas existentes en el municipio y crear nuevas, con conexiones a la finca pública de Galatzó y a la Serra de Tramuntana.

También se deben mejorar las rutas ecuestres existentes en el municipio y crear nuevas. Estas rutas fomentan un turismo de interior distinto al mayoritario en Calvià.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

### **3) ESPACIOS LIBRES:**

El objetivo básico es que haya en el municipio una amplia superficie destinada a espacios libres que provoque la discontinuidad de los núcleos urbanos. En la actualidad, por ejemplo, Bahía de palma, Magalluf, Palmanova y Son Caliu crean un continuo urbano. Se desean provocar discontinuidades en este continuo y que además faciliten el tránsito peatonal hasta la costa. La comunicación peatonal hacia las playas y el litoral se puede realizar o mediante vías peatonales o mediante espacios libres públicos.

Otro objetivo es potenciar las actividades recreativas en los espacios libres existentes. Muchos de ellos se encuentran en su estado natural (zona boscosa) y no presentan ninguna actividad específica para niños o para practicar deporte que no sea el footing campo a través o con bicicleta de montaña. Es importante no realizar “plazas duras” sino buscar un equilibrio entre las zonas pavimentadas con las no pavimentadas. Además, el pavimento debe ser un pavimento permeable, que permita el crecimiento de vegetación entre sus juntas, por ejemplo. Se debe mejorar el mobiliario urbano de estas zonas verdes y realizar una labor de plantación de nuevo arbolado.

### **4) EQUIPAMIENTOS:**

Es necesario analizar la situación de los equipamientos comunitarios para poder identificar zonas donde haya carencias o donde sea preciso rehabilitar las instalaciones existentes. En los lugares que presenten carencias se deberá plantear la creación de nuevos equipamientos o ampliar los existentes. Se debe tener en cuenta la población que va a utilizar dichos servicios, ya sean residentes o turistas y, por lo tanto, buscar la integración con las zonas residenciales y turísticas.

Creación de equipamientos o edificios emblemáticos que caractericen la zona, como por ejemplo, un centro de tecnificación deportiva, un equipamiento recreativo y de ocio, o un museo de arte contemporáneo. Se debe definir su ubicación y su uso para poder utilizarse durante todo el año y servir como espaldarazo a la desestacionalización y reconversión turística del municipio. Deben ser edificios viables técnica y económicamente.

### **5) EDIFICIOS RESIDENCIALES:**

Las actuaciones deben tender a rehabilitar los edificios residenciales que se encuentren en mal estado, rehabilitando las fachadas y/o los espacios comunitarios interiores; se debe mejorar la accesibilidad de estos edificios; unificar las antenas de TV en los edificios plurifamiliares; eliminar los aparatos de aire acondicionado, antenas parabólicas,..., de las fachadas;...



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

Se debe intentar mejorar la calidad de vida de los residentes promoviendo un incremento en la existencia de zonas verdes, equipamientos, zonas comerciales,... En resumen, el objetivo es la mejora de los tejidos urbanos y la calidad de sus espacios públicos y arquitectura.

En aras de la búsqueda de una ciudad compacta, se deben indicar aquellas zonas susceptibles de convertir su calificación de residencial unifamiliar a residencial plurifamiliar, teniendo en cuenta al mismo tiempo la relación entre la realidad física de las parcelas y su calificación urbanística descoordinada.

Debe considerarse la problemática por la coexistencia del uso residencial y el turístico. Hay que considerar que muchos de los trabajadores de los establecimientos públicos se alojan en las zonas residenciales de los sectores turísticos.

## **6) ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS:**

El objetivo es la reconversión de la oferta turística. Se debe promover el aumento de categoría de los establecimientos para mejorar la calidad de la oferta, la rehabilitación de los establecimientos en mal estado, el esponjamiento de aquellos establecimientos que provoquen un fuerte impacto ambiental o que se encuentren en un estado deficiente, obsoleto,... Se deben indicar las nuevas zonas en las que se deben ubicar las plazas turísticas eliminadas (gestión de suelo para operaciones de intercambio). Los solares procedentes de edificios esponjados se deberán convertir en espacios libres o equipamientos públicos. Estas actuaciones podrán resolverse mediante unidades de actuación cuya superficie se defina únicamente en suelo urbano, resolviendo la problemática mediante el aumento de categoría de hoteles, la creación de modos alternativos de explotación como los condohoteles, e incluso el posible cambio de uso, en el caso que la trama urbana lo justifique.

También se incluye en este plan de reconversión a la oferta complementaria. Las zonas lúdicas, deportivas, culturales o comerciales que conforman la oferta complementaria deben ser entendidas como parte de la oferta turística, y mejorándola se mejora tanto la oferta turística como la calidad de vida de los residentes.

## **7) OFERTA TURÍSTICA:**

Se deben fomentar alternativas o complementos al turismo de sol y playa, que es el turismo mayoritario del municipio. El turismo rural, por ejemplo, es casi anecdótico. Un aspecto muy importante a tener en cuenta a la hora de potenciar el turismo rural es la existencia de la finca pública de Galatzó. Incentivando los



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

recorridos peatonales, ciclistas o ecuestres por dicha finca se incentiva un tipo de turismo prácticamente inexistente en el municipio. Ya se ha comentado que el paseo calvià y el futuro itinerario entre Peguera y Es Capdellà fomentan el senderismo y el ciclismo, aunque es necesario fomentar más estas actividades.

Otra oferta relacionada con el territorio es el turismo del golf. Es un turismo que no se circunscribe únicamente a los meses de verano, ya que la mejor época para jugar es en primavera y otoño. De esta forma se fomenta la desestacionalización de la oferta. Se debe tener en cuenta la necesidad de limitar el impacto ambiental de dichos campos de golf. Para ello se cuidará de emplear aguas depuradas, sistemas de optimización del riego, captación y utilización del agua pluvial,...

Otra alternativa puede ser fomentar el turismo de buceo mediante la creación de arrecifes artificiales, por ejemplo, con la creación de nuevos pecios.

La alternativa al sol y playa debe venir de la mano de fomentar los valores paisajísticos, sociales, culturales, gastronómicos, patrimoniales,..., del municipio. Calvià cuenta, por ejemplo, con un riquísimo patrimonio arqueológico, tanto en lo que se refiere al tipo de yacimientos, como a su encuadre cronológico y a los materiales que se han recuperado en las diferentes excavaciones realizadas. En algunas zonas como Santa Ponça, la densidad y la importancia de los yacimientos han permitido identificar un auténtico fósil de ocupación prehistórica. Este hecho ha permitido la creación de una zona de especial protección arqueológica y la realización del proyecto del Parque Arqueológico del Puig de Sa Morisca. Se han encontrado yacimientos de la época pretalayótica, talayótica, talayótica final, romana, árabe,...

Las actuaciones deben tener en cuenta los valores ambientales, territoriales, geográficos y patrimoniales existentes. El objetivo fundamental es reordenar el frente costero para recuperar sus valores originarios. Esto implica actuar en las playas, bulevares, puertos deportivos, la primera línea de edificaciones, las zonas de acantilados y por supuesto la segunda línea, verdadera fachada desde las vías de acceso a todos los núcleos urbanos del municipio.

En cuanto a las playas, se deben mejorar los equipamientos.

## **8) ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES:**

Se deben promover las obras encaminadas a mejorar el aspecto exterior de los establecimientos comerciales, unificando colores, materiales, formas,..., de los toldos, marquesinas y anuncios. Se debe incentivar la eliminación de porches y otras construcciones ligeras construidas sin licencia. También se debe incentivar



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

la rehabilitación de los espacios privados de uso público visibles desde la vía pública.

Se debe fomentar las obras encaminadas a la eliminación de barreras arquitectónicas.

**9) TURISMO Y TERRITORIO.**

La política territorial y turística, es a día de hoy, incapaz de definir un modelo de desarrollo sostenible intersectorial. A lo largo de las últimas décadas no se ha planificado el desarrollo y ordenación territorial del turismo con el objetivo de cualificar y potenciar el mismo, ya que los beneficios económicos a corto plazo que se obtenían, no dejaban visualizar la problemática y estancamiento que a medio y largo plazo se iban a producir.

Ha quedado demostrado que la planificación sectorial ha fracasado, y debe ser una articulación completa de todos los sectores, especialmente del sector turístico y territorial, la que en coordinación con absolutamente todos los entes territoriales, definan el modelo de política territorial y turística de los próximos 25 años, con perspectiva comunitaria e internacional.

Es necesaria e indispensable, la creación de nuevos instrumentos legislativos que posibiliten la planificación integral del territorio turístico de las Islas Baleares.

La administración, en general, se ha convertido en fiscalizadora de las empresas turísticas (hoteles, apartamentos, bares, restaurantes, etc...), sin encontrar vías de futuro, y considerando que su función además de fiscalización es únicamente de promoción; promoción de una planta hotelera obsoleta que sobre todas las cosas necesita planificación, coordinación y soluciones de la problemática histórica a corto plazo. Necesita un impulso hacia la modernización, un cambio de la calidad que sólo puede darse con las actuaciones paralelas de la administración en lo que se refiere a financiación, inversiones territoriales y consenso de futuro.

No es admisible que el sector que representa el 48% del PIB de las Islas Baleares, el 31% del empleo, el 83% de las exportaciones de servicios y el 47% de los impuestos generados, no reciba las soluciones imprescindibles y necesarias para asegurar su futuro, nuestro futuro en términos absolutamente de calidad, proyección y sostenibilidad. Las soluciones, sin duda, están en la nueva legislación comentada y las inversiones en el territorio donde se ubican las empresas turísticas. En definitiva, la solución pasa por conservar la política de promoción que ha funcionado al 100%, pero es imprescindible volcarse en una política clara, directa y resolutive en materia de ordenación turística.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

Nos encontramos a día de hoy, a pesar de algunas propuestas en materia de control y en materia de inversión como el POOT en 1995, con un sector estancado, no ilusionado y destinando los beneficios de sus actividades a territorios ajenos a las mismas. Al mismo tiempo, esta situación incide directamente sobre el resto de sectores del territorio y en particular sobre la población. Esta situación ha sido producida, entre otras muchas cuestiones, por:

- La existencia de normativa sectorial y urbanística errónea.
- Un desarrollo turístico muy rápido que la planificación territorial no ha podido absorber.
- La incompatibilidad de asentamientos territoriales.
- Carencias en equipamientos e infraestructuras por falta de planificación.
- Desequilibrios territoriales y demográficos.
- Pérdida de valores socioculturales propios.
- Falta de orientación entre la componente pública y privada.
- Falta de coordinación de ciclos y puntos de inflexión entre turismo y territorio.
- Incumplimiento sistemático de planes de futuro y negación de la problemática.
- Creación de planes de ordenación turística y territorial sin soluciones ni ejecutividad.
- Incapacidad de la administración en potenciar el turismo de calidad.
- Falta de financiación e inversiones directas en las zonas turísticas.

Las actuaciones a realizar con decisión y sin retraso para contrarrestar y dar un giro radical a la situación del Turismo en Baleares, deben enmarcarse en una modificación de la Ley General Turística, que pase por la inclusión de aspectos determinantes para asegurar el impulso de la oferta turística de calidad, la inversión en nuestro territorio y la desestacionalización de nuestros destinos turísticos que deberá enmarcarse dentro de la diversificación y especialización necesaria para garantizar un futuro brillante. Estas modificaciones deben centrarse en la ampliación de productos de alojamiento turístico y flexibilización del principio de uso exclusivo, en la reducción de plazas turísticas y en la sinergia obligada entre turismo y ordenación territorial. Debemos posibilitar el cambio de uso de establecimientos turísticos obsoletos, con determinadas condiciones y en determinadas situaciones, para conseguir reducir esas plazas turísticas de baja calidad, y para asegurar la reinversión de los beneficios de esas actuaciones en los productos turísticos que tengan como objetivo una oferta de futuro y alta calidad.

**1.- Introducción de modificaciones de aplicación directa en el ámbito de la ordenación turística del territorio.**

**2.- Apuesta por la modernización tendente a la desestacionalización que hagan mas competitivo el destino, apuesta por la calidad.**



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

- 3.- Inversión y multiplicidad de recursos económicos.**
- 4.- Cooperación interadministrativa.**
- 5.- Promoción de empleo y formación, e integración de la inmigración.**
- 6.- Ampliación del concepto de empresas turísticas.**
- 7.- Flexibilización del Principio de Uso Exclusivo.**
- 8.- Promoción de la investigación, averiguación y fiscalización de la oferta ilegal.**
- 9.- Fomento de la diversificación y especialización adoptando un nuevo sistema de categorización y clasificación que refleje la variedad y realidad del mercado.**
- 10.- Replanteamiento del sistema de condicionantes de la baja definitiva para la obtención de la autorización previa.**
- 11.- Planteamiento de futuro.**

**1.- Introducción de modificaciones de aplicación directa en el ámbito de la ordenación turística del territorio.**

La necesidad de adaptarse a un nuevo escenario de mayor competencia internacional, con un turista más exigente, con un mayor conocimiento de los rasgos de identidad locales y de todas sus opciones alternativas, mucho más sensible a la gestión del territorio y el medioambiente, en búsqueda progresiva de lo auténtico y singular, no se ve correspondida por la realidad de muchas de las zonas turísticas de las islas, cada vez más hipotecadas por los efectos de un crecimiento urbanístico que no traduce límites aparentes en su expansión territorial y que incorpora incertidumbre en cuanto a su sostenibilidad a medio y largo plazo.

Analizado cuanto hemos expuesto, creemos que son necesarios ciertos cambios o en el modelo turístico que tenemos o al menos dar un nuevo enfoque que desde el cuidado del entorno y la sostenibilidad ambiental favorezca una ralentización de la urbanización de nueva oferta alojativa en el litoral, primando por un lado, aquellas combinaciones entre oferta reglada y residencial que aporten el mayor valor añadido a largo plazo a los destinos, y dinamizando, por



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

otra parte, la propia actividad constructiva apostando más decididamente por la rehabilitación de los espacios urbanos y zonas de esparcimiento de la costa que atraviesan una etapa de obsolescencia y precisan una reconversión integral, así como invirtiendo en infraestructuras y dotación de equipamientos que complementen y diferencien los atributos y atractivos de nuestros destinos del litoral.

Para ello, y por las especiales circunstancias analizadas de nuestro ordenamiento jurídico en lo que se refiere tanto a la ordenación territorial de la planta turística balear como a la regulación del sector del turismo, creemos que no se puede abordar el problema de forma eficiente si no es mediante la elaboración de una nueva norma con rango de Ley de directa aplicación vinculante tanto para el POOT, el PTI de Mallorca como para los Planes Generales de Ordenación Urbana o en su caso Normas Subsidiarias de los distintos Municipios, que contenga la dotación presupuestaria suficiente para la realización y ejecución de las actuaciones previstas en dicha norma, sin limitarse exclusivamente a planificar sino también a introducir las reformas que sean precisas para remover los obstáculos, cualquiera que sea su índole, que hagan viable la reconversión y rehabilitación integral de nuestra planta de establecimientos de alojamiento turístico.

En efecto, creemos que el problema que hemos analizado es de tal envergadura y tiene una complejidad normativa, que precisa la elaboración de una norma específica que sirva como “traje a medida” para dirigir las actuaciones que sean precisas a los fines perseguidos, que a su vez remueva los obstáculos legales o reglamentarios que impidan la realización efectiva de las actuaciones previstas con el fin de obtener una reconversión o rehabilitación integral.

Nos encontramos con que predominan los planes de ordenación urbana en los que no se incorpora ni una clara ni una decidida estrategia en términos propiamente turísticos, por carecer la mayoría de ellos de una visión global de futuro, lo que dificulta enormemente la realización de inversiones de rehabilitación integral.

La superación de la capacidad de carga de los destinos turísticos del litoral que induce el crecimiento actual de la edificación, junto con el deterioro de algunas relevantes zonas turísticas pioneras del desarrollo del litoral de las Islas, que desempeñan todavía un papel clave por su generación de empleo y aportación al PIB autonómico, debieran constituir argumentos suficientes para estimular y redirigir buena parte de la actividad constructora hacia la rehabilitación de lo construido, sin pretender exclusivamente la demolición o esponjamiento. Se trata de una actividad donde no sólo pueden existir importantes oportunidades de negocio, sino que resulta de capital importancia estratégica para garantizar la propia competitividad y sostenibilidad futura del destino y, de esa forma,



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

asegurar el imprescindible flujo de recursos económicos que ha venido aportando el turismo a la economía balear.

Por ello, la norma legislativa a elaborar debe contener como ámbito de aplicación la ordenación territorial en lo que se refiera a zonas turísticas, infraestructuras, instalaciones y establecimientos turísticos siendo directamente aplicable a todos ellos.

En materia de ordenación es importante diferenciar los dos conceptos de ordenación, tanto el que se refiere al de la mera regulación de un sector, como el que se refiere a la acción de ordenar con la finalidad de obtener el mejor aprovechamiento de los recursos espaciales haciéndolos compatibles con la preservación del medioambiente.

Para ello la norma legislativa que aborde el problema de la necesaria reconversión turística debe entrar a determinar densidades en zonas turísticas, parámetros de superficie, volumetría, edificabilidad, y equipamientos, dando solución a las especiales circunstancias en que se encuentra parte de la planta de establecimientos de alojamiento turístico que está atrapada por los diferentes supuestos de fuera de ordenación, o similares y que les impide cualquier tipo de reforma o rehabilitación integral de los establecimientos.

Es decir, entendemos que se debe integrar la estrategia turística en los planes de ordenación urbanística y territorial, de manera que el futuro posicionamiento deseado para los destinos marque las líneas de la ordenación territorio y no a la inversa, por ello debe ser la norma legislativa que se propone la que modifique en este sentido el planeamiento vigente en nuestra comunidad en esta materia de manera que se inserte en los instrumentos de ordenación y gestión del territorio en zonas turísticas del litoral el contenido necesario para que sean capaces de integrar y dar adecuada respuesta a la concepción estratégica del futuro desarrollo turístico por el que se apueste en el destino objeto de planificación. Esto supone asumir en primer lugar la vocación turística de la zona y poner a disposición de su apuesta de futuro los instrumentos de planificación urbanística propios del desarrollo y la gestión del suelo, y no al revés, como ha sucedido hasta ahora.

En este sentido, uno de los mayores retos de la norma a redactar es que esta incluya en los instrumentos de planeamiento tanto municipales, insulares, como autonómico la compatibilidad de una ocupación extensiva y cada día más compleja, marcada por unos usos que comienzan a solaparse entre sí (el más claro es el del residencial y el turístico), con la preservación de unos espacios turísticos que deben seguir siendo atractivos para los visitantes, a la vez que deben seguir facilitando la prestación de servicios turísticos por parte de las empresas del sector, de manera que la actividad turística siga siendo el



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

principal pilar de la economía local. Para ello, desde la planificación se debe trabajar en la definición funcional de las diferentes áreas territoriales y su consecuente ordenación, respondiendo a su vocación turística, residencial, industrial, rotacional, etc... y evitando la duplicidad de usos que introduce disfuncionalidades y problemas para el desarrollo de las diferentes actividades, y no sólo de las turísticas.

Como quedo demostrado claramente en el estudio que realizó la Consultora Deloitte...para Exceltur, la apuesta por un desarrollo turístico fundamentado en establecimientos de alojamiento reglados genera, hoy por hoy, por cada plaza construida, unos mayores efectos multiplicadores en términos de generación de valor añadido y empleo sobre los destinos que la especialización en alojamientos de turismo residencial.

Esto no debe llevar a la conclusión de que la única apuesta de nuestro litoral sea la construcción de establecimientos de alojamiento reglado, especialmente en unas condiciones del mercado donde hoy por hoy existe un claro problema de sobre oferta de este tipo de plazas que está reduciendo su rentabilidad empresarial. Lo que es importante es preservar y reforzar el entorno y el atractivo del espacio turístico donde se localizan los establecimientos reglados, a la vez que trabajar en una combinación equilibrada de tipologías alojativas entre regladas y residenciales que respondan a un posicionamiento sostenible y a la conceptualización de nuevos espacios y productos turísticos con unos equipamientos complementarios que potencien la competitividad y el valor añadido del conjunto del destino y sean capaces de atraer y fidelizar un perfil de demanda más diversificado e interesante.

**2.- Apuesta por la modernización tendente a la desestacionalización que hagan mas competitivo el destino, apuesta por la calidad.**

Afrontar la modernización de la oferta representa actuar de manera integral sobre el conjunto de tipologías alojativas que son utilizadas como alojamiento turístico, esto es, tanto la oferta reglada como la residencial. Para ello es necesario trabajar en dos planos. En primer lugar, acometiendo la mejora de la oferta alojativa ya existente, y en segundo lugar, garantizando una mejor integración de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos y que disfrutan de una mayor calidad de producto, primando la creación de destino con la formación de zonas de ocio y esparcimiento compartidas, frente a la generalizada concepción actual de diseño de espacios cerrados que pretenden ser destinos en si mismos.

Se debe fomentar la inversión en la rehabilitación y el progresivo reposicionamiento de un destino turístico más diferenciados y mejor adaptados a las preferencias de una demanda nacional e internacional muy cambiante, con



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

una competencia de oferta internacional, cada día más sólida y creciente. Avanzar en esta línea exige empezar por la adecuación del producto invirtiendo en la recuperación del espacio turístico y en la configuración de nuevas líneas de productos más diversificadas y mejor integradas, que superen las expectativas, adecuándose la nueva normativa a las actuaciones que se tienen que acometer para atender a las nuevas demandas de los turistas. En este sentido entendemos que la norma debe ser menos intervencionista, más flexible.

El crecimiento económico y la generación de empleo vinculado a la actividad turística han de basarse, más que en seguir apostando simplemente por estrategias de volumen que primen la mayor llegada de turistas, lo que pudiera producir una traslación hacia perfiles de consumidores de menor nivel gasto, en nuevas estrategias que permitan atraer un turista del mayor gasto medio diario en destino, que amplíe su estancia y viaje en todas las épocas del año, debiendo contener la norma la previsión de elaboración de unos planes de desestacionalización.

Entendemos que estos planes se deben diseñar de forma participativa y consensuada entre administraciones públicas, empresarios y sociedad civil con nuevos planteamientos turísticos de medio y largo plazo que, estando integradas en estrategias socioeconómicas y territoriales más globales, se adapten a las nuevas exigencias y preferencias del turista, garanticen la sostenibilidad y generen los mayores efectos en términos de renta y empleo sobre los diversos destinos turísticos.

Hoy más que nunca, los destinos turísticos de las islas necesitan disponer de un diagnóstico realista, que sustente una visión y un plan estratégico a largo plazo que permita dirigir el conjunto de actuaciones públicas y privadas que afectan a su competitividad turística hacia aquellos posicionamientos de mercado que de forma participativa hayan decidido alcanzar para asegurar su competitividad y los mayores niveles de prosperidad sostenible para sus sociedades, ello va íntimamente ligado al apartado anterior sobre la ordenación turística del territorio.

Entendemos que no se debe perder de vista como instrumento válido el régimen establecido y anteriormente analizado sobre la modernización de establecimientos de alojamiento turístico contenido en nuestra LGT.

Se deben adoptar medidas más eficaces tendentes a la protección del entorno, poniendo en mayor valor nuestros recursos naturales y culturales, realzando nuestras singularidades diferenciales y enriqueciendo la gama de experiencias y productos que hagan aumentar la autoestima y consideración del destino que se ofrece, pensando en una mejora continua de la calidad de vida de la población



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

local y un mayor reconocimiento y complicidad de la población civil a favor del turismo.

### **3.- Inversión y multiplicidad de recursos económicos.**

Queremos insistir en la necesaria dotación económica que debe llevar aparejada esta norma legislativa a los efectos de garantizar su eficiencia. Si bien es cierto que ya se han adoptado medidas dirigidas a dar un nuevo enfoque de la política territorial aplicada en zonas turísticas del litoral balear (zonas poot), consideramos que son irreales por no haber atendido a la competitividad del sector privado, y no disponer de la previsión económica imprescindible para acometer proyectos de esta envergadura, por ello tratándose de nuevos enfoques de trabajo que, si bien se han orientado al menos en parte en la dirección correcta, no han transcendido lo suficiente por encontrarse todavía con bastantes problemas para su aplicación definitiva.

El avance en este ámbito exige, entre otros, un cambio absoluto de mentalidad y su mejor comprensión de que el turismo del siglo XXI debe afrontarse desde escenarios de gestión cada día más profesionalizada, junto a una mayor concienciación ciudadana sobre el papel de la actividad turística en la generación de mayores o menores oportunidades de desarrollo y prosperidad y su implicación en los procesos de que redunden en la mejor acogida al turista.

La apuesta por un modelo de destino que prime su rentabilidad socioeconómica sustentado sobre los principios de la sostenibilidad y la inversión en elementos de diferenciación que superen el precio como eje de la competitividad.

En este aspecto se debe apreciar que los municipios son una de las principales unidades de competitividad del sistema turístico de una comunidad autónoma. Aquellos identificados con la imagen turística de la región, que cada año reciben una elevada afluencia de turistas y que representan uno de los pilares económicos de su modelo territorial, debieran ser objeto de una atención financiera especial por parte de las políticas turísticas de oferta aplicadas desde el gobierno autonómico y el consell insular, por ello entendemos que con independencia de la dotación económica que debería prever una futura norma legislativa también se debería articular un sistema que permitiese elevar las aportaciones autonómicas a los ayuntamientos turísticos.

Es imprescindible, en este punto la colaboración y la inversión del privado, que en coordinación con las operaciones urbanísticas necesarias de cada destino, pueda hacer viable el planteamiento claro de cambio de estrategia turística.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

#### **4.- Cooperación interadministrativa.**

Igualmente entendemos que es imprescindible que la nueva norma avance en la cooperación inter e intra administrativa.

En efecto, las competencias y los ámbitos de actuación sobre un destino (planificación territorial, obras públicas, medio ambiente, formación, cultura, seguridad, etc...) se encuentran diseminados entre los diversos departamentos de cada ayuntamiento, y entre estos y los de las diversas administraciones locales autonómica y central. La necesidad de aunar esfuerzos y unificar visiones debería impulsar el reforzamiento de comisiones transversales y permanentes de trabajo dentro de cada nivel de administración, para valorar y tomar decisiones con una visión más coordinada y que tenga en cuenta las múltiples implicaciones transversales derivadas de las decisiones que se adopten en todas aquellas materias que acaban incidiendo sobre la competitividad turística del destino.

La consolidación de esta dinámica de trabajo no requiere más que una mejor comprensión y una firme convicción política de las realidades en juego, que estimule una mayor armonización legislativa en materias turísticas y una mejor cooperación interadministrativa que, salvando sus propias prerrogativas y singularidades, induzca las mayores sinergias entre las actuaciones de las diferentes escalas de las administraciones públicas (central, autonómica y locales) en aquellos ámbitos de común interés, que son muchos y en los que actuar por separado no les confiere ninguna ventaja competitiva.

La decisión estratégica de qué destino turístico se quiere llegar a ser y qué posicionamiento se desea, ha de afrontarse desde una inversión constante en nuevos sistemas de información más transparentes, más periódicos, más ágiles y más coparticipativos a nivel público y empresarial, que permitan anticipar y conocer en detalle el estado de lo que se puede hacer así como de situación de los destinos y su posicionamiento relativo con respecto a la competencia de sus diversos mercados potenciales.

Se podría plantear, sin duda la creación de consorcios entre Ayuntamiento, Govern, Consell y Ministerio que agilizaran e hicieran viable los cambios necesarios a corto plazo. No encontraremos soluciones positivas si siempre la legislación y normativa llega tres años después de la toma de decisiones.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

## **5.- Promoción de empleo y formación, e integración de la inmigración.**

Se deben adoptar las medidas que promuevan la integración de la inmigración incentivando que este sector poblacional adquiera la formación profesional necesaria y específica que se corresponde con el sector turístico.

Igualmente se debe invertir en el fomento de la calidad integral, no sólo entendida como mejora de elementos físicos, sino también humanos, en definitiva de las vivencias que ofrezca el destino, de manera que su disfrute se configure en sí mismo como un elemento básico que eleve los niveles de satisfacción turística del visitante y la calidad de vida y autoestima de la propia sociedad local.

Es importante poner en marcha un proceso de concertación y participación social que tenga por objeto la valorización del empleo en empresas turísticas, configurando un moderno sistema de formación que eleve el atractivo por trabajar en el sector/destino.

## **6.- Ampliación del concepto de empresas turísticas.**

Sería preciso regular aquellas organizaciones que de forma ocasional o espontánea, cualquiera que sea la forma que adopten, ya sean asociaciones, colectivos, instituciones, etc... realizan actividades equiparables a servicios turísticos, para sobre todo impedir que se consolide una manera alternativa e irregular de ofertas de servicios turísticos. Entiéndase fiestas sin los preceptivos permisos, alojamientos irregulares contratados en origen, control de la oferta ilegal en Internet etc...

Es decir concretar con mayor amplitud de miras el concepto de empresas turísticas que hasta ahora venía determinado en los art. 6 y siguientes de la LGT.

En este sentido también es importante a nuestro modo de ver dar entrada a las empresas de alojamiento turístico mediante su regulación reglamentaria, no imponiendo un “numerus clausus” al tipo de empresas que puedan prestar estos servicios, se pretende con ello facilitar la existencia de un mercado en competencia evitando las barreras para la entrada de empresas de alojamiento turístico en alguna modalidad distinta (como por ejemplo los condohoteles) de las estrictamente previstas en la LGT.

Es preciso que la redacción al principio de unidad de explotación hasta ahora contemplada en el art. 17 de la LGT impida una interpretación que excluya la



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

regulación de los condohoteles por entenderse que por existir un régimen de copropiedad puede haber distintos explotadores.

### **7.- Flexibilización del Principio de Uso Exclusivo.**

El art. 16 de la LGT contempla como hemos hecho referencia en el presente informe el principio de Uso exclusivo. En este aspecto entendemos que aunque los destinos donde predominan los establecimientos de alojamiento reglados generan, unos mayores beneficios que los destinos especializados en alojamientos de turismo residencial, no debemos concluir que la única apuesta de nuestro litoral sea la construcción de establecimientos de alojamiento reglado, especialmente en unas condiciones del mercado donde hoy por hoy existe un claro problema de sobre oferta de este tipo de plazas que está reduciendo su rentabilidad empresarial, por ello a nuestro entender se debe flexibilizar el cambio de uso en los supuestos en que la conveniencia competitiva del destino lo justifique desde un punto de vista de amplitud de miras en atención a preservar el entorno, el atractivo del espacio turístico pudiendo preverse la combinación equilibrada de tipologías de alojamiento regladas y residenciales.

En cualquier caso entendemos que no se puede consentir el cambio de uso libre, discrecional, sin atender a las necesidades que previamente establezca la planificación territorial de las zonas turísticas.

Se deberían establecer los criterios para posibilitar estos cambios de uso que podrían resumirse en:

- 1.- Creación de unidades de actuación discontinuas mediante las cuales se compensen carencias de la zona.
- 2.- Redacción de los Planes Especiales correspondientes a cada una de las zonas turísticas que incluyan establecimientos turísticos que puedan ser objeto de reconversión, previo estudio genérico de las zonas.
- 3.- Establecer parámetros mínimos para el nuevo uso residencial.

### **8.- Promoción de la investigación, averiguación y fiscalización de la oferta ilegal.**

En este sentido y en los términos del art. 68 de la LGT entendemos que se podría proceder a declarar la responsabilidad de todos los agentes y personas cualquiera que sea su naturaleza que participen o fomenten la oferta ilegal.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

Se debería buscar la fórmula para ordenar el arrendamiento de viviendas para uso turístico, debiéndose tener en cuenta que la legislación civil, sin perjuicio de los derechos forales, es competencia exclusiva del Estado.

En la actualidad, el marco normativo que regula los arrendamientos urbanos no contempla de manera particular la casuística del alquiler de viviendas para uso turístico, centrándose en ordenar y promover el mercado de arrendamientos de viviendas para vivienda principal. El extraordinario desarrollo del alquiler de viviendas para su uso turístico y los efectos que general debería servir para impulsar un nuevo régimen de ordenamiento o complementar el existente (LAU) para regular los alquileres de viviendas con una alta rotación por plazos muy breves de tiempo (Ej. Por plazos inferiores al trimestre) o buscando la transparencia de las operaciones y la garantía de los derechos de tanto los arrendadores, como, sobre todo, de los arrendatarios.

Entendemos que sí se pueden adoptar medidas de naturaleza administrativa que hagan aflorar la oferta turística no reglada y comercializada de manera ilegal.

A pesar de la complejidad y las diferentes casuísticas en el arrendamiento de viviendas para su uso turístico, es necesario introducir mecanismos que impulsen a propietarios o comercializadores a registrar y declarar su actividad. Entendemos que para ello se debe trabajar en dos vías. La primera es la coercitiva, reforzando los medios técnicos y humanos de inspección y elevando y mejorando la eficiencia del régimen sancionador. La segunda supondría introducir un sistema de incentivos a la regularización, a través del ofrecimiento de ventajas como el apoyo en la comercialización, períodos de carencia o “amnistías” en la adaptación a la normativa vigente y un sistema de ayudas a la renovación de las instalaciones.

Paralelamente también se debería dotar de más medios y capacidad inspectora al servicio de inspección, con el fin de no limitar dicha inspección a los establecimientos turísticos autorizados, sino a toda aquella actividad que no disponga de autorización y se desarrolle en el ámbito del alojamiento turístico, ampliando por tanto las funciones de la inspección de turismo, con el fin de englobar aquellas infracciones de empresas sin aval y autorizaciones turísticas.

**9.- Fomento de la diversificación y especialización adoptando un nuevo sistema de categorización y clasificación que refleje la variedad y realidad del mercado.**

La diversificación de la cartera de productos de los destinos de las islas requiere necesariamente de un cambio en las estrategias e instrumentos de promoción y



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

comercialización, de modo que se acceda a los nuevos segmentos de la demanda para los que se han creado estos productos.

Cada producto turístico tiene sus propios canales de promoción (revistas especializadas, portales web, asociaciones, eventos temáticos, etc..) que deben utilizarse para llegar al cliente objetivo. Una promoción genérica como la empleada hasta el momento ha obtenido resultados positivos para crear una imagen de destino uniforme, de acuerdo con el monocultivo de producto turístico imperante. Sin embargo, una cartera de productos variada hace imprescindible la adopción de nuevos enfoques, segmentados, en la promoción y comercialización.

La especialización constituye el estado avanzado de gestión de la competitividad turística, por ello productos turísticos especializados como, por ejemplo, el turismo de salud o “Wellness”, el turismo deportivo (golf, cicloturismo, deporte de alto rendimiento, deportes náuticos, etc..) el turismo de tercera edad, el turismo familiar o los incentivos son nichos de mercado tratados de forma general por muchos destinos y con enormes oportunidades de especialización para algunas zonas turísticas de las distintas zonas de nuestro litoral.

Ello y a diferencia del sistema de clasificación y categorización contenido en el art. 20 de la LGT, requiere un nuevo sistema de clasificación y categorización, ya que el actual no refleja ni la variedad de productos ni la realidad del mercado ni el cliente al que va dirigido, debiéndose configurar a su vez un sistema de certificación de la calidad total del establecimiento.

**10.- Replanteamiento del sistema de condicionantes de la baja definitiva para la obtención de la autorización previa.**

Este sistema que viene regulado en los art. 51 y ss de la LGT, si bien fue un sistema pionero, necesita claramente o ser replanteado o adoptar las medidas necesarias para que sea efectivamente aplicable.

Sería preciso regular e incentivar el sistema de la bolsa de plazas, adaptar los parámetros a la realidad de planificación turística interesada a futuro, y adaptar el régimen optativo contemplado en el apartado 5 del art. 51 de la LGT buscando algún tipo de incentivo empresarial.

En lo que se refiere a la baja definitiva de establecimientos en los términos en que está contemplada en el art. 53 se debe plantear en aras de facilitar la reconversión dar una salida rentable a los titulares de dichos establecimientos, puesto que en caso contrario es difícil que los titulares de establecimientos de alojamiento turístico se acojan de forma generalizada y voluntaria a este sistema.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

Igualmente entendemos que se debe poner en concordancia con lo se disponga en este sistema con el sistema de la bolsa de plazas contemplado en el art. 54 de la LGT y al que recientemente se ha negado el Parlament al no aprobar una Proposición no de Ley que pretendía crear una bolsa de plazas hoteleras en las que se incluirían las aproximadamente mil que existen en las islas en situación ilegal, de tal manera que los establecimientos hoteleros pudieran comprarlas para regularizar el desfase entre plazas autorizadas y reales.

**11.- Planteamiento de futuro.**

El planteamiento de futuro debe pasar por el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- a.- Crecimiento cualitativo de la oferta
- b.- Crecimiento diversidad de la oferta
- c.- Respeto a recursos naturales
- d.- Fijación de techo poblacional
- e.- Reforma integral zonas turísticas

Todos los puntos anteriores van relacionados entre si: mediante la realización de PERI en las zonas turísticas, con el objetivo de rehabilitarlas integralmente, incluyendo grandes apuestas como equipamiento de ocio, centro de tecnificación, palacio de congresos, equipamientos deportivos, náuticos, etc... conseguiremos que la oferta existente se mejore, que se realicen esponjamientos o reconversiones y por consiguiente reducción de plazas hoteleras, planteando una planificación sostenible y de contención poblacional.

Esta actuación se verá complementada, en el caso de Calvià, con la redacción de los Planes Especiales de las Areas de Rehabilitación Integrada de los pueblos de Calvià y Capdellà, con el fin de integrar la diversidad de oferta cultural, deportiva, de ocio, etc... de la costa y el interior. Esta Plan Global se verá completado con una actuación integral en la Finca Galatzó de propiedad municipal, lo que impulsará valores culturales, patrimoniales, naturales, etc...dentro de la diversificación, y al mismo tiempo especialización de la oferta turística del Municipio de Calvià.

**3.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO.**

El presente contrato se rige por lo dispuesto en la Sección 6ª del Libro III, Título I, Capítulo I, artículos 168 a 172 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, y por los presentes pliegos de cláusulas administrativas particulares, cuyas cláusulas revestirán carácter contractual.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

#### **4.- ÓRGANO CONVOCANTE.**

4.1.- La entidad promotora del concurso es el Ayuntamiento de Calvià.

**Contacto:**

Sección de Planeamiento del Departamento de Urbanismo  
del Ayuntamiento de Calvià.

C/ Julià Bujosa Sans, batle nº 1.

07184. Calvià (Illes Balears).

Teléfono: 971 13 91 00

Fax: 971 13 91 75

e-mail: [mcorda@calvia.com](mailto:mcorda@calvia.com)

Página web: [www.calvia.com](http://www.calvia.com)

4.2.- El órgano convocante contará con el apoyo técnico del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB) para los aspectos técnicos.

#### **5.- OBJETO.**

El objeto de este concurso de ideas es la selección de una propuesta que defina los criterios a tener en cuenta para la redacción de un PLAN DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE LAS ZONAS TURÍSTICAS DE CALVIÀ, así como el derecho a ser adjudicatario en el procedimiento negociado que, en su caso se tramite, para la adjudicación definitiva de la redacción de dicho Plan.

Se establece expresamente la obligatoriedad de que dichas propuestas se presenten con un cierto grado de desarrollo y definición.

#### **6.- COMPETENCIA.**

Se establece expresamente que el límite de gasto del presente contrato, así como su duración, junto con el límite de gasto y el plazo de ejecución de la redacción del Plan, cuya adjudicación podrá ser acordada en virtud de un procedimiento negociado posterior vinculado al presente Concurso de proyectos, está sujeto a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 30/2007, de 30 de octubre del Sector Público, por cuanto corresponde al Alcalde de la Corporación Local la competencia como órgano de contratación respecto de los contratos de servicios cuando su importe no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni, en cualquier caso, la cuantía de seis millones de euros, incluidos los de carácter plurianual cuando su duración no sea superior a cuatro años, siempre que el importe acumulado de todas sus anualidades no supere ni el porcentaje indicado, referido a los recursos ordinarios del presupuesto del primer ejercicio, ni la cuantía señalada.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

## **7.- PROCEDIMIENTO.**

Se trata de un concurso de ideas en el ámbito de las competencias ejercidas por el Ayuntamiento de Calvià, con intervención de jurado, con carácter anónimo, abierto y público.

Es abierto ya que puede participar cualquier equipo que reúna las condiciones establecidas en este pliego y en las leyes exigibles.

## **8. - CONCURSANTES.**

**8.1.-** Podrán participar en el presente Concurso de Ideas:

**a.-** Arquitectos superiores colegiados en cualquiera de los colegios oficiales de arquitectos superiores acreditados legalmente, según la normativa de colegiación del país de residencia del concursante, y aquellos otros profesionales con titulaciones superiores legalmente habilitadas para el cumplimiento del objeto del concurso y debidamente acreditados en sus respectivos colegios profesionales, que no se encuentren incursos en ninguna causa de incompatibilidad señalada en la LCSP y en los presentes pliegos.

**b.-** Las personas jurídicas cuyo objeto social se corresponda con el objeto del concurso, siempre y cuando el director del equipo o el encargado de dirigir los trabajos sea un arquitecto superior colegiado en cualquiera de los colegios oficiales de arquitectos superiores acreditados legalmente, según la normativa de colegiación del país de residencia del concursante, o bien aquellos otros profesionales con titulaciones legalmente habilitadas para el cumplimiento del objeto del concurso e igualmente debidamente acreditados en sus respectivos colegios profesionales.

Asimismo, se podrá participar formando equipos multidisciplinarios. A modo de ejemplo, aparte del arquitecto-director del proyecto pueden formar parte del equipo un ingeniero de caminos, canales y puertos, un sociólogo, un economista, un abogado especializado en urbanismo y un técnico en medio ambiente.

**8.2.-** Serán causas de incompatibilidad:

- a) ser miembro del jurado del concurso.
- b) ser familiar de algún miembro del jurado con un grado de parentesco inferior al cuarto grado.
- c) Encontrarse asociado, mantener o haber mantenido una relación de colaboración profesional o de servicio con algún miembro del Jurado, en los últimos cuatro años.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

- d) Haber mantenido durante los cuatro últimos años alguna relación de servicio o colaboración profesional con el Ayuntamiento de Calvià en todo lo relacionado con el objeto de este concurso.
- e) El personal al servicio del Ayuntamiento de Calvià y miembros de la Junta de Gobierno del COAIB y COECCIP.
- f) No cumplir las condiciones de aptitud establecidas en el artículo 43 de la Ley 30/2.007, de contratos del Sector Público.

**8.3.-** Cada concursante o miembro del equipo no podrá presentar más de una proposición ni suscribir ninguna propuesta con otros si lo ha hecho individualmente. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

**9.- PREMIOS.**

9.1.- Los **premios** serán los siguientes:

- Primer premio: cincuenta mil euros (50.000,00 €), y el derecho a ser adjudicatario en el procedimiento negociado que, en su caso, se tramite para la adjudicación definitiva de la redacción de un Plan de rehabilitación integral de las zonas turísticas de Calvià. Se acompañará diploma acreditativo de este premio.
- Segundo premio: veinticinco mil euros (25.000,00 €). Se acompañará diploma acreditativo de este premio.
- Tercer premio: diez mil euros (10.000,00 €). Se acompañará diploma acreditativo de este premio.

9.2.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 75.2 de la LCSP, se aplicarán a las cantidades anteriores, como partida independiente, los porcentajes de IVA siguientes:

- 1er premio de 50.000 €: 8.000 € (16 % I.V.A.). Total 58.000 €.
- 2º premio de 25.000 €: 4.000 € (16 % I.V.A.). Total 29.000 €.
- 3er premio de 10.000 €: 1.600 € (16 % I.V.A.). Total 11.600 €.

9.3.- **Menciones** con distinción de diploma acreditativo: El jurado podrá acordar la adjudicación de una mención a todas aquellas propuestas que considere merecedoras de esta distinción, sin asignación económica.

9.4.- Los premios se liquidarán en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la notificación de la resolución del concurso.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

9.5.- Si el Jurado estimara que los trabajos no tienen un mínimo de calidad, y siempre por mayoría de 2/3, podrá solicitar, antes de proceder a la adjudicación y otorgamiento de los premios, a los tres mejores clasificados que mejoren sus propuestas, invitando a los mismos a una sesión conjunta en que se les hará saber el dictamen del Jurado, y se les otorgará un plazo máximo de dos meses para la corrección o desarrollo de sus propuestas. Finalizado dicho plazo, el Jurado, previa deliberación, estudio y valoración de las mejoras presentadas, podrá otorgar todos o alguno de los tres premios convocados, o en su caso, declarar desierto el concurso de ideas.

**10.- DESARROLLO DEL CONCURSO.**

**10.1. Publicidad.**

a.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 171 en relación con el artículo 126 de la LCSP, los anuncios de licitación de la presente convocatoria se publicarán en el Diario Oficial de la Unión Europea, en el Boletín Oficial del Estado, y en el Boletín Oficial de les Illes Balears, debiendo asimismo publicarse en el perfil del contratante del órgano de contratación, y en su caso en la prensa local.

b.- El abono de los gastos de publicidad de los anuncios de licitación así como los de adjudicación serán por cuenta y cargo del Ayuntamiento de Calvià.

**10.2. Obtención de documentación.**

La documentación completa del concurso que se relaciona a continuación, se pondrá a disposición de los concursantes en la Sección de Aprovisionamiento y Contratación del Ajuntament de Calvià, a partir del día siguiente a la fecha de envío del anuncio de licitación al DOUE:

**1. Normativa urbanística:**

- Plan General de Ordenación Urbana de Calvià. PGOU-2.000.
- Adaptación del PGOU al Plan Territorial de Mallorca. Aprobado provisionalmente.

**2. Documentación gráfica:**

- Planos cartográficos a escala 1:1.000 y 1:5.000.

**3. Documentación fotográfica:**

- Ortofotos.

**4. Documentación escrita:**

- Pliego de Cláusulas administrativas particulares.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

- Estudio del término municipal de Calvià. Incluye un estudio demográfico, socioeconómico, turístico,...

### **10.3. Inscripción y presentación de propuestas.**

#### **a.- Inscripción.**

a.1.- El plazo de inscripción será de cuarenta y cinco (45) días naturales contados a partir de la fecha de envío del anuncio al DOUE. El plazo finalizará a las 14:00 h del último día, salvo que caiga en sábado o festivo, en cuyo caso se entenderá automáticamente prorrogado el plazo al primer día hábil siguiente.

a.2.- La inscripción se formalizará mediante la presentación en el Registro General del Ayuntamiento de Calvià del modelo cumplimentado que se adjunta como Anexo I a los presentes pliegos, debiendo indicarse expresamente una dirección de correo electrónico.

a.3.- Se establece expresamente que el trámite de inscripción no constituirá trámite obligatorio para la participación de los concursantes en el concurso de ideas, y por tanto no excluirá a ningún candidato que no hubiere formalizado dicho trámite.

#### **b.- Información y consultas.**

Durante un plazo de diez (10) días hábiles desde la finalización del plazo de inscripción, los interesados podrán realizar consultas dirigidas a la siguiente dirección de correo electrónico: [mcerda@calvia.com](mailto:mcerda@calvia.com). En el plazo de diez (10) días hábiles desde el término del período indicado para realizar consultas, se publicarán en el perfil del contratante (página web: [www.calvia.com](http://www.calvia.com)) las aclaraciones realizadas, respetando siempre el anonimato. Asimismo, la lista de preguntas y respuestas formuladas, junto con las bases completas, serán facilitadas en su momento a los miembros del Jurado del concurso.

#### **c.- Presentación de propuestas.**

c.1.- Las propuestas de los interesados deberán ajustarse a lo previsto en los presentes pliegos, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el licitador del contenido de la totalidad de dichas cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

c.2.- El plazo de presentación de las propuestas será de setenta y cinco (75) días naturales, contados a partir del siguiente al último fijado para la inscripción de concursantes. Si el último día para la presentación de los trabajos fuera sábado o festivo se entenderá prorrogado hasta el siguiente día hábil.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

c.3.- Los trabajos se presentarán en la Sección de Aprovisionamiento y Contratación del Ayuntamiento de Calvià, sito en la calle Julià Bujosa Sans, batle nº 1 (07184 – Calvià), hasta las 14:00 horas.

c.4.- Las propuestas se presentarán en un único paquete con un encabezado que haga referencia al “Concurso de ideas para la rehabilitación integral de las zonas turísticas de Calvià” y sin otra identificación exterior que el lema, título o enunciado elegido, que figurará tanto en los sobres o paquetes interiores que contengan los trabajos, como en la documentación incluida en éstos.

c.5.- Será admitido cualquier medio de presentación de los trabajos, de forma presencial, mensajería, o correo, siempre que se presenten dentro de plazo y se respete el anonimato del autor.

c.6.- En caso de que los trabajos se presenten por correo, deberán haber sido entregados en la oficina de correos dentro de plazo, y serán admitidas siempre que tengan entrada en la Sección de Aprovisionamiento y Contratación del Ayuntamiento de Calvià dentro de los diez días hábiles siguientes a la finalización del plazo, y se haya notificado mediante fax o correo electrónico, siempre respetando el anonimato. Transcurrido dicho plazo, no se aceptarán propuestas que puedan llegar en días posteriores.

c.7.- Finalizado el plazo de presentación de las propuestas, por parte de la Sección de Aprovisionamiento y Contratación se extenderá Diligencia en la que se haga constar el número de trabajos recibidos y sus lemas.

#### **10.4. Documentación a presentar por los concursantes.**

##### **a.- Anonimato.**

a.1.- Para garantizar el anonimato, los concursantes presentarán la documentación exigida en un único paquete, sin otra identificación exterior que el lema, título o enunciado elegido, que figurará tanto en los sobres o paquetes que contengan los trabajos como en la documentación incluida, de tal manera que dichas propuestas sean examinadas por el Jurado bajo anonimato. El nombre del autor o autores no podrá figurar en el exterior del embalaje, resguardos, etc..., de la documentación presentada. No serán admitidas las propuestas que vulneren el anonimato del autor.

a.2.- En caso de enviar la documentación por cualquier tipo de servicio de correos o mensajería, será imprescindible aclarar con los responsables del envío que no debe figurar en estos sobres o paquetes ningún sello o ficha adhesiva del servicio con el nombre del remitente; si por alguna razón debe figurar el nombre



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

de un remitente, éste será el de una persona interpuesta que no sea ni el concursante ni ningún miembro del equipo.

**b.- Documentación.**

Los concursantes deberán presentar una propuesta a nivel de ideas con un cierto grado de desarrollo y definición. El grado de desarrollo debe ser suficiente para poder evaluar la viabilidad técnica y económica. La propuesta se definirá mediante dos tipos de documentos, que se presentarán cada uno de ellos en un sobre:

**Sobre nº1: Documentación administrativa.**

Este sobre que deberá ser opaco, se presentará cerrado y en su exterior y de forma visible vendrá indicado el lema, título o enunciado, debiendo contener la siguiente documentación:

1. Escrito con la identificación del autor o autores del trabajo y de sus colaboradores, domicilio, teléfono y dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones.
2. Declaración responsable de no estar incurso el licitador en prohibición ni en incompatibilidad para contratar con la Administración, según modelo adjunto a estos pliegos como Anexo II.
3. Declaración del concursante de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social o, en su caso, certificación de la respectiva Mutualidad de Previsión Social del Colegio Profesional correspondiente, acreditativa del cumplimiento de dichas obligaciones, conforme establece el artículo 49 de la LCSP, según modelo adjunto a estos pliegos como Anexo II.  
Los extranjeros, sean personas físicas o jurídicas, pertenecientes o no a Estados miembros de la Unión Europea que no tengan domicilio fiscal en España, deberán presentar certificación expedida por autoridad competente del país de procedencia, acreditativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de las correspondientes obligaciones tributarias. Asimismo deberán presentar certificación, también expedida por autoridad competente, en la que se acredite que se hallan al corriente en el cumplimiento de las obligaciones sociales que se exijan en el país de su nacionalidad. Toda la documentación relacionada en este apartado habrá de referirse a los doce últimos meses.
4. Solvencia económica y financiera (artº 64.1.a LCSP):  
Justificante acreditativo de la existencia de un Seguro de indemnización por riesgos profesionales.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

5. Solvencia técnica o profesional (artº 67.e LCSP):  
Título de Licenciado/a en Arquitectura, debiendo acreditar el concursante su colegiación en cualquiera de los colegios oficiales de arquitectos superiores acreditados según la normativa de colegiación del país de residencia del concursante o en su caso, titulaciones superiores legalmente habilitadas para el cumplimiento del objeto del concurso y debidamente acreditadas en sus respectivos colegios profesionales del país de residencia.
6. Declaración firmada para preservar el anonimato, en el que se haga constar, si, en el caso de no resultar premiado, el concursante prefiere permanecer en el anonimato tanto de la exposición pública de los trabajos presentados como de su posible publicación. La ausencia de este dato será interpretado como que el autor no desea conservar el anonimato.

**Sobre nº 2: Documentación Técnica.**

La documentación técnica contendrá los siguientes documentos:

**A.- Documentación escrita.**

Documento de texto impreso en páginas DIN A-4 y encuadernado.

Deberá tener una portada, un índice y como máximo 50 páginas en las que se desarrolle la propuesta. Se empleará una fuente ARIAL o TIMES NEW ROMAN de tamaño mínimo 10.

Es una memoria explicativa y justificativa de la ordenación propuesta. Debe estudiar la incidencia social, económica y ambiental de la propuesta. Se debe estudiar su viabilidad tanto económica como técnicamente. Por ello, se deberá incluir un avance del coste real estimado, debidamente justificado, de las obras propuestas.

La memoria explicará cada uno de los paneles presentados.

**B.- Documentación gráfica.**

Un mínimo de cuatro (4) paneles de tamaño DIN A-1 y un máximo de seis (6). Serán rígidos (sobre madera, papel-cartón,...).

Se admitirán infografías, perspectivas o cualquier otra expresión gráfica arquitectónica que explique la propuesta, así como fotografías de maquetas. No se podrán presentar maquetas.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

**C.- Documentación en soporte informático.**

Se debe presentar un CD o DVD que contenga el conjunto de la propuesta presentada.

La documentación escrita se deberá presentar en un tipo de archivo de texto.

La documentación gráfica se deberá presentar en un tipo de archivo de imagen.

Se podrán presentar en formato jpg, jpeg, tiff, bmp, psd, xcf, o png. La resolución de los paneles será tal que permita una correcta impresión.

En todos los documentos presentados debe figurar en la parte inferior derecha el lema de la propuesta. No se puede rotular ninguna referencia que pueda revelar, aunque parcialmente, la autoría de la propuesta.

**11.- JURADO.**

11.1.- Se constituirá un Jurado que estará integrado por personas físicas independientes de los participantes del concurso, con la siguiente composición:

Presidente:

- Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Calvià o persona en quien delegue.

Vicepresidente:

- Teniente de Alcalde de Urbanismo o persona en quien delegue.

Vocales:

- Director de Ordenación del Territorio del Ayuntamiento de Calvià o persona en quien delegue.
- Un arquitecto municipal perteneciente al departamento de urbanismo.
- Un arquitecto municipal perteneciente al departamento de Vías y Obras.
- Un ingeniero de caminos, canales y puertos municipal.
- Un arquitecto en representación del *Govern Balear*.
- Un arquitecto en representación del Consell Insular de Mallorca (CIM).
- Un representante del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.
- Un representante designado por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB).
- Un urbanista de reconocido prestigio consensuado entre el Ayuntamiento de Calvià y el Colegio de Arquitectos de las Islas Baleares.
- Secretario:
- El Secretario de la Corporación Municipal (o un abogado de dicha Corporación), quien tendrá voz pero sin facultades para emitir voto.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

Para que el Jurado pueda realizar su trabajo, se requerirá la presencia en todas las sesiones de evaluación de la mitad más uno de sus miembros.

11.2.- Previa designación expresa por el órgano de contratación, se podrán incorporar al Jurado en calidad de miembros del mismo, hasta cinco personalidades de notoria competencia en el ámbito del objeto del contrato, a fin de que puedan contribuir de forma especial a evaluar las propuestas presentadas, participando en las deliberaciones con voz y voto.

11.3.- Finalizado el plazo de presentación de propuestas, el Secretario del Jurado fijará la fecha de reunión del Jurado para llevar a cabo las deliberaciones.

1.4.- Serán funciones del Jurado:

a) El análisis de la documentación y la admisión definitiva de los trabajos recibidos.

b) La propuesta razonada de exclusión de aquellos trabajos no admitidos, que se recogerá en el acta, y que podrá deberse a:

- Entrega de la documentación fuera de plazo.
- Incumplimiento de cualquiera de las cláusulas que integran el pliego de cláusulas administrativas particulares.
- Insuficiencia de documentación para la adecuada valoración de las propuestas.
- Quebrantamiento del anonimato o de las normas de presentación.
- Cualquier intento de influir en la decisión del Jurado a través de cualquier medio.

c) El análisis de las propuestas presentadas y valoración de las mismas, pudiendo recabar a tal efecto los asesoramientos que estime oportunos.

d) La vigilancia y el cumplimiento del anonimato en la documentación.

e) La aplicación e interpretación de las presentes Bases, estableciendo las normas de su propio funcionamiento.

f) La propuesta de resolución definitiva: el fallo que resuelva el concurso deberá ser razonado y será inapelable.

g) El Secretario del Jurado levantará acta de todas las actuaciones que efectúe el mismo.

11.5.- A continuación el Jurado se constituirá en el local donde estén expuestos los paneles recibidos, para proceder a la discusión y emisión del fallo. Previamente a cualquier otra consideración se procederá a la admisión o exclusión de trabajos según los criterios señalados en el punto b) del apartado anterior, que se relacionan a continuación:

- Entrega de la documentación fuera de plazo.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

- Incumplimiento de cualquiera de las cláusulas que integran el pliego de cláusulas administrativas particulares.
- Insuficiencia de documentación para la adecuada valoración de las propuestas.
- Quebrantamiento del anonimato o de las normas de presentación.
- Cualquier intento de influir en la decisión del Jurado a través de cualquier medio.

11.6.- El Jurado acordará un procedimiento de selección acorde a la cantidad y calidad de las propuestas presentadas, basándose en sistemas de discusión y descartes sucesivos. Las decisiones se adoptarán por mayoría simple de sus miembros. En caso de empate decidirá el voto de calidad del presidente. En el acta se podrán emitir votos particulares si así lo desea cualquier miembro del Jurado.

11.7.- Con posterioridad a la deliberación y valoración de la documentación técnica (Sobre nº 2), se procederá por parte del Jurado a la apertura de los Sobres nº 1 que contengan la “Documentación Administrativa”, a fin de proceder a la comprobación del cumplimiento de los requisitos de la convocatoria. De este modo, la Secretaría del concurso notificará a los concursantes que hubieren quedado seleccionados para la concesión de los premios, o fueren objeto de Mención, aquellos defectos subsanables, dándoles, en su caso, un plazo de tres (3) días hábiles para subsanar dichas deficiencias.

11.8.- Finalizado dicho plazo, el Jurado procederá a la emisión del Fallo. A continuación, la Secretaría del concurso notificará a los concursantes la concesión de los premios y menciones, publicándose la misma en el perfil del contratante.

## **12.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.**

Para la selección de los trabajos el Jurado tomará en consideración los siguientes aspectos:

- Calidad conceptual y formal de la propuesta.
- Adecuación de la propuesta al entorno urbano circundante.
- Impacto ambiental de las propuestas.
- Condicionantes de partida y adecuación de la propuesta a las funciones previstas.
- Relación de la propuesta con la estructura urbana en que se inserta.
- Coste estimado de las propuestas.
- Claridad expositiva de la solución propuesta.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

### **13.- EXPOSICIÓN Y DEVOLUCION DE LOS TRABAJOS.**

13.1.- Todos los concursantes tienen derecho a examinar los trabajos admitidos durante el período de un mes desde la comunicación del fallo del Jurado. En caso de acordarse la exposición pública de los trabajos, se entenderá que este derecho quedará cumplido por la apertura al público de dicha exposición.

13.2.- Transcurrido el plazo o la exposición pública, los concursantes tendrán derecho a retirar los trabajos en el plazo de un mes, a partir del cual la entidad convocante podrá proceder a la destrucción de los mismos.

### **14.- DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **14.1.- Seguros.**

La entidad promotora del Concurso no asume responsabilidades de las que se puedan derivar reclamaciones de indemnización por daños o pérdidas en los envíos de los trabajos.

#### **14.2.- Derechos de propiedad intelectual.**

El Ayuntamiento de Calvià, adquirirá la propiedad intelectual de los trabajos premiados.

#### **14.3.- Derechos del promotor del concurso.**

Los concursantes cederán al Ayuntamiento de Calvià los derechos de explotación que correspondan al objeto de la publicidad del concurso y sus resultados, tales como la publicación y exposición de los trabajos presentados, si bien permanecerán en el anonimato aquellos concursantes no premiados que lo hubiesen solicitado.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

**ANEXO I:**

CONCURSO DE IDEAS PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRAL DE LAS ZONAS TURÍSTICAS DE CALVIÀ.

**SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN:**

**DATOS DEL DIRECTOR DEL EQUIPO:**

|                                   |       |                         |       |
|-----------------------------------|-------|-------------------------|-------|
| <b>Nombre y apellidos:</b>        | ..... |                         |       |
| <b>D.N.I.:</b>                    | ..... | <b>Nº de colegiado:</b> | ..... |
| <b>Dirección:</b>                 | ..... |                         |       |
| <b>Población:</b>                 | ..... | <b>C.P.:</b>            | ..... |
| <b>Teléfono:</b>                  | ..... | <b>Fax:</b>             | ..... |
| <b>Correo electrónico:</b>        | ..... |                         |       |
| <b>Otros miembros del equipo:</b> | ..... |                         |       |

**SOLICITA:** Ser inscrito en el Concurso de ideas para la rehabilitación integral de las zonas turísticas de Calvià.

**Calvià,** .....

**Firma**

**SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ (MALLORCA).**



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

## **ANEXO II**

CONCURSO DE IDEAS PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRAL DE LAS ZONAS TURÍSTICAS DE CALVIÀ / *CONCURS D'IDEES PER A LA REHABILITACIÓ INTEGRAL DE LES ZONES TURÍSTIQUES DE CALVIÀ.*

**MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA A NO ESTAR INCURSO EN PROHIBICIONES E INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR CON LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, ASÍ COMO DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y CON LA SEGURIDAD SOCIAL:**

D./Da \_\_\_\_\_, provisto del D.N.I./C.I.F. número \_\_\_\_\_, en nombre propio o en representación de \_\_\_\_\_,

### **DECLARA:**

Que el firmante, en nombre propio, o en su caso, en calidad de administrador y representante legal de la persona jurídica a la que representa, no está incurso en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas en el artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, en los términos y condiciones previstos en el mismo.

Asimismo, declara que se halla al corriente en el cumplimiento de las Obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, [ y autoriza a la Administración contratante para que, de resultar propuesto como adjudicatario, acceda a la citada información a través de las bases de datos de otras Administraciones Públicas con las que haya establecido convenios].

Lugar, fecha y firma del licitador.

**SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ (MALLORCA) / SR. BATLE DE L' AJUNTAMENT DE CALVIÀ (MALLORCA).**

C/ de Julià Bujosa Sans, batle, 1  
07184 Calvià (Illes Balears)  
Tel. 971 139 100. [www.calvia.com](http://www.calvia.com)



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

C/ de Julià Bujosa Sans, batle, 1  
07184 Calvià (Illes Balears)  
Tel. 971 139 100. [www.calvia.com](http://www.calvia.com)



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

C/ de Julià Bujosa Sans, batle, 1  
07184 Calvià (Illes Balears)  
Tel. 971 139 100. [www.calvia.com](http://www.calvia.com)