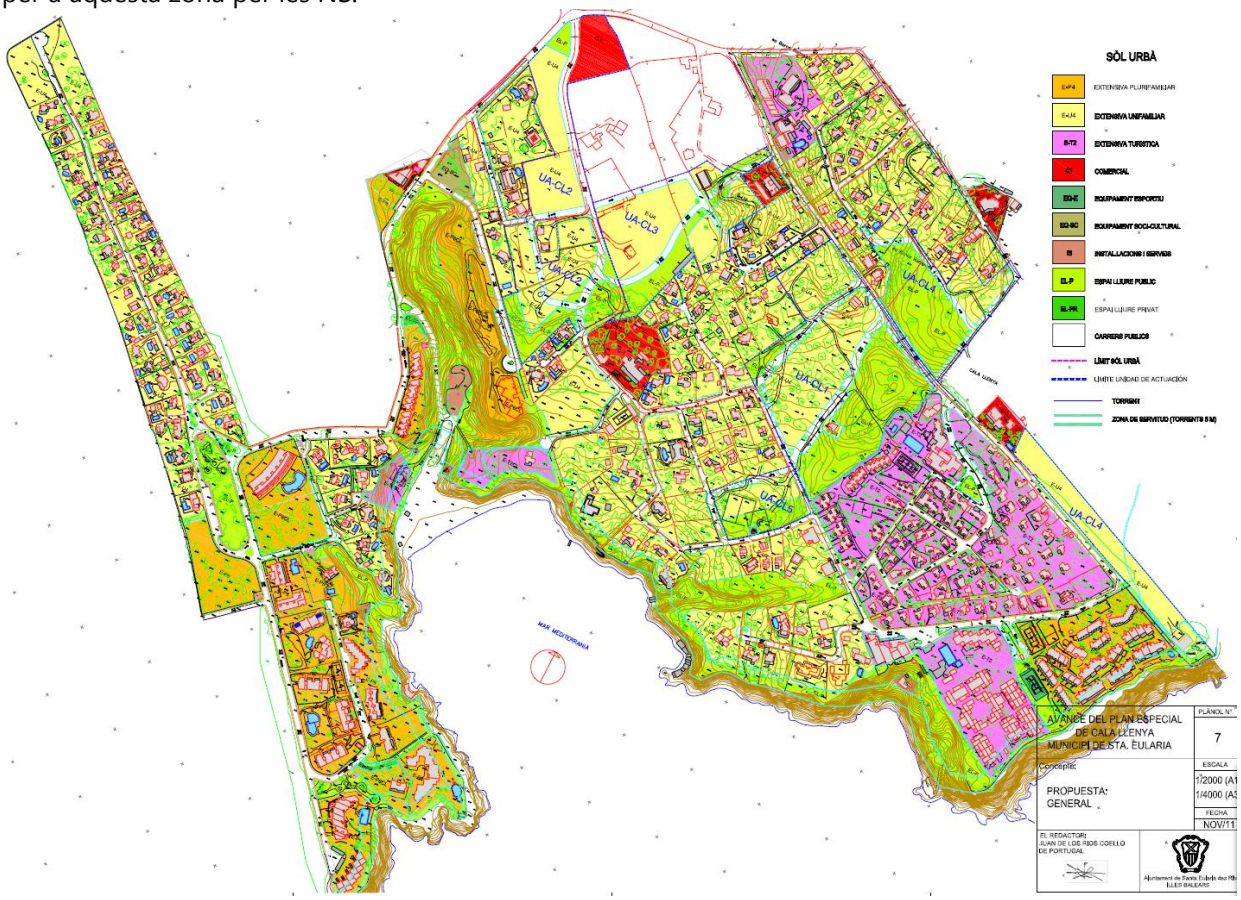
MODIFICACIÓ NÚMERO 6 DE LES NNSS DE SANTA EULÀRIA DES RIU. ORDENACIÓ DEL NUCLI DE CALA LLENYA.

I. AVANÇ

1 Les vigents Normes subsidiàries de Santa Eulària des Riu (NS), definitivament aprovades en data 23.11.2011, determinen en l'article 7.1.03 de les seves Normes urbanístiques (NU) que la totalitat de zones turístiques del terme, entre les quals inclou el nucli de Cala Llenya, han de ser objecte d'ordenació mitjançant pla especial, a desenvolupar preferentment pel sistema de compensació i que tendrà per finalitats:
a. Definir les condicions de l'ordenació, tenint en compte les característiques bàsiques dels teixits preexistents, però ajustant-la al que disposen les Normes 33, 68, 69 i 78 del PTI.
b. Determinar les actuacions necessàries respecte dels sistemes d'infraestructures i equipaments.
c. Delimitar els àmbits de gestió necessaris per garantir l'execució de les seves determinacions.
e. Contemplar, si s'escau, operacions d'intercanvi i reconversió.

2 A fi de complimentar l'anterior pel que fa al nucli de Cala Llenya, i una vegada que els treballs d'elaboració d'aquest havien arribat a un grau suficient de definició, en data 26.07.2012 es va sotmetre a informació pública el document de l'Avanç del Pla especial de Cala Llenya, document en el qual, per necessitats derivades de l'ordenació establerta, ja es contemplava la incorporació a l'àmbit de la zona de determinades peces de terrenys classificades com a sòl rústic per les NS, incorporació que, en aplicació de la legislació vigent no resulta factible per a la figura del Pla especial i obliga a definir l'ordenació de la zona mitjançant la figura d'una Modificació de les NS, únic instrument de planejament facultat a tal efecte i que, per tant, ve a establir l'ordenació definitiva de la zona turística de Cala Llenya substituint l'ordenació de caràcter transitori fins ara definida per a aquesta zona per les NS.



Avanç

3 L'Avanç distingia al nucli de Cala Llenya els dos àmbits de planejament diferenciat basant-se en els quals es va desenvolupar urbanísticament el nucli: el resultant del desenvolupament del Pla parcial de Cala Llenya La Joia de 1974 (àmbit d'ara endavant identificat com La Joia) i el resultant del desenvolupament de les determinacions del PDSU de 1988 (àmbit d'ara endavant identificat com Cala Llenya), i contemplava com a propostes bàsiques les següents:

3.1 Respecte de la franja de costa de penya-segats comuna als dos àmbits, que conflueix a la platja de Cala Llenya, i alguns dels trams de la qual són avui dia practicables per vianants, posar-la en valor i fer possible l'ús públic de tota ella mitjançant:

a. La seva qualificació com a Espai Lliure Públic ampliant els àmbits dels traçats de vianants per tal que es poguessin recórrer amb seguretat.
b. La creació de nous accessos a aquests traçats des de l'interior.

c. La redacció d'un projecte detallat del recorregut, que contemplàs el seu condicionament amb el mínim impacte en els seus valors naturals actuals.

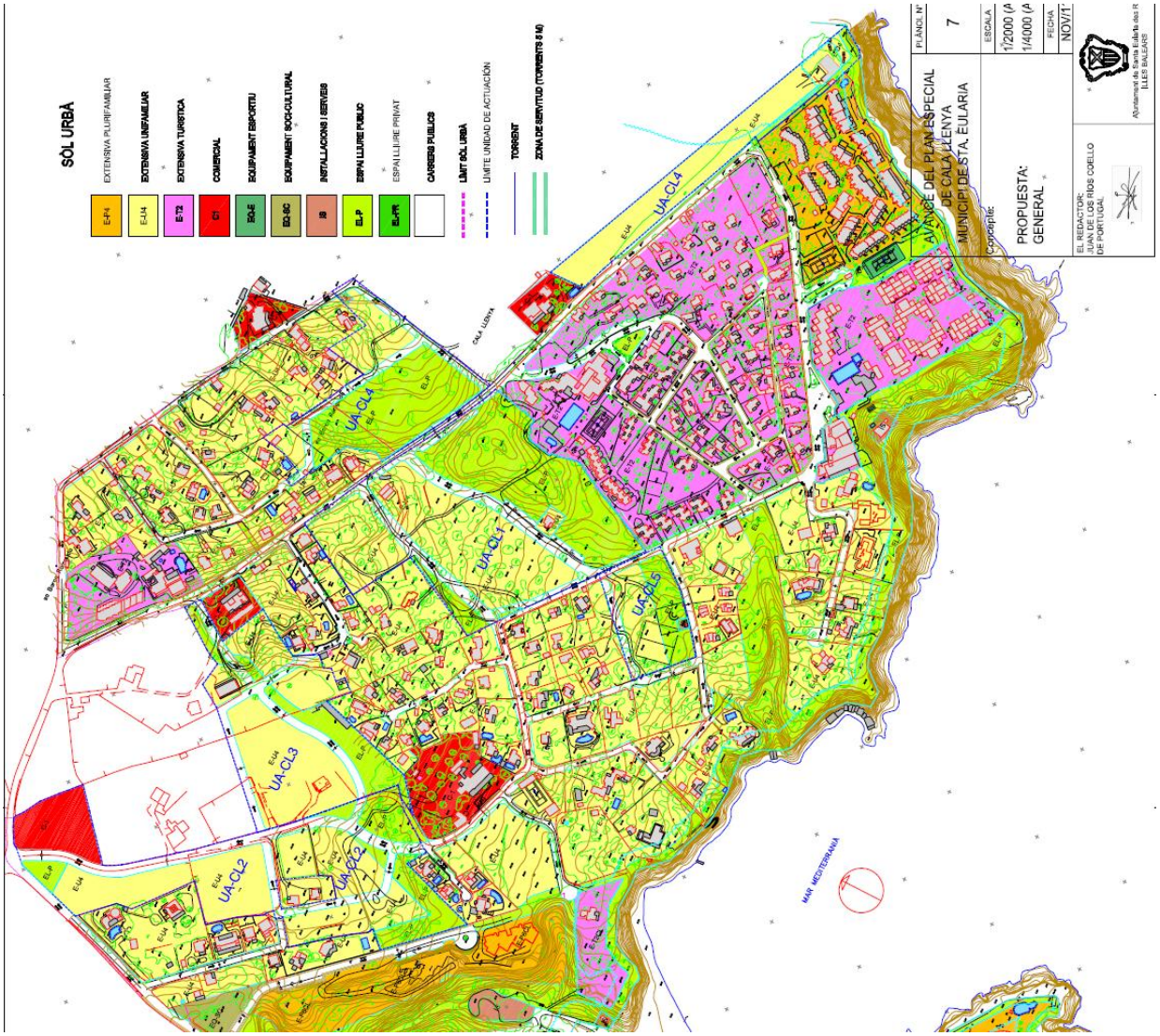


Àmbit de La Joia

3.2 En l'àmbit de la Joia:
a. Requalificar per a ús turístic la parcel·la comercial prevista pel Pla parcial al costat de la platja, així com la parcel·la adjacent residencial per tal de possibilitar la creació d'un establiment turístic d'alt nivell, que amb la seva oferta complementària oferís uns serveis de restauració de qualitat de què actualment no disposa la platja.
b. Requalificar com a Espai Lliure Públic la parcel·la comercial sense edificar, traslladant el seu aprofitament mitjançant la requalificació per a ús residencial unifamiliar dels terrenys qualificats per a ús esportiu al final del carrer des Vedrà i perllongar el carrer de s'Espalmador per permetre l'accés al camí rural existent.
c. Respectar l'aprofitament definit pel Pla parcial en la totalitat de les parcel·les.
d. Proposar un concurs d'avantprojectes per al desenvolupament d'una construcció singular d'ús lúdic en la parcel·la d'equipament municipal.

3.3 En l'àmbit de Cala Llenya:

a. Redelimitar l'Espai Lliure Públic que voreja la costa, per fer viable la seva utilització com a passeig, estudiant amb detall la topografia de cada tram.
b. Recuperar les zones boscoses no construïdes, creant una xarxa de corredors verds de comunicació entre l'interior i la costa, millorant la connectivitat de vianants del conjunt.
c. Revisar i completar el traçat viari de la zona, eixamplant a 11 m la secció dels vials principals, completant en certs casos i millorant el seu traçat en altres, tancant la trama viària evitant els fons de sac, i proposant sentits de circulació que permetin recorreguts lògics i més places d'aparcament.
d. En l'àmbit de la UA-CL2, que s'amplia incorporant terrenys reclassificats com a urbans, modificar el vial principal per fer-ne més suau el traçat, substituir els terrenys d'usos esportius per espais lliures públics, permetent crear una plaça a l'entrada del restaurant Cala llenya i prolongant la xarxa d'aquests espais fins a l'àmbit del Pla parcial permetent l'accés de vianants cap a la platja de Cala Llenya, millorant la connectivitat de la zona.
e. Crear una nova UA-CL3, gairebé tota ella en sòl reclassificat com a urbà per tal de compensar les cessions necessàries per tancar la trama viària existent, així com el EL-P que uneix l'extrem nord del sector amb la platja, completant el corredor verd que creua transversalment la zona.
f. Crear una nova UA-CL4 discontínua a fi de, per una banda, facultar l'eixample a 11 m del vial principal i la compleció dels carrers de la zona nord, evitant fons de sac; i, de l'altra, compensar els propietaris de les parcel·les que van ser urbanes en l'època en què es va aplicar el PDSU i ara es qualifiquen com a EL-P, a fi de mantenir la massa boscosa que contenen.
g. Crear la nova UA-CL5 a fi d'obtenir la cessió d'un carrer i d'un EL-P.
h. Requalificar per a ús turístic els terrenys d'ús residencial unifamiliar situats sobre el penya-segat de la platja per tal d'estimular la creació d'allotjaments turístics d'alt nivell.



Àmbit de Cala Llenya

4 D'acord amb els criteris assenyalats, l'Avanç contemplava la inclusió en àrea de desenvolupament urbà d'un total de 769.583 m2 que resultaven ordenats d'acord amb les següents qualificacions:

a. Zona extensiva unifamiliar E-U4 amb una superfície global de 307.627 m2 i les següents característiques bàsiques: edificabilitat 0,50 m2/m2 de la qual resultaria un sostre global de 153.814 m2t; parcel·la mínima 800 m2; façana mínima 20 m; alçada màxima PB + 1; ocupació màxima 30%; reculades de 5 m a vial, 3 m a límits i 6 m entre edificis; ús residencial unifamiliar amb IIU 1/800.
b. Zona extensiva plurifamiliar E-P3 amb una superfície global de 19.295 m2 i les següents característiques bàsiques: edificabilitat 0,80 m2/m2 de la qual resultaria un sostre global de 15.436 m2t; parcel·la mínima 400 m2; façana mínima 15 m; alçada màxima PB+1; ocupació màxima 40%; reculades de 5 m a vial, 3 m a límits i 6 m entre edificis; ús residencial plurifamiliar amb IIU 1/150.
c. Zona extensiva plurifamiliar E-P5 amb una superfície global de 34.203 m2 i les següents característiques bàsiques: edificabilitat 0,70 m2/m2 de la qual resultaria un sostre global de 23.942 m2t; parcel·la mínima 800 m2; façana mínima 15 m; alçada màxima PB+2; ocupació màxima 30%; reculades de 5 m a vial, 3 m a límits i 6 m entre edificis; ús residencial plurifamiliar amb IIU 1/170.
d. Zona extensiva plurifamiliar E-P6 amb una superfície global de 23.888 m2 i les següents característiques bàsiques: edificabilitat 1 m2/m2 de la qual resultaria un sostre global de 23.888 m2t; parcel·la mínima 800 m2; façana mínima 20 m; alçada màxima PB + 4; ocupació màxima 30%; reculades de 6 m a vial i límits i 12 m entre edificis; ús residencial plurifamiliar amb IIU 1/120.
e. Zona extensiva plurifamiliar E-P6CL amb una superfície global de 30.462 m2 i les següents característiques bàsiques: edificabilitat 1 m2/m2 de la qual resultaria un sostre global de 30.642 m2t; parcel·la mínima 800 m2; façana mínima 20 m; alçada màxima PB+3; ocupació màxima 35%; reculades de 5 m a vial, 3 m a límits i 6 m entre edificis; ús residencial plurifamiliar amb IIU 1/120.
f. Zona extensiva turística E-T2 amb una superfície global de 91.893 m2 i les següents característiques bàsiques: edificabilitat 0,60 m2/m2 de la qual resultaria un sostre global de 55.136 m2t; parcel·la mínima 800 m2; façana mínima 20 m; alçada màxima PB+1; ocupació màxima 30%; reculades de 5 m a vial, 6 m a límits i 12 m entre edificis; ús d'allotjament turístic amb IIU 1/60.

g. Zona extensiva turística T2CL amb una superfície global de 7.640 m2 i les següents característiques bàsiques: edificabilitat 0,60 m2/m2 de la qual resultaria un sostre global de 4.584 m2t; parcel·la mínima 800 m2; façana mínima 20 m; alçada màxima PB+1; ocupació màxima 30%; reculades de 5 m a vial, 3 m a límits i 12 m entre edificis; ús d'allotjament turístic amb IIU 1/60.
h. Zona comercial C-1 amb una superfície global de 19.778 m2.
i. Zona d'equipament esportiu EQ-E amb una superfície global de 800 m2.
j. Zona d'equipament sociocultural EQ-SC amb una superfície global de 2.281 m2.
k. Zona d'infraestructures IS amb una superfície global de 2.810 m2.
l. Espais lliures públics amb una superfície global de 121.207 m2.
m. Viari amb una superfície global de 107.699 m2.

5 Com a conseqüència de l'anterior, les determinacions de l'Avanç, en els quadres de superfícies del qual es va incórrer en diversos errors que ara han estat rectificats, preveien, en resum:

a. Un sostre edificable global destinat a ús residencial i turístic de 307.261 m2t
b. Una capacitat global de població de 5.160 habitants
c. Un total de 121.207 m2 de terrenys destinats a espai lliure públic, dels quals 39.918 m2 corresponien al recorregut de vianants costaner.

6 Com a l'inici s'ha assenyalat, mitjançant acord plenari de data 26.07.2012, l'Ajuntament de Santa Eulària va aprovar el document de l'Avanç i va acordar sotmetre'l a exposició pública durant el termini de dos mesos, a fi que les persones interessades formulessin suggeriments i, si escau, altres alternatives d'ordenació urbanística de conformitat amb el que disposa l'article 125 del RD 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament urbanístic.

7 Durant el període d'informació pública es van presentar un total de 93 al·legacions o suggeriments, la relació de les quals, resum de contingut, relació de qüestions plantejades i informe es contenen en la Memòria de participació.

8 En relació amb aquest tràmit, a la vista de l'informe elaborat pels redactors del projecte que consta a l'esmentada Memòria de participació i un cop contrastades les propostes tècniques amb l'expressat pels òrgans responsables de la Modificació, s'ha estimat convenient:

a. Confirmar els criteris i solucions generals que en l'Avanç es plantejaven per no haver-se plantejat alternatives de planejament que els afectessin en l'essencial
b. Rectificar determinats aspectes puntuals de l'esmentada proposta en els termes que es concreten en la documentació elaborada per a l'aprovació inicial, i que resulten tant del tràmit d'informació pública de l'Avanç com de l'aplicació de determinats criteris dels òrgans responsables del planejament que més endavant s'expressaran.

II. TRÀMIT AMBIENTAL

1 En compliment del que assenyala l'article 88 de la Llei 11/2006 de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears, l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu va remetre a la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB), en data 2013.01.24, la documentació necessària perquè aquesta CMAIB determinés l'amplitud, l'abast i el nivell de detall de l'Informe de sostenibilitat ambiental (ISA) consistent en:
a. Document d'inici de l'Avaluació Ambiental Estratègica del Pla Especial de Cala Llenya.
b. Avanç del Pla especial de Cala Llenya.

2 En data 24.04.2013, la CMAIB va dur a terme la reunió sobre evacuació de la consulta a les administracions públiques afectades, que preveu l'article 88 de la Llei 11/2006, relativa a la modificació puntual de les NS del Pla especial de Cala Llenya, en la qual es va determinar l'amplitud, l'abast i el nivell de detall de l'ISA, els criteris ambientals estratègics, els indicadors dels objectius ambientals, els principis de sostenibilitat aplicables al cas i les modalitats d'informació i consulta.

3 En aquesta reunió, així mateix:

3.1 Es van identificar les administracions públiques afectades:

Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori:
DG Recursos Hídrics (zones amb vulnerabilitat d'aqüífers, suficiència d'aigua i xarxa de torrents).
DG Medi Natural, Educació Ambiental i Canvi Climàtic. Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl (APR incendis).
ABAQUA (suficiència xarxa sanejament i depuració).

Vicepresidència Econòmica, de Promoció Empresarial i d'Ocupació. DG d'Indústria i Energia (suficiència energètica).

Consell d'Eivissa:
Departament de Territori.
Departament de Mobilitat, Interior i Medi Ambient.
Departament d'Educació, Cultura i Patrimoni.
Departament de Turisme.

Delegació del Govern (afecció per la Llei de Costes).

Conselleria de Turisme i Esports. DG de Turisme.

Agència Estatal de Seguretat Aèria del Ministeri de Foment.

3.2 Es va considerar públic interessat:

Les organitzacions ecologistes en l'àmbit d'Eivissa (GEN-GOB...).
Les associacions de veïns que, si escau, es puguin veure afectats.

4 Atès que en aplicació del que disposa la Disposició transitòria primera de la Llei 21/2013, d'11 de desembre, d'avaluació ambiental, la tramitació ambiental del projecte havia de subjectar-se al que assenyala la Llei 11/2006 abans esmentada, annex a la documentació de la Modificació de les NS es va incorporar l'ISA del projecte que es va sotmetre a informació pública juntament amb aquest, així com al tràmit de consulta de les administracions i entitats més amunt assenyalades.

5 Completada la tramitació corresponent, el Ple de la CMAIB, en la sessió de data 05.10.2017, va acordar la conformitat amb la Memòria ambiental del projecte, amb una sèrie de condicions que es relacionen a continuació en lletra cursiva, seguides en cada cas i en lletra normal, de les oportunes puntualitzacions al respecte:

5.1. La documentació gràfica i escrita que s'aprovi definitivament no ha de contenir cap menció relativa als terrenys afectats pel DL 1/2016 de mesures urgents en matèria urbanística.

S'han eliminat de la documentació escrita i gràfica en què es defineixen les determinacions normatives del projecte les referències als terrenys constituents de la Fase 2, que són els afectats per les determinacions del DL 1/2016

5.2 S'han d'incorporar a la normativa les mesures proposades en l'apartat 6 de l'ISA de data de gener 2016, per minimitzar o reduir els impactes ambientals.

S'han incorporat aquestes mesures en les Normes urbanístiques.

5.3 S'haurà de redactar un Pla d'Autoprotecció contra el risc d'incendis forestals tal com recomana l'ISA i, a més, s'han de tenir en compte les observacions realitzades pel Consell d'Eivissa relatives al fet que la Modificació hauria d'adoptar les mesures necessàries per mitigar el risc d'incendi forestal: disposar d'una xarxa d'hidrants suficient, assegurar els accessos per als mitjans d'extinció, assegurar vies de sortida per als residents i visitants, considerar obrir tallafocs interiors, etc. i, en general, atendre les recomanacions recopilades en l'ISA (pàg. 102-103).

S'ha elaborat l'esmentat Pla d'Autoprotecció, que s'acompanyarà a la documentació de la Modificació.

5.4 Segons la Direcció General de Desenvolupament Tecnològic de la Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme, s'ha de substituir la menció a la Llei 32/2003, que ha estat derogada per la Llei 9/2014; només es fa una referència genèrica al PDS de Comunicacions, però no a les instal·lacions a què obliga el PDS de Telecomunicacions i la Llei general de telecomunicacions; a més, s'ha d'aportar un annex on s'expliquin aquestes instal·lacions.

En relació amb aquest informe, es conté menció aclaridora en el punt 2.4 de l'apartat d'aquesta Memòria relatiu als informes emesos per altres administracions.

5.5 Segons el Ministeri de Foment, en els plànols normatius han d'incorporar-les servituds aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa.

En relació amb aquesta exigència, ja es conté esment en el punt 2.9 de l'apartat d'aquesta Memòria relatiu als informes emesos per altres administracions.

6 En aquest acord es recorda, a més, que:
a. Si en el futur l'Ajuntament promou una modificació puntual per incloure els terrenys afectats pel DL 1/2016, haurà de dur a terme una tramitació ambiental totalment independent d'aquesta i, en cap cas, els sòls grafiats com a creixement de sòl urbà vincularan la futura modificació puntual que es dugui a terme.

b. Vistes les mancances detectades en l'informe d'ABAQUA de data 29.07.2016, haurien de corregir-se les deficiències relatives a les xarxes de sanejament i aigua potable que s'hi relacionen.

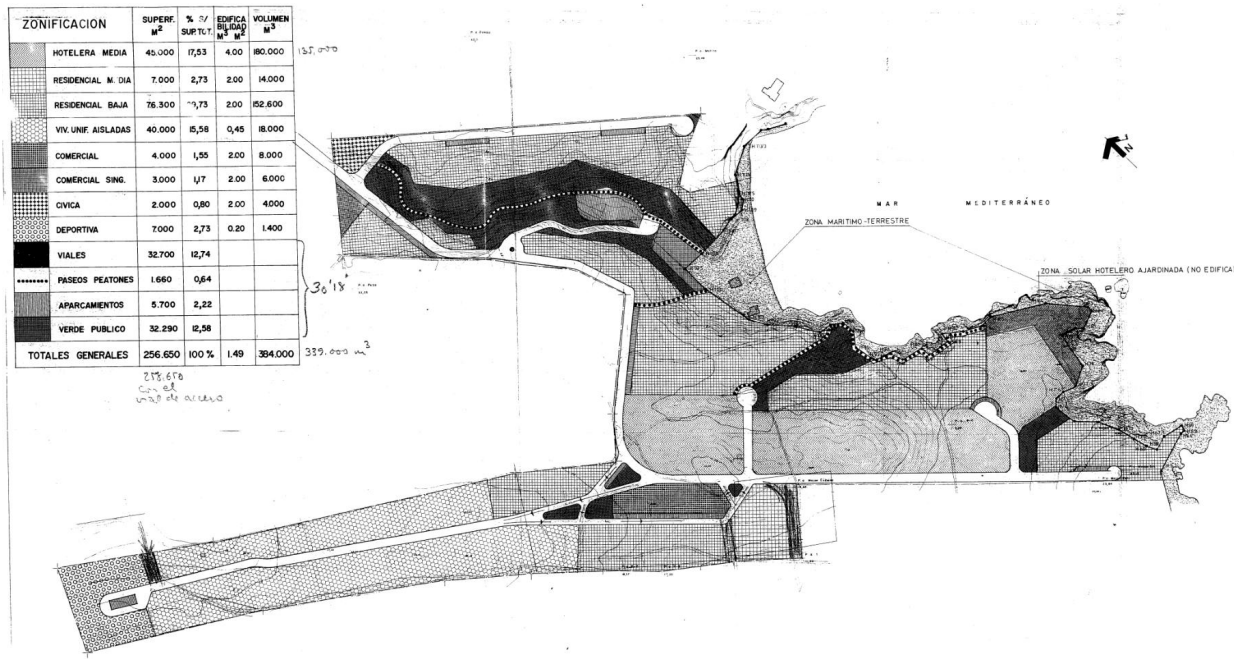
En relació amb el que assenyala l'informe del ABAQUA, es conté esment en el punt 1.4.2 de l'apartat d'aquesta Memòria relatiu als informes emesos per altres administracions.

III. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Resum de la informació urbanística
Objecte
Proposta de planejament
Ordenació detallada
Sistema d'actuació, avaluació de costos i ordre de prioritat
Ajust del projecte al marc normatiu
Conclusió
Documentació gràfica
Documentació i normativa substituïda

Resum de la informació urbanística

1 El nucli turístic de Cala Llenya és, com s'ha assenyalat en l'apartat de l'Avanç, resultat del desenvolupament de dos instruments de planejament diferents que abastaven dos àmbits confrontants:
a. El Pla parcial de Cala Llenya La Joia, definitivament aprovat en data 16.12.1974, que va ordenar els terrenys que constitueixen la part sud del nucli.
b. El PDSU, definitivament aprovat en data 20.06.1988, que va ordenar la resta de terrenys de la zona, qualificats fins llavors com a sòl de reserva urbana pel PGOU definitivament aprovat en data 23.10.1981, recollint els desenvolupaments que s'hi havien efectuat en absència de planejament detallat que els ordenés.



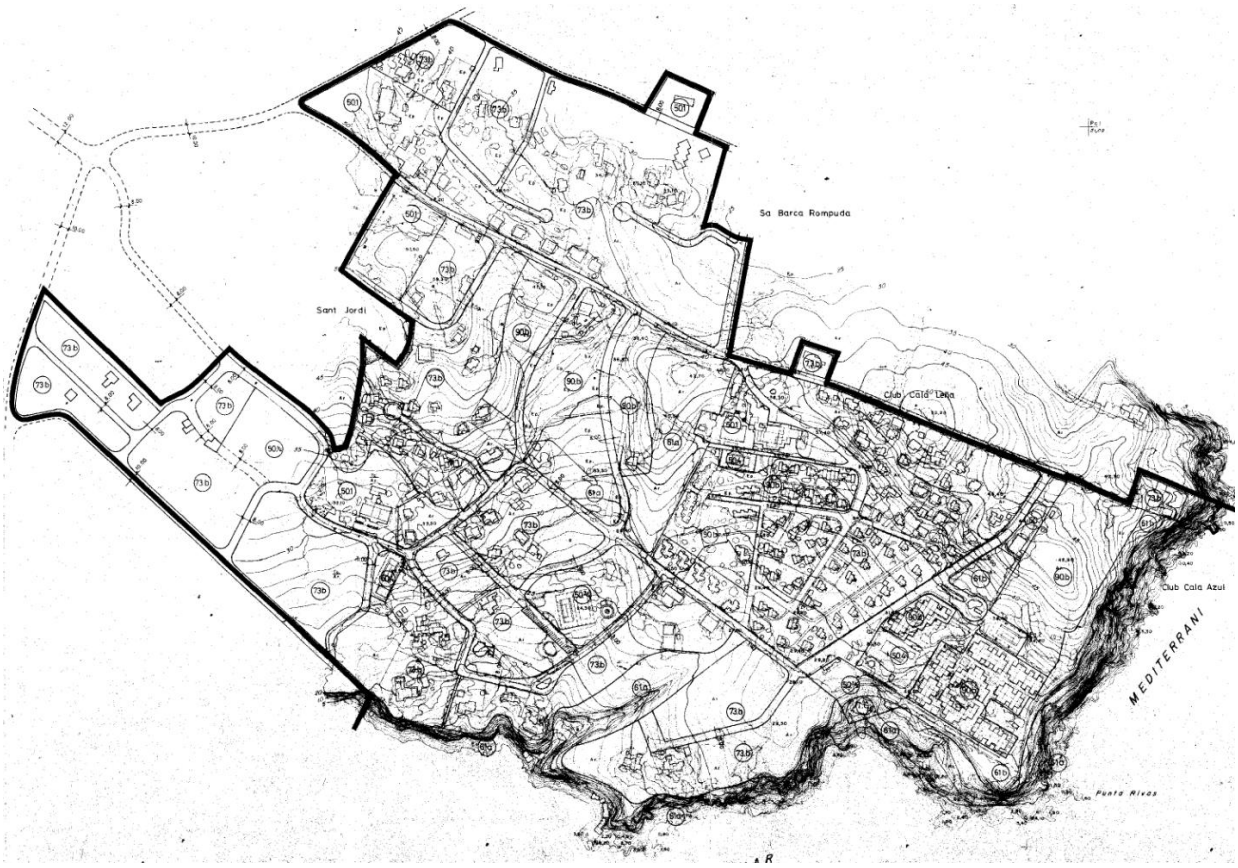
Pla parcial Cala Llenya La Joia

2 El Pla parcial de Cala Llenya La Joia va ordenar un total de 256.650 m2 de terrenys mitjançant la definició d'una estructura viària que, vorejant la cala i donant servei a una zona residencial de densitat mitjana es bifurcava al final en dos ramals, un cap al nord-oest que donava serveis a un àmbit de terrenys destinats a l'ús residencial unifamiliar de baixa densitat, i un altre cap al sud-est que donava servei a una zona hotelera i residencial d'alta i mitjana densitat.

Les qualificacions que el Pla parcial va definir per als terrenys van ser modificades per acord municipal de suspensió de llicències adoptat en data 18.10.1988, resultant d'aplicació des de llavors les següents:
a. Zona hotelera baixa (abans zona hotelera mitjana), amb una superfície de 45.000 m2 i les següents característiques bàsiques: edificabilitat 1 m2/m2 de la qual resultaria un sostre total de 45.000 m2t; parcel·la mínima 1.200 m2; façana mínima 30 m; alçada màxima PB+4; ocupació màxima 30%; reculades de 6 m a límits i de 9 m entre edificis; ús residencial permès en la modalitat d'apartaments turístics.

b. Zona residencial extensiva baixa amb clau al PDSU (abans zones residencials mitjana i baixa), amb una superfície de 82.300 m2 i les següents característiques bàsiques: edificabilitat 0,70 m2/m2 de la qual resultaria un sostre global de 57.610 m2t; parcel·la mínima 400 m2; façana mínima 15 m; alçada màxima PB+2; ocupació màxima 30%; reculades de 5 m a vial, 3 m a límits i 9 m entre edificis; ús residencial plurifamiliar.
c. Zona d'habitatge unifamiliar aïllat, amb una superfície de 39.000 m2 i les següents característiques bàsiques: edificabilitat 0,15 m2/m2 de la qual resultaria un sostre total de 5.850 m2t; parcel·la mínima 600 m2; façana mínima 20 m; alçada màxima PB+1; ocupació màxima 20% en PB i 10% en P1; reculades de 6 m a vial, 3 m a mitgera i 6 m entre edificis; ús residencial unifamiliar aïllat o aparellat.
d. Comercial, comercial singular, cívic i esportiu, amb una superfície global de 16.000 m2.
e. Viari, vianants i aparcaments amb una superfície total de 40.060 m2.
f. Verd públic amb una superfície total de 32.290 m2.

Com a conseqüència de l'ordenació inicialment definida, és a dir sense tenir en compte la modificació operada per l'acord de 18.10.1988, el Pla parcial estimava en el seu àmbit:
a. Una edificabilitat mitjana de 1,32 m3/m2 equivalents a 0,44 m2t/m2.
b. Un sostre total edificat de 338.000 m3, equivalents a 112.666 m2st, dels quals 108.460 m2t correspondrien a usos residencials.
c. Una capacitat global de població teòrica de 2.488 habitants que l'estudi en l'Avanç, efectuat mitjançant aplicació de les edificabilitats i mida mitjana d'habitatge, eleva fins a una capacitat real de 3.317 habitants.



PDSU

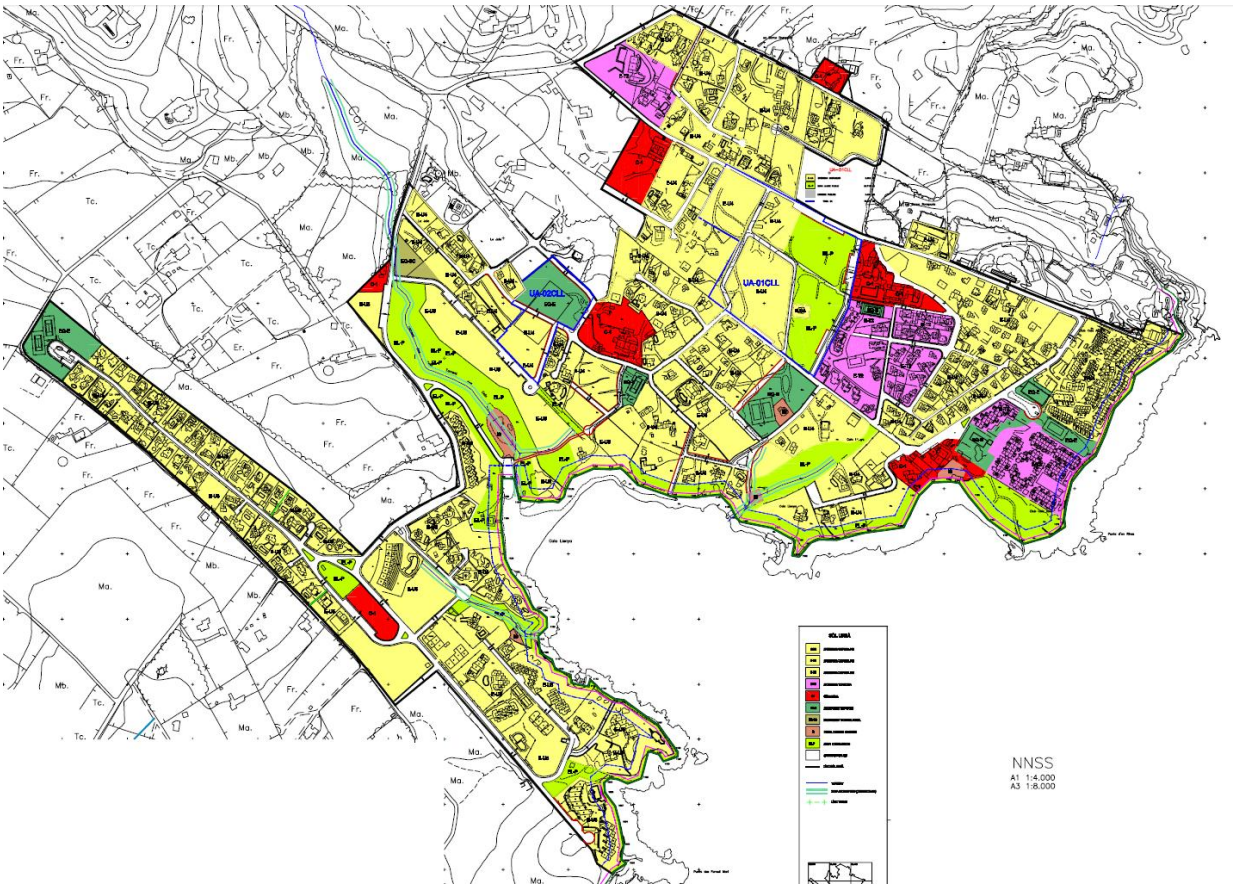
3 Per la seva banda, el PDSU de 1988 no contenia quantificació de les superfícies globals i detallades que resultaven de les seves determinacions, havent-se efectuat en ocasió de l'elaboració del document d'Avanç les següents estimacions de superfícies destinades a usos residencials i turístics
a. Zona 73.b amb una superfície total de 231.000 m2 i les següents característiques bàsiques: edificabilitat 0,70 m2/m2; parcel·la mínima 400 m2; façana mínima 15 m; alçada màxima PB+1; ocupació màxima 30%; reculades de 5 m a vial i 3 m a límits; ús residencial unifamiliar aïllat.
b. Zona 90.b de poble turístic amb una superfície de 66.000 m2 i les següents característiques bàsiques: edificabilitat 1 m2/m2; alçada màxima PB+1; ocupació màxima 50%; ús residencial plurifamiliar.

Com a conseqüència de l'ordenació definida, l'Avanç estimava en l'àmbit del PDSU:
a. Una edificabilitat global residencial de 227.700 m2t.
b. Una capacitat global de població de 2.833 habitants.

Finalment, efectuat mesurament sobre el MUIB dels terrenys qualificats com a espais lliures públics pel PDSU diferents dels inclosos en el DPMT per la delimitació vigent, la seva superfície era de 33.200 m2, aproximadament.

4 Així doncs, en l'àmbit global d'aquesta Modificació, l'ordenació inicial dels terrenys i en base a la qual bàsicament es van desenvolupar preveia, en resum:
a. Un sostre edificable global destinat a ús residencial i turístic de 336.160 m2t
b. Una capacitat global de població de 5.321 habitants o de 6.210 habitants si acudim a les dades de l'Avanç sobre capacitat real del Pla parcial
c. Un total de 65.890 m2 de terrenys destinats a espai lliure públic.

5 Els dos àmbits van resultar ordenats de forma transitòria per les NS definitivament aprovades en data 23.11.2011, que van classificar com a sòl urbà un total de 704.692 m2 de terrenys, dels quals 467.723 corresponien a l'àmbit del PDSU de 1988 i 236.969 m2 corresponien a l'àmbit del Pla parcial de 1974.



NS 2011

L'ordenació definida per les NS de 2011 és la vigent fins que no resulti definitivament aprovada aquesta Modificació i durant el tràmit de la seva informació pública es van presentar un total de 31 al·legacions per particulars de la zona de les quals:
a. Vint-i-sis sol·licitaven que es mantinguessin els paràmetres del Pla parcial de 1974.
b. Tres sol·licitaven la incorporació dels seus terrenys a l'àmbit del sòl urbà.
c. Una sol·licitava la modificació d'ús dels seus terrenys de turístic a residencial i una altra demanava la lliure circulació de vianants per la franja costanera.

6 Les NS de 2011 van concretar l'ordenació dels terrenys mitjançant les qualificacions següents:
a. Zona extensiva unifamiliar E-U3 amb una superfície global de 35.618 m2 i les següents característiques bàsiques: edificabilitat 0,15 m2/m2 de la que resultaria un sostre global de 5.342 m2t; parcel·la mínima 600 m2; façana mínima 20 m; alçada màxima PB+1; ocupació màxima 20%; reculades de 5 m a vial, 3 m a límits i 6 m entre edificis; ús residencial unifamiliar amb IIU 1/600.
b. Zona extensiva unifamiliar E-U4 amb una superfície global de 256.166 m2 i les següents característiques bàsiques: edificabilitat 0,50 m2 / m2 de la que resultaria un sostre global de 128.083 m2t; parcel·la mínima 800 m2; façana mínima 20 m; alçada màxima PB+1; ocupació màxima 30%; reculades de 5 m a vial, 3 m a límits i 6 m entre edificis; ús residencial unifamiliar amb IIU 1/800.
c. Zona extensiva unifamiliar E-U5 amb una superfície global de 110.794 m2 i les següents característiques bàsiques: edificabilitat 0,30 m2/ 2 de la que resultaria un sostre global de 33.238 m2t; parcel·la mínima 1.000 m2; façana mínima 20 m; alçada màxima PB+1; ocupació màxima 30%; reculades de 5 m a vial, 3 m a límits i 6 m entre edificis; ús residencial unifamiliar amb IIU 1/1.000.
d. Zona extensiva turística T-2 amb una superfície global de 45.304 m2 i les següents característiques bàsiques: edificabilitat 0,60 m2/m2 de la qual resultaria un sostre global de 27.182 m2t; parcel·la mínima 800 m2; façana mínima 20 m; alçada màxima PB + 1; ocupació màxima 30%; reculades de 5 m a vial, 6 m a límits i 12 m entre edificis; ús d'allotjament turístic amb IIU 1/60.

e. Zona comercial C-1 amb una superfície global de 31.746 m2.
f. Zona d'equipament esportiu EQ-E amb una superfície global de 29.037 m2.
g. Zona d'equipament sociocultural EQ-SC amb una superfície global de 2.109 m2.
h. Zona d'infraestructures IS amb una superfície global de 4.637 m2.
i. Espais lliures públics amb una superfície global de 79.661 m2.
j. Viari amb una superfície global de 109.619 m2.

7 Així doncs, en l'àmbit global de la Modificació, l'ordenació provisional actualment vigent preveu, en resum:
a. Un sostre edificable global destinat a ús residencial i turístic de 193.846 m2t.
b. Una capacitat global de població de 2.309 habitants.
c. Un total de 79.661 m2 de terrenys destinats a espai lliure públic, dels quals 35.370 m2 se situen en l'àmbit del Pla parcial i 44.291 m2 se situen en l'àmbit del PDSU de 1988 i, d'aquests últims, únicament 14.736 m2 s'inclouen per les NS dins d'un àmbit de gestió.

8 De l'anàlisi que es conté en l'Avanç es deriven, en resum, les conclusions següents:

8.1 Respecte del conjunt de l'àmbit de Cala Llenya-la Joia, que:
a. La zona es caracteritza per constituir una zona bàsicament destinada a segona residència de caràcter temporal en la qual hi ha tan sols tres establiments d'allotjament turístic: Club Can Jordi, Club Cala Llenya i Club Cala Azul.
b. La qualitat del conjunt és bona i s'aprecia una alta qualitat de les zones privades enjardinades.
c. Destaquen els valors paisatgístics i ambientals de la franja costanera, l'especial orografia escarpada únicament permet el seu gaudi i contemplació en arribar a la vora mateix dels penya-segats o en accedir a la platja de Cala Llenya. El trànsit per aquesta franja costanera sí que resulta possible en l'àmbit del Pla parcial de 1974, que hi va preveure un recorregut de vianants, però no resulta factible en la resta de la zona ja que es troba ocupada per les tanques particulars.

8.2 Respecte de l'àmbit parcial de la Joia, que:
a. Els terrenys estan consolidats per la urbanització i per l'edificació, quedant únicament set parcel·les sense edificar; la finalització de l'edifici Los Diamantes, del qual només es va construir una fase; i la parcel·la de l'equipament sociocultural EQ-SC.
b. No existeixen establiments d'allotjament turístic a la zona i és l'ús predominant el de segona residència de caràcter temporal que s'efectua en edificis d'ús unifamiliar i plurifamiliar.
c. La xarxa viària està pràcticament finalitzada i en bon estat, i disposa de tots els serveis.
d. La zona constitueix un únic àmbit de gestió que compta amb una entitat urbanística col·laboradora però la urbanització no ha estat formalment recepcionada.

8.3 Respecte de l'àmbit parcial de Cala Llenya, que:
a. Els terrenys tenen nombroses mancances pel que fa a serveis i infraestructura, havent estat executada recentment la xarxa de sanejament mitjançant una actuació municipal.
b. La trama viària és laberíntica i inconnexa i la seva execució és incompleta, i en molts casos no té voreres, enllumenat i asfaltat.
c. L'ús predominant és el de segona residència de caràcter temporal que es desenvolupa bàsicament en edificis d'ús unifamiliar aïllat, situant-se així mateix a la zona els tres establiments d'allotjament turístic esmentats a l'inici i existint així mateix un complex residencial plurifamiliar gestionat en règim de multipropietat: el Residencial Cala Azul.

Objecte
9 Com ja s'ha assenyalat en apartats anteriors:
a. Aquesta Modificació puntual número 6 de les NS té per objecte establir l'ordenació definitiva del conjunt del nucli de Cala Llenya substituint l'ordenació de caràcter transitori fins ara definida per a aquest per les vigents NS, que encomanaven la definició de tal ordenació definitiva de la figura d'un Pla especial.
b. Atès que ja en la fase d'Avanç, i per necessitats derivades de l'ordenació que s'hi establia, es va concloure en la necessitat d'incorporar a l'àmbit del sòl urbà definit per les NS determinades peces de terrenys fins ara classificades com a sòl rústic i excedint tal reclassificació de les competències del Pla especial, s'ha optat per substituir aquest per aquesta Modificació número 6 de les NS, únic instrument de planejament facultat.

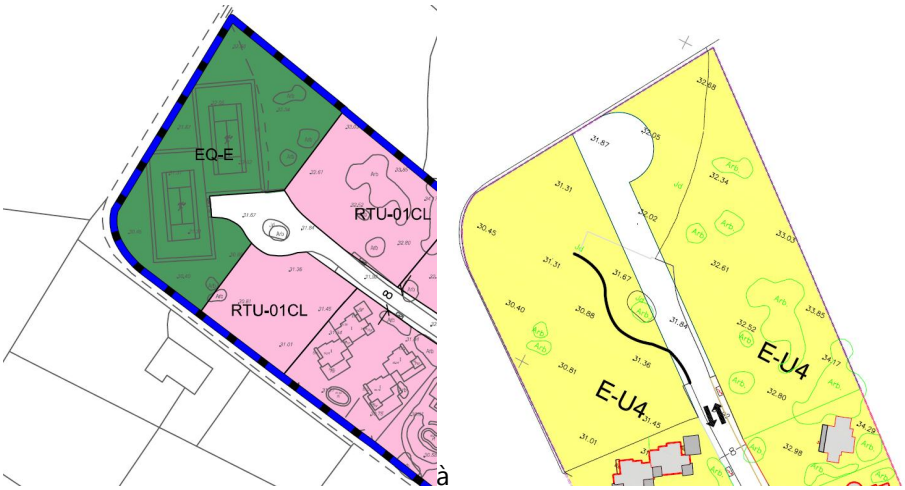
Proposta de planejament
10 Com a conseqüència del tràmit d'informació pública de l'Avanç i tot confirmant els criteris i solucions generals d'aquests en no haver-se plantejat alternatives de planejament que els afectassin en l'essencial, s'ha optat per rectificar determinats aspectes de la proposta de planejament que s'hi definia, dels quals els més destacables són, a més dels relatius al passeig de vianants costaner al qual després es farà especial referència, els següents:

10.1 Amb caràcter general:

10.1.1 Mantenir la recuperació dels aprofitaments definits pel Pla parcial en els seus àmbits destinats a usos plurifamiliars, però adaptant les característiques de l'edificació al que resulta de l'aplicació de la Norma 33 del PTI i obligant a la formulació d'estudi de detall previ a l'edificació en determinades parcel·les vacants d'aquests àmbits per tal de minimitzar el seu impacte visual, en la forma que més endavant s'ha d'assenyalar.

10.1.2 No acceptar la consideració de la zona com d'ús residencial permanent, ja que tal ús no resulta el majoritari en el nucli, mantenint l'assignació a l'ús residencial turístic al fet que més endavant es farà referència, en virtut de criteri municipal que es pretén aplicar en la totalitat de zones turístiques del municipi.

10.1.3 Pel que fa a les al·legacions relatives a la figura del Pla especial i com abans s'ha assenyalat, efectuar l'ordenació mitjançant la formulació d'aquesta Modificació puntual, que sí que està facultada per preveure les determinacions que en l'Avanç es contemplaven.
Carrer des Vedrà

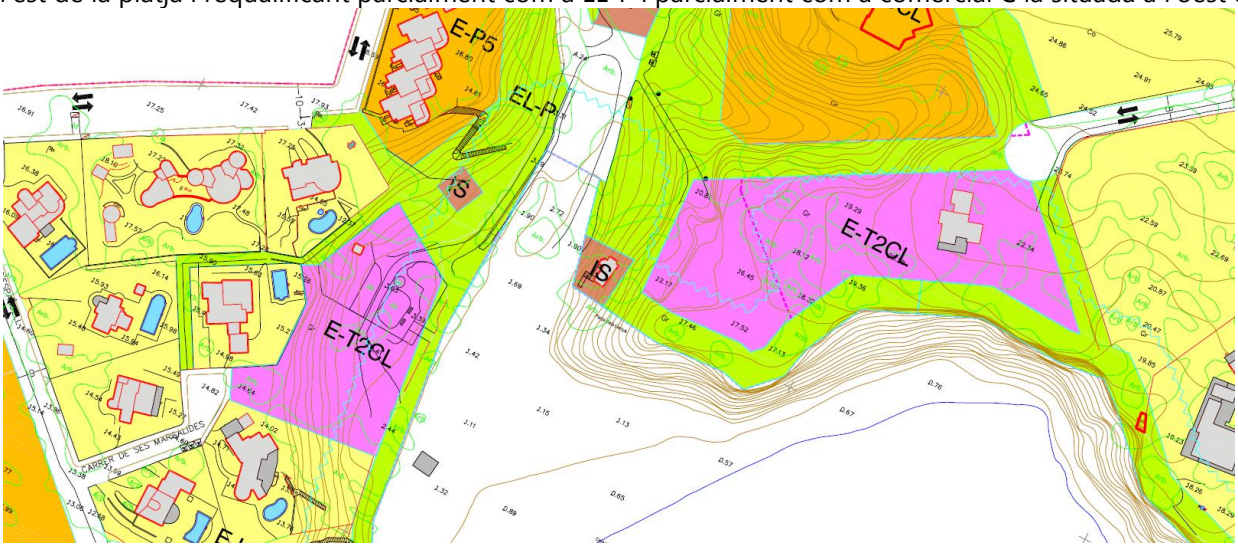


Modificació Avanç

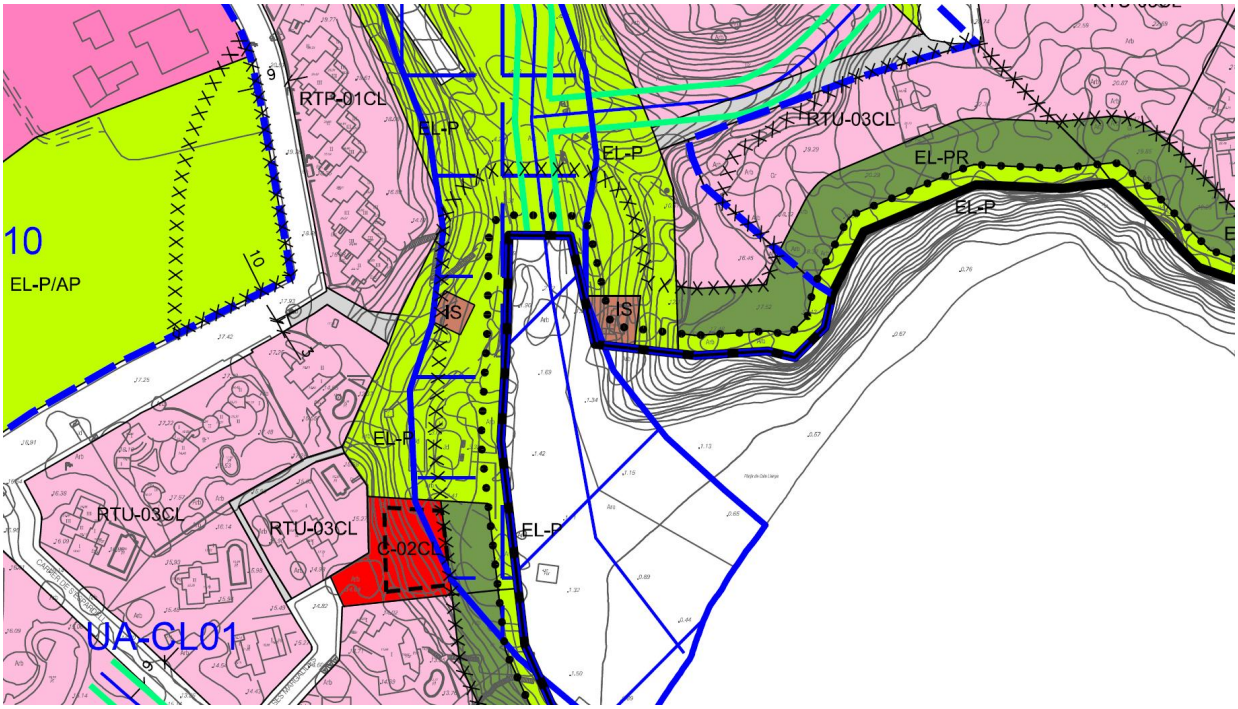
10.1.4 Mantenir el traçat definit pel Pla parcial per al carrer des Vedrà, que acaba en fons de sac, i mantenint la qualificació com a equipament esportiu dels terrenys actualment destinats a aquest ús, però requalificant els terrenys romanents de l'actual parcel·la no ocupats per les pistes esportives a ús unifamiliar a fi de compensar la requalificació com EL-P de l'actual parcel·la comercial.

10.1.5 Corregir les alineacions definides per al viari a la zona del PDSU, però tan sols en aquelles la correcció de les quals s'estima imprescindible per assegurar la fluïdesa del trànsit, actuant alternativament en els sentits de circulació mitjançant la previsió de carrers de direcció única i unificant els criteris pel que fa a la secció viària.

10.1.6 Eliminar la previsió de les parcel·les requalificades E-T2 a primera línia de costa, destinant a usos unifamiliars la situada a l'est de la platja i requalificant parcialment com a EL-P i parcialment com a comercial C la situada a l'oest de la platja.



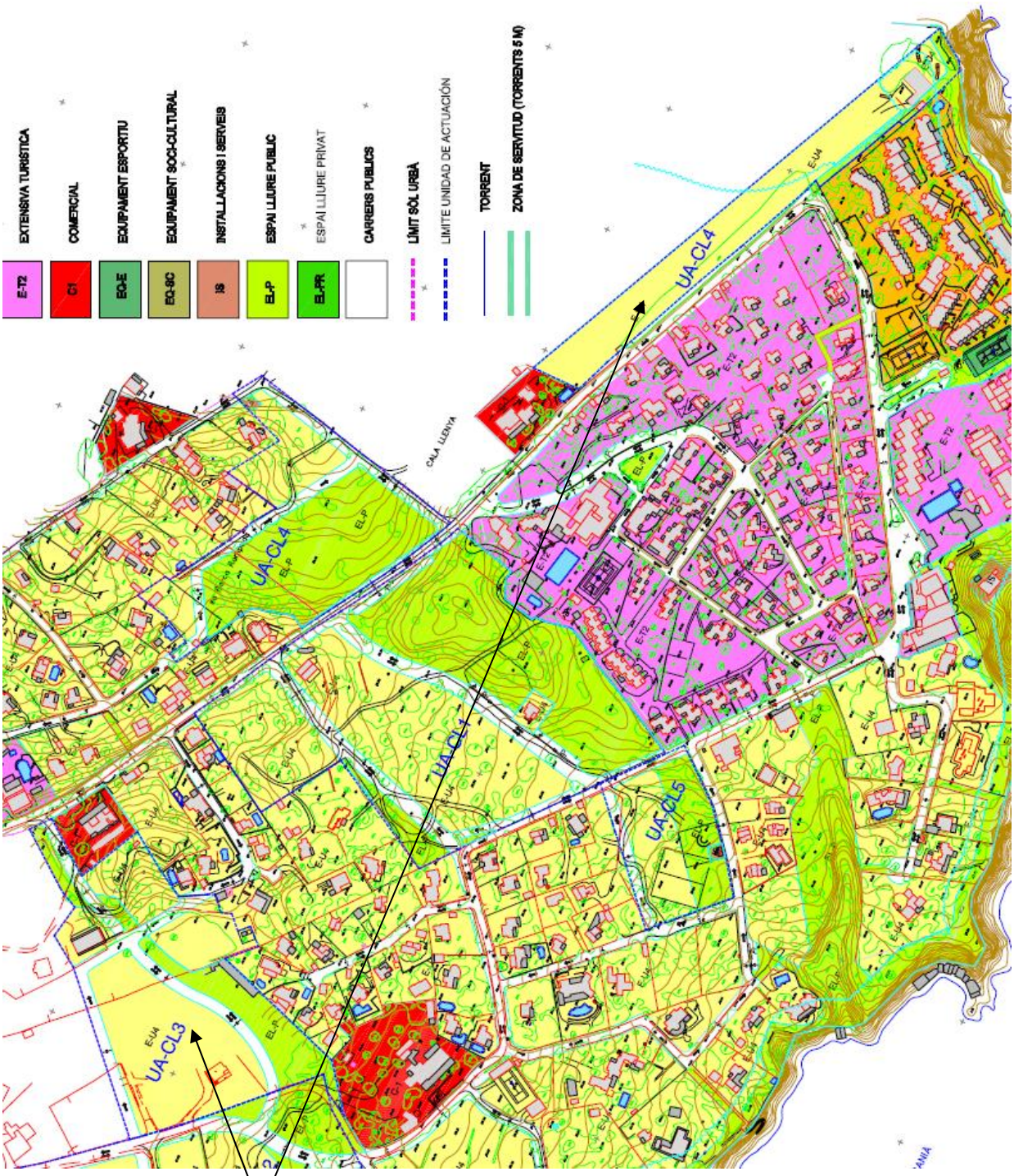
Avanç



Modificació n. 6

10.1.7 Pel que fa a les al·legacions relacionades amb l'àmbit i ordenació de les unitats d'actuació, eliminar l'àmbit de la UA-CL4 que afectava el complex Blue Bay i de la UA-CL3, així com redefinir els àmbits de la resta d'unitats en la forma que es concreta en la documentació gràfica.

10.1.8 Pel que fa a les ampliacions de l'àmbit de la zona, eliminar totalment la corresponent a la UA-CL4; parcialment la corresponent a l'antiga UA-CL3, recuperant en l'àmbit part del límit del sòl urbà definit per les NS; i no incloure la sol·licitada en l'extrem sud-oest de la zona per correspondre amb sòl rústic protegit.



Ampliacions eliminades

10.2 Pel que fa a aspectes concrets de l'ordenació detallada:

10.2.1 Requalificar els terrenys ocupats pel restaurant Punta Verda i el supermercat Ca na Ribes com a zona comercial C, que és l'assignada a la resta de terrenys de la zona en què es desenvolupa tal tipus d'activitat.
10.2.2 Rectificar el traçat del pas de vianants previst entre el Club Cala Azul i el Residencial Cala Azul fent-ho coincidir amb la servitud de pas a favor de GESA i rectificar així mateix l'àmbit del complex turístic del Club Cala Azul en la forma que es concreta en la documentació gràfica.

10.2.3 Mantenir com a vial públic el que dona servei al complex de Los Zafiros ja que així figura a la parcel·lació de la zona.

10.3 Pel que fa, finalment, a les deficiències en infraestructures apuntades en diverses al·legacions, incorporar a la Modificació la previsió d'actuacions de millora d'aquestes elaborada per Aqualia, que es concreten en:

10.3.1 En l'àmbit de la Joia:
a. La substitució integral de les xarxes generals de proveïment d'aigua existents, composta majoritàriament per canonades de PVC que discorren a gran profunditat i sota d'altres serveis com ara cables de baixa tensió i conduccions de telefonia, per una nova xarxa de polietilè d'alta densitat de 10 atmosferes i les seves corresponents vàlvules de seccionament.
b. La substitució del col·lector de residuals que discorre pel carrer des Vedrà per una canonada de PVC-315 mm, ja que en l'existent s'han registrat incidències d'embossos per intrusió d'arrels a la xarxa.

10.3.2 En l'àmbit de Cala Llenya, en el qual tan sols es proposen millores de la xarxa de proveïment d'aigua, ja que la xarxa de sanejament de la zona és de nova instal·lació en la seva pràctica totalitat i no s'han registrat incidències ressenyables, millores en els dos sistemes de proveïment independents que coexisteixen a la zona: Cala Mestella i Sant Carles-Cala Llenya i que es concreten en:
a. En el sistema Cala Mestella, substitució de la xarxa general que transcorre pel carrer des Daus (sa Barca Rompuda), per una canonada de PE 110 mm anul·lant els trams que discorren per finques privades.
b. En el sistema Sant Carles-Cala Llenya, instal·lació d'un ramal general de PE 110 mm que discorre per l'avinguda de Cala Llenya, que connecta la xarxa general existent al costat del Club Can Jordi, amb la xarxa general recentment construïda al club Cala Llenya i amb el ramal que alimenta els grans consumidors de la zona de Cala Azul, la qual cosa permetrà mallar la xarxa i anul·lar els trams de xarxa que discorren per terreny privat; i la substitució dels ramals dels carrers Illa Llarga, Galera, Corbeta, Sant Jordi, Can Ribas i Illa Murada.

11 A més de les resultants del que assenyala l'apartat anterior, en la formulació de la proposta de planejament que ha de ser objecte d'aprovació inicial i informació pública, s'han incorporat les següents determinacions resultants de l'aplicació de diferents criteris assenyalats pels òrgans responsables del planejament:

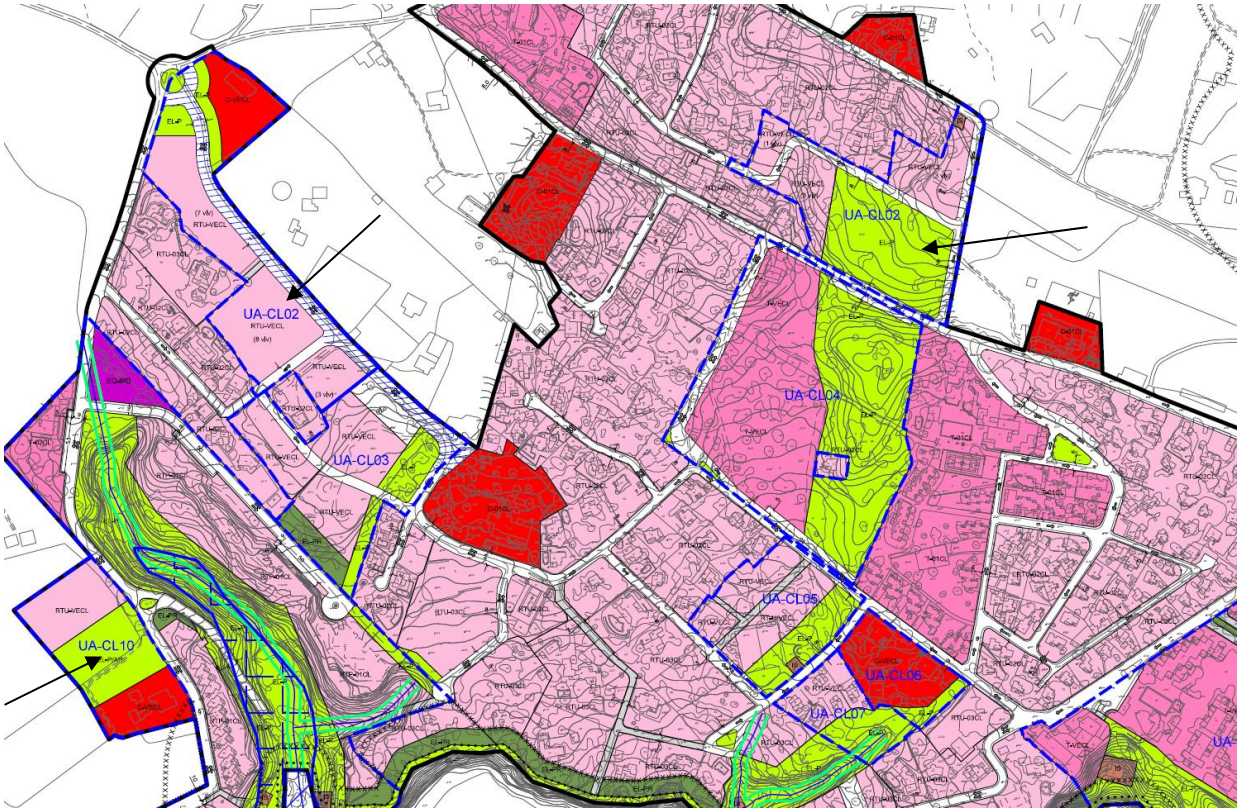
11.1 Consideració de l'ús residencial turístic, en les modalitats d'ús d'allotjament turístic i ús de segona residència, com l'ús propi de la zona.

Com ja en la Memòria de les NS de 2011 s'assenyalava, el terme municipal de Santa Eulària presenta una realitat territorial molt complexa originada per l'existència d'una multiplicitat d'assentaments urbans, resultat molts d'ells de desenvolupaments sectorials aïllats com és el cas de Cala Llenya, en els quals la seva inicial especialització funcional, en aquest cas turística, s'havia anat difuminant per la implantació d'usos alternatius als inicialment previstos, bàsicament de caràcter residencial permanent, que podrien donar origen a un procés dispers de demanda d'infraestructures i equipaments que no resultaria assumible per a les capacitats municipals.

Per tal de contenir aquest procés, és criteri municipal que s'aplicarà en l'ordenació detallada de la totalitat de nuclis turístics del terme, definir com al seu ús propi l'ús residencial turístic, que es caracteritza bàsicament per constituir un ús temporal de segona residència o de vacances destinat fonamentalment a albergar població no permanent i les necessitats dotacionals són diferents de les que resulten pròpies dels nuclis de residència permanent.

En aplicació de tal criteri, s'assigna a la totalitat del nucli, a més de l'ús d'allotjament turístic T, l'ús de residencial turístic RT que es diferencia, dins de la tipologia edificatòria extensiva d'acord amb la qual s'ha desenvolupat aquest, en els usos d'habitatge unifamiliar RTU i d'habitatge plurifamiliar RTP.

11.2 Incorporació a la delimitació del sòl urbà del nucli de diverses peces de terrenys perfectament integrades en la trama urbana preexistent, emplaçades en àmbit consolidat per l'edificació en percentatge superior al legalment exigible i dotades de la totalitat de serveis urbanístics bàsics, tal com consta en annex d'aquesta Memòria, que es corresponen amb:
a. Els terrenys inclosos en la UA-CL02, part dels quals ja estaven classificats com a sòl urbà, que és una unitat d'actuació discontínua delimitada a fi de facultar la millora de l'accés general a la zona i permetre l'obtenció de terrenys qualificats com a EL- P que completaran l'espai lliure de caràcter lineal que articula l'interior de la zona.
b. Els terrenys inclosos en la unitat d'actuació UA-CL10, definida per tal d'aconseguir una àmplia zona d'EL-P compatible amb l'ús circumstancial d'aparcament després de la primera línia del fons de la cala.



Terrenys incorporats a la delimitació del sòl urbà

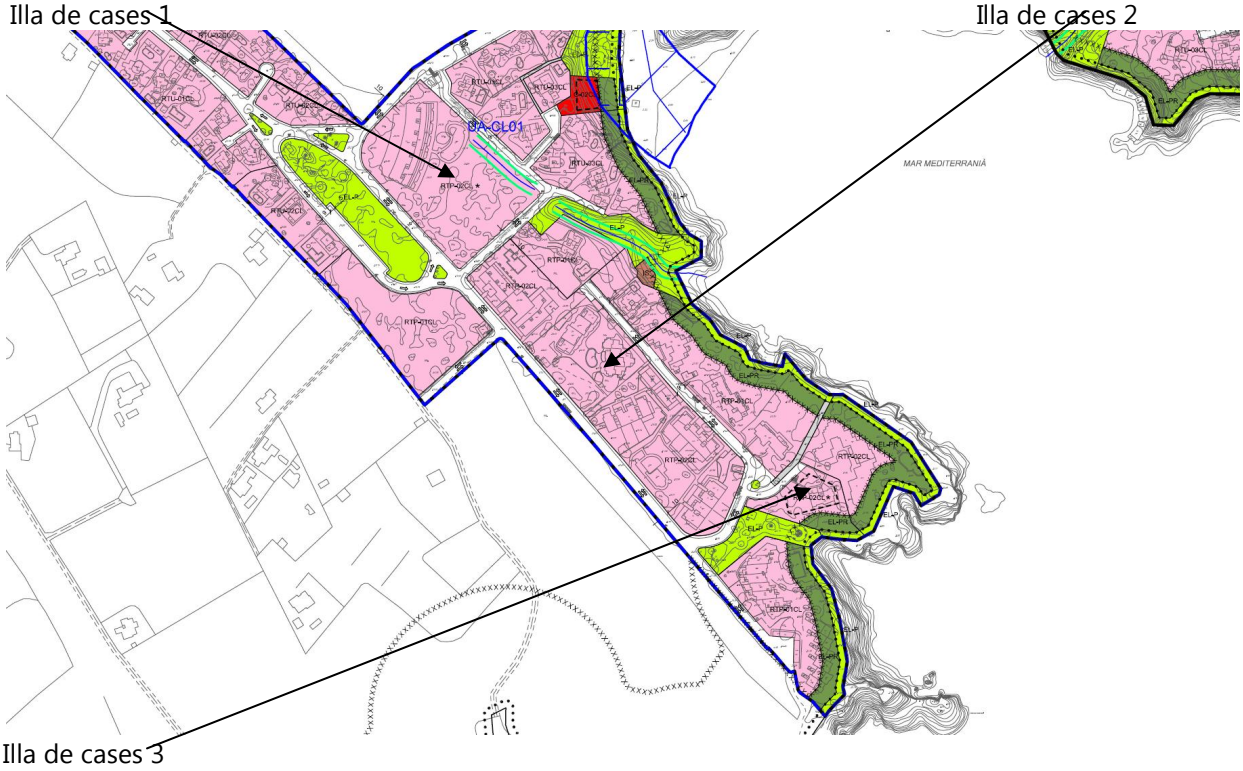
11.3 Revisió de l'edificabilitat i característiques assignades a les zones residencials unifamiliars.

En relació amb l'edificabilitat assignada a les zones d'habitatge unifamiliar, i per tal de donar compliment a l'assenyalat per la norma 33.3 del PTI, s'ha efectuat estudi de les dades d'edificabilitat que resulten del Cadastre, que consta en annex d'aquesta memòria i del qual s'ha derivat que, pel que fa a les zones consolidades per edificació destinada a aquest ús:
a. Gairebé el 87% de les 227 parcel·les analitzades, que són aquelles en què tal ús ja s'ha concretat, tenen un índex d'edificabilitat del voltant de 0,30/0,31 m2/m2.
b. Pràcticament el 75% dels habitatges unifamiliars existents té una superfície construïda que no supera els 240 m2st i de les 58 parcel·les la superfície edificada de les quals supera aquest paràmetre, únicament 14 té edificabilitats superiors al 0,30 m2/m2 abans assenyalat.

En base a l'anterior, a fi de no alterar amb caràcter general el gra edificatori preexistent i amb l'excepció dels terrenys d'ús unifamiliar inclosos en àmbits de gestió, que es qualifiquen com a RTU-VECL i als quals després es farà esment, proposa la reducció de l'índex d'edificabilitat de 0.50 m2/m2 definit en l'Avanç al de 0.30 m2/m2 abans assenyalat, índex que és el determinat per tant per les altres tres qualificacions d'ús residencial unifamiliar definides per a l'ordenació de la zona: RTU - 01CL, RTU-02CL i RTU-03CL.

D'altra banda, s'ha estimat convenient:
a. Ajustar la parcel·la mínima exigible als paràmetres que deriven de les parcel·les mínimes definides històricament a la zona; a tal efecte es defineixen les qualificacions RTU-01CL, que abasta bàsicament la zona unifamiliar del Pla parcial en la qual es fixava una parcel·la mínima de 600 m2 i RTU-02CL, que abasta, a més d'un petit àmbit de La Joia inicialment plurifamiliar però consolidat amb edificació unifamiliar, la zona del PDSU en la qual des de l'any 2004 s'ha exigit una parcel·la mínima de 800 m2.
b. Establir un règim especial per a les zones d'habitatge unifamiliar que ofereixen un major impacte visual o en les que ja s'ha consolidat un determinat gra parcel·lari, definint a aquest efecte la qualificació RTU-03CL en què es determina com a parcel·la mínima l'existent facultant únicament la subdivisió en un màxim de dues de les que tenen una superfície superior a 3.000 m2.

11.4 Revisió de les característiques assignades a les edificacions a la zona plurifamiliar de La Joia.



Atès que les característiques de les edificacions existents a l'antiga zona Residencial del Pla parcial s'ajusten bàsicament a les definides per la normativa corresponent a aquesta qualificació, l'aplicació de les determinacions de la Norma 33 del PTI han obligat a efectuar únicament una revisió de les característiques de les edificacions factibles a l'antiga zona Hotelera del Pla parcial, fonamentalment pel que fa als paràmetres d'alçada, adaptant-los a les característiques de les edificacions preexistents.

Amb aquesta finalitat i com més amunt es grafia, s'ha subdividit tal zona per illes i s'han analitzat les característiques de les edificacions existents en cadascuna d'aquelles en les quals encara hi ha terrenys vacants susceptibles de nova edificació, resultant d'això que:

11.4.1 En la identificada com a Illa 1, consolidada per edificació en aproximadament la meitat de la seva superfície, l'edificació preexistent compta amb quatre plantes d'alçada per la qual cosa l'esmentat paràmetre de PB+3 constitueix el límit màxim d'alçada permesa per la norma 33 per a l'edificació factible en la part vacant.

L'illa de cases resultava qualificada pel Pla parcial com a Hotelera mitjana, resultant-hi aplicable en virtut d'acord municipal de data 18.10.1988 els paràmetres de la qualificació Hotelera Baixa del PGOU: Edificabilitat 1 m2/m2; Alçada màxima PB+4; Ocupació 30%; Reculades 6 m; Separació entre edificis 9 m, paràmetres que cal mantenir amb excepció únicament del d'alçada, que s'ha de limitar a PB+3.

11.4.2 Pel que fa a la identificada com a Illa 2, es troba ja consolidada per edificació majoritàriament de PB 4, de manera que aquesta alçada constitueix la base per a la seva fixació.

L'illa resultava qualificada pel Pla parcial com a Hotelera mitjana, i hi resultava aplicable en virtut d'acord municipal de data 18.10.1988 els paràmetres de la qualificació Hotelera Baixa del PGOU: Edificabilitat 1 m2/m2; Alçada màxima PB+4; Ocupació 30%; Reculades 6 m; Separació entre edificis 9 m, paràmetres tots ells que cal mantenir.

11.4.3 A la identificada com a Illa 3, ja consolidada per edificació de PB+4, aquesta alçada constituiria així mateix la de referència per a la seva fixació, però en els únics terrenys susceptibles de nova edificació s'havia de desenvolupar una promoció d'alçades esglaonades de la qual únicament es va desenvolupar la primera fase de PB+4, havent-se optat per raons de protecció de vistes per mantenir aquest esglaonament, assenyalant per a la nova edificació factible d'aquesta una alçada màxima de PB+3 i fixant l'àmbit VE en què ha de situar-se obligatòriament.

11.4.4 En resum i com a conseqüència de l'aplicació de l'anterior, s'ha optat per ordenar la zona plurifamiliar de La Joia en base a dues qualificacions: RTP-01CL i RTP-02CL, les característiques d'aprofitament de les quals venen bàsicament a recollir les resultants de l'acord de 18.10.1988 però:
a. Rebaixant a PB+3 l'alçada màxima de les noves edificacions o de les ampliacions de les edificacions existents en les parcel·les qualificades RTP-02CL a què abans s'ha fet referència i que s'identifiquen mitjançant asterisc.

b. Determinant la necessitat de prèvia formulació d'estudi de detall en les parcel·les esmentades per definició d'una volumetria que, dins dels àmbits d'ubicació imposada si s'escau definits, minimitzi el seu impacte visual i millori la seva implantació en l'entorn.

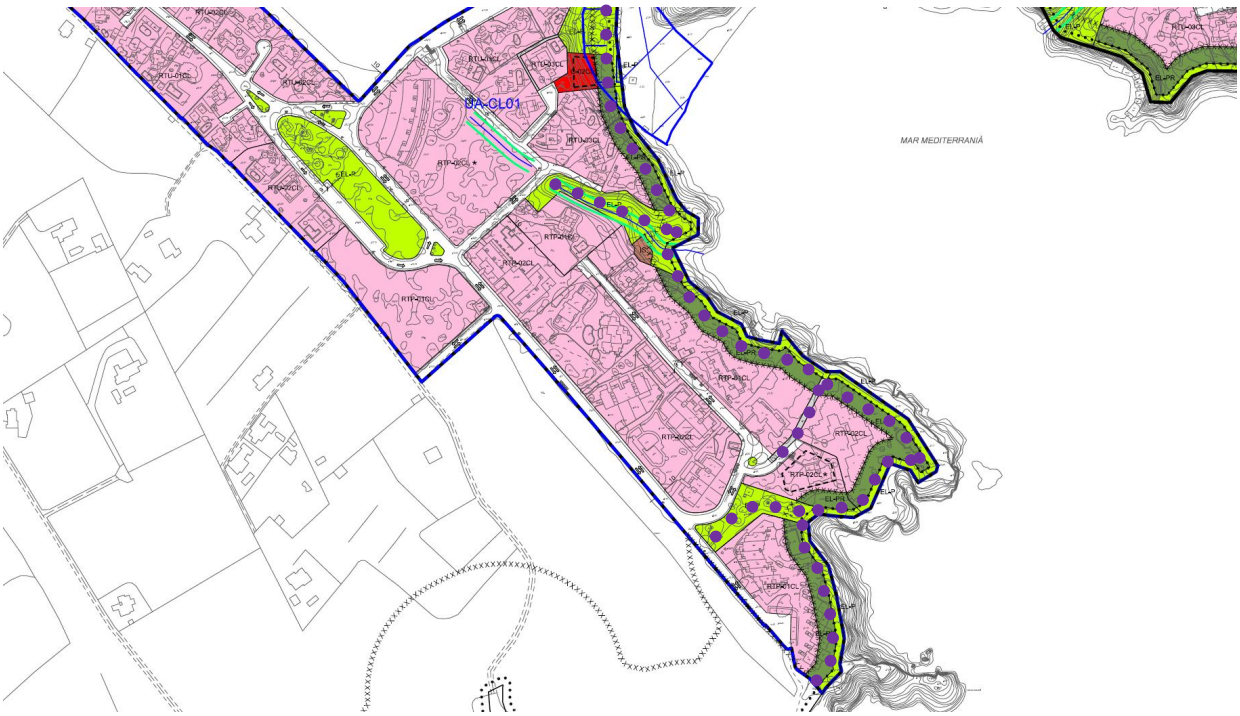
11.5 Revisió de les característiques de les zones no unifamiliars de l'àmbit de Cala Llenya

Amb idèntica finalitat que l'expressada en els dos apartats anteriors, s'ha efectuat en l'àmbit de Cala Llenya i respecte dels terrenys que no tenen ús residencial unifamiliar, anàlisi de les dades que deriven del cadastre i del qual, en resum, es dedueix que:
a. Les parcel·les amb ús d'allotjament turístic es troben consolidades per edificacions majoritàriament de PB+1 en desenvolupaments extensius amb edificabilitats entre 0,30 i 0,60 m2t/m2, i s'ha optat doncs per mantenir el paràmetre de 0,60 m2t/m2 definit en l'Avanç en resultar el més general de la zona.
b. L'única parcel·la amb ús residencial plurifamiliar, es troba així mateix consolidada per edificacions majoritàriament de PB+1 i amb una edificabilitat així mateix al voltant dels 0,60 m2st/m2, que és la que s'ha adoptat com a referència per a aquesta.
c. Finalment, les parcel·les destinades a ús comercial, es troben així mateix consolidades per edificació de PB+1, amb unes edificabilitats netes d'entre 0,15 i 0,20 m2t/m2, havent-se optat per assignar-hi idèntica edificabilitat que l'assenyalada per a les zones unifamiliars del seu entorn, amb les quals comparteixen característiques tipològiques.

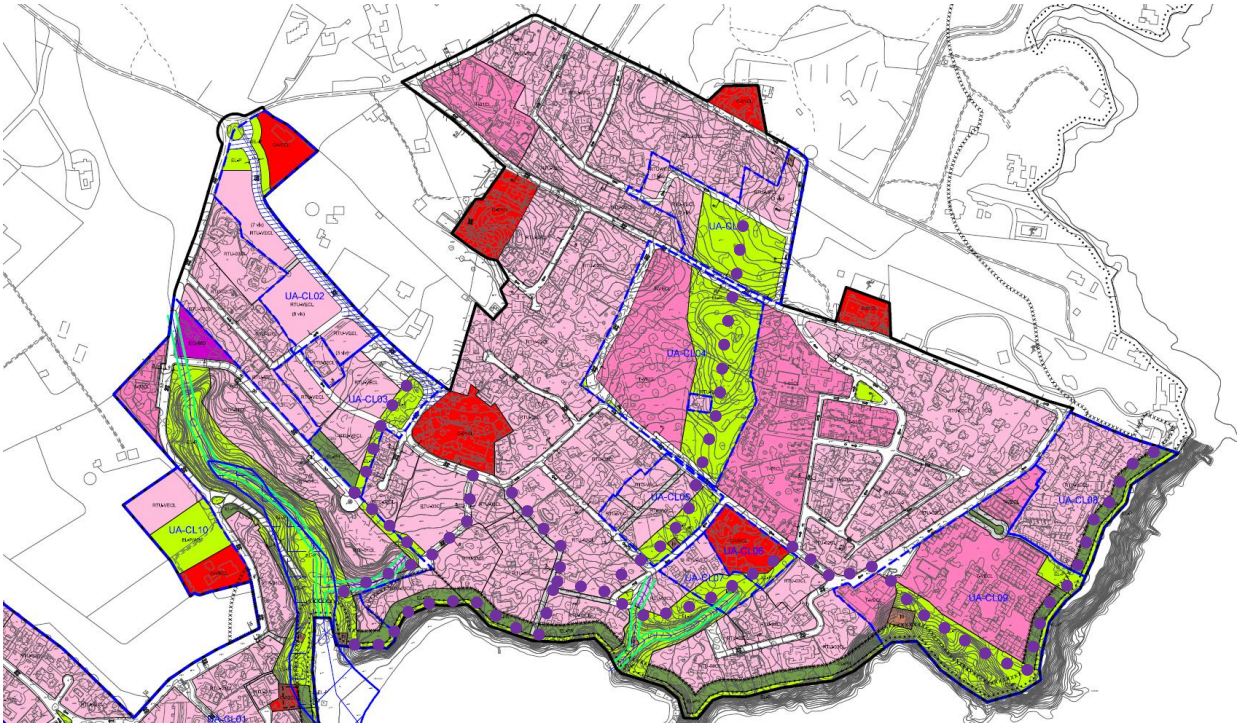
11.6 Revisió del traçat i característiques dels traçats de vianants costaners.

De l'anàlisi detallada del traçat definit en l'Avanç per al passeig de vianants costaner en l'àmbit de Cala Llenya, s'ha conclòs que tal traçat resulta inviable en determinats trams per tal com les característiques topogràfiques dels terrenys:
a. En primer lloc, obligarien a afectar terrenys ja totalment consolidats per edificació que haurien de ser objecte d'expropiació forçosa amb un cost que no resultaria assumible per l'administració municipal.
b. En segon lloc, i això ha resultat concloent, la necessitat de dotar d'una seguretat suficient el recorregut de vianants, obligaria a efectuar una sèrie d'intervencions que artificialitzaria en excés uns trams de litoral de gran bellesa natural, de manera contradictòria amb l'objectiu general del pla de mantenir-los tan inalterats com sigui possible.

Per això s'ha optat respecte de tal recorregut per mantenint la qualificació com a EL-P de la zona de servitud de trànsit:
a. Qualificar la resta de la zona de servitud de protecció del DPMT com a espai lliure privat EL-PR a fi d'evitar expropiacions
b. Assegurar l'accés des de l'interior, mitjançant espai lliure públic EL-P o passos de vianants, als trams en què el recorregut per la zona de servitud de trànsit és practicable.
c. Mantenir la continuïtat del recorregut mitjançant curts accessos interiors per als vianants en els trams en què la zona de servitud de trànsit no és practicable.



Traçats per a vianants prevists en l'àmbit de La Joia



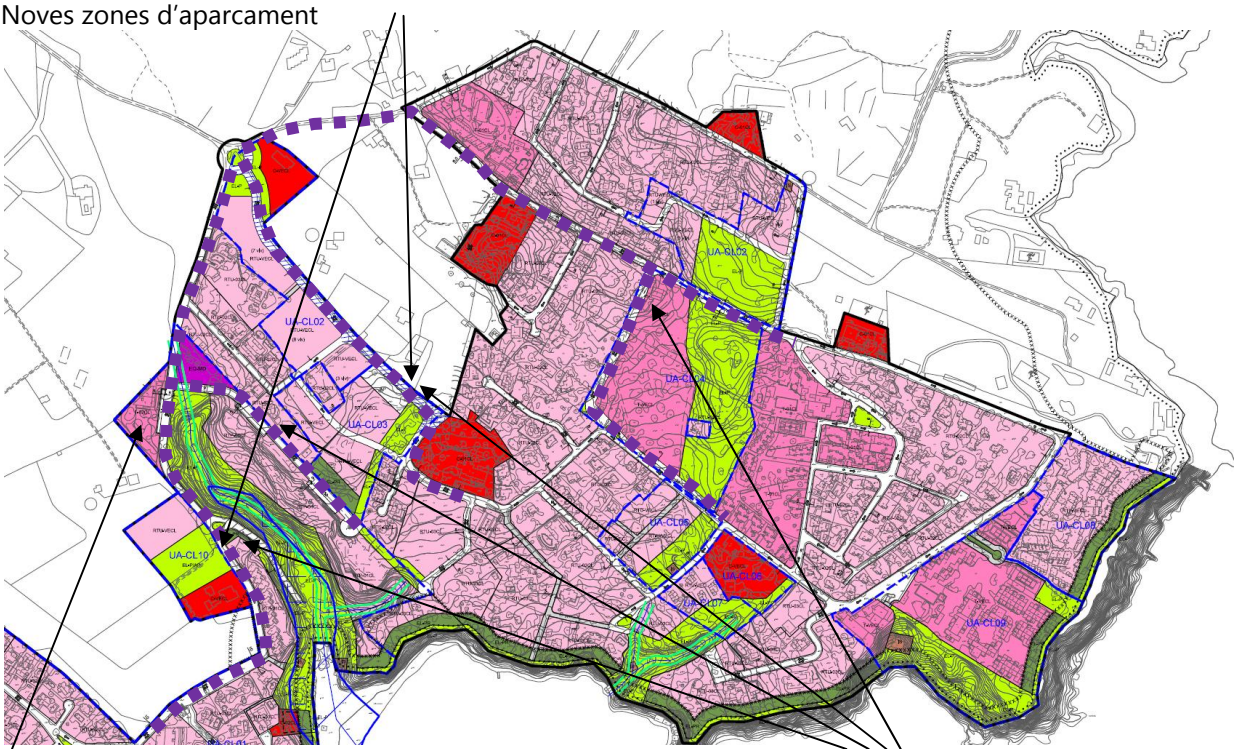
Traçats per a vianants prevists a l'àmbit de Cala Llenya

De l'anterior, resulta doncs que el recorregut de vianants passa a estar constituït per:

a. Un primer tram al litoral confrontant amb les parcel·les del Residencial Cala Azul i del Club Cala Azul, que resulta practicable en l'actualitat però que s'interromp bruscament per penya-segat a l'EL-P inclòs en la UA-CL09, cosa que obliga a preveure un pas de vianants cap a l'interior que, connectant amb l'EL-P inclòs en les UA-CL06 i UA-CL07, dóna continuïtat al recorregut.
b. Un segon tram entre l'EL-P de la UA-CL09 i l'existent passada la zona dels escars, en zona totalment consolidada en primera línia per edificació d'ús unifamiliar i amb freqüents interrupcions per penya-segats, en què el recorregut costaner es veu substituït per l'esmentat en l'apartat anterior.
c. Un tercer tram fins a la platja, en la qual el recorregut ja és viable a nivell del mar, previ accés a aquest a través de l'EL-P de la zona dels escars o del vial de vianants previst al carrer de Sa Galera i que accedeix a les escales blanques.
d. Un últim tram que es correspon amb la resta del límit costaner de la zona, en què la parcel·lació definida en l'àmbit de La Joia ja contempla el recorregut i resulten factibles, a més, una sèrie de curtes connexions interiors per salvar els trams que no resulten practicables.

11.7 El manteniment en el bàsic de les característiques dels dos recorreguts de vianants interiors que, transcorrent de forma sensiblement paral·lela i per terrenys qualificats com EL-P, connecten la zona de Cala Llenya amb el litoral i la platja.

Noves zones d'aparcament



Nova zona T

Viari de doble direcció

11.8 La previsió, en l'àmbit de Cala Llenya, d'una vialitat per trànsit rodat amb dues escales de servei:
a. Una primera de caràcter bàsic i tota ella de doble direcció, constituïda pels vials inclosos en les unitats d'actuació UA-CL02, CL-03 i UA-CL04 i els seus ramals cap a l'interior, que dóna servei als àmbits perifèrics de la zona, elimina el trànsit de pas a les zones més congestionades i permet el ràpid accés a les zones d'aparcament que a continuació es diran i al sistema d'accessos per als vianants a la platja.
b. Una segona de caràcter secundari en la qual resulten majoria els vials de direcció única que conformen una sèrie d'anells que donen servei a les zones que resulten interiors a ells.

11.9 L'ampliació de la dotació d'aparcament públic de la zona mitjançant la previsió:
a. A l'entorn dels terrenys en què s'ubica el restaurant Cala Llenya, d'una nova zona d'aparcament connectada mitjançant viari de vianants amb una sèrie d'accessos a la platja.
b. A la posterior de la primera línia de la platja i en els terrenys de la unitat d'actuació UA-CL10, d'una àmplia zona d'espai lliure públic EL-P que s'adequarà per poder assumir la funció de zona d'aparcament circumstancial en temporada alta i que connecta directament amb la platja mitjançant vial de vianants existent.

11.10 La previsió d'una nova zona qualificada per a ús d'allotjament turístic T a la del darrere dels teixits consolidats i susceptible d'albergar un establiment de petites dimensions, en terrenys fins ara qualificats com a comercials i residencials plurifamiliars en l'àmbit de la Joia, assignada ara a la qualificació T-02CL per a la qual s'han fixat unes característiques similars a la determinada per als terrenys residencials del seu entorn.

11.11 La previsió d'una nova zona qualificada per a ús turístic residencial unifamiliar en l'àmbit de la UA-CL10, en la qual s'inclou a més l'establiment comercial actualment existent i l'aprofitament s'ha fixat d'acord amb els criteris emprats per a la fixació d'aquests als terrenys de nova incorporació a la classe de sòl urbà.

11.12 La inclusió de la totalitat dels terrenys dotacionals públics previstos en l'ordenació dins d'àmbits de gestió a fi d'obtenir la seva cessió de forma obligatòria i gratuïta.

Amb aquesta finalitat:
a. Es contempla l'àmbit del Pla parcial de Cala Llenya La Joia com un únic àmbit de gestió, la UA-CL01, a efectes de la cessió dels terrenys dotacionals en aquest àmbit definits.
b. Es defineixen, en l'àmbit corresponent als terrenys ordenats pel PDSU, les següents unitats d'actuació, totes les quals contemplen actuacions urbanístiques de reordenació o de compleció de la urbanització: UA-CL02, UA-CL03, UA-CL04, UA-CL05, UA-CL06, UA-CL07, UA-CL08 i UA-CL09.
c. Es preveu, a més, la UA-CL10 abans esmentada.

Els aprofitaments globals assignats als àmbits de gestió definits s'han fixat:
a. En el cas dels terrenys que ja tenien la classificació de sòl urbà, afegint al sostre edificable mitjà dels terrenys lucratius de cada àmbit (0,30 m2/m2 per a les zones unifamiliars; 0,60 m2/m2 per a les zones T i 0,10 m2/m2 per als terrenys assignats en l'ordenació inicial de la zona a l'ús d'equipament esportiu) el resultant de l'aplicació d'aquests índexs als terrenys de cessió inclosos en aquests diferents del viari, al qual s'ha sumat el cost d'execució de l'esmentat viari expressat en m2t en base a un cost unitari de 200 €/m2 i una repercussió de 600 €/m2.
b. En el cas dels terrenys als quals ara se'ls reconeix la classificació com a sòl urbà, el resultant de l'aplicació dels índexs abans esmentats als terrenys de cessió inclosos en aquests diferents del viari, al qual s'ha sumat el cost de execució d'aquest viari expressat en m2t en base a un cost unitari de 200 €/m2 i una repercussió de 600 €/m2 o, si s'escau, el cost d'execució dels EL-P/AP en base a un cost unitari de 100 €/m2 i una repercussió de 600 €/m2.

Aquests aprofitaments globals han de resultar després distribuïts mitjançant els corresponents Estudis de detall a les diferents parcel·les assignades a les qualificacions VE, i s'ha efectuat un previ dimensionat i tempteig dels paràmetres nets que hi resultaran de manera que no resulti desvirtuat el gra parcel·lari i grandària d'edificació preexistent.

Ordenació detallada

12 Com a conseqüència de tot l'anterior, la proposta de planejament que ara es formula:

12.1 Assigna a la classificació de sòl urbà un total de 746.124 m2 de terrenys --respecte dels 704.692 de l'ordenació provisional i els 769.583 de l'Avanç-- dels quals 325.625 m2 no necessiten de gestió urbanística alguna, pel que la seva ordenació és finalista, i 420.499 resulten inclosos en unitats d'actuació, entre ells els 236.919 m2 corresponents a l'àmbit del Pla parcial de la Joia.

12.2 Manté en el bàsic l'estructura urbanística de la zona conformada per:

a. Una àmplia majoria de teixit destinat a l'ús residencial turístic en la modalitat d'habitatge unifamiliar aïllat, en què s'emplacen una sèrie d'enclavaments d'habitatge plurifamiliar, així com algunes parcel·les aïllades destinades a l'ús comercial o al d'allotjament turístic.
b. Una xarxa viària en la qual, sense alterar en el bàsic les seccions de calçada preexistents, s'actua mitjançant la definició d'un tramat d'adreces úniques servit per uns eixos de doble direcció.
c. Un sistema d'espais lliures públics conformat pel EL-P corresponent al torrent de la cala i a l'EL-P central de la zona de l'PDSU, que es completa amb una sèrie d'espais lineals que conformen recorreguts de vianants interiors i costaners.

12.3 Ordena els terrenys d'acord amb les següents qualificacions, totes elles de caràcter extensiu i tipologia edificatòria aïllada:

12.3.1 Zona residencial turística unifamiliar RTU-01CL que es correspon bàsicament amb la zona unifamiliar prevista en el Pla parcial de la Joia, amb una superfície global de 36.141 m2.

12.3.2 Zona residencial turística unifamiliar RTU-02CL que comprèn una part de les zones Residencials del Pla parcial i la gran majoria dels àmbits unifamiliars de la zona exclosos d'UA, amb una superfície global de 154.939 m2.

12.3.3 Zona residencial turística unifamiliar RTU-03CL que comprèn la resta dels àmbits unifamiliars de la zona, amb una superfície global de 72.723 m2.

12.3.4 Zona residencial turística unifamiliar RTU-VECL que comprèn els terrenys de l'àmbit de Cala Llenya assignats a usos unifamiliars que s'inclouen en UA, amb una superfície global de 39.997 m2.

12.3.5 Zona residencial turística plurifamiliar RTP-01CL que comprèn els terrenys de la zona de la Joia assignats a la qualificació de Residencial extensiva baixa per l'acord de data 18.10.1988 abans esmentat, amb una superfície global de 44.409 m2.

12.3.6 Zona residencial turística plurifamiliar RTP-02CL que comprèn part dels terrenys de la zona de la Joia assignats a la qualificació d'Hotelera baixa per l'acord de data 1988.10.18 abans esmentat, amb una superfície global de 21.426 m2.

Dins d'aquesta es distingeix la zona residencial turística plurifamiliar RTP-02CL*, que comprèn així mateix part dels terrenys de la zona de la Joia assignats a la qualificació d'Hotelera baixa per l'acord de data 18.10.1988 abans esmentat, amb una superfície global de 13.868 m2 en la qual les alçades màximes de les noves edificacions o de les ampliacions de les existents es limiten a PB+3 i en la qual resulta necessària la formulació d'Estudi de detall d'ordenació de volums previ a l'edificació a efectes d'adequació d'aquests a l'entorn circumdant, volums que, de resultar aquest definit, han de disposar-a l'interior dels polígons de moviment grafiats en plànols.

12.3.7 Zona residencial turística plurifamiliar RTP-VECL que comprèn els terrenys d'ús plurifamiliar de la zona de Cala Llenya, la totalitat dels quals s'inclouen en la UA-CL08, amb una superfície global de 14.381 m2.

12.3.8 Zona d'allotjament turístic T-01CL que s'assigna als terrenys de les instal·lacions hoteleres de l'àmbit de Cala Llenya no inclosos en UA, amb una superfície global de 33.918 m2.

12.3.9 Zona d'allotjament turístic T-02CL que s'assigna a la nova parcel·la destinada a aquest ús prevista en l'àmbit de la Joia, amb una superfície de 3.418 m2.

12.3.10 Zona d'allotjament turístic T-VECL que s'assigna als terrenys destinats a tal ús i inclosos en les UA-CL04 i UA-CL09, amb una superfície global de 40.032 m2.

12.3.11 Zona comercial C-01CL que es defineix per als terrenys de la zona de Cala Llenya assignats a tal ús i no inclosos en UA, amb una superfície global de 17.699 m2.

12.3.12 Zona comercial C-02CL, que s'assigna a la nova parcel·la destinada a aquest ús en l'àmbit de la Joia, amb una superfície de 835 m2, que ha de ser objecte de Estudi de detall previ per definició d'una volumetria inclosa en l'àmbit d'ubicació imposada definit i adaptada al desnivell existent.

12.3.13 Zona comercial C-VECL que s'assigna als terrenys destinats a tal ús i inclosos en les UA-CL02, UA-CL06 i UA-CL10, amb una superfície global de 11.070 m2.

12.3.14 Zona d'equipament municipal divers EQ-MD, amb una superfície global de 2.294 m2.

12.3.15 Zona d'equipament esportiu EQ-E amb una superfície global de 3.813 m2.

12.3.16 Zona d'infraestructura i serveis IS amb una superfície global de 1.501 m2.

12.3.17 Espais lliures públics EL-P amb una superfície global de 97.713 m2.

12.3.18 Espais lliures privats EL-PR amb una superfície global de 24.807 m2.

12.3.19 Viari de vianants i/o apte per a trànsit rodat restringit amb una superfície global de 4.641 m2.

12.3.20 Viari per a trànsit rodat V i aparcament AP amb una superfície total de 106.500 m2.

12.4 La proposta suposa, en resum, els següents paràmetres bàsics:
a. Un sostre edificable global destinat a ús residencial i turístic de 224.043 m2t, enfront dels 336.160 m2t de l'ordenació original, els 193.846 m2t de l'ordenació provisional i els 307.261 m2st prevists en l'Avanç.
b. Una capacitat global de població de 4.340 habitants, enfront dels 5.321/6.210 habitants de l'ordenació original, els 2.309 habitants de l'ordenació provisional i els 5.160 habitants que preveu l'Avanç.
c. Un total de 97.713 m2 de terrenys destinats a espai lliure públic --respecte dels 65.890 m2 de l'ordenació original, els 79.661 m2 de l'ordenació provisional i els 121.207 m2 que preveu l'Avanç-- als quals han d'afegir-se els 24.807 m2 de terrenys qualificats com a espai lliure privat, amb un total de 122.520 m2 de terrenys destinats a espai lliure públic i privat.

Informe de sostenibilitat econòmica

Sistema d'actuació, avaluació de costos d'execució i ordre de prioritat

13 L'execució de les actuacions urbanístiques corresponents als diferents àmbits de les unitats d'actuació es duran a terme mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació, mentre que l'execució del viari de sistema general inclòs en les UA-CL02 i UA- CL-03 s'efectuarà de forma directa per l'administració municipal.

L'execució material de les actuacions necessitarà, si escau, la prèvia formulació i aprovació dels corresponents Estudis de detall i dels projectes d'urbanització o de dotació de serveis.

14 Pel que fa a l'avaluació dels costos d'execució, s'han emprat els següents paràmetres globals per al seu càlcul, en els quals no s'inclou el cost d'execució dels espais lliures públics, atès que es pretenen mantenir en la seva integritat en el seu estat natural actual:
a. Cost execució viari 200 €/m2. En el cas de vial de vianants 140 €/m2
b. Cost execució EL-P/AP 100 €/m2

En aplicació d'aquests, els costos d'execució de les diferents actuacions contemplades, així com el caràcter públic o privat de les inversions necessàries són els següents:

14.1 Actuació prevista en la UA-CL02: 913.600 €. Inversió privada.
14.2 Actuació prevista en la UA-CL03: 307.000 €. Inversió privada.
14.3 Actuació prevista en la UA-CL04: 891.200 €. Inversió privada.
14.4 Actuació prevista en la UA-CL05: 165.480 €. Inversió privada.
14.5 Actuació prevista en la UA-CL06: Sense costos d'execució.
14.6 Actuació prevista en la UA-CL07: Sense costos d'execució.
14.7 Actuació prevista en la UA-CL08: Sense costos d'execució.
14.8 Actuació prevista en la UA-CL09: Sense costos d'execució.
14.9 Actuació prevista en la UA-CL10: 459.160 €. Inversió privada.

Pel que fa a les actuacions generals per a la millora de l'accessibilitat de la zona i de les condicions de les infraestructures de proveïment i sanejament, els costos estimats són els següents:

14.10 Actuacions relatives al viari de SG d'execució directa inclòs en les UA-CL02 i UA-CL03: 1.048.400 €. Inversió pública.

14.11 Actuacions en el sistema de proveïment d'aigua en l'àmbit de la UA-CL01: 202.335 €. Inversió pública.

14.12 Actuacions en el sistema de sanejament de residuals en l'àmbit de la UA-CL01: 129.683 €. Inversió pública

14.13 Actuacions en el sistema de proveïment d'aigua de l'àmbit servit pel sistema Cala Mestella: 34.205 €. Inversió pública.

14.14 Actuacions en el sistema de proveïment d'aigua de l'àmbit servit pel sistema Sant Carles-Cala Llenya: 144.167 €. Inversió pública.

15 Pel que fa a l'ordre de prioritat de les actuacions, s'estableixen les següents:

15.1 Prioritat 1: Actuacions 14.11, 14.12, 14.13 i 14.14.
15.2 Prioritat 2: Actuacions 14.10, 14.1 i 14.2.
15.3 Prioritat 3: Actuació 14.9.
15.4 Prioritat 4: Resta d'actuacions.

L'ordre de prioritat definit tendrà caràcter indicatiu ja que no resulta necessària la coordinació de les actuacions públiques i privades perquè no hi ha planificat o en execució cap pla o programa de les administracions públiques amb incidència en el desenvolupament.

Viabilitat econòmica de les actuacions públiques i privades

16 Les actuacions que suposen inversió privada comporten les següents repercussions per metre quadrat de sostre edificable:
16.1 Actuació prevista en la UA-CL02: 913.600 €. Sostre edificable 6.400 m2st. Repercussió 142,75 € / m2t
16.2 Actuació prevista en la UA-CL03: 307.000 €. Sostre edificable 3.468 m2st. Repercussió 88,52 € / m2t
16.3 Actuació prevista en la UA-CL04: 891.200 €. Sostre edificable 11.126 m2t. Repercussió 80,10 € / m2t
16.4 Actuació prevista en la UA-CL05: 165.480 €. Sostre edificable 1.882. Repercussió 87,93 € / m2t
16.9 Actuació prevista en la UA-CL10: 459.160 €. Sostre edificable 2.143 m2st. Repercussió 214,26 € / m2t

Les actuacions 14.2, 14.3 i 14.4 s'efectuen en terrenys ja classificats com a sòl urbà, mentre que les 14.1 i 14.9 s'efectuen en terrenys fins ara classificats com a sòl rústic en el cas de la 14.9 o majoritàriament rústic en el cas de la 14.1.

Segons la ponència de valors cadastrals vigent, el valor mitjà de repercussió en l'àmbit de Cala Llenya-la Joia és de 550 € / m2t per als sòls urbans en situació de urbanitzats i de 330 € / m2t per als sòls urbans precisats d'actuacions urbanístiques, la qual cosa atorga un marge de 220 € / m2t per als costos d'aquestes últimes que en cap cas se supera, i per un ampli marge en el cas de les actuacions 14.2, 14.3 i 14.4, que resulten per tant econòmicament viables.

Per la seva banda, en el cas de les actuacions 14.1 i 14.9 i atès que les repercussions han d'afegir-se a valors inicials de rústic, el valor final de 550 € / m2t en garanteix plenament la viabilitat econòmica.

17 Les inversions públiques previstes ascendeixen a un total de 1.558.790 € que en recuperar-se mitjançant contribucions especials suposen una aportació municipal de 155.879 € plenament assumibles pels pressupostos municipals ordinaris.

Ajust del projecte al marc normatiu

18 La proposta de planejament que defineix el projecte s'ajusta a la normativa urbanística i territorial que resulta d'aplicació, constituïda fonamentalment per la LOUS i el PTI, tal com a continuació es justifica:

18.1 L'article 2 de la LOUS estableix que l'activitat d'ordenació urbanística ha de ser sempre motivada i expressar els interessos generals a què serveix.

En relació amb el compliment de tal requisit, tant en l'Avanç com en aquesta Memòria s'han expressat els motius a què obeeix la Modificació, i constitueixen els interessos generals als quals serveix, entre d'altres:
a. La millora en la seguretat jurídica dels administrats que deriva de la substitució de l'actual normativa transitòria per una altra de caràcter definitiu.
b. La millora en l'accessibilitat i fluïdesa del trànsit que deriva dels ajustos efectuats a la xarxa viària del nucli, així com la solució als problemes d'aparcament que es plantegen actualment.
c. La definició d'àmbits de gestió que faculten l'obtenció gratuïta dels sistemes d'espais lliures públics previstos a la zona pel planejament sobre la base del que s'ha desenvolupat, que no els preveia, amb un increment de la superfície d'aquests sistemes que suposarà una millora del medi urbà.
d. La solució dels problemes actualment existents en el funcionament de les infraestructures de proveïment i sanejament.

18.2 L'article 24 de la LOUS determina que constitueixen el sòl urbà els terrenys que el planejament urbanístic general municipal inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà compten amb tots els serveis urbanístics bàsics.

Per la seva banda, la disposició addicional sisena de la LOUS estableix que, sens perjudici del que disposa l'article 24, constitueixen també sòl urbà els terrenys que, a l'entrada en vigor de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per al desenvolupament urbanístic sostenible, i amb independència de la seva classificació urbanística prèvia, es trobassin integrats o conformassin trama urbana i compleixin algun dels següents requisits:

a. Estar transformats per la urbanització comptant el seu àmbit amb la totalitat dels serveis urbanístics que, si escau, exigia el planejament sobre la base del qual es van executar i, en absència d'aquest, amb els bàsics, plenament funcionals i suficients per als usos a què donen servei.
b. Que el seu àmbit, encara que no tenguin alguns dels serveis urbanístics bàsics, tengui l'ordenació consolidada per ocupar l'edificació almenys dues terceres parts dels espais aptes per a aquesta, segons l'ordenació que s'estableixi.

En relació amb el que assenyala, obra en la documentació de la Modificació annex de les dades del qual resulta que l'àmbit classificat com a sòl urbà per la Modificació té un grau de consolidació per l'edificació del 77,94%, superior al legalment exigible, i en la documentació gràfica es justifica que la totalitat de terrenys classificats com a sòl urbà compten amb els serveis urbanístics bàsics.
18.3 L'article 29 de la LOUS estableix que:
a. Tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística en sòl urbà les de reforma integral de la urbanització, entenent per tals les que impliquen la reurbanització general d'un àmbit de sòl amb demolició pràcticament total de les edificacions preexistents i complet redisseny i reimplantació dels serveis urbanístics; i les de dotació, que són aquelles que tenen per objecte incrementar les dotacions públiques en un àmbit concret de sòl urbà per reajustar la seva proporció amb l'increment de l'edificabilitat o de la densitat, o amb els nous usos que s'assignen en la seva ordenació, sempre que no requereixin de la reforma integral de la urbanització.
b. Llevat que concorrin les condicions assenyalades en l'apartat anterior, no tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística les de reordenació, que són aquelles que tenen per finalitat la millora de la qualitat urbana d'un àmbit de sòl urbà, sempre que l'increment de les dotacions públiques que es derivi respecte de les inicialment previstes no estigui directament vinculat amb l'ajust de la seva proporció en els increments d'edificabilitat, densitat o nous usos que es defineixin; ni tampoc les actuacions de compleció de la urbanització, que són aquelles que tenen per finalitat completar o millorar la urbanització en un àmbit de sòl urbà.

En relació amb l'anterior, cap de les actuacions plantejades en les unitats d'actuació definides suposen la reforma integral de la urbanització en els termes abans assenyalats, ni l'increment de dotacions públiques que en les mateixes es contemplen està directament relacionat amb increments de l'edificabilitat dels seus àmbits, de manera que totes elles resulten incardinables entre les actuacions de reordenació o compleció de la urbanització descrites en l'apartat b anterior, tal com en la Memòria s'ha establert.

18.4 L'article 36.1.d de la LOUS estableix que els instruments de planejament general han de contenir un informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes, i l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions. Per la seva banda, l'article 39 de la LOUS assenyala que:
a. L'informe de sostenibilitat econòmica del pla general conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, tant si són a càrrec de fons públics com privats.
b. Quan les actuacions de nova urbanització o de reforma integral de la urbanització s'ordenin directament pel pla general, l'informe ponderarà l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.
Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per a la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà previst en el pla general, i s'ha d'estimar l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i la població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta.

En relació amb l'anterior, en la Memòria de la Modificació es conté estimació del cost econòmic de les actuacions previstes amb determinació del caràcter públic o privat de les inversions, les previsions de finançament públic, així com l'anàlisi de la seva viabilitat econòmica i atès que la Modificació no contempla actuacions de nova urbanització o de reforma integral de la urbanització, no resulta procedent l'anàlisi a que l'apartat b anterior es refereix

18.5 L'article 42 de la LOUS estableix que els instruments de planejament general han de contenir en el sòl urbà les determinacions de caràcter detallat següents:
a. Assenyalament de les actuacions urbanístiques previstes i delimitació dels àmbits de les actuacions.
b. Qualificació de la totalitat de terrenys inclosos, definint els corresponents usos detallats i les característiques de l'edificació.
c. Definició dels terrenys destinats a espais lliures públics, equipaments i centres de les infraestructures i serveis, en funció de la capacitat potencial del pla.
d. Traçat i característiques de la xarxa viària i dels espais destinats a aparcament amb assenyalament de la totalitat dels seus alineacions i rasants.
e. Característiques i traçat de les xarxes de proveïment d'aigua, sanejament, energia elèctrica i altres serveis previstos.

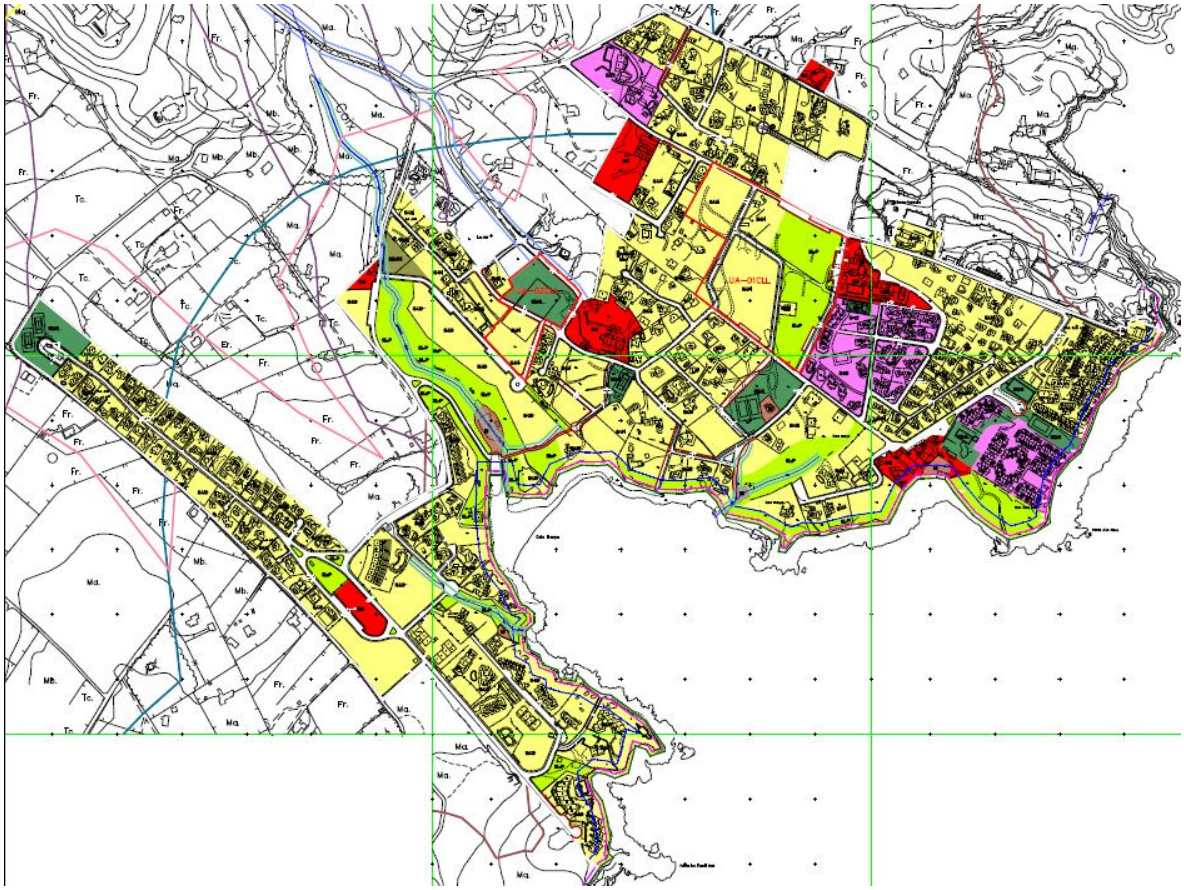
f. Reglamentació detallada de l'ús, el volum i les condicions higienicosanitàries dels terrenys i les construccions, així com de les característiques estètiques de l'ordenació, de l'edificació i del seu entorn.
g. Mesures que es considerin adients per garantir l'accessibilitat universal d'acord amb el que estableix l'article 10 de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

En relació amb l'anterior, la documentació gràfica i escrita del projecte conté la totalitat de determinacions assenyalades en els apartats a. a f., i pel que fa a l'accessibilitat, aquesta resulta garantida per l'obligatòria aplicació en l'execució del projecte del que estableix l'article 7.2.01 de les NU en què es regulen les condicions dels projectes d'urbanització.

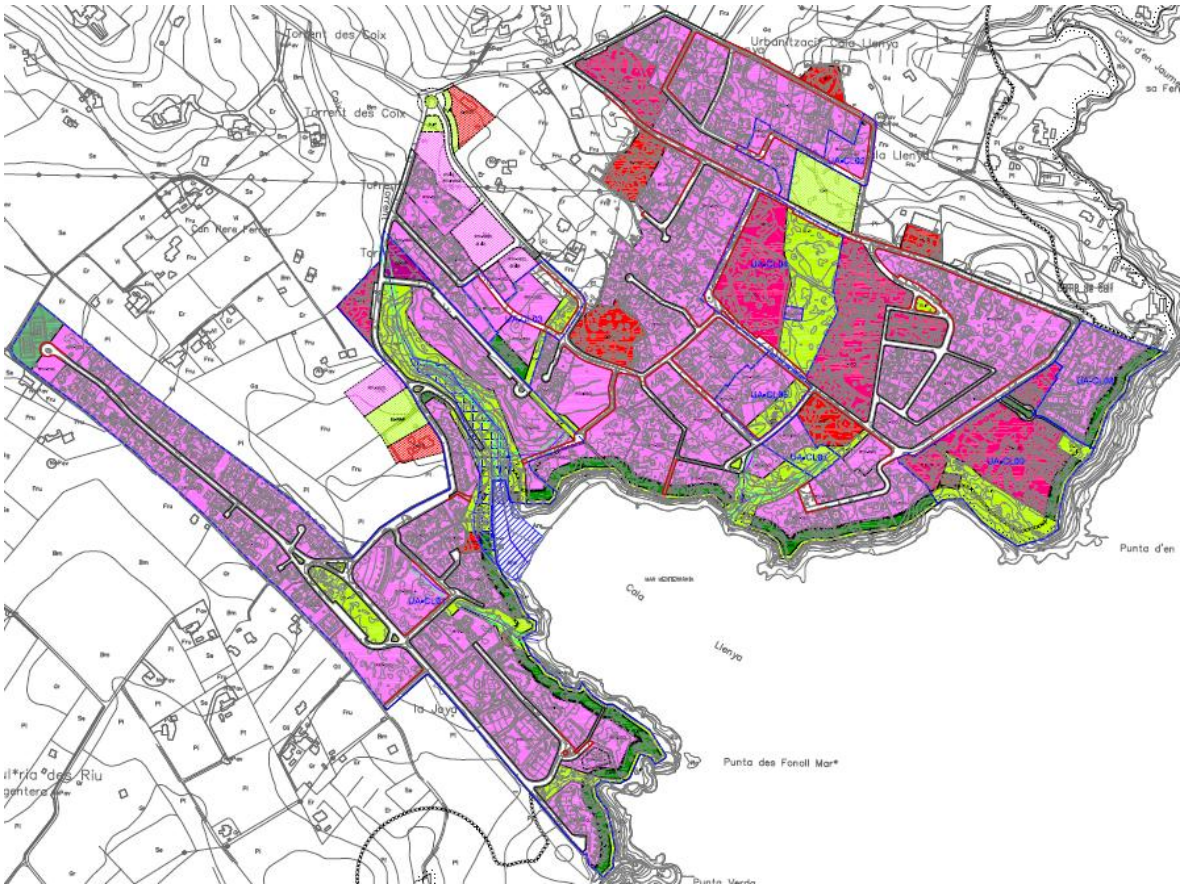
18.6 L'article 58.4 de la LOUS estableix que les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas, han de:
a. Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
b. Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
c. Incorporar l'informe corresponent per al procediment d'avaluació ambiental de l'instrument i un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos en què l'específica finalitat ho requereixi.

En relació amb l'anterior, la documentació gràfica i escrita del projecte conté la totalitat de determinacions assenyalades en els apartats a. i b.; l'específica finalitat del projecte no requereix estudi d'avaluació de la mobilitat generada, ja que no té cap incidència en la mobilitat del terme; i, pel que fa a l'informe per al procediment d'avaluació ambiental de l'instrument, consta en la documentació del projecte l'específicament elaborada amb aquesta finalitat.
18.7 L'article 59 de la LOUS determina que, quan una modificació de planejament urbanístic tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o de les zones verdes:
a. Ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació, amb referència al nucli d'assentament afectat.
b. S'ha de sotmetre a dictamen preceptiu i vinculant del Consell Consultiu de les Illes Balears, excepte quan siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla general, o constitueixin ajustos en llur delimitació que no n'alterin la funcionalitat, superfície i localització en el territori, aspectes que s'han de justificar en Memòria i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària.

En relació amb l'assenyalat, la Modificació segueix bàsicament la delimitació dels àmbits qualificats com a espai lliure públic per l'ordenació transitòria definida per les NS de 2011, tal com fàcilment es dedueix de la comparació entre les ordenacions definida pels dos instruments de planejament que es reprodueixen a continuació, i és l'única diferència significativa entre les dues ordenacions i en relació amb aquesta determinació, el tractament atorgat a la franja litoral corresponent a la zona unifamiliar de l'àmbit ordenat pel PDSU.



NS 2011



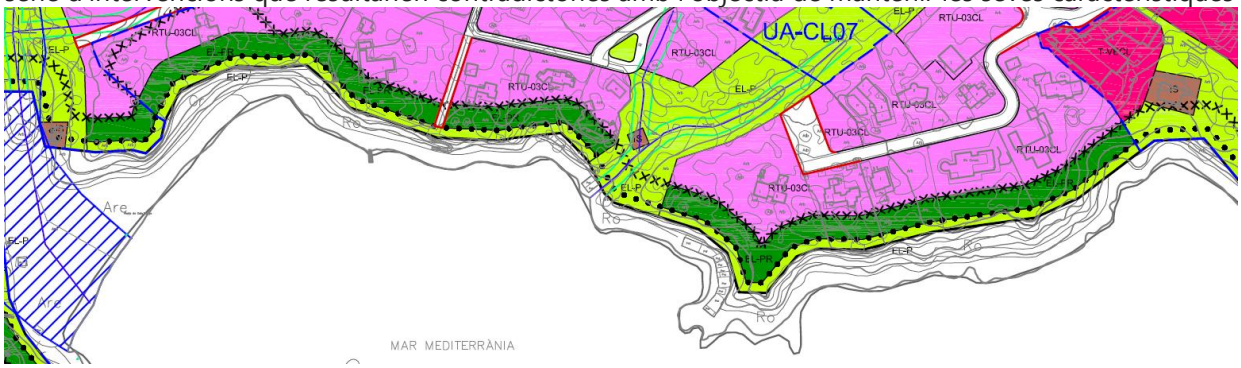
Modificació número 6

En aquesta zona, efectivament, l'ordenació provisional establia una franja d'EL-P d'ample variable segons trams de 6 i 20 m, és a dir, ajustat en uns casos només a la zona de servitud de trànsit i, en altres casos, a la totalitat de la zona de servitud de protecció, seguint un criteri una mica aleatori que no s'explicita en Memòria i amb la finalitat de crear un passeig de vianants costaner.



NS 2011

Tal determinació es va definir, tal com ja s'ha expressat amb anterioritat en aquesta Memòria, sense tenir en compte que:
a. Es tractava de terrenys ja consolidats per l'edificació en els quals l'obtenció dels terrenys de tal franja s'hauria d'efectuar a un alt cost, mitjançant el sistema d'expropiació i afectant a edificacions preexistents.
b. Encara amb tals amplades, el traçat resultava inviable en determinats trams a causa de les característiques topogràfiques dels terrenys i, en la resta de casos, aquestes característiques obligarien, per dotar de seguretat al recorregut, a efectuar una sèrie d'intervencions que resultarien contradictòries amb l'objectiu de mantenir les seves característiques naturals actuals.

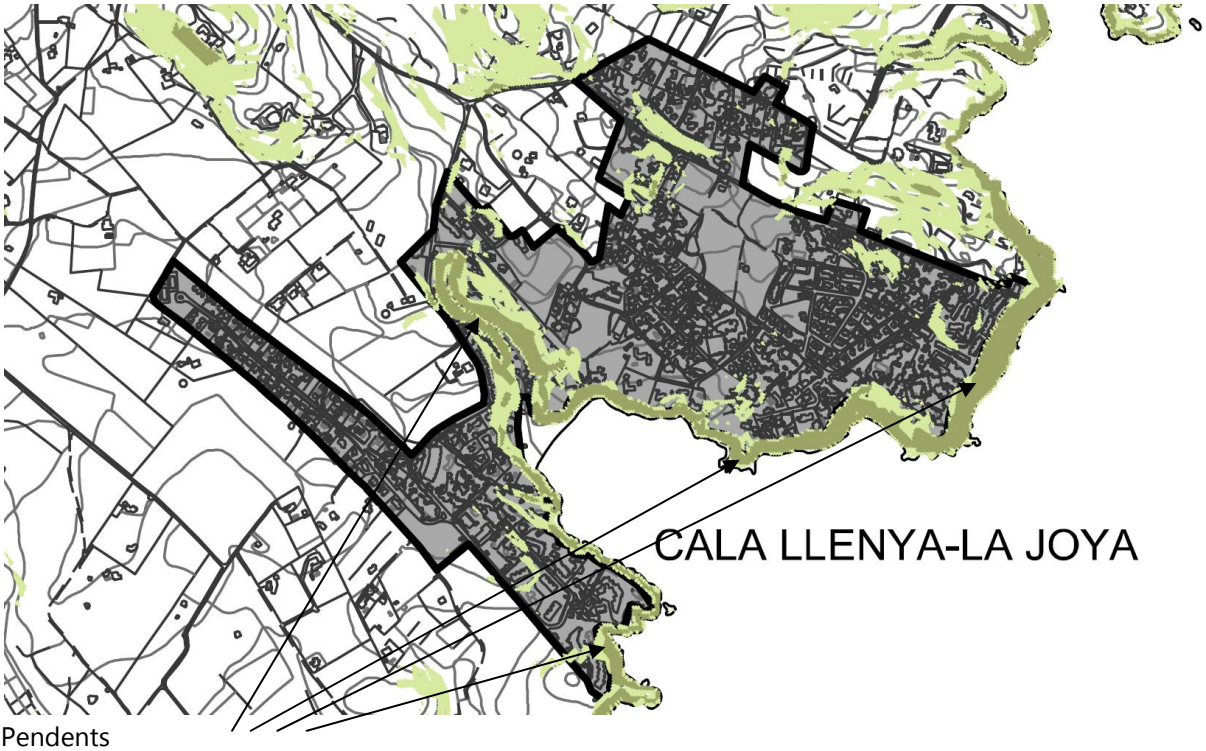


Modificació

Per això, tal com s'assenyala en l'apartat 11.6 d'aquesta Memòria, en la Modificació s'ha optat per crear, així mateix mitjançant terrenys qualificats com EL-P un recorregut alternatiu a aquest, que sí que resulta practicable, de manera que la funcionalitat atribuïda a aquesta previsió de l'ordenació provisional es manté, així com el component paisatgístic d'aquesta mesura, que no resulta alterat atesa la qualificació dels terrenys com a EL-PR.

Pel que fa a les superfícies, tal com abans s'ha assenyalat, l'ordenació provisional preveu un total de 79.661 m2 de terrenys qualificats com EL-P mentre que la Modificació preveu un total de 97.713 m2 de terrenys destinats a tal ús. Si es descompten de tal magnitud els 9.841 m2 d'EL-P corresponents a la UA-CL02 i els 4.592 m2 corresponents a la UA-CL-10, un total de 14.433 m2, encara queden en els terrenys que s'ordenen en la Fase 1 un total de 83.280 m2 així qualificats, una superfície similar a la definida per l'ordenació provisional, en idèntic emplaçament i conservant la seva funcionalitat, com abans s'ha assenyalat.

18.8 La Norma 33 del PTI estableix que els instruments de planejament general, en establir l'ordenació detallada del sòl urbà, han de:



Pendents

18.8.1 Definir i regular les seves característiques de forma ajustada a les característiques físiques dels terrenys i amb aquesta finalitat i amb caràcter general:
a. S'han de protegir de la transformació els terrenys situats a les cotes més altes dels terrenys, determinant la seva inedificabilitat o la seva qualificació com a espai lliure.
b. S'ha de determinar la inedificabilitat dels terrenys amb pendent superior al 40% i possibilitar construccions de només una planta d'alçada i adaptades a la topografia, en els terrenys amb pendents entre el 20 i el 40%.
c. S'hauran d'incorporar a l'ordenació com espai lliure les masses forestals més valuoses, incorporant ordenances que en garanteixin la conservació.


Masses forestals

Quan, per les característiques del teixit delimitat o el grau de consolidació de drets, com és el cas, el que assenyala l'apartat anterior no resulti possible, s'han d'establir regles per a l'ordenació de l'edificació que assegurin la minimització del seu impacte mitjançant l'establiment de:
a. Limitacions de la seva alçada i volum i determinacions sobre l'obligatòria distribució d'aquest últim.
b. Regles per l'abancalament dels espais lliures de parcel·la o determinacions sobre l'obligatòria reforestació d'aquests.
c. Ordenances que obliguin a la restitució de l'arbrat suprimit.

18.8.2 Respectar les característiques dels teixits preexistents i amb aquesta finalitat:
a. A cada illa o zona de què es tracti, es respectarà la tipologia bàsica contínua o aïllada d'acord amb la qual es trobi edificada i es fixarà el seu règim d'altures respectant o reduint el majoritàriament consolidat.
b. El règim d'usos globals s'ajustarà al que caracteritzi actualment cada zona i la seva intensitat serà, com a màxim, la que resulti de l'ordenació preexistent.
c. Excepte per a les zones per a les quals es prevegi la remodelació global, les condicions morfològiques i estètiques de l'edificació es definiran seguint criteris de respecte i consolidació de les actuals.
d. El disseny viari respectarà la morfologia, concepció general i característiques dels traçats preexistents, donant continuïtat als mateixos fins i tot pel que fa a les seves seccions.

En relació amb l'assenyalat, el projecte s'ajusta a la totalitat de determinacions definides, establint regles específiques per a la minimització de l'impacte de les edificacions en els terrenys en pendent, resultant qualificats com a espai lliure públic EL-P o privat EL-PR, i per tant inedificables, la pràctica totalitat dels terrenys amb pendent superior al 40% i assignant els terrenys en què hi ha les masses forestals més importants a les qualificacions d'espai lliure públic EL-P o privat EL-PR.

El projecte respecta així mateix la tipologia bàsica aïllada dels teixits actualment edificats, l'ús global de la zona i la seva intensitat, les condicions morfològiques i estètiques actuals i dota de continuïtat dels traçats viaris preexistents, tal com en Memòria s'ha justificat.

Conclusió

19 De tot el que s'ha assenyalat cap concloure que la Modificació número 6 de les NS té per finalitat bàsica establir l'ordenació definitiva del conjunt del nucli de Cala Llenya substituint l'ordenació de caràcter transitori fins ara definida per a aquest per les vigents NS, que encomanaven la seva definició a la figura d'un Pla especial, figura que ha hagut de ser substituïda per aquesta Modificació en precisar l'ordenació definida incorporar a l'àmbit de sòl urbà fins ara vigent determinades peces de terrenys fins ara classificades com a sòl rústic, incorporació que únicament és possible mitjançant la figura d'aquesta Modificació.

Tal com abans es assenyalat, la Modificació suposa:

a. Una millora en la seguretat jurídica dels administrats com a conseqüència de la substitució de l'actual normativa transitòria per una altra de caràcter definitiu.
b. Una millora en l'accessibilitat i fluïdesa del trànsit derivada dels ajustos efectuats a la xarxa viària del nucli, així com la solució als problemes d'aparcament que es plantegen actualment.
c. La definició d'àmbits de gestió que faculten l'obtenció gratuïta dels sistemes d'espais lliures públics previstos a la zona pel planejament sobre la base del que s'ha desenvolupat, que no els preveia, amb un increment de la superfície d'aquests sistemes que suposarà una millora del medi urbà.
d. La solució dels problemes actualment existents en el funcionament de les infraestructures de proveïment i sanejament.

Objectius tots ells que integren els interessos generals bàsics a què obeeix el projecte i l'expressió exigeix l'article 3 del text refós de la Llei del sòl aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny i, en el seu desenvolupament, el article 2 de la LOUS.

Modificacions introduïdes com a conseqüència de l'entrada en vigor del Decret Llei 1/2016.

20 Tal com s'assenyalava en l'Addenda que es va adjuntar al projecte de forma prèvia a la seva aprovació inicial, un cop completament finalitzada l'elaboració de la documentació urbanística i mediambiental del projecte de la Modificació i de forma immediatament prèvia a la seva elevació al Ple municipal per a la seva aprovació inicial, es va produir, en data 14.01.2016, l'entrada en vigor del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística (DL 01/2016), les determinacions del qual han afectat el contingut del projecte, en la forma que a continuació s'exposa:

20.1 La disposició addicional única del DL 01/2016 estableix que, fins que no se n'aprovi la modificació o com a màxim fins al 31 de desembre de 2017 si abans no s'hagués fet efectiva aquesta aprovació, no són aplicables a tot el territori de les Illes Balears les previsions contingudes en la disposició addicional sisena de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (LOUS).

20.2 Tal com en l'apartat 18.2 de la Memòria justificativa de la Modificació s'expressa, la disposició addicional sisena de la LOUS, l'aplicació de la qual ara se suspèn temporalment, és precisament la norma sobre la base de les determinacions el projecte preveu la incorporació a la delimitació del sòl urbà del nucli de Cala Llenya dels terrenys que bàsicament constitueixen els àmbits de les unitats d'actuació en sòl urbà identificades com UA-CL02 i UA-CL10, a la inclusió fa referència específica l'apartat 11.2 d'aquesta Memòria justificativa.

21 La previsió de la reclassificació com a sòl urbà dels terrenys inclosos en les dues unitats, així com l'ordenació que d'aquests defineix la Modificació, és important de cara a l'ordenació global del nucli ja que vénen a permetre, d'una banda, la millora de l'accés general a aquest des de la xarxa viària municipal i, de l'altra, faculten l'obtenció de dues peces destinades a espai lliure públic que, en el cas de la UA-CL02, dona continuïtat a la peça d'espai lliure central que articula tota la zona de Cala Llenya i, en el cas de la UA-CL10 i donada la seva compatibilitat per a l'ús circumstancial d'aparcament, resulta molt eficaç de cara a l'adopció de mesures de millora de les característiques de la mobilitat actuals.

22 Atès que el termini de durada que la disposició addicional única del DL 01/2016, estableix per a la suspensió temporal de la possibilitat d'aplicació de la disposició addicional sisena de la LOUS constitueix un lapse temporal que, atesos els terminis habituals de tramitació del planejament en l'àmbit d'aquesta Comunitat autònoma, impedeix poder dilucidar amb seguretat en quina fase de la tramitació de la Modificació tal disposició, modificada o sense modificar, tornarà a estar vigent, però sí pràcticament assegurar que això es produirà de forma prèvia al moment aquesta tramitació culmini, va ser llavors criteri dels responsables del planejament que:

22.1 La previsió de la reclassificació com a sòl urbà dels terrenys inclosos en les dues unitats devia mantenir-se per la via que resultàs oportuna en aplicació de la normativa que resulti de la modificació de la Disposició addicional sisena de la LOUS o, si escau, de la mateixa, però aquesta previsió no resulta en aquests moments factible, per la qual cosa ha d'excloure temporalment del projecte.

22.2 Atès que ja han transcorregut més de 3 anys des que, en data 26.07.2012, es va dur a terme la informació pública de l'Avanç, i més de 2 anys des que, en data 24.04.2013, es va dur a terme per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) la reunió sobre evacuació de la consulta a les administracions públiques afectades que preveu l'article 88 de la Llei 11/2006, en la qual es va determinar l'amplitud, l'abast i el nivell de detall de l'ISA, els criteris ambientals estratègics, els indicadors dels objectius ambientals, els principis de sostenibilitat aplicables al cas i les modalitats d'informació i consulta, no resulta aconsellable en aquests moments, de cara a conservar la validesa de la tramitació fins ara efectuada, paralitzar la tramitació del projecte.

23 Per això es va optar finalment per:

23.1 Sense alterar en la fase d'aprovació inicial la documentació elaborada a fi de no retardar-ne més la tramitació, determinar l'exclusió temporal d'entre les seves determinacions de les previsions d'ordenació que resultaven afectades per l'entrada en vigor del DL 01/2016, que es concreten en les relatives a la classificació i ordenació dels àmbits abans esmentats:
a. Terrenys constituents de la unitat d'actuació en sòl urbà UA-CL02 així com els ja edificats confrontants amb l'àmbit d'aquesta a l'entrada del nucli.
b. Terrenys constituents de la unitat d'actuació en sòl urbà UA-CL10.

23.2 En el transcurs de la tramitació del projecte i de resultar això factible en aplicació de la normativa vigent, tornar a incloure aquests determinacions entre les pròpies de la Modificació, subjectant aquesta incorporació als tràmits que resultin pertinents.

24 Lamentablement, un any després i un cop finalitzats tots els tràmits previs a l'aprovació definitiva del projecte, la situació abans descrita es manté inalterable, és a dir, la disposició addicional sisena de la LOUS continua sent inaplicable i els terminis temporals a què es refereix l'apartat 22.2 s'han incrementat en un any més per la qual cosa, amb vista a conservar la validesa de la tramitació fins ara efectuada, resulta ara fins i tot més urgent no paralitzar la tramitació del projecte.

25 És per això que els responsables del Pla han optat, finalment, per subdividir el projecte en dues fases:
a. Una primera fase constituïda per les determinacions relatives a l'ordenació dels terrenys que han estat objecte d'aprovació inicial i informació pública, fase per a l'aprovació definitiva de la qual no hi ha cap impediment derivat de les determinacions del DL 01/2016.
b. Una segona fase, en què s'incorporarà l'ordenació dels àmbits de terrenys a què es refereix l'Addenda del projecte, que es tramitarà de forma immediata a l'entrada en vigor de la normativa que resulti de la modificació de la Disposició addicional sisena de la LOUS o, si escau, de l'esmentada disposició, un cop transcorregut el termini de suspensió.

Modificacions introduïdes com a conseqüència del tràmit d'informació pública.

26 Tal s'especifica com en la Memòria de participació:
a. Es modifica l'àmbit i les característiques de la UA-CL02, en la forma que es defineix en la documentació gràfica i escrita.
b. S'aclareix en NU que els terrenys qualificats com EL-PR computen a efectes del compliment de parcel·la mínima per a l'edificació i s'atorga el caràcter de vianants/trànsit rodat restringit al vial a què es refereix l'al·legació 004.
c. S'assenyala el caràcter indicatiu del traçat del vial de vianants a què es refereix l'al·legació 006 i es manté l'exigència d'Estudi de detall previ per a la parcel·la H2B a què també es refereix aquesta al·legació.
d. Es corregeix l'àmbit qualificat com a C-01CL a què es refereixen les al·legacions 009 i 011.

e. Es corregeix l'àmbit de la UA-CL03 ajustant als límits cadastrals i es reordenen els apartats 13 a 18 de la Memòria justificativa.
f. S'elimina la UA-CL06, un cop obtinguts els terrenys a l'efecte de la cessió va ser delimitada.

Modificacions introduïdes com a conseqüència dels informes emesos per altres administracions.

27 Tal com s'especifica en els corresponents apartats d'aquesta Memòria:

27.1 S'inclou nou apartat justificant les modificacions efectuades en les zones verdes així com la concurrència de les condicions que determina l'article 59 de la LOUS.

27.2 S'inclou en normativa el que assenyala l'informe de la Direcció General d'Aviació Civil i s'afegeix nou annex 7 amb el pla de les servituds aèries aplicables.

27.3 Com a conseqüència del que assenyala l'acord del Ple de la CMAIB de data 05.10.2017, pel qual es va atorgar la conformitat amb la Memòria ambiental del projecte amb una sèrie de condicions:
a. S'han incorporat a les Normes urbanístiques les mesures per minimitzar o reduir els impactes ambientals proposades en l'apartat 6 de l'ISA.
b. S'ha redactat el Pla d'autoprotecció contra el risc d'incendis forestals, que té en compte les observacions realitzades pel Consell d'Eivissa.
c. S'han eliminat de la documentació escrita i gràfica en què es defineixen les determinacions normatives del projecte les referències als terrenys constituents de la Fase 2, que són els afectats per les determinacions del DL 1/2016.

Documentació gràfica

28 La documentació gràfica del projecte està constituïda pels següents plànols:
a. Plànols CLJ-P 01, CLJ-P 02 i CLJ-P 03, a escala 1:2000, de classificació i qualificació del sòl.
b. Plànols CLJ-P 04, CLJ-P 05 i CLJ-P 06, a escala 1:2000, d'alineacions i rasants i de xarxes i serveis.
c. Plànols CLJ-I 01, CLJ-I 02 i CLJ-I 03, a escala 1:2000, d'informació relativa a alçades i cadastre; i CLJ-I 04, CLJ-I 05 i CLJ-I 06, a escala 1:2000, d'informació relativa a consolidació per l'edificació i serveis bàsics existents, que s'inclouen en els annexos de Memòria en què consten les dades relatives a l'ajust del projecte a la norma 33 del PTI i a la classificació del sòl, respectivament.

Documentació i normativa substituïda

29 Com a conseqüència de les determinacions d'aquesta Modificació, resulta substituïda:

29.1 La documentació gràfica de les NS vigents, en la forma que es conté en l'Annex:
a. Plànols de la sèrie CLJ, de qualificació del sòl del nucli urbà de Cala Llenya-la Joia, a escala 1:1000, que passen a ser substituïts pels plànols CLJ-P01, CLJ-P02, CLJ-P03, CLJ-P04, CLJ-P05 i PLJ-P06 a escala 1:2000.

29.2 L'aplicació, en l'àmbit de la Modificació, de la regulació establerta per les NS per a les zones qualificades com a I-O3, E-U4, E-U5 i E-T2, que resta reemplaçada per la regulació definida en l'apartat de Normes urbanístiques de la Modificació.

29.3 Les fitxes de les unitats d'actuació UA-01CLL i UA-02CLL que es contenen en l'Annex II de les NU i que resulten substituïdes per les contingudes en l'apartat de Fitxes de les Unitats d'Actuació de la Modificació.

IV. NORMES URBANÍSTIQUES

Condicions generals

1 En tot el no específicament definit en aquesta Modificació és aplicable el que determinen les Normes urbanístiques de les NS de Santa Eulària des Riu, d'ara endavant les NU.

2 La tipologia, les condicions específiques, règim d'usos i condicions d'estètica i composició aplicables en l'àmbit de la Modificació i en tot el no específicament definit per aquestes seran:
a. En les qualificacions RTU i RTP, les definides per les NU a les ordenances particulars de la zona extensiva residencial unifamiliar i plurifamiliar respectivament.
b. En les qualificacions T, les definides per les NU a les ordenances particulars de la zona extensiva turística.
c. En les qualificacions C, les definides per les NU a les Ordenances particulars de la zona comercial C-1.

d. En les qualificacions EQ i IS, les definides per les NU a les ordenances particulars de la zona d'Equipament i de la zona d'Instal·lacions i serveis, respectivament.
e. Els espais lliures es regiran per les condicions particulars dels espais lliures definides en les NU.

3 En el plànol que s'inclou en l'Annex 7 es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa que afecten l'àmbit ordenat. Aquestes línies determinen les alçades, sobre el nivell del mar, que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com ara antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objectes fixos (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria.

Mesures per a la prevenció i reducció d'efectes negatius sobre el medi ambient

1 Per a la minimització dels riscos d'incendis forestals, s'haurà de:

1.1 Adoptar mesures complementàries per millorar les edificacions que no tinguin continuïtat amb la trama urbana i estiguin situades dins o molt pròximes a l'entorn forestal, amb risc d'incendi tant exogen com endogen:
a. Xemeneies protegides amb malla metàl·lica de llum inferior a 1 cm.
b. Retirar les restes vegetals generades per la tala d'arbres (si escau), en un termini màxim de 10 dies. Totes les altres restes vegetals generades s'hauran de retirar en un termini de 20 dies des de la seva generació.
c. Extremar les precaucions durant les obres, especialment durant l'ús de maquinària susceptible de generar espires.

1.2 En zones de sòl forestal proper:
a. Evitar la ubicació d'habitatges dins de xemeneies naturals, valls estretes i depressions entre elevacions pronunciades (turons) del terreny i en zones on la convecció provocada per un possible incendi, pugui incidir directament sobre les construccions. També en vessants inclinats per sobre del 25%, en llocs encaixats on pot provocar l'acumulació de fums, en àrees especialment exposades a vents perillosos.
b. Les urbanitzacions i habitatges ubicats dins APR d'incendi forestal, haurien de comptar amb un pla d'autoprotecció elaborat per un tècnic competent en la matèria.
c. Les zones de la urbanització confrontants amb massa boscosa, hauran de comptar amb hidrants normalitzats separats entre si un màxim de 100 m.

2 Per tal de garantir que el dimensionament de l'EDAR de Santa Eulària asseguri el tractament de les aigües residuals, l'administració competent en matèria de sanejament haurà de dimensionar les infraestructures per a un horitzó temporal vinculat al creixement real previst.

3 Mesures de protecció contra les emissions de radiofreqüència (torres de telefonia)
a. No establir aquest tipus d'infraestructura dins el nucli urbà (com avui existeix), justificant-se tècnicament si no és factible.
b. Millorar la seva distribució indiscriminada per l'interior de l'entramat, disposant d'espais comuns més allunyats de la trama urbana residencial i de les zones verdes interiors.
c. En cas de resultar impossible el seu canvi de situació, buscar la integració de les estructures metàl·liques de les torres i de la resta d'elements amb l'entorn, la instal·lació d'una única antena amb un ús compartit per diverses operadores i el compliment de les recomanacions contingudes en la "Guia de referència per a la integració de les estacions base de telefonia mòbil en l'entorn" de la Comissió Sectorial per al Desenvolupament d'Infraestructures de Radiocomunicació del Ministeri d'Indústria, Turisme i Comerç.

4 Recomanacions i millores d'integració paisatgística:
a. Les zones en què es redefineixin els seus volums edificatoris a través d'estudis de detall, hauran de comptar amb un estudi d'integració paisatgística, per tal de minimitzar el seu impacte sobre el paisatge de l'entorn.
b. S'ha d'incorporar a la normativa urbanística municipal global, un apartat específic sobre el tractament paisatgístic dels vials d'accés així com un apartat específic de regulació de les tanques publicitàries en els accessos als nuclis urbans i en sòl rústic i es requerirà, si és necessari per la seva mida i situació preferent, un estudi d'integració en l'entorn.

5 Mesures de protecció de la qualitat de l'aire i de l'atmosfera:
a. En la tramitació dels procediments d'autorització d'activitats i instal·lacions potencialment contaminants de l'atmosfera que puguin sol·licitar-se en sòl rústic, a curta distància del nucli, s'ha de tenir en compte la zonificació del territori segons els nivells dels contaminants per als quals es fixin objectius de qualitat de l'aire.
b. S'han de tenir en compte els plans i programes de protecció de l'atmosfera per minimitzar els efectes negatius de la contaminació atmosfèrica que adopti la Comunitat Autònoma.

6 Mesures de prevenció contra el canvi climàtic:
a. Aplicació de criteris de sostenibilitat en les noves obres i equipaments infraestructurals futurs, així com valorar la implantació d'aquests criteris en els edificis existents.

b. Implantació dels mecanismes necessaris per aconseguir un ús racional de la il·luminació a la zona àmbit del nucli, així com l'eliminació definitiva de làmpades de mercuri, si encara n'hi ha, reemplaçant-les per altres de vapor de metalls alcalins com el sodi.
c. Incorporació d'un estudi d'emissions de CO2 i de mesures correctores en la sol·licitud de llicència integrada d'activitats per als establiments comercials.

Condicions específiques de parcel·lació i edificació

1 Zona residencial turística unifamiliar RTU

Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
a. Parcel·la mínima:
RTU-01CL: 600 m2;
RTU-02CL: 800 m2;
RTU-03CL: L'existent excepte quan tingui més de 3.000 m2 de superfície; en aquest cas podrà subdividir-se en un màxim de dues parcel·les.
b. Façana / fons mínims: 20 m / 20 m

Paràmetres d'edificació:
a. Ocupació màxima: 30%
b. Edificabilitat màxima: 0,30 m2 / m2
c. Volum màxim per edifici: 1.500 m3
d. Alçada màxima: 7 m
e. Alçada total: 9 m
f. Nombre màxim de plantes: PB + 1
g. Separació mínima a límits amb vial i EL-P: 5 m
h. Separació mínima a la resta de límits: 3 m
i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m
j. Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 de les NU
k. Ocupació màxima planta soterrani: La resultant del compliment de les reculades obligatòries i no poden disposar-se sota les zones enjardinades de la parcel·la resultants de l'aplicació de l'article 6.2.05 de les NU
l. Superfície mínima de jardins privats: 40%

Índex d'intensitat d'ús residencial IIUR:
RTU-01CL: 1/600
RTU-02CL: 1/800
RTU-03CL: 1 / parcel·la

2 Zona residencial turística plurifamiliar RTP-01CL

Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
a. Parcel·la mínima: 800 m2
b. Façana / fons mínims: 20 m / 20 m

Paràmetres d'edificació:
a. Ocupació màxima: 30%
b. Edificabilitat màxima: 0,70 m2 / m2
c. Volum màxim per edifici: 5.000 m3
d. Alçada màxima: 10 m
e. Alçada total: 2 m més que l'alçada màxima
f. Nombre màxim de plantes: PB + 2
g. Separació mínima a límits amb vial i EL-P: 5 m
h. Separació mínima a la resta de límits: 3 m
i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 9 m
j. Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 de les NU
k. Ocupació màxima planta soterrani: La resultant del compliment de les reculades obligatòries i no poden disposar-se sota les zones enjardinades de la parcel·la resultants de l'aplicació de l'article 6.2.05 de les NNUU
l. Superfície mínima de jardins privats: 40%

Índex d'intensitat d'ús residencial IIUR: 1/170

3 Zona residencial turística plurifamiliar RTP-02CL

Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
a. Parcel·la mínima: 2.000 m2
b. Façana / fons mínims: 30 m / 30 m

Paràmetres d'edificació:
a. Ocupació màxima: 30%
b. Edificabilitat màxima: 1.00 m2 / m2
c. Volum màxim per edifici: 15.000 m3
d. Alçada màxima: 15 m excepte en les parcel·les identificades *
e. Alçada total: 2 m més que l'alçada màxima
f. Nombre màxim de plantes: PB + 4 excepte en les parcel·les identificades *
g. Separació mínima a límits: 6 m
h. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 9 m
i. Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 de les NNUU
j. Ocupació màxima planta soterrani: La resultant del compliment de les reculades obligatòries i no poden disposar-se sota les zones enjardinades de la parcel·la resultants de l'aplicació de l'article 6.2.05 de les NU
k. Superfície mínima de jardins privats: 40%

Índex d'intensitat d'ús residencial IIUR: 1/120

Condicions específiques:
a. A les parcel·les identificades amb *, l'alçada màxima de les noves edificacions o ampliacions de les existents serà de PB + 3 i 12 m i serà necessària la prèvia aprovació d'Estudi de detall d'ordenació de volums per a adequació dels mateixos a l'entorn circumdant, volums que, de resultar aquest definit, han de disposar-a l'interior dels polígons de moviment grafiats en plànols

4 Zona d'allotjament turístic T-01CL

Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
a. Parcel·la mínima: 800 m2
b. Façana / fons mínims: 20 m / 20 m

Paràmetres d'edificació:
a. Ocupació màxima: 30%
b. Edificabilitat màxima: 0,60 m2 / m2
c. Volum màxim per edifici: 5.000 m3
d. Alçada màxima: 8 m
e. Alçada total: 10 m
f. Nombre màxim de plantes: PB + 1
g. Separació mínima a límits: 6 m
h. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 10 m
i. Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 i 6.3.05 de les NU
j. Ocupació màxima planta soterrani: La resultant del compliment de les reculades obligatòries i no poden disposar-se sota les zones enjardinades de la parcel·la resultants de l'aplicació de l'article 6.3.05 de les NU
k. Superfície mínima de jardins privats: Segons l'article 6.3.05

Índex d'intensitat d'ús turístic IIUT: 1/60

5 Zona d'allotjament turístic T-02CL

Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la: Les existents

Paràmetres d'edificació:
a. Ocupació màxima: 30%
b. Edificabilitat màxima: 0,70 m2 / m2
c. Volum màxim per edifici: 5.000 m3
d. Alçada màxima: 10 m
e. Alçada total: 2 m més que l'alçada màxima
f. Nombre màxim de plantes: PB + 2
g. Separació mínima a límits amb vial i EL-P: 5 m
h. Separació mínima a la resta de límits: 3 m
i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 9 m

j. Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 i 6.3.05 de les NU
k. Ocupació màxima planta soterrani: La resultant del compliment de les reculades obligatòries i no poden disposar-se sota les zones enjardinades de la parcel·la resultants de l'aplicació de l'article 6.3.05 de les NU
l. Superfície mínima de jardins privats: Segons l'article 6.3.05

Índex d'intensitat d'ús turístic IIUT: 1/60

6 Zona comercial C-01CL

Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
a. Parcel·la mínima: 800 m2
b. Façana / fons mínims: 20 m / 20 m

Paràmetres d'edificació:
a. Ocupació màxima: 30%
b. Edificabilitat màxima: 0,30 m2 / m2
c. Volum màxim per edifici: 5.000 m3
d. Alçada màxima: 8 m
e. Alçada total: 10 m
f. Nombre màxim de plantes: PB + 1
g. Separació mínima a límits amb vial i EL-P: 5 m
h. Separació mínima a la resta de límits: 3 m
i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m
j. Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 de les NU
k. Ocupació màxima planta soterrani: La resultant del compliment de les reculades obligatòries i no poden disposar-se sota les zones enjardinades de la parcel·la resultants de l'aplicació de l'article 6.3.05 de les NU
l. Superfície mínima de jardins privats: 20%

Índex d'intensitat d'ús residencial IIUR: 1 / parcel·la i annex a l'activitat principal

7 Zona comercial C-02CL

Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la: L'existent

Paràmetres d'edificació:
a. Ocupació màxima i separació a límits: Definits mitjançant àmbit d'ubicació imposada
b. Edificabilitat màxima: 851 m2t
c. Alçada màxima: 10 m
d. Alçada total: 2 m més que l'alçada màxima
e. Nombre màxim de plantes: PB + 2
f. Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 i 6.3.05 de les NU
g. Ocupació màxima planta soterrani: La resultant del compliment de les reculades obligatòries i no poden disposar-se sota les zones enjardinades de la parcel·la resultants de l'aplicació de l'article 6.3.05 de les NU
h. Superfície mínima de jardins privats: Segons l'article 6.3.05

Índex d'intensitat d'ús residencial IIUR: Un màxim de 3 habitatges annexos a l'activitat principal

8 Zona d'equipaments EQ

Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la, les existents

Paràmetres d'edificació a la parcel·la EQ-MD:
Els resultants de l'aplicació de l'article 6.3.08 de les NU

Paràmetres d'aplicació a la parcel·la EQ-E:
a. Ocupació màxima: 15%
b. Edificabilitat màxima: 0,10 m2 / m2
c. Volum màxim per edifici: 1.500 m3
d. Alçada màxima: 8 m
e. Alçada total: 10 m
f. Nombre màxim de plantes: PB + 1
g. Separació mínima a límits amb vial i EL-P: 3 m

h. Separació mínima a la resta de límits: 3 m
i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m
j. Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 de les NU

Índex d'intensitat d'ús residencial IIUR: 1 / parcel·la i annex a l'activitat principal

9 Zones ordenades mitjançant volumetries específiques

Els terrenys inclosos en UA i assignats a les qualificacions RTU/VE, RTP/VE, T/VE i C/VE han de ser ordenats mitjançant Estudi de detall que definirà l'ordenació detallada resultant de la concreció dels paràmetres determinats en la corresponent fitxa.

A aquest efecte s'assenyala en cada fitxa la qualificació de referència, les determinacions de la qual són aplicables en tot el no definit per l'Estudi i aquest en tot cas ha de respectar les determinacions d'aquesta qualificació relatives als paràmetres d'alçada màxima i reculada a la resta de límits.

VI. FITXES DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ

UA-CL01
1 Àmbit: Terrenys amb una superfície total de 236.919 m2 i qualificats com RTU-01CL (36.141 m2), RTU-02CL (11.213 m2), RTU-03CL (12.570 m2), RTP-01CL (44.409 m2), RTP02CL (21.426 m2), RTP-2CL * (13.868 m2), T-02CL (3.418 m2), EL-PR (10.231 m2), C-02CL (835 m2), EQ-E (3.813 m2), EQ-MD (2.294 m2), IS (580 m2), EL-P (39.983 m2), vial per a vianants (1.347 m2) i viari i AP (34.791 m2)
2 Objecte: Obtenció dels terrenys qualificats com a EQ-MD, IS, EL-P, vial per a vianants i AP/Viari
3 Aprofitament: Sostre residencial global: 87.602 m2. Nombre màxim d'habitatges 653
4 Desenvolupament: Projecte de compensació o reparcel·lació voluntària
5 Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació
6 Tipus d'actuació urbanística: Reordenació i compleció de la urbanització
7 Ordenació: D'acord amb les característiques de cada qualificació.

UA-CL02
1 Àmbit: Terrenys amb una superfície total de 10.142 m2 i qualificats com a RTU-VECL (7.271 m2) i viari (2.871 m2)
2 Objecte: Obtenció dels terrenys qualificats com a viari i execució d'aquest últim.
3 Aprofitament: Sostre RTU-VECL: 3.138,30 m2st. Nombre màxim d'habitatges juliol
4 Planejament de desenvolupament: Haurà de formular Estudi de detall per a:
a. Fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació definits
b. Definició de la capacitat de cada peça de terrenys, que s'assenyala de manera indicativa en la Modificació, així com de la volumetria resultant
5 Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació
6 Tipus d'actuació urbanística: Reordenació i compleció de la urbanització
7 Ordenació: Qualificacions de referència: RTU-02CL.

UA-CL03
1 Àmbit: Terrenys amb una superfície total de 17.172 16.900 m2 i qualificats com RTU-VECL (8.966 m2), EL-PR (1.494 m2), EL-P (2.511 m2), AP (1.287 m2) i viari (2.642 m2 dels quals una part corresponen a SG d'execució directa)
2 Objecte: Obtenció dels terrenys qualificats com EL-P, AP i viari i execució de la part d'aquest últim no qualificada com a SG d'execució directa per l'administració.
3 Aprofitament: Sostre RTU-VECL: 3.468 m2t. Nombre màxim d'habitatges 11.
4 Planejament de desenvolupament: Haurà de formular Estudi de detall per a:
a. Fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació definits.
b. Definició de la capacitat de cada peça de terrenys, així com de la volumetria resultant
5 Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació
6 Tipus d'actuació urbanística: Reordenació i compleció de la urbanització
7 Ordenació: Qualificació de referència: RTU-02CL

UA-CL04
1 Àmbit: Terrenys amb una superfície total de 36.592 m2 i qualificats com T-VECL (16.829 m2), EL-P (15.307 m2) i viari (4.456 m2)
2 Objecte: Obtenció dels terrenys qualificats com EL-P i viari i execució d'aquest últim.
3 Aprofitament: Sostre T-VECL: 11.126 m2t. Nombre màxim de places 280.
4 Planejament de desenvolupament: Haurà de formular Estudi de detall per a:
a. Fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació definits
b. Definició de la volumetria resultant

5 Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació
6 Tipus d'actuació urbanística: Reordenació i compleció de la urbanització
7 Ordenació: Qualificació de referència: T-01CL

UA-CL05
1 Àmbit: Terrenys amb una superfície total de 10.522 m2 i qualificats com RTU-VECL (6.154 m2), IS (119 m2), EL-P (3.067 m2), a peu (760 m2) i viari (422 m2)
2 Objecte: Obtenció dels terrenys qualificats com IS, EL-P i viari i execució d'aquest últim
3 Aprofitament: Sostre RTU-VECL: 1.881 m2t. Nombre màxim d'habitatges 8
4 Planejament de desenvolupament: Haurà de formular Estudi de detall per a:
a. Fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació definits
b. Definició de la volumetria resultant
5 Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació
6 Tipus d'actuació urbanística: Reordenació i compleció de la urbanització
7 Ordenació: Qualificació de referència: RTU-02CL

UA-CL07
1 Àmbit: Terrenys amb una superfície total de 5.041 m2 i qualificats com RTU-VECL (2.698 m2) i EL-P (2.343 m2).
2 Objecte: Obtenció dels terrenys qualificats com a EL-P.
3 Aprofitament: Sostre RTU-VECL: 1.512 m2t. Nombre màxim d'habitatges juny.
4 Planejament de desenvolupament: Haurà de formular Estudi de detall per a:
a. Fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació definits.
b. Definició de la volumetria resultant
5 Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació
6 Tipus d'actuació urbanística: Reordenació i compleció de la urbanització
7 Ordenació: Qualificació de referència: RTU-01CL

UA-CL08
1 Àmbit: Terrenys amb una superfície total de 18.165 m2 i qualificats com RTP-VECL (14.381 m2), EL-PR (2.637 m2) i EL-P (1.147 m2)
2 Objecte: Obtenció dels terrenys qualificats com EL-P.
3 Aprofitament: Sostre RTP-VECL: 10.899 m2t. Nombre màxim d'habitatges 109.
4 Planejament de desenvolupament: Haurà de formular Estudi de detall per a:
a. Fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació definits.
b. Definició de la volumetria resultant
5 Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació
6 Tipus d'actuació urbanística: Reordenació i compleció de la urbanització
7 Ordenació: Qualificació de referència: E-P3 de les NU

UA-CL09
1 Àmbit: Terrenys amb una superfície total de 39.132 m2 i qualificats com a T-VECL (23.203 m2), EL-PR (1.701 m2), IS (604 m2), EL-P (11.978 m2), vial per a vianants (742 m2) i viari (904 m2).
2 Objecte: Obtenció dels terrenys qualificats com a IS, EL-P, de vianants i viari.
3 Aprofitament: Sostre T-VECL: 19.084 m2t. Nombre màxim de places 387.
4 Planejament de desenvolupament: Haurà de formular Estudi de detall per a:
a. Fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació definits.
b. Definició de la volumetria resultant
5 Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació
6 Tipus d'actuació urbanística: Reordenació i compleció de la urbanització
7 Ordenació: Qualificació de referència: E-T1 de les NU

VI. MEMÒRIA DE PARTICIPACIÓ

Informació pública de l'Avanç de la Modificació. BOIB 114 de 07.08.2012

1 Mitjançant acord plenari de data 26.07.2012 publicat al BOIB 114 de 07.08.2012, l'Ajuntament de Santa Eulària va aprovar el document d'Avanç que recollia els treballs de formació del Pla especial de la zona turística costanera de Cala Llenya, havent-se, així mateix, acordat sotmetre a exposició pública durant el termini de dos mesos, a fi que les persones interessades formulassin suggeriments i, si escau, altres alternatives d'ordenació urbanística de conformitat amb el que disposa l'article 125 del RD 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament urbanístic.

2 Durant el període d'informació pública, es van presentar un total de 93 al·legacions o suggeriments, la relació de les quals és la següent:

Informació pública de l'Avanç de la Modificació. BOIB 114 de 07.08.2012

Al·legació n. 001 n. Reg 201200010675 de 21.08.2012. Cala Azul SL
Al·legació n. 002 n. Reg 201200011045 de 28.08.2012. Luis Javier Menéndez Barreiro en rep. d'Ibizita SL
Al·legació n. 003 n. Reg 201200011242 de 31.08.2012. Javier Martín Garcías i altres
Al·legació n. 004 n. Reg 201200011377 de 04.09.2012. Jesús Monedero Mateo i altres
Al·legació n. 005 n. Reg 201200012325 de 19.09.2012. Rafael Quirós Serrano en rep. de la comunitat de propietaris de l'edifici Aguamarina.
Al·legació n. 006 n. Reg 201200012324 de 19.09.2012. Rafael Quirós Serrano en rep. de la comunitat de propietaris de l'edifici Las Perlas I
Al·legació n. 007 n. Reg 201200012326 de 19.09.2012 Rafael Quirós Serrano en rep. de les comunitats de propietaris dels edificis Zafiros I y Zafiros II
Al·legació n. 008 n. Reg 201200012622 de 24.09.2012. Tilo Throm
Al·legació n. 009 n. Reg 201200012968 de 28.09.2012. Silvia Locati
Al·legació n. 010 n. Reg 201200013209 de 04.10.2012. Alfred Schober
Al·legació n. 011 n. Reg 201200013110 de 02.10.2012. Gerhard Eduard Friedrich Begemann i Heidrun Elke Begeman
Al·legació n. 012 n. Reg 201200013090 de 02.10.2012. Gunter Wolkewitz
Al·legació n. 013 n. Reg 201200013184 de 03.10.2012. Carmen Beistegui
Al·legació n. 014 n. Reg 201200013287 de 04.10.2012. Rita Wolkenhauer
Al·legació n. 015 n. Reg 201200013218 de 04.10.2012. Gerard Joseph Leon Timsit i altres
Al·legació n. 016 n. Reg 201200013394 de 05.10.2012. Vicente Ferrer Juan
Al·legació n. 017 n. Reg 202100013395 de 05.10.2012. José Marí Colomar
Al·legació n. 018 n. Reg 201200013430 de 05.10.2012. Esteban Barranco Liébana en rep. de Figeral SL, Técnicas Cerrajeras y Construcción SL i Amay Grupo Inmobiliario SL
Al·legació n. 019 n. Reg 201200013374 de 05.10.2012. Alistair Althasm
Al·legació n. 020 n. Reg 201200013414 de 05.10.2012. Patricia Rodgers
Al·legació n. 021 n. Reg 201200013434 de 05.10.2012. Giampiero Mancini
Al·legació n. 022 n. Reg 201200013433 de 05.10.2012. Adriana Ferrero
Al·legació n. 023 n. Reg 201200013369 de 05.10.2012. Juan A. Martínez Diéguez com a vicesecretari de la Junta Directiva de l'entitat La Joya-Cala Leña-San Carlos i altres
Al·legació n. 024 n. Reg 201200013503 de 08.10.2012. Catia Canónico en rep. de la comunitat de propietaris Residencial Azul Club
Al·legació n. 025 n. Reg 201200013591 de 08.10.2012. Diego Gaggero
Al·legació n. 026 n. Reg 201200013584 de 08.10.2012. Erica Gaggero
Al·legació n. 027 n. Reg 201200013573 de 08.10.2012. Casa Siwa SL
Al·legació n. 028 n. Reg 201200013570 de 08.10.2012. Susanne Davidheimann en rep. de Can Riscos SL
Al·legació n. 029 n. Reg 201200013565 de 08.10.2012. Marie Charlotte Pilger
Al·legació n. 030 n. Reg 201200013551 de 08.10.2012. Vicente Ferrer Juan
Al·legació n. 031 n. Reg 201200013548 de 08.10.2012. Vicente Ferrer Juan
Al·legació n. 032 n. Reg 201200013546 de 08.10.2012. Jürgen Walter
Al·legació n. 033 n. Reg 201200013545 de 08.10.2012. Dorothea Kullmer
Al·legació n. 034 n. Reg 201200013543 de 08.10.2012. Juliane Salzman
Al·legació n. 035 n. Reg 201200013542 de 08.10.2012. Peter Winsberger
Al·legació n. 036 n. Reg 201200013541 de 08.10.2012. Raimut Kolbe
Al·legació n. 037 n. Reg 201200013540 de 08.10.2012. Christoph Siegfried Kolbe
Al·legació n. 038 n. Reg 201200013539 de 08.10.2012. Dirk Vogel
Al·legació n. 039 n. Reg 201200013538 de 08.10.2012. Mym Ibicenco SLU
Al·legació n. 040 n. Reg 201200013586 de 08.10.2012. Esteban Marí Torres
Al·legació n. 041 n. Reg 201200013608 de 08.10.2012. Catalina L Bibiloni Monteil en rep. de Casal Manacor SL
Al·legació n. 042 n. Reg 201200013511 de 08.10.2012. María Eulalia Riera Múgica en rep de varis.
Al·legació n. 043 n. Reg 201200013524 de 08.10.2012. Virginia Coll Marí en rep de Riverpark SL
Al·legació n. 044 n. Reg 201200013525 de 08.10.2012. José Javier Marí Noguera
Al·legació n. 045 n. Reg 201200013526 de 08.10.2012. Catalina Marí Juan
Al·legació n. 046 n. Reg 201200013537 de 08.10.2012. Alfonso Ginesta Naudi
Al·legació n. 047 n. Reg 201200013426 de 05.10.2012. Walter Domino Lanzendorfer
Al·legació n. 048 n. Reg 201200013426 de 05.10.2012. Werner Leffers
Al·legació n. 049 n. Reg 201200013424 de 05.10.2012. Anjutta Theodora Behrends
Al·legació n. 050 n. Reg 201200013422 de 05.10.2012. Ditmar WO Götte en rep. de Promotora Götte SL
Al·legació n. 051 n. Reg 201200013382 de 05.10.2012. Suzanne Davidheimann i altres

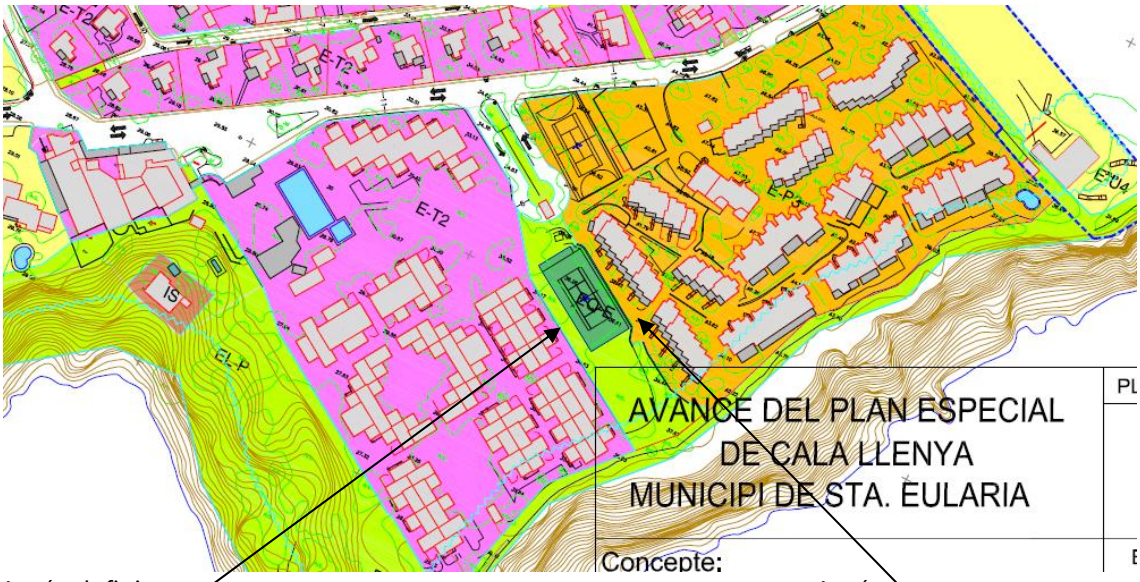
Al·legació n. 052 n. Reg 201200013767 de 10.10.2012. Rafael Quirós Serrano en rep. de la comunitat de propietaris Los Rubíes
Al·legació n. 053 n. Reg 201200013670 de 09.10.2012. Prof. Dr. Ing Arno Singewald Kassel
Al·legació n. 054 n. Reg 201200013617 de 08.10.2012. Agnes Oepkes Verloop
Al·legació n. 055 n. Reg 201200013544 de 08.10.2012. Juan Luis Arteagabeitia en rep. de Felisa Ortega Alameda
Al·legació n. 056 n. Reg 201200013547 de 08.10.2012. Fabien Diego Noel Aparicio i Virginie Cecile Denjean
Al·legació n. 057 n. Reg 201200013549 de 08.10.2012. Manfred i Irene Bolle
Al·legació n. 058 n. Reg 201200013522 de 08.10.2012. Damm Gisela
Al·legació n. 059 n. Reg 201200013554 de 08.10.2012. Antonia Ferrer Juan
Al·legació n. 060 n. Reg 201200013555 de 08.10.2012. María Catalina Ferrer Juan
Al·legació n. 061 n. Reg 201200013559 de 08.10.2012. Peter Fisher i Gerhard Lanterbad
Al·legació n. 062 n. Reg 201200013561 de 08.10.2012. Gepperf Michael
Al·legació n. 063 n. Reg 201200013562 de 08.10.2012. Peter Gilbert
Al·legació n. 064 n. Reg 201200013564 de 08.10.2012. Thomas Gilbert
Al·legació n. 065 n. Reg 201200013566 de 08.10.2012. Reinar Heinz GroB
Al·legació n. 066 n. Reg 201200013568 de 08.10.2012. Angélika Höllenreiner
Al·legació n. 067 n. Reg 201200013569 de 08.10.2012. Maren Keil Wrede
Al·legació n. 068 n. Reg 201200013571 de 08.10.2012. Korten
Al·legació n. 069 n. Reg 201200013572 de 08.10.2012. Bárbara Krüger
Al·legació n. 070 n. Reg 201200013574 de 08.10.2012. Walfrand Liepach
Al·legació n. 071 n. Reg 201200013576 de 08.10.2012. Alfons Marsehall
Al·legació n. 072 n. Reg 201200013577 de 08.10.2012. Andreas Müller
Al·legació n. 073 n. Reg 201200013579 de 08.10.2012. Eckhard Müller-Hennings i Sonja Hennings
Al·legació n. 074 n. Reg 201200013581 de 08.10.2012. Günter Lambert Pfeifer
Al·legació n. 075 n. Reg 201200013514 de 08.10.2012. Francisco Alcalá Moscoso i Sara Rodríguez Pérez
Al·legació n. 076 n. Reg 201200013513 de 08.10.2012. Marie Luise Altenhövel
Al·legació n. 077 n. Reg 201200013588 de 08.10.2012. Günter Richter
Al·legació n. 078 n. Reg 201200013589 de 08.10.2012. Helga Riechers i Karl Heinz Riechers
Al·legació n. 079 n. Reg 201200013590 de 08.10.2012. José Roig Ramon
Al·legació n. 080 n. Reg 201200013592 de 08.10.2012. Rosalinde Runft
Al·legació n. 081 n. Reg 201200013594 de 08.10.2012. Dieter Runft
Al·legació n. 082 n. Reg 201200013599 de 08.10.2012. Hans Wilhelm Schäffei y Monica Mathilde Schäffei
Al·legació n. 083 n. Reg 201200013602 de 08.10.2012. Peter Schmitt
Al·legació n. 084 n. Reg 201200013606 de 08.10.2012. Petra Stoki
Al·legació n. 085 n. Reg 201200013609 de 08.10.2012. Wolfgang Schwarzer
Al·legació n. 086 n. Reg 201200013611 de 08.10.2012. Bernn Vesper i Annetta Vesper
Al·legació n. 087 n. Reg 201200013615 de 08.10.2012. Mechthild Elisabeth Winking
Al·legació n. 088 n. Reg 201200013616 de 08.10.2012. Giorgio Zenobi
Al·legació n. 089 n. Reg 201200013838 de 11.10.2012. Carmen Beistegui Chirapozu
Al·legació n. 090 n. Reg 2012024642 de 08.10.2012. Francisco Javier Barrilero en rep. de Fergo Associated SL
Al·legació n. 091 n. Reg 201200013859 de 11.10.2012. Carlos Isaías Garzón Alonso
Al·legació n. 092 n. Reg 201200013508 de 08.10.2012. George Alexander Castrounis en rep. de Sky & Sands SL
Al·legació n. 093 n. Reg 1201200013888 de 15.10.2012. Nuria Herranz Pascual

2 En compliment del que assenyala l'article 125.2 del RP s'ha procedit pels serveis tècnics municipals encarregats de la formulació de la Modificació a l'estudi dels suggeriments i les al·legacions presentades, i es relacionen a continuació fitxes en què es resumeixen de forma detallada el que assenyala cadascuna d'elles i s'incorpora al final informe conjunt sobre les qüestions plantejades:

Al·legació n. 001 n. Reg 201.200.010.675 de 2012.08.21. Cala Blava SL
Hi error en la ubicació del pas de vianants definit entre la parcel·la de Cala Blava SL i el Residencial Azul Club.
Proposa ubicació alternativa aprofitant servitud de pas constituïda a favor de GESA.



Accés definit Accés proposat

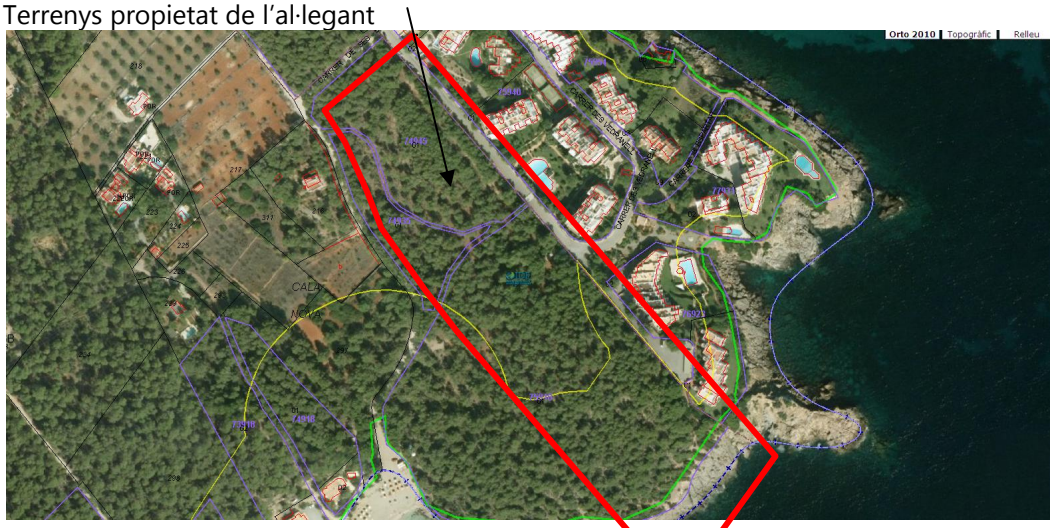


Accés definit Accés proposat

Al·legació n. 002 n. Reg 201200011045 de 28.08.2012. Luis Javier Menéndez Barreiro en representació d'Ibizita SL

És propietari de parcel·la de 43.600 m2 confrontant amb la urbanització La Joia. La parcel·la va ser inicialment propietat de la promotora del Pla parcial, de l'àmbit del qual va resultar exclosa, situant-s'hi una EDAR no operativa a dia d'avui i sent utilitzada com a zona de trànsit cap a la zona de Cala Nova. Els terrenys compleixen tots els requisits per ser sòl urbà. Proposa que s'hi ubiqui una nova instal·lació d'allotjament turístic constituïda per un aparthotel, situat en la parcel·la A de 21.168 m2 i amb 22.150 m2t, i un restaurant annex a la parcel·la B de 21.907 m2, amb 480 m2t. A la parcel·la A es cedirien 3.570 m2 de vials i 614 m2 per a EL-P i aparcament. A la parcel·la B 7.256 m2 es destinarien a EL-PR d'ús públic, i 14.383 m2 per a EL-P i aparcament públic.
Sol·licita que es reclassifiquin com a sòl urbà i s'inicien els tràmits per a la declaració d'interès general

Terrenys propietat de l'al·legant



Terrenys propietat de l'al·legant

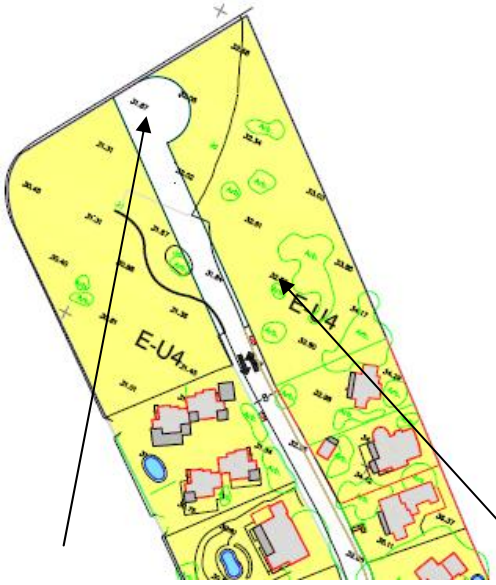


Al·legació n. 003 N. Reg 201200011242 de 31.08.2012. Javier Martín Garcías i altres

S'oposen a la connexió del carrer des Vedrà (o Espalmador) a través de les actuals pistes de tennis amb el camí rural Font de Munar existent.
Assenyalen:
a. L'amplada del carrer és de 5 m, la qual cosa és insuficient per suportar augments de trànsit.
b. Ja existeix accés a la zona de Cala Nova mitjançant camí paral·lel al carrer des Vedrà
c. El camí rural al qual es vol accedir no té condicions d'amplada i pavimentació per a suportar més trànsit.
Sol·liciten: Que el carrer des Vedrà continuï sent un carrer sense sortida. Així mateix, s'oposen a la reconversió en residencial de la zona de les pistes de tennis, assenyalant que és molt utilitzada i perfectament compatible amb l'enfocament que es vol donar a la zona.

Terrenys a què es refereix l'al·legació







Connexió prevista Requalificació a residencial

Al·legació n. 004 N. Reg 201200011377 de 04.09.2012. Jesús Monedero Mateo i altres
Assenyalen, entre altres qüestions, que:
a. L'estat de la urbanització és deficient bàsicament per no haver estat recepcionada.
b. Queden 7 parcel·les per construir.
c. Hi ha un tractament diferenciat per a determinades parcel·les amb canvis dràstics en les seves condicions urbanístiques que no es justifica en l'interès públic.
d. De dur-se a terme les propostes de l'Avanç es produirien efectes devastadors i un enorme impacte ambiental en una zona costanera de singular bellesa.
e. Les infraestructures deficients i saturades no suportaran la major càrrega que es derivarà de les actuacions proposades. No es contemplen actuacions de millora d'aquestes, assenyalant una sèrie de deficiències.
f. Els veïns es poden veure afectats en la seva bona fe per la modificació substancial de les condicions en què van adquirir els seus immobles.
g. Si la zona és residencial no té sentit la previsió de parcel·les com a turístiques.
h. No consta en l'expedient l'estudi d'impacte ambiental.
i. No estan conformes amb el fet que l'Avanç hagi estat redactat per l'arquitecte que ha treballat per al promotor amb més interessos a la zona.
Presenten les següents propostes:
a. Manteniment de l'actual configuració del carrer des Vedrà i de les pistes de tennis.
b. Acceptació de la reconversió a EL-P de l'actual parcel·la comercial permutant-la per una altra qualificada com a unifamiliar EU-4 al final d'aquest carrer.
c. L'última parcel·la sense edificar al principi del carrer des Vedrà ha de mantenir una alçada de PB + 1 sigui unifamiliar EU-4 o plurifamiliar.
d. La parcel·la per edificar confrontant amb l'edifici Turmalina ha de ser unifamiliar de PB + 1 i edificabilitat EU-4.
e. La parcel·la edificada al costat de l'edifici Ambre ha de ser unifamiliar de PB + 1 i edificabilitat EU-4.
f. Acceptació de la qualificació plurifamiliar de la parcel·la veïna a la zona comercial i al supermercat amb PB + 2.
g. Les parcel·les confrontants amb la platja no podran ser turístiques. S'admet que es millori l'actual establiment de restauració, però no la possibilitat d'allotjament turístic.
h. Acceptació de la proposta d'increment generalitzat d'edificabilitat i de la nova normativa respecte a parcel·lació.
i. Respecte del vial costaner entre les platges de Cala Llenya i Es Canar, no sembla aconsellable cap construcció o edificació que alteri la seva condició de sender natural.

Al·legació n. 052 n. Reg 201200013767 de 10.10.2012. Rafael Quirós Serrano en rep. de la comunitat de propietaris Los Rubíes
Idèntic contingut que l'al·legació n. 04.

Mantenir pistes de tennis i carrer, posar unifamiliar a canvi de

PB+2 plurifamiliar



PB+1 Unifamiliar PB+1

No allotjaments turístics

Al·legació n. 005 n. Reg 201.200.012.325 de 19.09.2012. Rafael Quirós Serrano en rep. de la Comunitat de propietaris de l'edifici Aguamarina.

La zona de trànsit marítim terrestre envaeix la parcel·la de l'edifici Aguamarina ocupant part de la piscina i el jardí quan aquesta zona està perfectament delimitada en la realitat. La urbanització no ha estat definitivament recepcionada i la xarxa d'aigua pateix constants avaries i falta de pressió. L'aigua subministrada no és potable.
Sol·licita que es reculli bé el pas marítim terrestre de forma adequada a la legalitat.

Delimitació ZMT IDEIB





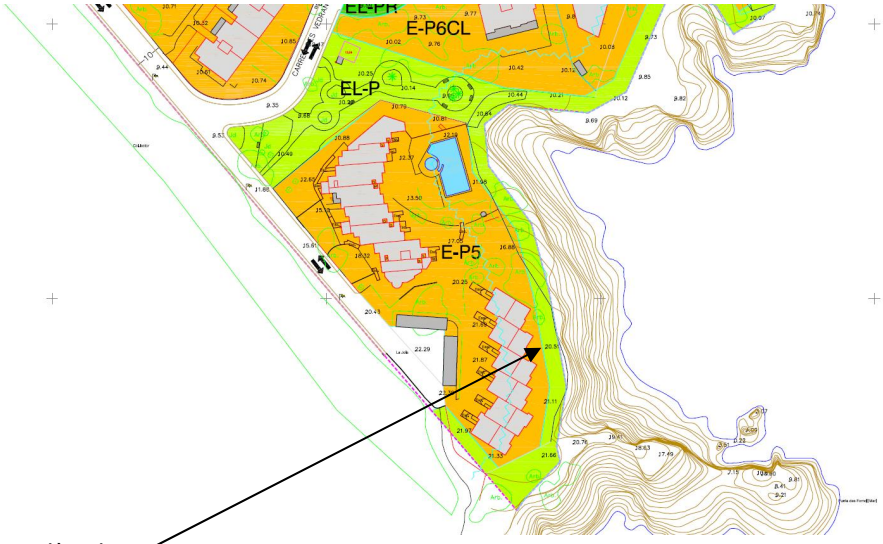
Delimitació ZMT

Al·legació n. 006 n. Reg 201.200.012.324 de 19.09.2012. Rafael Quirós Serrano en rep de Comunitat de propietaris de l'edifici Les Perles I

El límit sud de la propietat no està ben delimitat. La zona de trànsit marítim terrestre envaeix la parcel·la de l'edifici Les Perles I quan aquesta zona està perfectament delimitada en la realitat. Així mateix, es requalifica com a EL-P i sense justificació alguna part del jardí, que hauria de ser objecte d'expropiació. La urbanització no ha estat definitivament recepcionada i la xarxa d'aigua pateix constants avaries i falta de pressió. L'aigua subministrada no és potable.
Sol·licita que es reculli bé el pas marítim terrestre de forma adequada a la realitat i es suprimeixi la requalificació com EL-P de part de la parcel·la.

Delimitació ZMT IDEIB





Delimitació ZMT plànols

Al·legació n. 007 n. Reg 201.200.012.326 de 19.09.2012 Rafael Quirós Serrano en rep. de les comunitats de propietaris dels edificis Zafiros I i Zafiros II

El vial d'accés a ambdós edificis es qualifica com a públic quan és privat, així com l'aparcament de l'edifici Zafiros II. Tots dos elements són de la comunitat de propietaris. La urbanització no ha estat definitivament recepcionada i la xarxa d'aigua pateix constants avaries i falta de pressió. L'aigua subministrada no és potable.
Sol·licita que es requalifiqui el carrer d'accés com a privat, si es vol mantenir el seu caràcter de públic, s'haurà d'expropiar.

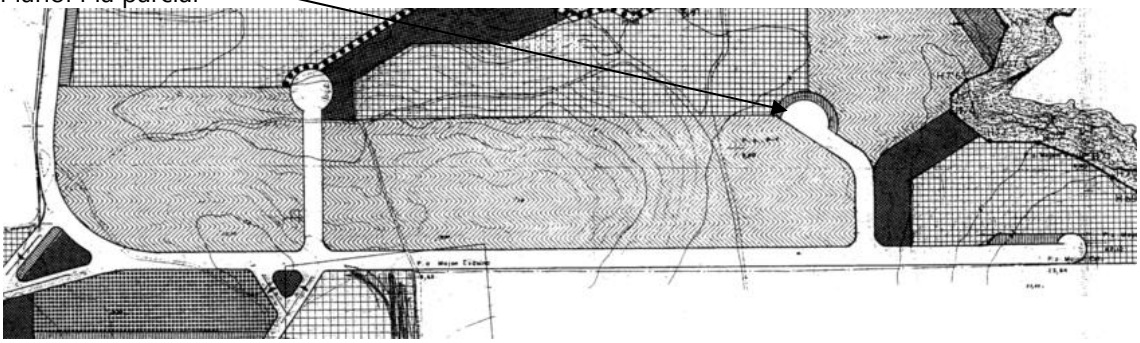
Tram de carrer a què es refereix l'al·legació



En el Pla parcial el carrer acabava en aquest fons de sac



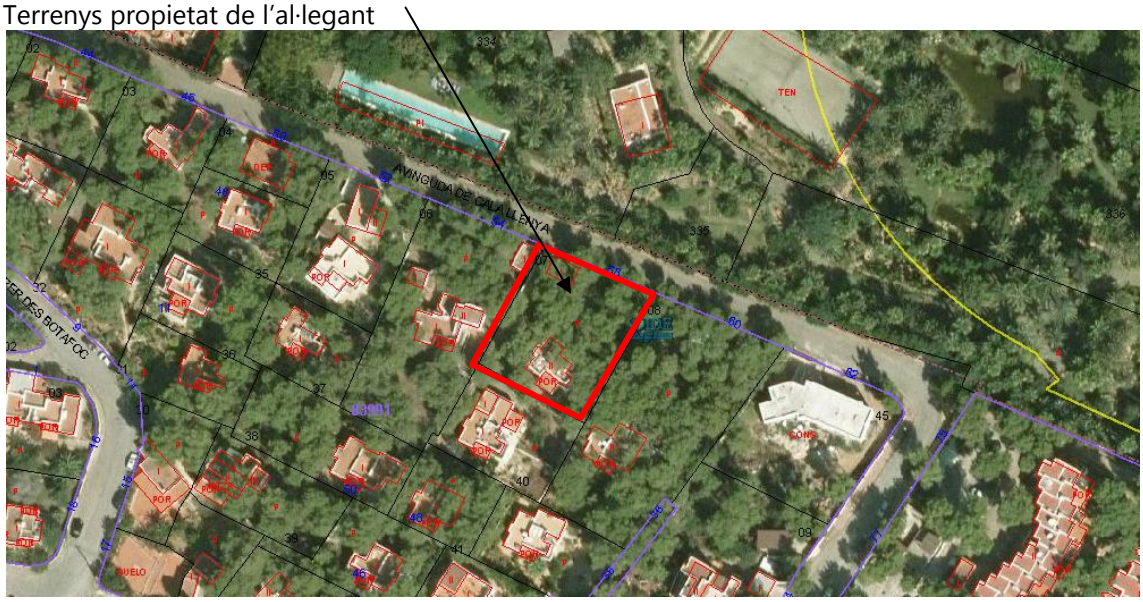
Plànol Pla parcial



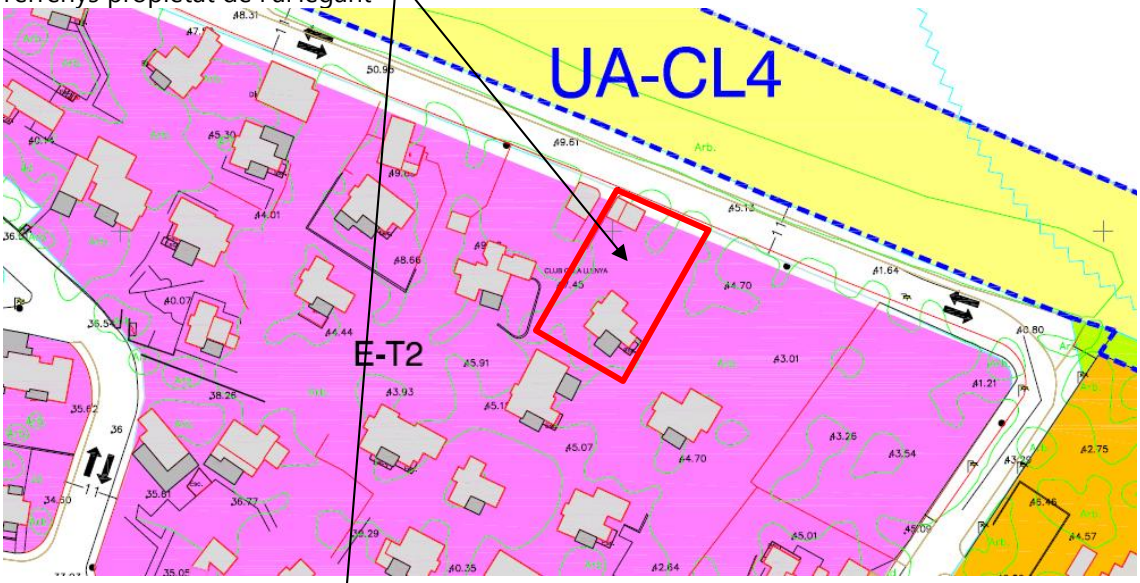
Al·legació n. 008 n. Reg 201200012622 de 24.09.2012. Tilo Throm

És propietari de parcel·la ara qualificada com a E-T2 quan en realitat és EU-4.
Sol·licita que es requalifiqui com a EU-4

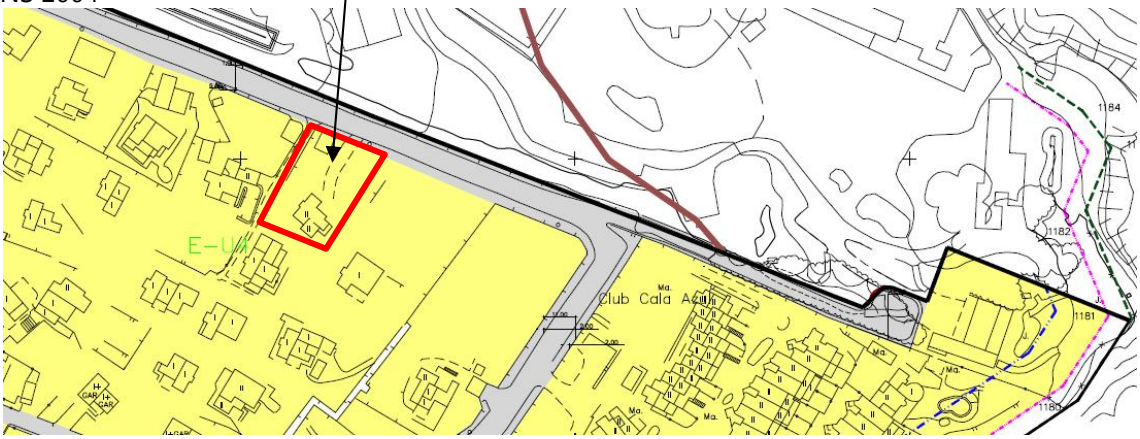
Terrenys propietat de l'al·legant



Terrenys propietat de l'al·legant



NS 2004



Al·legació no 009 No Reg 201.200.012.968 de 28.09.2012. Silvia Locati

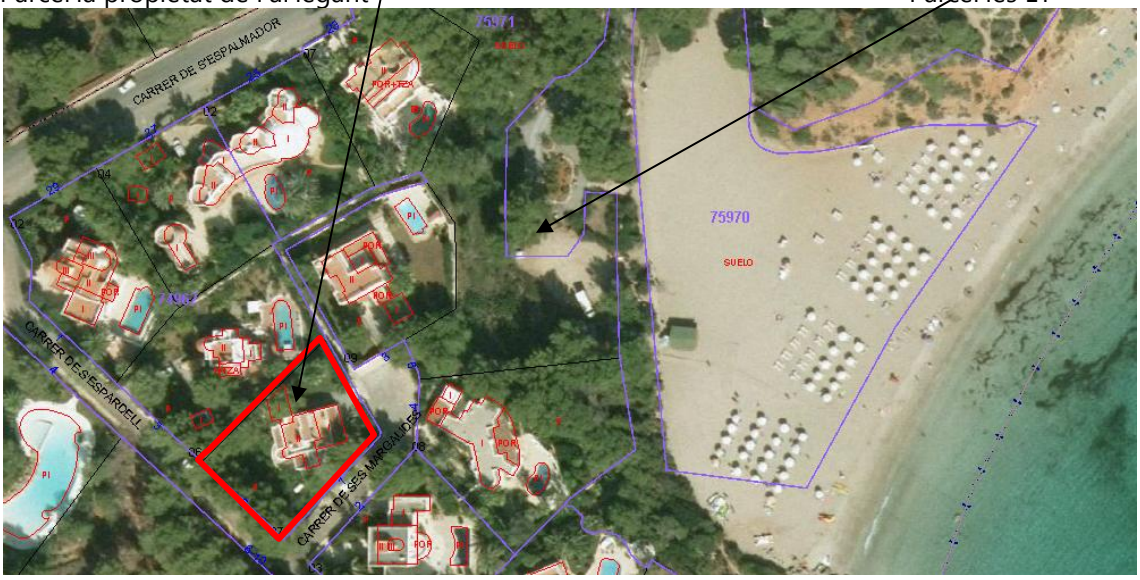
Assenyala que:
a. Contràriament al que assenyala l'Avanç, la qualitat del conjunt és deficient i està deteriorada per no haver estat rebuda la urbanització. La situació de les infraestructures és dolenta i es produeixen avaries constants.
b. Per tractar-se d'un entorn natural no sembla possible la construcció del vial costaner. L'accés a Cala Nova ja està assegurat per una entrada natural no massificada que no requereix ruta alternativa.
c. Queden 7 parcel·les edificables.
d. La proposta beneficia especialment a determinades parcel·les en detriment del conjunt i sense que hi hagi interès públic.
e. El proposat no són retocs puntuals, sinó que les actuacions contemplades produiran, si es porta a terme, efectes devastadors i un enorme impacte ambiental que hagués aconsellat la formulació d'estudi d'impacte ambiental.
f. Les deficients i saturades infraestructures no poden suportar increment de càrrega.
g. La totalitat dels veïns veuran alterades les condicions en què van adquirir els seus immobles atesa la modificació radical de les característiques de la zona que deriven de les propostes d'edificabilitat i trànsit i si es duen a terme les promocions previstes.
h. La previsió d'usos turístics en determinades parcel·les contradiu les característiques generals de la zona i el seu ús residencial.
i. La seva sorpresa, indignació i disconformitat pel fet que l'Avanç hagi estat redactat per l'arquitecte que ha treballat per al promotor amb majors interessos a la zona i les parcel·les del qual són pràcticament les úniques que es beneficien de les requalificacions i l'increment d'edificabilitat.
Així mateix, es relacionen les següents deficiències en infraestructures:
a. Subministrament d'aigua mitjançant xarxa obsoleta que pateix constants avaries, situació que es veurà agreujada si s'incrementa la càrrega amb noves edificacions.
b. Clavegueram que produeix males olors i s'ha trencat en ocasions. L'EDAR és incapaç de processar les aportacions i acaba abocant directament al mar a les platges de Cala Llenya i Cala Nova.
c. El carrer des Vedrà té amplada insuficient per admetre increment de trànsit. De connectar amb la carretera de Sant Carles es produirà un increment de trànsit i contaminació acústica insuportable.
Finalment, es reiteren les propostes contingudes en l'al·legació n. 004.

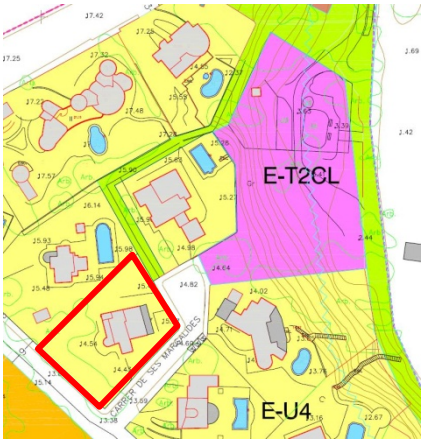
Al·legació n. 010 n. Reg 201.200.013.209 de 2012.10.04. Alfred Schober

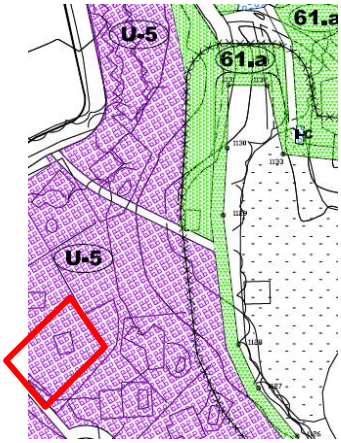
És propietari de parcel·la davant de la platja de Cala Llenya. Un conjunt de parcel·les confrontants amb la seva i fins ara qualificades com EL-P i EU-5 passa a ser qualificada com E-T2CL. La parcel·la unifamiliar és inedificable ja que incompleix superfície mínima de parcel·la i façana mínima. A la zona l'ús és unifamiliar, no turístic. La parcel·la I-T2CL es troba afectada per la servitud del torrent i per tant és en la part afectada domini públic.
Sol·licita que la totalitat de la parcel·la requalificada com E-T2CL sigui EL-P

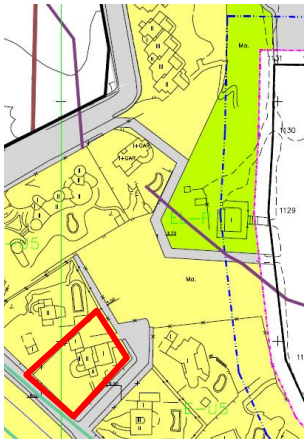
Parcel·la propietat de l'al·legant

Parcel·les ET

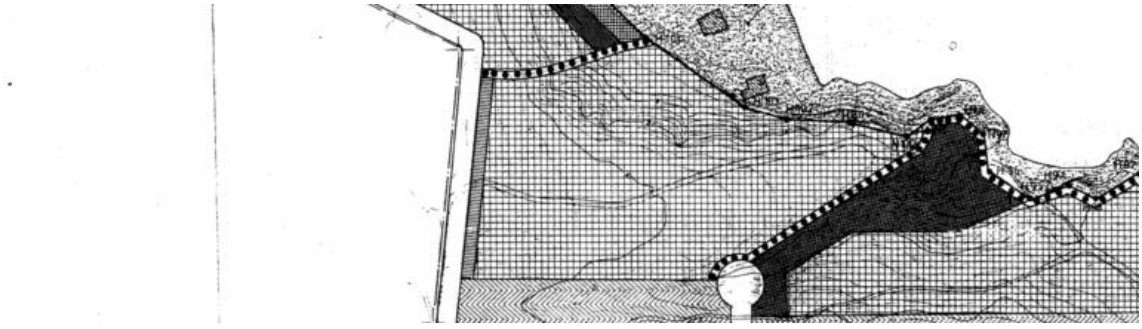








Pla especial NS 2004 NS 2012



Pla parcial

Al·legació n. 011 n. Reg 201.200.013.110 de 2012.10.02. Gerhard Eduard Friedrich Begemann i Heidrun Elke Begeman

Són propietaris d'apartament a l'edifici Turmalina. La parcel·la confrontant amb la de l'edifici es qualifica com E-P6CL, la qual cosa suposarà l'edificació en aquesta d'apartaments turístics que alteraran les condicions de la zona.
Sol·liciten:
a. Ser molt restrictius amb els usos admesos en les parcel·les vacants admetent-hi només usos unifamiliars de baixa densitat.
b. Que l'Ajuntament doti la zona de les infraestructures necessàries per fer-ne un lloc especialment atractiu.
c. Que, específicament, es requalifiqui la parcel·la confrontant impedint-hi qualsevol tipus d'apartaments de vacances.

Edifici Turmalina

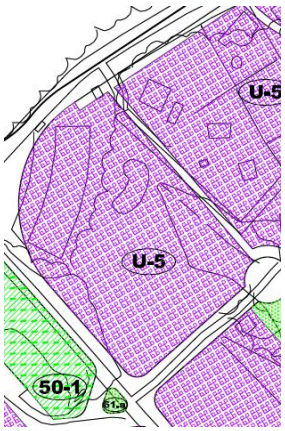
Parcel·la vacant



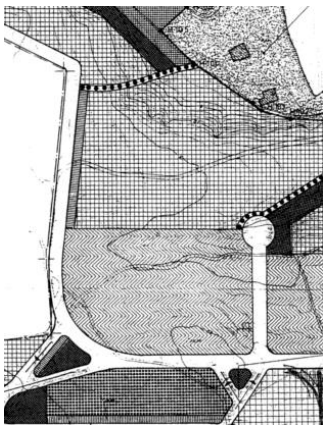




NS 2012



NS 2004



Pla parcial

Al·legació n. 012 n. Reg 201.200.013.090 de 2012.10.02. Gunter Wolkewitz

És propietari d'habitatge unifamiliar al n. 112 de l'av. de Cala Llenya que l'Avanç proposa eixamplar. Tal ampliació no suposa cap avantatge per als veïns, que s'hi han oposat amb caràcter general i deixarà la seva casa fora d'ordenació per incomplir la reculada al vial. Sol·licita s'elimini l'ampliació prevista.

Parcel·la propietat de l'al·legant





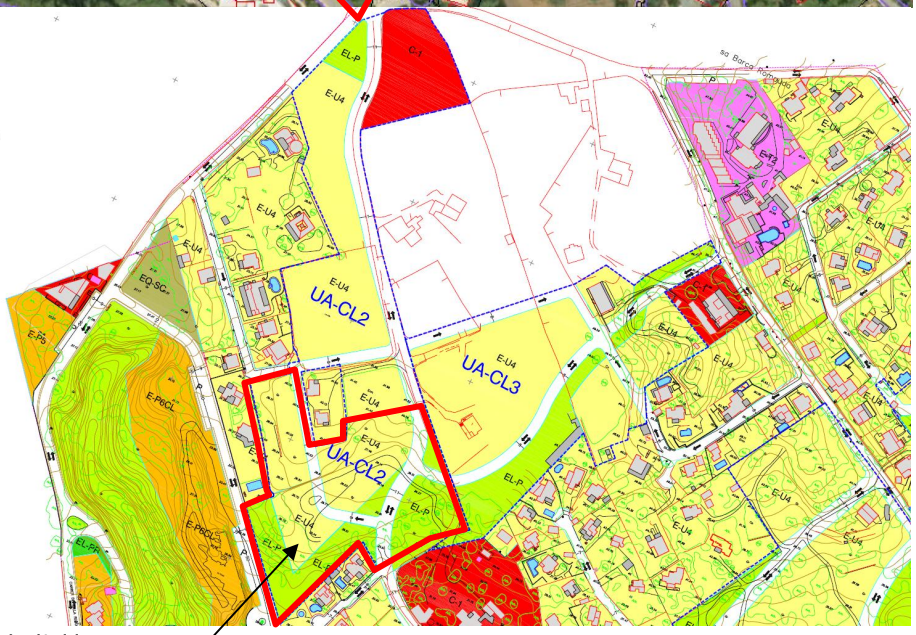
Afecció por viari

Al·legació n. 013 n. Reg 201.200.013.184 de 03.10.2012. Carmen Beistegui

És propietària dels terrenys inclosos en la UA-CL02. Sol·licita:
a. Que es redueixi a 8 m l'amplada del vial d'11 m previst circumval·lant els terrenys i es respecti el traçat actual sense preveure una plaça davant del restaurant Cala Llenya.
b. Que s'elimini el vial que travessa els seus terrenys ja que hi ha un desnivell de 4 m.
c. Que es divideixi en dos la UA separant els terrenys de Joan Ferrer.
d. Que es replantegin els EL-P i s'accepti un nou disseny que proposarà.
e. Que es millorin les voreres de l'accés a la platja de cala Llenya, sobretot les que donen al barranc ja que un dia algú podria caure.

Terrenys propietat de l'al·legant





Terrenys propietat de l'al·legant

Al·legació n. 014 n. Reg 201.200.013.287 de 2012.10.04. Rita Wolkenhauer

És propietària d'apartament a l'edifici Turmalina. Exposa que:
a. A dia d'avui ja hi ha greus problemes amb el proveïment per la qual cosa més construcció generarà més necessitats en aquest servei i en el clavegueram.
b. Hi ha molts habitatges i apartaments desocupats, per exemple, as Canar, que fins al maig és mort.
c. Les actuacions comportaran desforestació, el que és negatiu per al turisme i especialment per a Cala Llenya i La Joia.

Edifici Turmalina



Al·legació n. 015 n. Reg 201.200.013.218 de 2012.10.04. Gerard Joseph Leon Timsit i altres.

És titular de dues parcel·les que apareixen al plànol 12 CLJ-05, una de 2.225 m2 en la qual hi ha construïda un habitatge i una altra de 2.380 m2 que roman vacant. Aquesta última apareix qualificada com a EL-P en les NS de 2012, determinació contra la qual s'ha interposat contenciós. En aquesta NS l'amplada de la zona de servitud de protecció era de 20 m. Ara el Pla especial qualifica les parcel·les com a E-T2CL, però grafia una zona de servitud d'amplada 100 m. El que pretén és construir un habitatge unifamiliar a la parcel·la vacant per la qual cosa no entén la qualificació E-T. La parcel·la confrontant per la seva dreta era EU-5 i es passa a EU-4. Sol·licita:

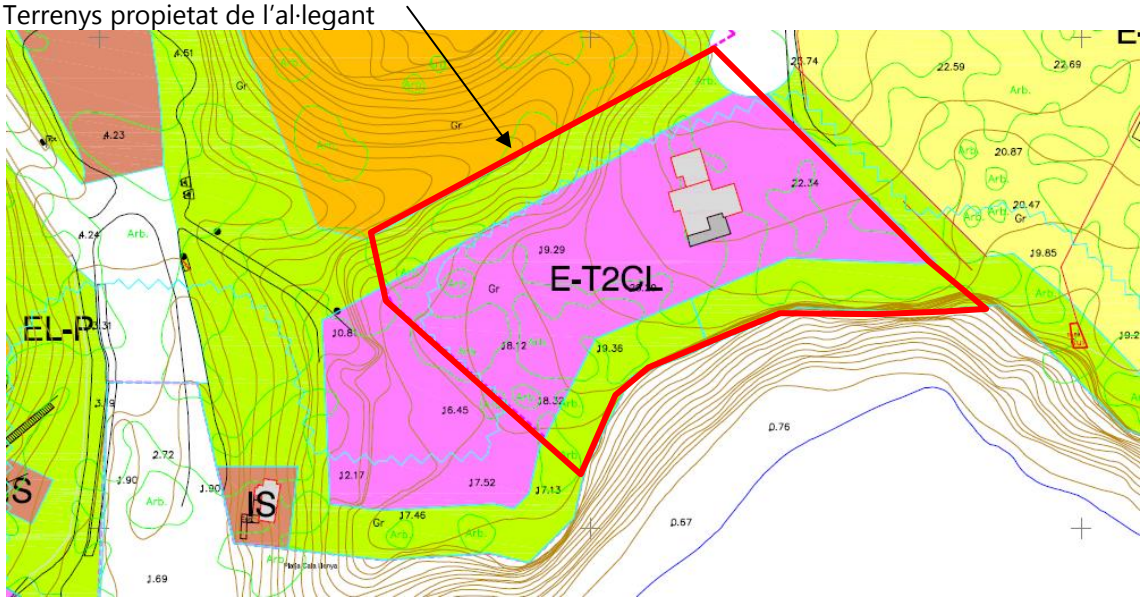
a. Que es mantingui l'amplada de 20 m de la zona de servitud del DPMT.
b. Es qualifiquen les parcel·les com a EU5 o EU4 per poder construir un habitatge unifamiliar.
c. S'ajusti la rotonda del vial d'accés respectant els murs i els pins existents.

Terrenys propietat de l'al·legant



Límit servitud DPMT

Terrenys propietat de l'al·legant



Al·legació n. 016 n. Reg 201.200.013.394 de 2012.10.05. Vicent Ferrer Juan

És propietari de terrenys de 19.000 m2 de superfície classificats en part com a sòl urbà amb la qualificació E-U4, en què hi ha dos habitatges rústics, un magatzem, viari i zona verda; i en part com a sòl rústic de règim general. Sol·licita:
a. Que es traci el carrer del costat est adossat al límit de la finca i s'elimini la zona urbana corresponent als terrenys en què se situen els dos habitatges, en la forma que es concreta en plànol que aporta.
b. Que s'elimini el carrer previst a l'oest de la parcel·la.
c. Que es redueixi la superfície de zona E-U4.
d. Que es permeti l'accés a les E-U4 mitjançant l'EL-P.
e. Que es generi nova UA.

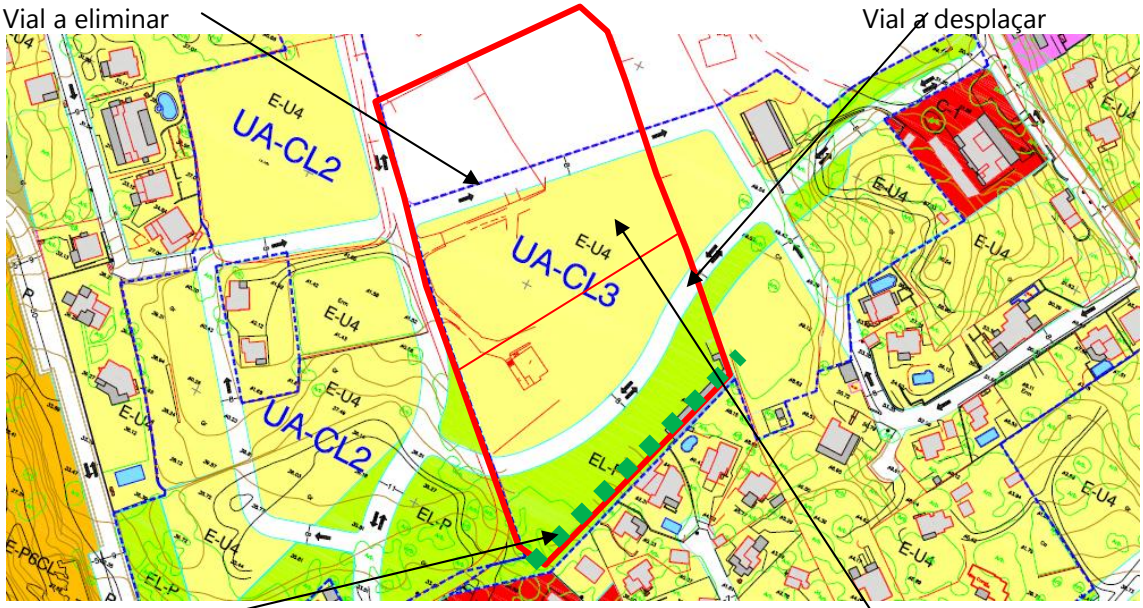
Terrenys propietat de l'al·legant

Part a passar a rústic



Vial a eliminar

Vial a desplaçar



Vial desplaçat

Part a desclassificar

Al·legació n. 017 n. Reg 202.100.013.395 de 2012.10.05. José Marí Colomar

És propietari de terrenys de 16.013 m2 de superfície classificats en part (4.972 m2) com a sòl urbà amb la qualificació E-U4 i C-1, en el qual hi ha el restaurant Can Pep, uns magatzems annexos a aquest, un edifici d'habitacions, viari i zona verda; i en part (41.071 m2) com a sòl rústic de règim general en què hi ha diverses edificacions. Sol·licita:

a. Que es traci afectant a banda i banda de la mateixa manera l'ampliació de l'av. de Cala Llenya ja que ara només l'afecta a ell i perdrà la jardinera de la terrassa del restaurant.

b. Que es traci carrer nord sud segons s'assenyala en plànol que acompanya i amb una amplada de 8 m.

c. Que s'incorpori l'estructura existent des de fa més de 20 anys a l'oest de l'edifici d'habitacions.

d. Que es respecti com a rústic el bancal al sud de la parcel·la eliminat la zona urbana i es traci el carrer aferrat al costat est.

e. Es generi nova UA amb únicament els seus terrenys.

Terrenys propietat de l'al·legant

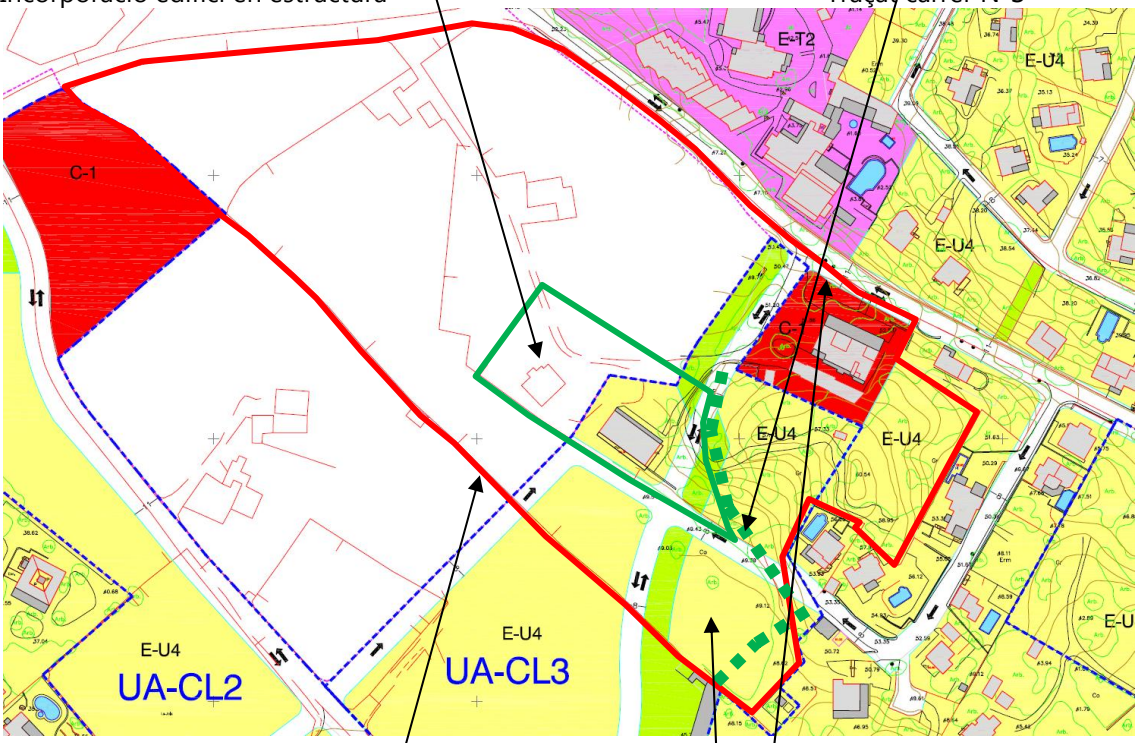
Bancal a mantenir rústic



Estructura existent

Incorporació edifici en estructura

Traçat carrer N-S



Terrenys propietat de l'al·legant

Part a desclassificar

Ampliar av. als dos costats

Al·legació n. 018 n. Reg 201.200.013.430 de 2012.10.05. Esteban Barranc Liébana en rep. de Figueral SL, Técnicas Cerrajeras y Construcción SL i Amay Grupo Immobiliario SL.

És propietari de diferents parcel·les en l'àmbit de la urbanització. sol·licita:
1 En relació amb la parcel·la H1A del Pla parcial en què s'ubica l'edifici Los Diamantes i qualificada com E-6CL:
a. Que el nombre de plantes permès sigui de PB + 4.
b. Que s'assenyala en la fitxa de la parcel·la que resten per construir dues fases i que està construïda la fase 1 amb 5 altures.
c. Que l'ocupació màxima cas de mantenir les alçades de PB + 3 s'elevi al 40% per a la totalitat de les plantes i no només per la PB.
d. Que la separació màxima a vials i EL-P sigui de 3 m.
e. Que s'aclareixi que les fases 2 i 3 poden adossar-se a la fase 1 sense respectar la reculada entre edificis.
f. Que s'aclareixi que el EL-PR computa a efectes d'edificabilitat i que les reculades es mesuren a partir de la seva vora exterior.
2 En relació amb les parcel·les RM1 i RB11 del Pla parcial, qualificades com I-P5CL:
a. Que l'ocupació de planta soterrani pugui ser el total de la parcel·la.
b. Que es passi l'ocupació màxima del 30 al 35%, sigui aplicable a la totalitat de les plantes i es computi respecte del total de la parcel·la.
c. Que el IIUR sigui de 1/170 de la total superfície de parcel·la.
3 En relació amb la parcel·la H2B del Pla parcial, davant de l'edifici Turmalina:
a. Que el nombre de plantes permès sigui de PB + 4
b. Que l'ocupació màxima cas de mantenir-les alçades de PB + 3 s'elevi al 40% respecte del total de la parcel·la.
c. Que l'ocupació en planta soterrani sigui del 50% de la parcel·la total.
d. Que el IIUR sigui d'1/120
4 Parcel·la E-T2CL:
a. Que s'assenyali que l'IIU es refereix a la total superfície de la parcel·la
b. Que la separació mínima entre edificis sigui de 6 m en comptes de 12 m
c. Que l'ocupació màxima sigui del 30%
5 Parcel·la RB-7 de Pla parcial, qualificada com E-P5CL:
a. Que s'incrementi al 100% l'ocupació en planta soterrani.
b. Que s'incrementi l'ocupació al 35% per a la totalitat de les plantes.
c. Que s'assenyali que l'IIUR de 1/170 es refereix a la totalitat de la parcel·la.
d. Que l'EL-PR computi a efectes d'edificabilitat de la parcel·la H1A donant lloc a aprofitament i que les reculades es computaran a partir del seu límit exterior.
6 Parcel·la RB-9 del Pla parcial, qualificada com E-P5CL:
a. Que l'ocupació de planta soterrani pugui ser el total de la parcel·la.
b. Que es passi l'ocupació màxima del 30 al 35%, sigui aplicable a la totalitat de les plantes i es computi respecte del total de la parcel·la.
c. Que l'IIUR sigui de 1/170 de la total superfície de parcel·la

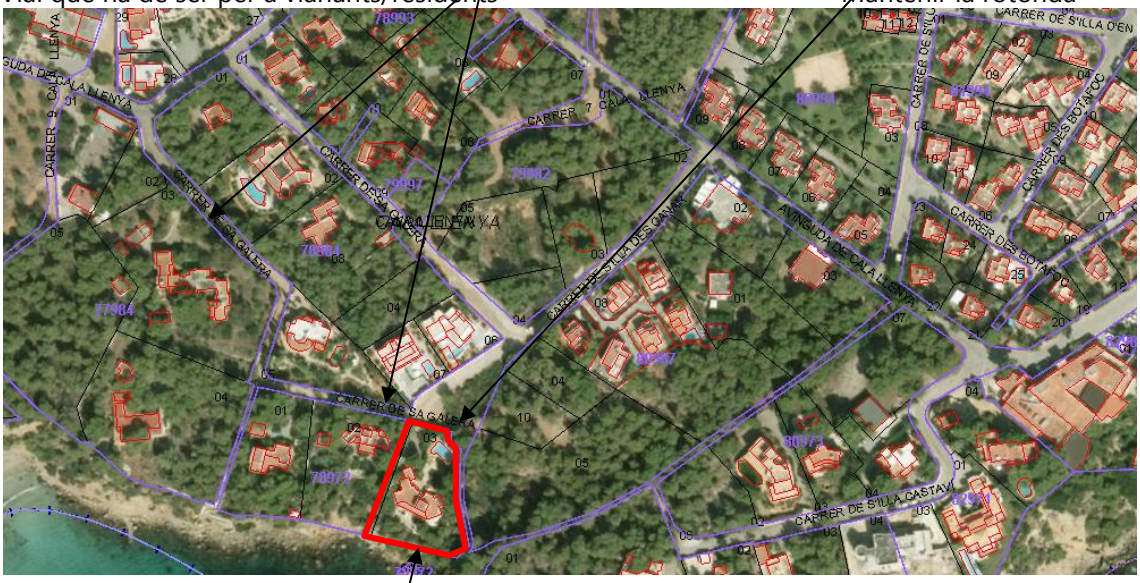
7 Parcel·la comercial qualificada com C1:
a. Que el nombre de plantes s'elevi de PB + 1 a PB + 2 o es redenomini la qualificació per tal que l'edifici existent s'ajusti a l'ordenació.
b. Que la separació mínima a límits sigui de 3 m en lloc dels 6 m definits.
c. Que la separació mínima entre edificis sigui de 6 m com recollia el Pla parcial i no de 12 m com a ara s'estableix.
8 Parcel·la comercial davant de l'edifici Turmalina ara requalificada a EL-P:
a. Que mantenint aquesta qualificació es permeti en part de la mateixa la construcció de 2 pistes de tennis / pàdel.
9 Parcel·la esportiva requalificada com EU-4:
a. Detallar que l'IIUR és 1/800 i no 1/parcel·la a fi que es pugui subdividir en parcel·les de 800 m2.

Al·legació n. 019 n. Reg 201200013374 de 05.10.2012. Alistair Althasm

Assenyala:
a. No cal un camí de vianants costaner, les zones de costa han de mantenir-se de la manera més natural possible. Un passeig de vianants entre les escales de la platja i les casetes de vaixells seria molt visible i faria malbé la bellesa natural del lloc. Haurien de controlar les futures edificacions.
b. El vial que arriba fins a les escales de la platja hauria de ser de vianants amb trànsit restringit a residents i així no caldria eixamplar-lo. L'accés rodat a'hauria d'efectuar pel vial que assenyala per a la qual cosa s'hauria de mantenir la rotonda davant de ca seua.

Vial que ha de ser per a vianants/residents

Mantenir la rotonda



Terrenys propietat de l'al·legant

Vial per a vianants Rotonda per fer la volta Vial rodat a partir d'aquí



Vial costaner que s'ha d'eliminar

Al·legació n. 020 n. Reg 201200013414 de 05.10.2012. Patricia Rodgers

Assenyala:

a. L'extensió del camí de vianants entre les escales blanques i la platja de Cala Llenya resultarà incòmoda i els passejants semblaran formigues en fila. S'ha de anivellar el camí i reparar les escales.

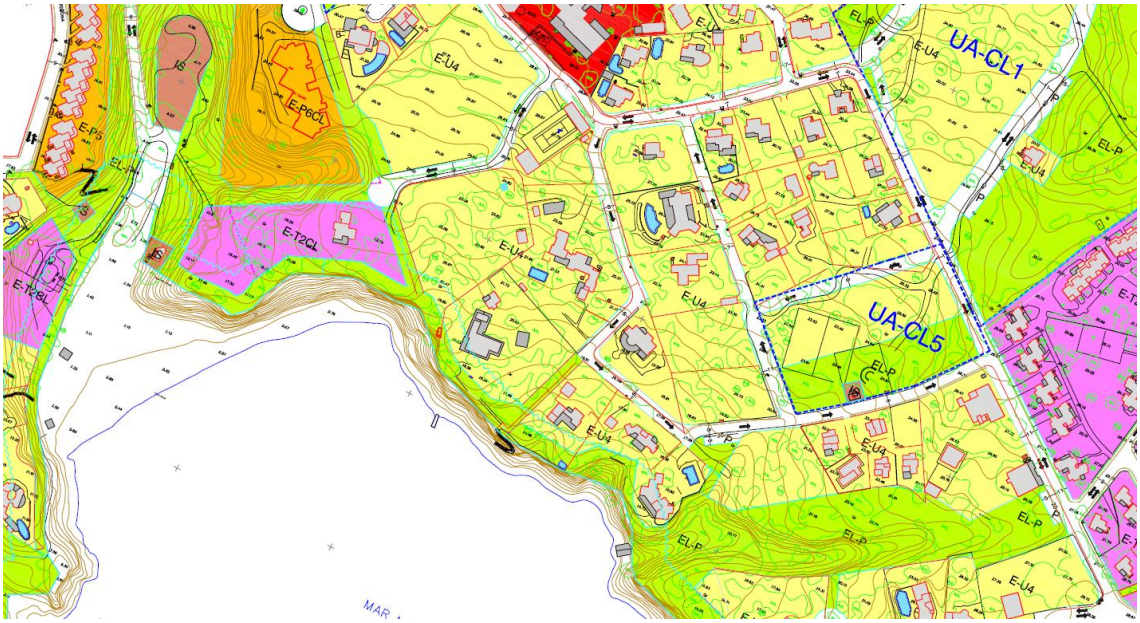
b. El carrer de l'Illa des Canar està en mal estat, però només la utilitzen poques persones i és molt més important el camí que utilitzen els residents dels tres clubs veïns per anar a la platja. El carrer de l'Illa des Canar hauria de ser de vianants deixant l'amplada com està, començant el sentit únic des de la casa 19 a la nova rotonda de la casa 18.

c. El trànsit rodat hauria de passar pels carrers Sa Galera i Illa Murada.

d. S'ha de reconsiderar la implantació de fanals ja que és una pèrdua de diners i temps.

Camí per a vianants

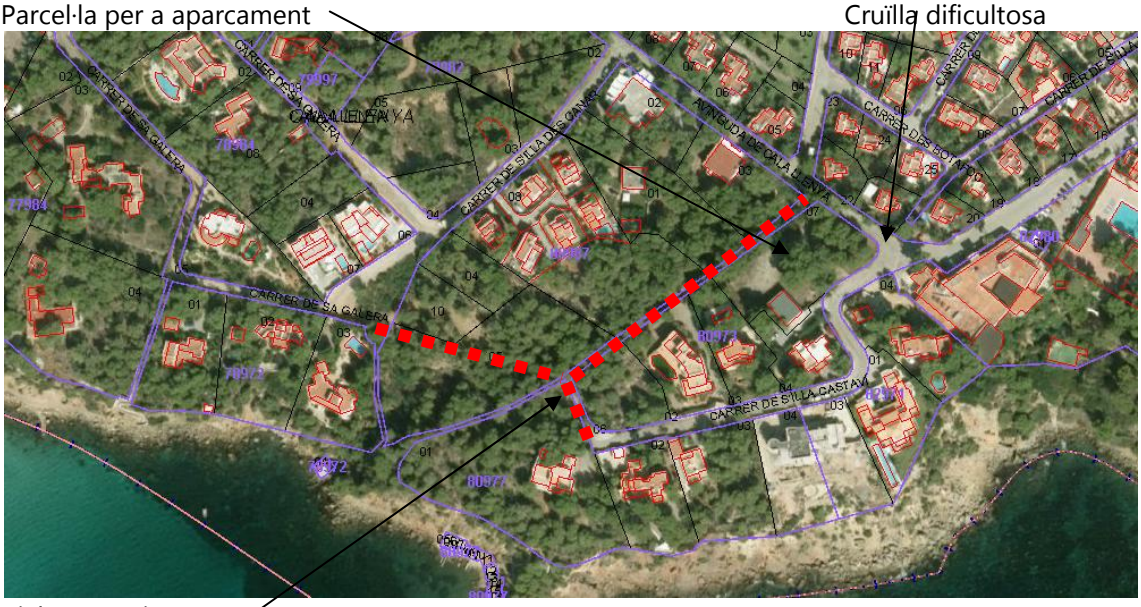




Al·legació n. 021 n. Reg 201200013434 de 05.10.2012. Giampiero Mancini
Assenyala:
a. Els cotxes aparcats al vial que assenyala produeixen dificultats en el trànsit rodat. Proposa que es destini a aparcament la parcel·la que assenyala canviant-la als propietaris per parcel·la on hi havia l'EDAR.
b. S'ha eixamplar el camí existent al nord d'aquesta parcel·la creant un vial de vianants que podria connectar amb el carrer de l'Illa de Castavi pel camí que també existeix, que hauria de ser així mateix ampliat i convertit en vial de vianants.

Parcel·la per a aparcament

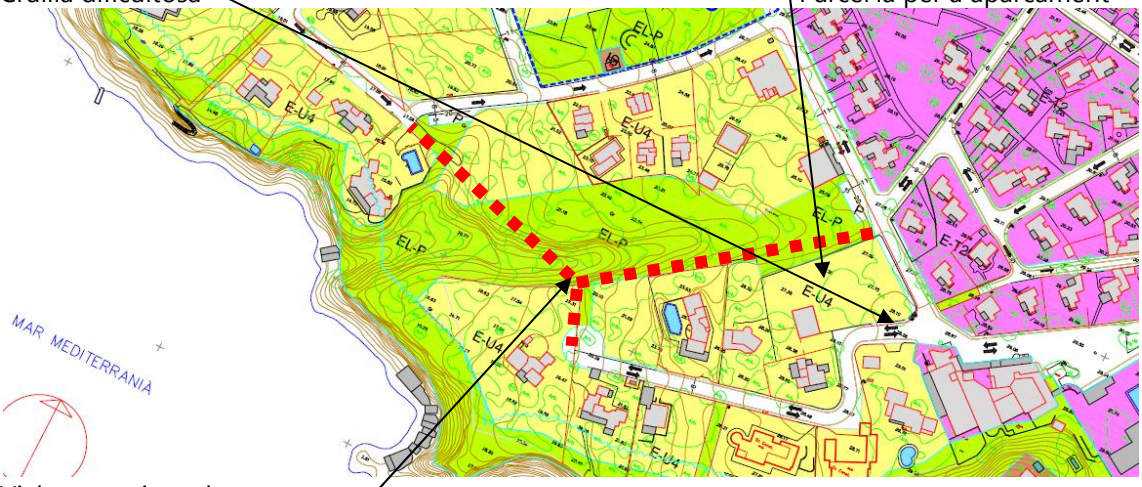
Cruïlla dificultosa



Vials per a vianants a crear

Cruïlla dificultosa

Parcel·la per a aparcament



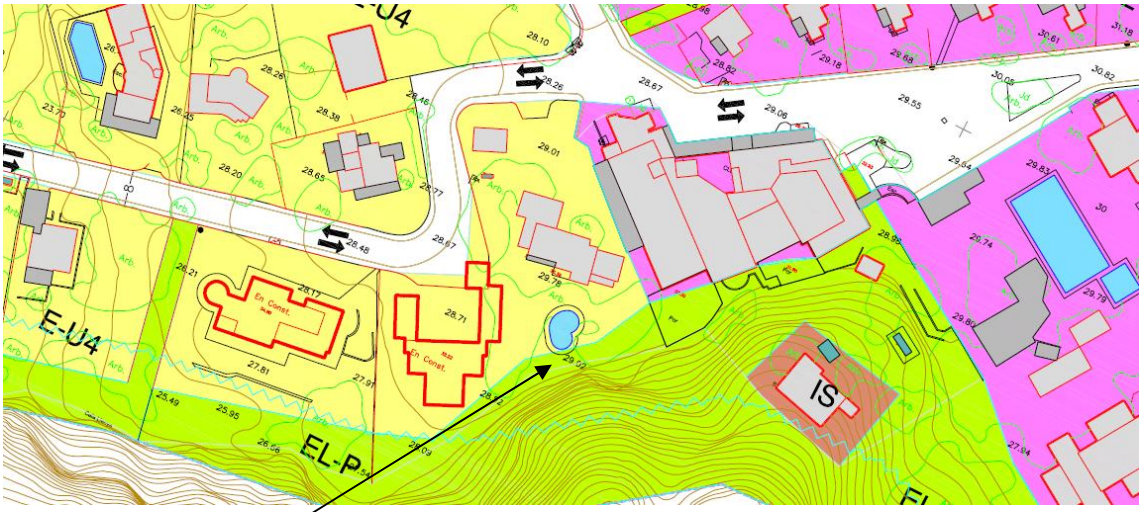
Vials per a viananls proposats

Al·legació n. 022 n. Reg 201200013433 de 05.10.2012. Adriana Ferrero

L'espai lliure confrontant amb el mar que es defineix envaeix el seu jardí i fins i tot part de la piscina. Aquests espais lliures són necessaris, però han de ser compatibles amb les propietats privades confrontants.

Habitatge de l'al·legant





El EL-P envaeix el seu jardí

Al·legació n. 023 n. Reg 201200013369 de 05.10.2012. Juan A. Martínez Diéguez, com a vicesecretari de la Junta Directiva de l'entitat La Joya-Cala Leña-San Carlos, i altres

Assenyala que s'oposa a la prolongació del carrer des Vedrà per raons ja exposades en altres al·legacions i a l'eliminació de la zona esportiva. Hauria de mantenir-se aquesta zona, però podria acceptar-se que només es mantingués una pista.





Al·legació n. 024 n. Reg 201200013503 de 08.10.2012. Catia Canónico en rep. de la comunitat de Propietaris de Residencial Azul Club

Assenyala:
a. L'accés de vianants públic plantejat al lateral del Residencial serveix així mateix per a accés de trànsit restringit de vehicles de serveis i afecta a una altra propietat. S'hi haurà de posar tanques per qüestions de seguretat.
b. El camí costaner al front del conjunt ja existeix, és practicable i no afecta les terrasses dels apartaments. S'hi hauria així mateix de posar-hi tanques.
c. La rotonda d'accés ja existeix en situació similar, però és de circulació restringida als propietaris dels aparcaments privats que s'haurien de respectar a fi de no empitjorar la situació de l'aparcament públic a la zona.

Rotonda d'accés

Accés per a vinants públic



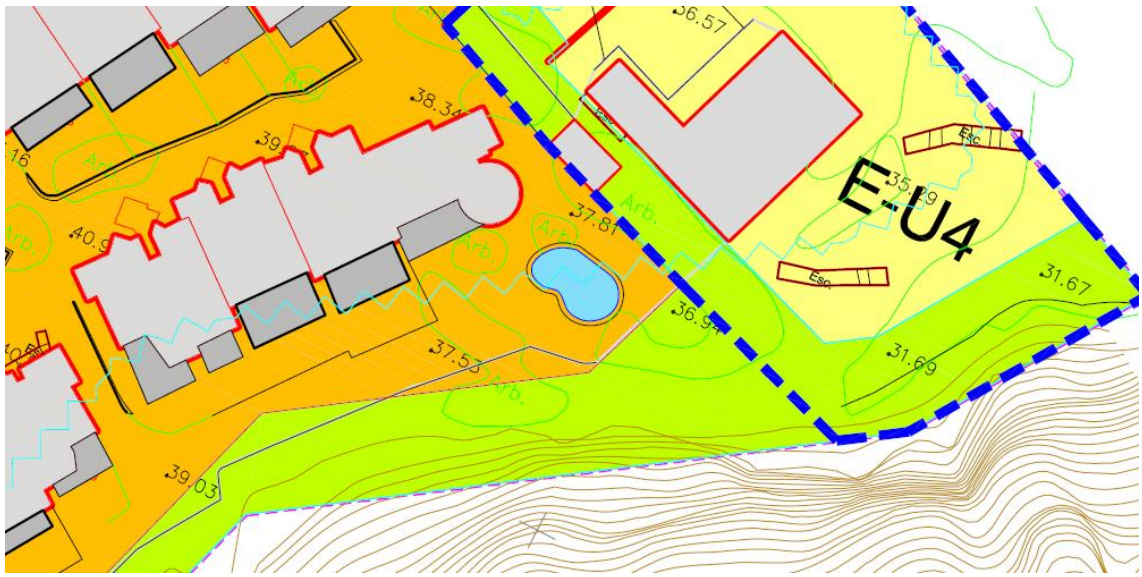
Camí costaner



Al·legació n. 025 n. Reg 201200013591 de 08.10.2012. Diego Gaggero

És propietari d'habitatge a l'edifici Narcís del Residencial Azul Club de la qual forma part com a part privativa un jardí de 874 m2. L'únic accés rodat al seu habitatge és per un camí privat que ara es grafia com a part d'un EL-P, part del qual envaeix així mateix el seu jardí. La qualificació d'EL-P no té fonament, no comporta cap benefici públic i li ocasiona greu perjudici per tal com deixa el seu habitatge sense accés rodat. Sol·licita s'elimini la previsió d'EL-P.





Al·legació n. 026 n. Reg 201200013584 de 08.10.2012. Erica Gaggero

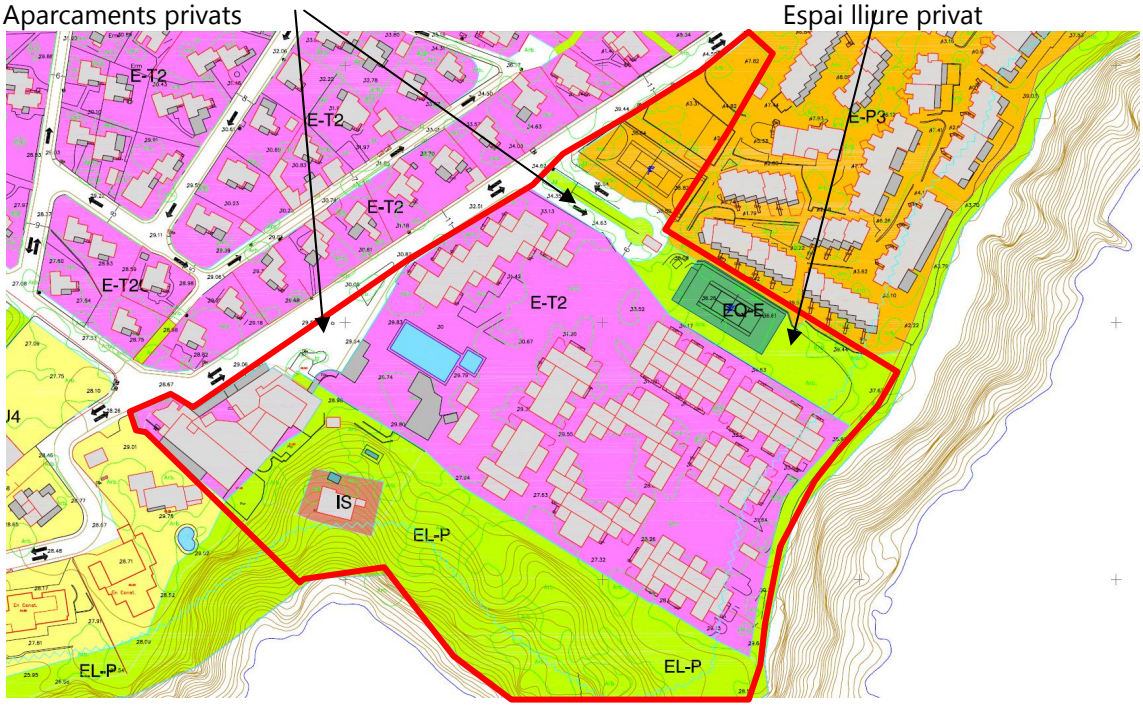
La finca matriu propietat de Cala Azul SL té l'àmbit que assenyala en plànol. D'aquest plànol resulta que formen part d'aquesta finca tant els aparcaments situats davant del centre de serveis i edifici de recepció com els ubicats enfront de les pistes de tennis. Així mateix, formen part de la finca la pista de tennis i els seus accessos i el jardí privatiu que discorre des del centre de serveis fins al penya-segat. El Pla especial grafia els aparcaments com a públics i preveu un EL-P que separa les pistes de tennis de la resta de la propietat. Considera que tot això es deu a error per la qual cosa sol·licita:
a. Que s'elimini la consideració de via pública de les zones privades d'aparcament
b. Que s'elimini la qualificació EL-P de les zones de jardí i accessos a les pistes esportives de Cala Blava.

Terrenys a què es refereix l'al·legació



Aparcaments privats

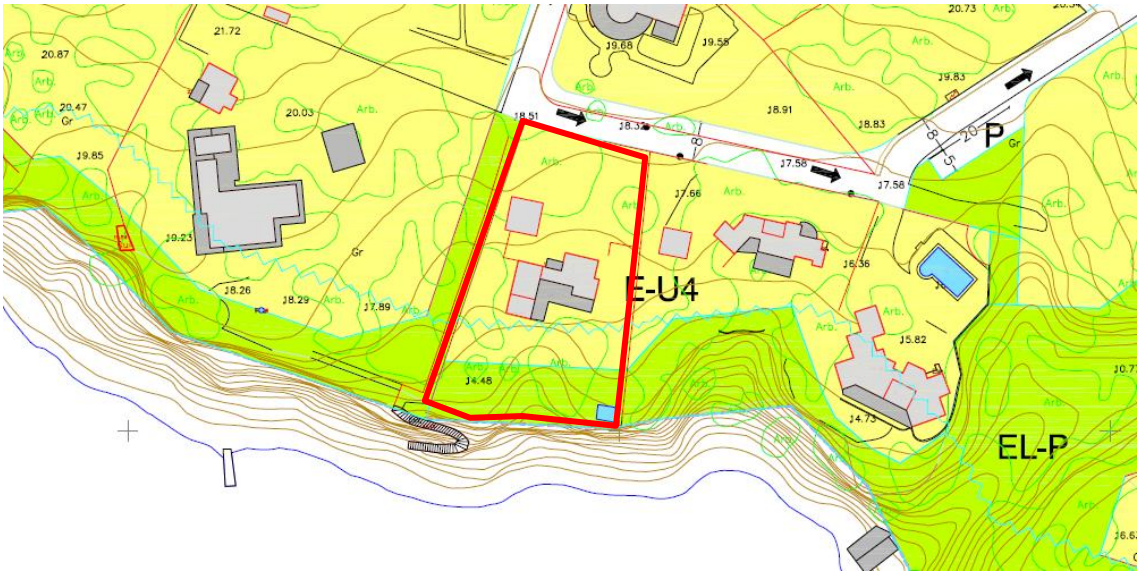
Espai lliure privat



Al·legació n. 027 n. Reg 201200013573 de 08.10.2012. Casa Siwa SL

És propietari d'habitatge unifamiliar al carrer de s'Illa des Canar n. 12. Les determinacions del Pla especial resulten perjudicials per als seus interessos per la qual cosa presenta al·legació en alemany. Quan estigui a punt la seva traducció al castellà l'aportarà.

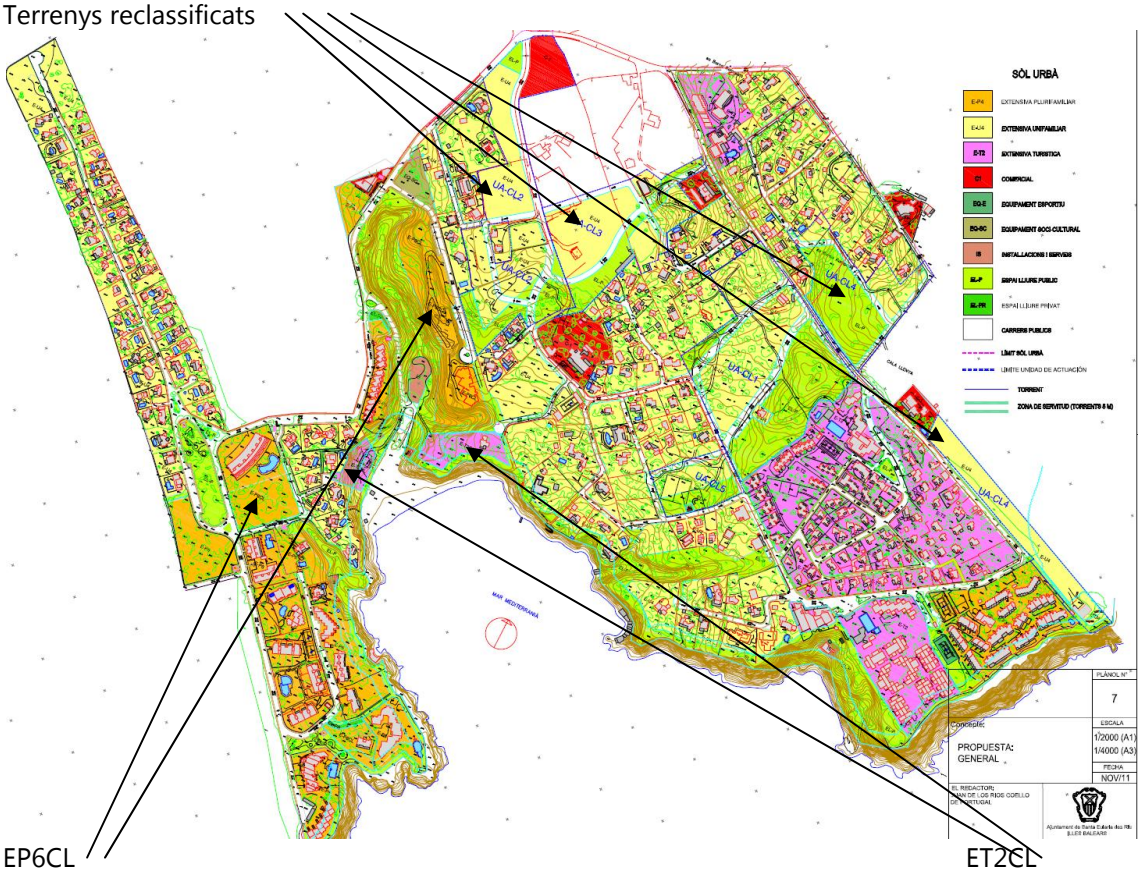




Al·legació n. 028 n. Reg 201200013570 de 08.10.2012. Susanne Davidheimann en rep. de Can Riscos SL

Assenyala que:
a. El Pla especial preveu la reclassificació a sòl urbà de terrenys classificats com a sòl rústic per les NS, la qual cosa excedeix les competències de tal figura de planejament.
b. El Pla especial s'extralimita del mandat normatiu de les NS ja que dóna una solució integral de l'àmbit urbà de Cala Llenya quan tan sols està habilitat per les NS per a un desenvolupament sectorial.
c. El Pla pretén adaptar l'ordenació a un instrument, el POOT, que està derogat. Hauria d'esperar-se a la definició dels instruments que crea la nova Llei 8/2012.
d. El Pla augmenta considerablement les zones destinades a usos turístics quan el caràcter predominant a la zona és el residencial.
e. El Pla no té Estudi econòmic financer i tal estudi resulta imprescindible per analitzar la viabilitat de les seves determinacions.
f. El Pla no té Estudi ambiental estratègic quan hi hauria de comptar ja des de la fase d'Avanç tal com assenyala l'article 86 de la Llei 11/2006.
g. El Pla modifica paràmetres de les NS contravenint el principi de jerarquia normativa dels plans. Així:
1 Redueix l'alçada total en 1 m en totes les qualificacions.
2 Crea una nova qualificació E-P6CL que pot amagar un intent d'incorporar a l'ordenació edificacions existents no ajustades a la legalitat, que incrementa l'ocupació permesa del 30 al 35%; rebaixa l'alçada màxima de 16 a 13 m i de PB + 4 a PB + 3; modifica la reculada a viari de 6 a 5 m, la reculada a límits de 6 a 3 m, i la separació entre edificacions de 12 m a 6.
3 Crea una nova qualificació E-T2CL per a una parcel·la afectada per la servitud de protecció de costes en la qual redueix les reculades a límits de 6 a 3 m per poder donar cabuda als edificis.

Terrenys reclassificats



EP6CL

ET2CL

Al·legació n. 029 n. Reg 201200013565 de 08.10.2012. Marie Charlotte Pilger

És propietària d'habitatge unifamiliar ubicat al carrer de s'Illa d'en Pou n. 17 els terrenys del qual són qualificats pel Pla com a Zona extensiva turística. El Pla amplia el carrer al sud de la seva propietat de manera que l'illa de cases queda envoltada de carrers de 7, 5, 8, 9 i 11 m d'amplada. Sol·licita:

a. Que s'unifiquin els criteris respecte de l'amplada de carrers de manera que els de sentit únic siguin de 5 m

b. Que es respectin els murs i les tanques perimetrals de les finques i si s'han de remoure, que es tornin a executar.

c. Es requalifiquin els seus terrenys com a Extensiva turística residencial ja que la majoria d'edificis són habitatges unifamiliars i no es fa ús d'ells com a allotjament turístic.

Terrenys a què es refereix l'al·legació





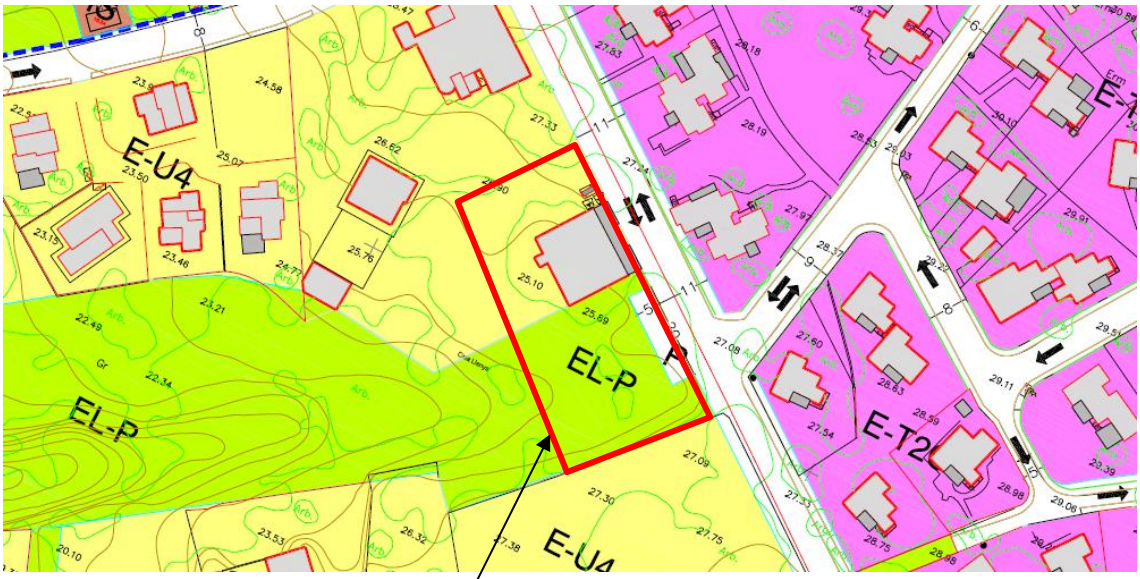
Terrenys a què es refereix l'al·legació

Al·legació n. 030 n. Reg 201200013551 de 08.10.2012. Vicente Ferrer Juan

És propietari del supermercat Ca Na Ribes. Part de la parcel·la es qualifica com a EU-4 i part com a EL-P i no té continuïtat alguna aquest últim amb l'entramat urbà dissenyat i no s'entén la qualificació del supermercat ja que mai s'ha destinat a habitatge. Sol·licita que es requalifiqui la totalitat de la parcel·la com a E-T2.

Terrenys a què es refereix l'al·legació





Terrenys a què es refereix l'al·legació

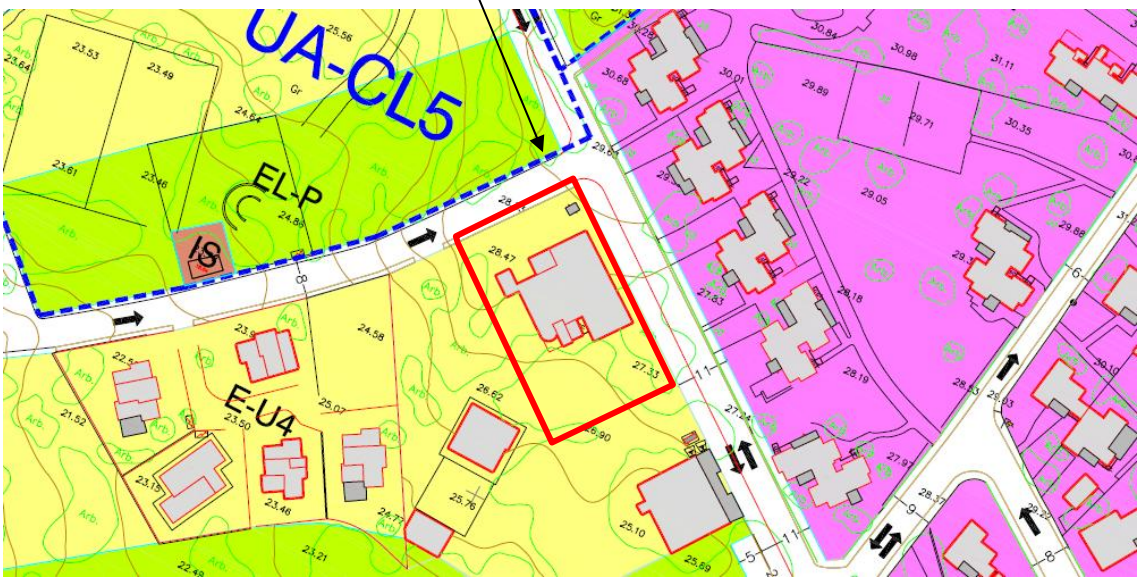
Al·legació n. 031 n. Reg 201200013548 de 08.10.2012. Vicente Ferrer Juan

És propietari del restaurant Punta Verda, la parcel·la del qual el Pla qualifica en la seva totalitat com a E-U4. Sol·licita que es requalifiqui com a E-T2.

Terrenys a què es refereix l'al·legació



Terrenys a què es refereix l'al·legació

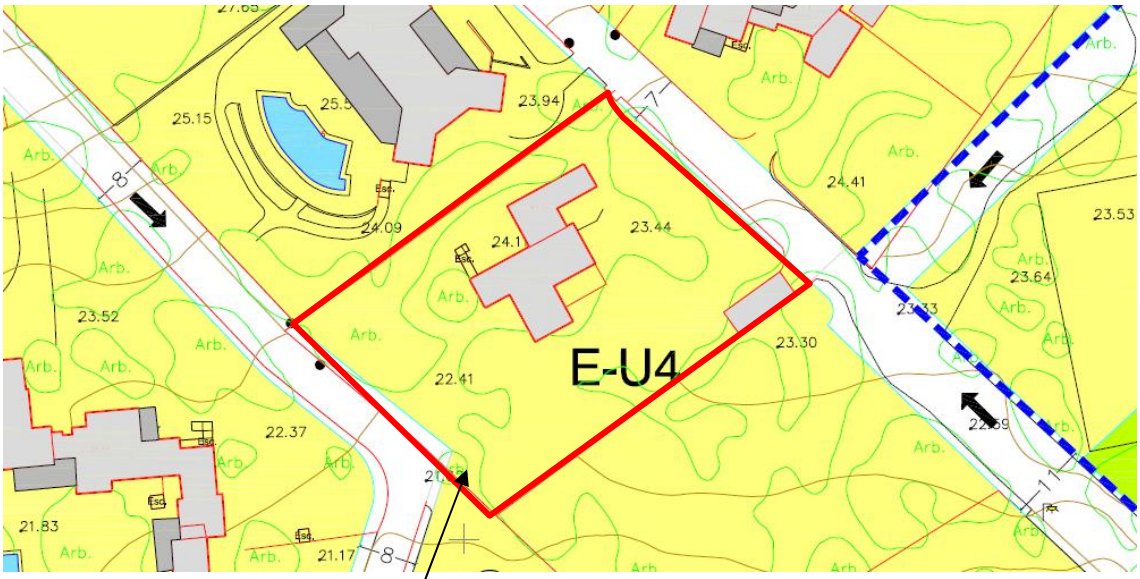


Al·legació n. 032 n. Reg 201200013546 de 08.10.2012. Jürgen Walter

És propietari de finca situada al carrer de sa Galera n. 10. Assenyala que:
a. El Pla contempla l'ampliació del viari fins a 11 m d'amplada, modifica traçats, tanca la trama viària i crea zones d'aparcament. Totes aquestes previsions no presenten cap interès per als veïns de la zona que veuran alterada la tranquil·litat de la zona empitjorant la seva qualitat de vida. La xarxa existent ja és suficient i la resta d'infraestructures, l'adequat per les característiques de la zona que manté avui dia un cert caràcter rústic.
b. El Pla no té estudi en què es justifiqui com es pagaran les infraestructures previstes.
c. En el seu cas concret, la seva finca es veu afectada per l'ampliació de viari en dos dels seus costats, produint-li una pèrdua important de terrenys.
d. Per tot això sol·licita que s'elimini l'ampliació i modificació de la xarxa viària.

Terrenys a què es refereix l'al·legació



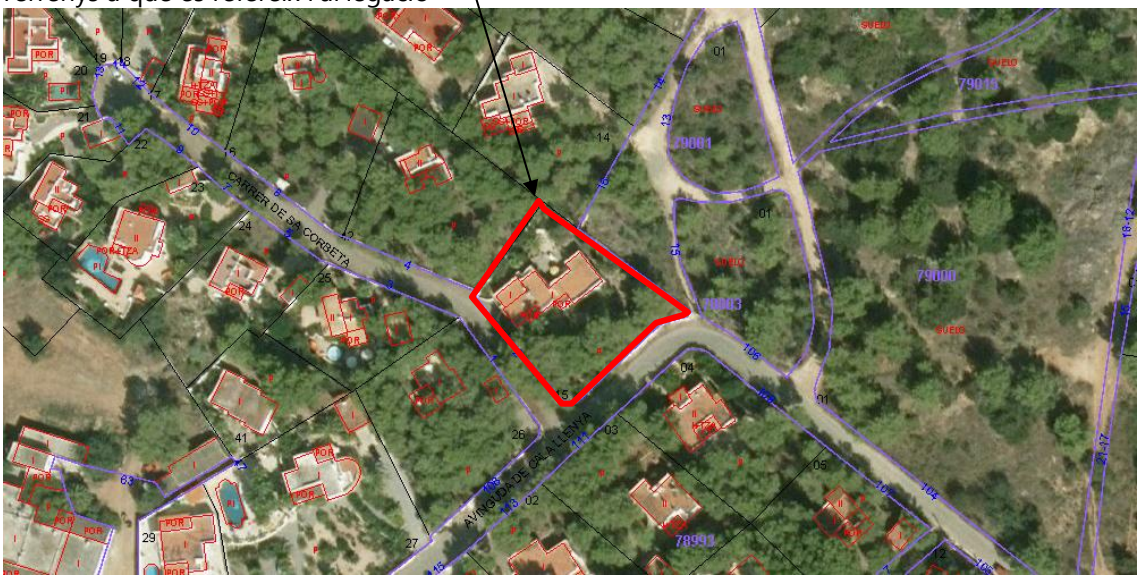


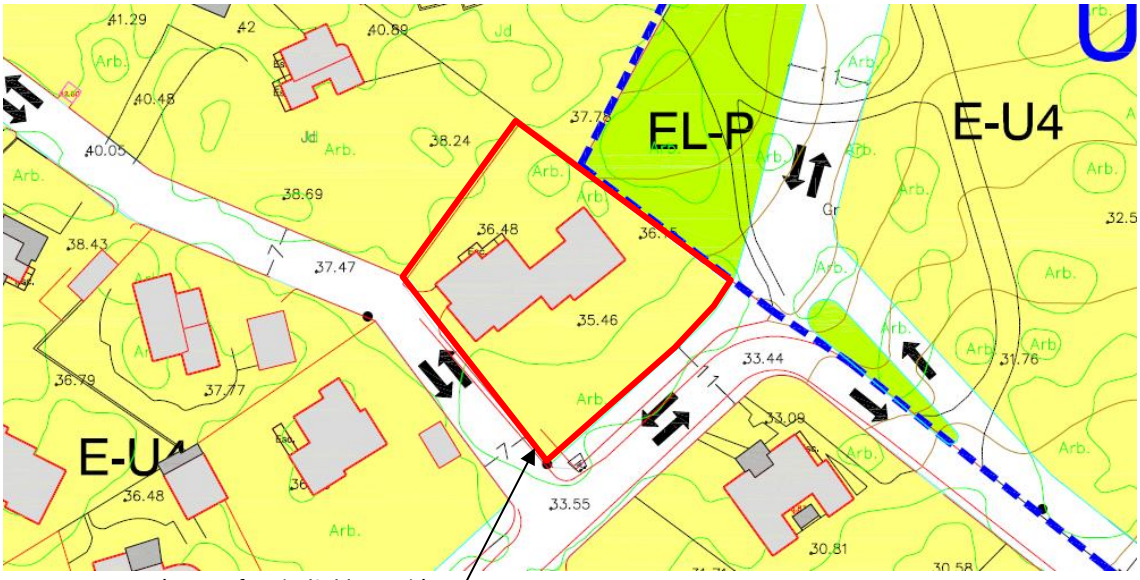
Terrenys a què es refereix l'al·legació

A·legació n. 033 n. Reg 201200013545 de 08.10.2012. Dorothea Kullmer

És propietària de finca al carrer de Can Ribas n 2. Idèntic contingut que l'al·legació 032.

Terrenys a què es refereix l'al·legació



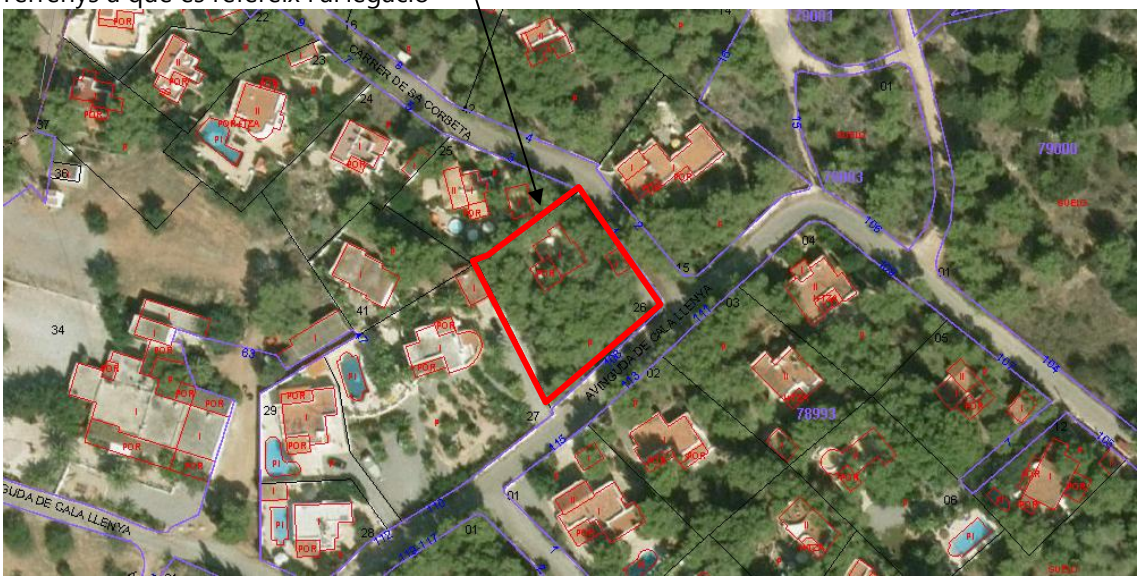


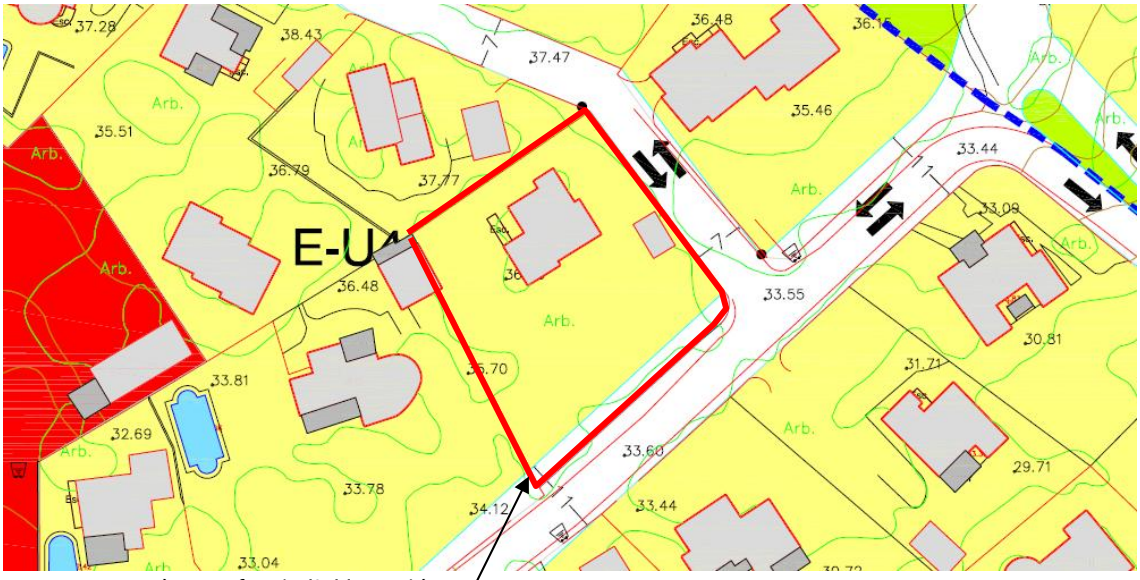
Terrenys a què es refereix l'al·legació

Al·legació n. 034 n. Reg 201200013543 de 08.10.2012. Juliane Salzman

És propietària de finca al carrer Carrer de Sa Corbeta n. 1. Idèntic contingut que l'al·legació 032.

Terrenys a què es refereix l'al·legació





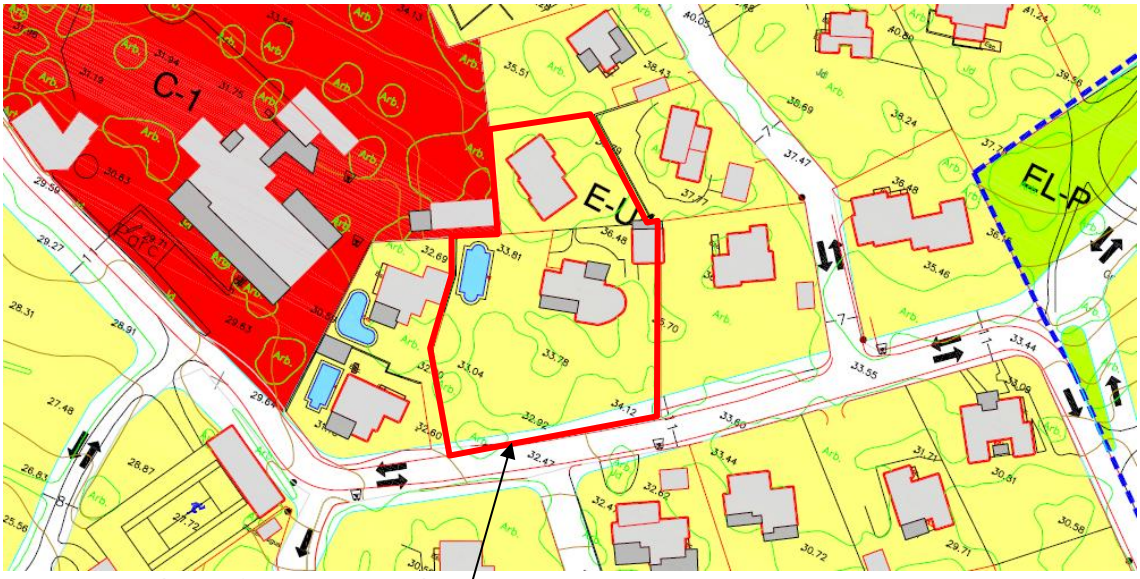
Terrenys a què es refereix l'al·legació

Al·legació n. 035 n. Reg 201200013542 de 08.10.2012. Peter Winsberger

És propietari de finques al carrer de Can Ribas n. 61 i 47. Idèntic contingut que l'al·legació 032.

Terrenys a què es refereix l'al·legació





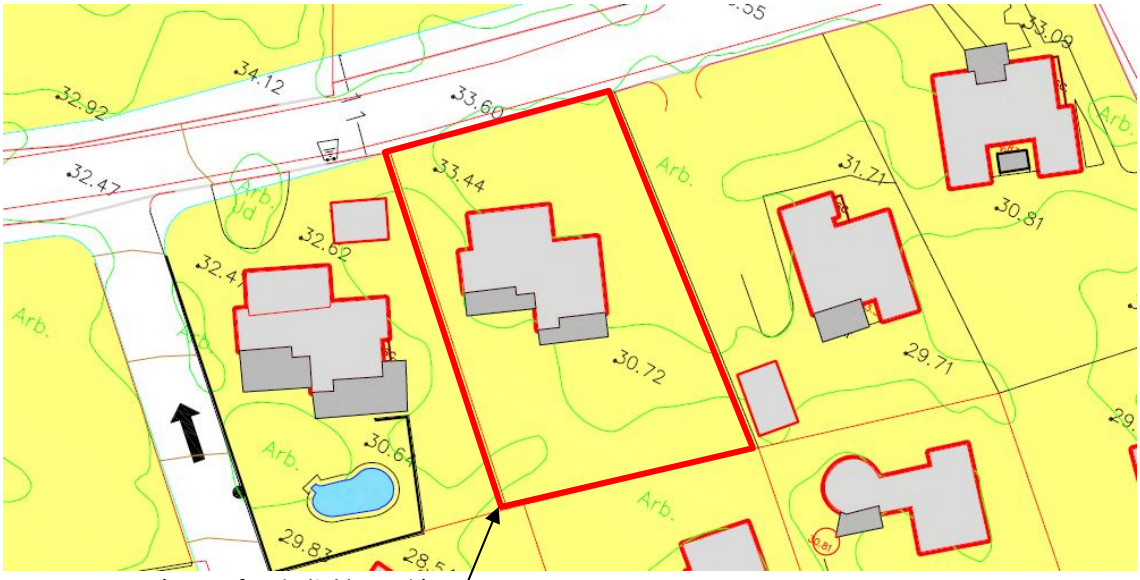
Terrenys a què es refereix l'al·legació

Al·legació n. 036 n. Reg 201200013541 de 08.10.2012. Raimut Kolbe

És propietari de finca a l'avinguda de Cala Llenya n. 113. Idèntic contingut que l'al·legació 032.

Terrenys a què es refereix l'al·legació





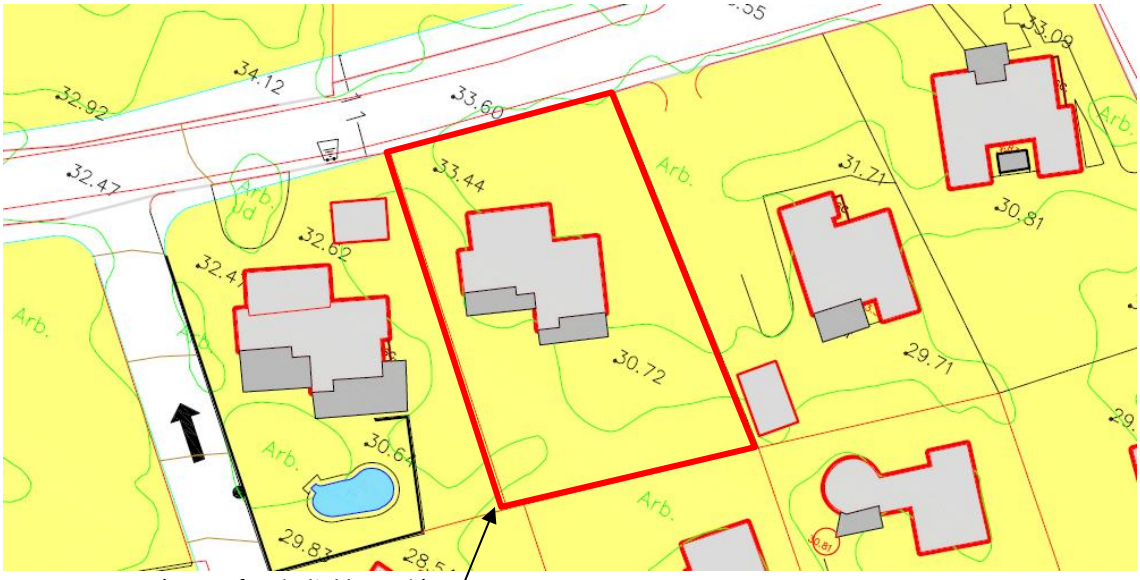
Terrenys a què es refereix l'al·legació

Al·legació n. 037 n. Reg 201200013540 de 08.10.2012. Christoph Siegfried Kolbe

És propietari de finca a l'avinguda de Cala Llenya n. 113. Idèntic contingut que l'al·legació 032.

Terrenys a què es refereix l'al·legació





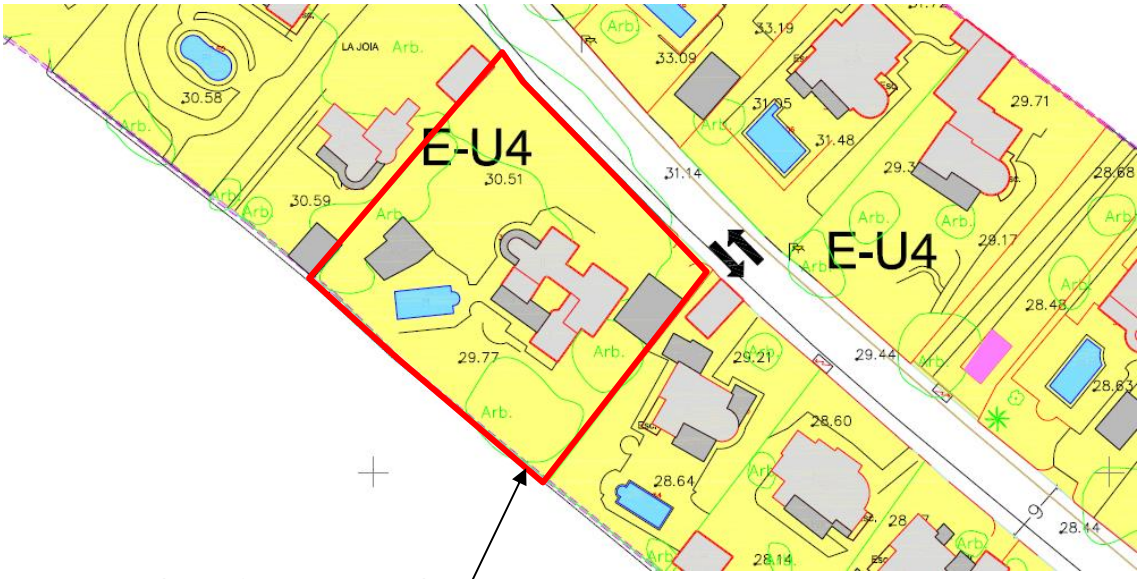
Terrenys a què es refereix l'al·legació

Al·legació n. 038 n. Reg 201200013539 de 08.10.2012. Dirk Vogel

És propietari de finca al carrer des Vedrà n. 55. Idèntic contingut que l'al·legació 004.

Terrenys a què es refereix l'al·legació





Terrenys a què es refereix l'al·legació

Al·legació n. 039 n. Reg 201200013538 de 08.10.2012. Mym Ibicenco SLU

És propietari de finca a l'avinguda de Cala Llenya n. 115. El Pla pretén reconvertir en zona urbanitzada una zona residencial que funciona de meravella obligant a unes despeses que portaran els residents a la ruïna. Com a zona residencial no cal ni ampliar el viari, ni crear zones d'aparcament, ni construir voreres, ni posar enllumenat públic. El projecte en el seu conjunt va en contra de l'interès públic i només té per finalitat crear noves zones edificables a la part posterior dels seus terrenys, els veïns hauran de córrer amb les despeses i es convertirà una zona residencial en un desert asfaltat.

Terrenys a què es refereix l'al·legació





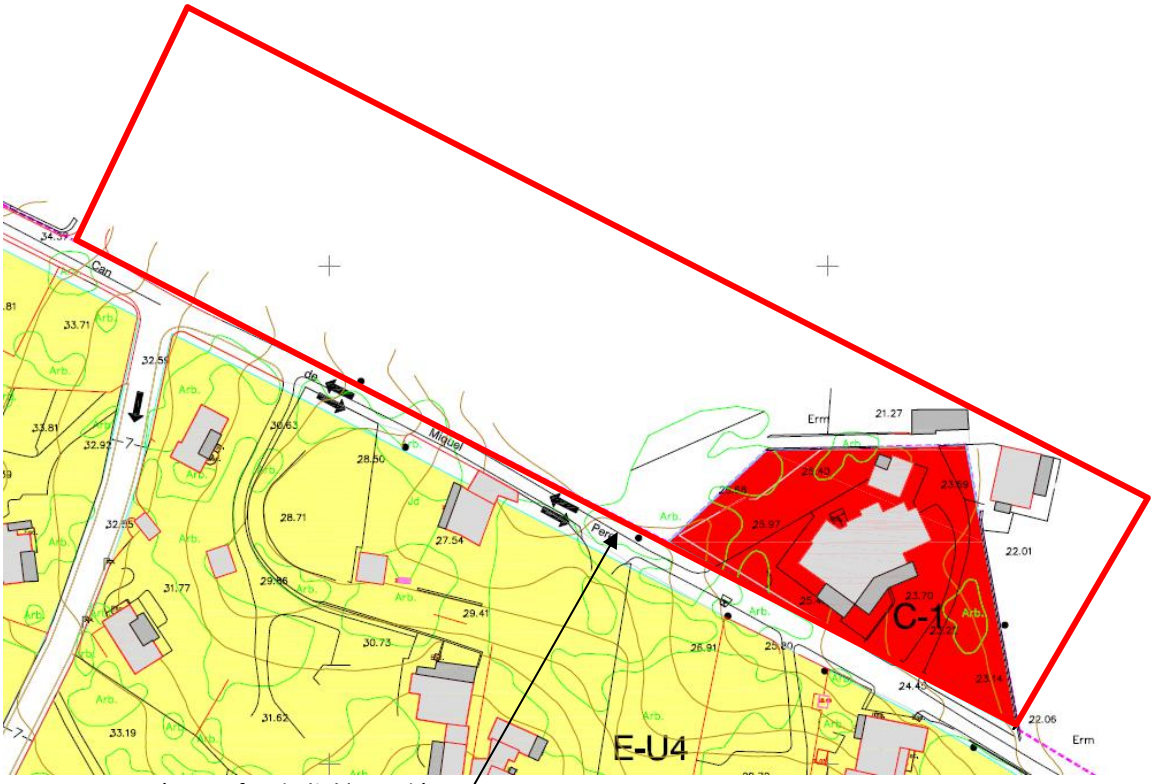
Terrenys a què es refereix l'al·legació

Al·legació n. 040 n. Reg 201200013586 de 08.10.2012. Esteban Marí Torres

És propietari de terrenys de 1.792 m2 a sa Barca Rompuda, parcel·la 121 del polígon 8. Estan classificats com a sòl urbà i hi ha mateixos un edifici destinat a ús comercial en PB i ús de 5 habitatges en planta pis. També hi ha una casa pagesa que segons la delimitació que es proposa quedaria exclosa del sòl urbà. El carrer és encara de la seva propietat. Sol·licita:
a. Que es regularitzi el límit del sòl urbà incloent-hi la casa pagesa.
b. Que s'ampliï el sòl urbà fins al camí de Cala Mestella en la forma que assenyala.

Terrenys a què es refereix l'al·legació



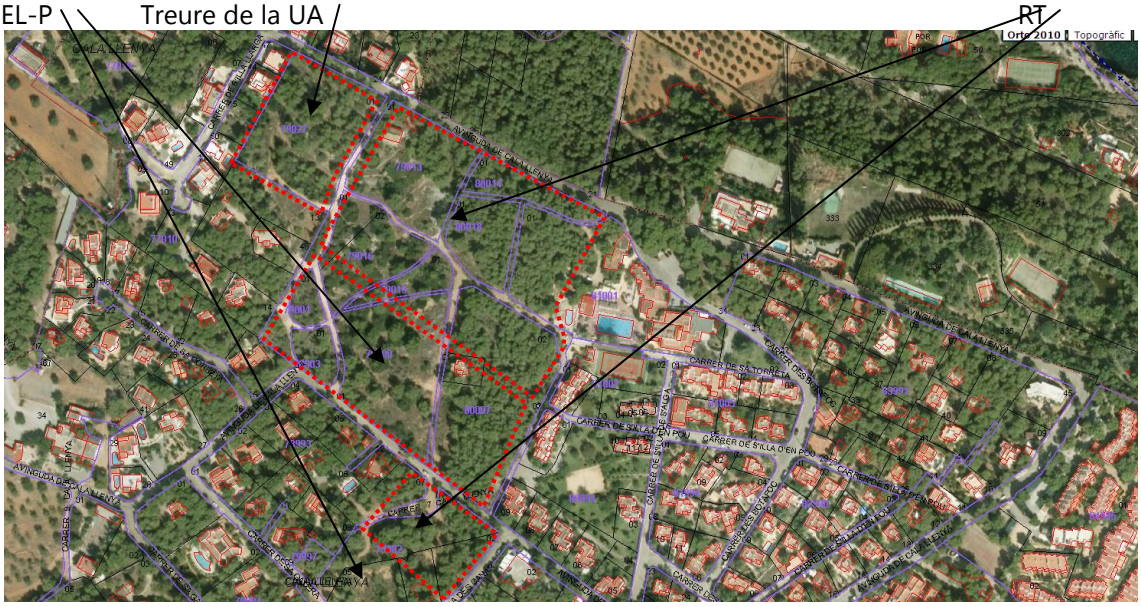


Terrenys a què es refereix l'al·legació

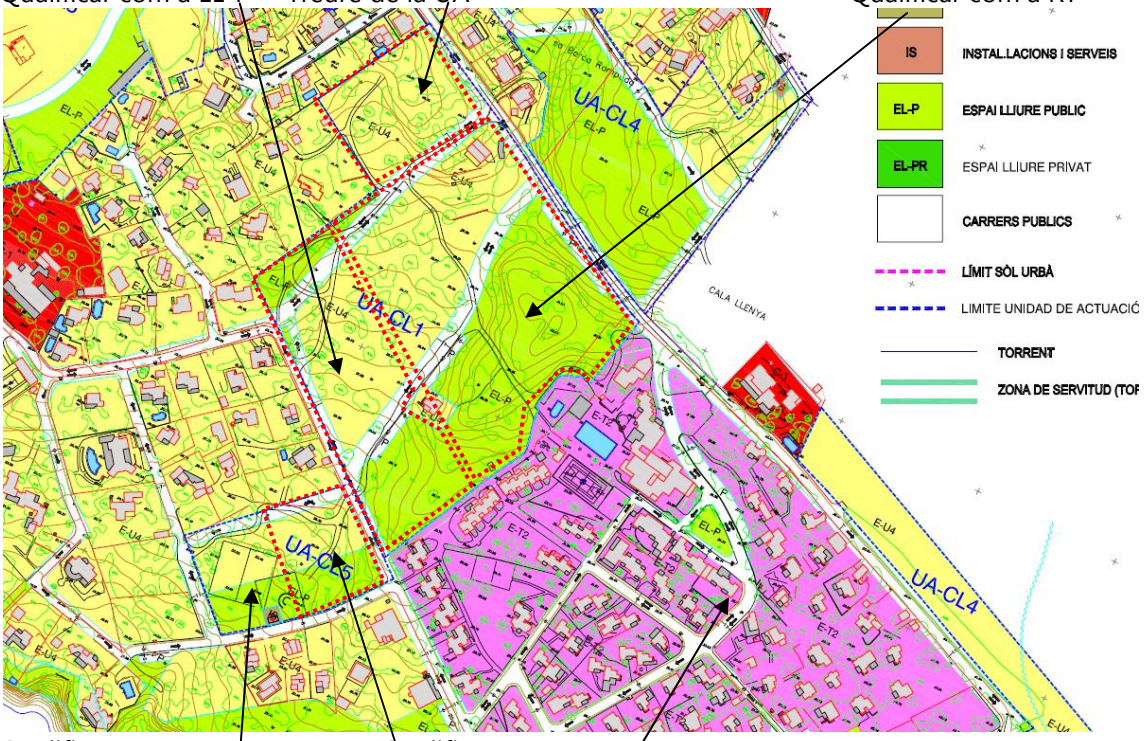
Al·legació n. 041 n. Reg 201200013608 de 08.10.2012. Catalina L Bibiloni Monteil en rep. de Casal Manacor SL

És propietària i explotadora del Club Cala Llenya que disposa de 114 unitats i 322 places turístiques. L'actual situació econòmica és difícil, molts solars del complex són habitatges particulars que no paguen l'aigua i la mida del complex és inadequada per la qual cosa no descarten vendre els bungalous com a habitatges unifamiliars. Per això els interessa que a més de l'ús turístic, sigui admès en el complex l'ús residencial que de fet ja existeix, proposant una nova qualificació Extensiva turística residencial E-TR. A més, sol·licita:
a. Modificar les dues zones verdes a fi de continuar l'explotació turística, ajuntar les dues parcel·les en un únic complex i, en conseqüència, la definició de les zones urbanes.
b. Dividir la UA-CL1 per incloure la nova UA-CL6.

EL-P Treure de la UA RT



Qualificar com a EL-P Treure de la UA Qualificar com a RT



Qualificar com a EL-P Qualificar com a RT

Al·legació n. 042 n. Reg 201200013511 de 08.10.2012. María Eulalia Riera Múgica en rep. de diversos.

Són els residents de la zona nord de Cala Llenya que coincideix amb l'àmbit de l'entitat urbanística col·laboradora de conservació de la Urbanització Cala Llenya, anul·lada en el seu dia, i que casualment ara es requalifica com a zona E-T2. Assenyala:

a. La informació pública no es va anunciat en periòdic tal com exigeix l'article 125 del RP, pretenent-se fer aquest tràmit d'amagat.

b. Els criteris i solucions generals són un disbarat i tan sols pretenen beneficiar un dels establiments turístics de la zona.

c. Els Plans especials no poden reclassificar sòl.

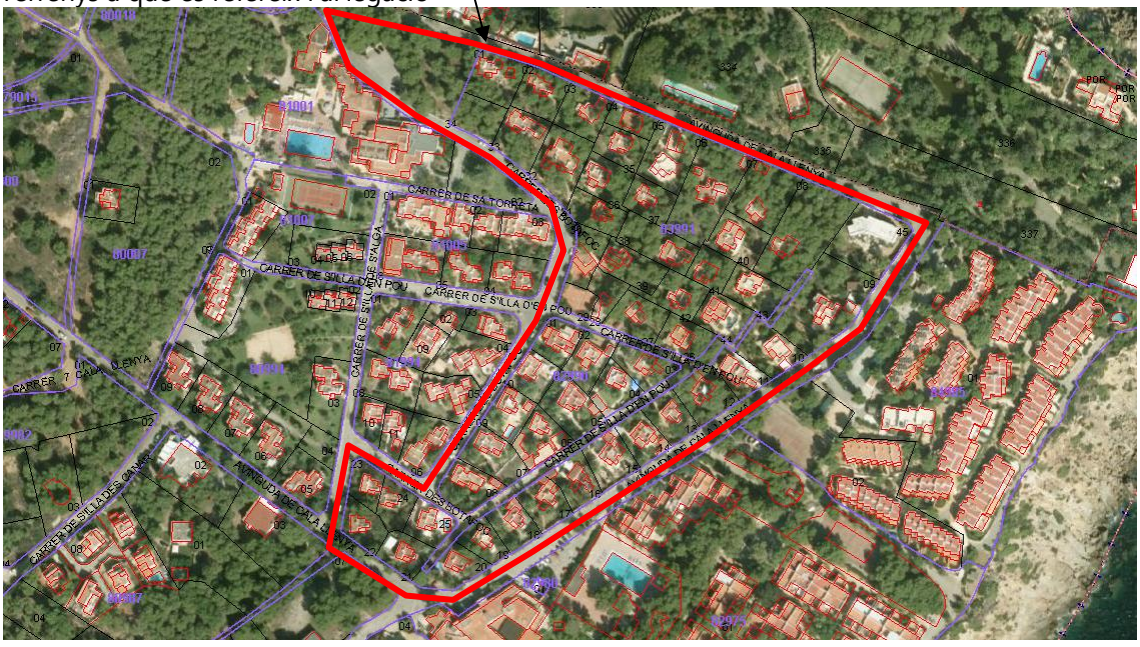
d. Els habitatges existents no són segona residència sinó residència permanent. Les característiques de l'ordenació existent són fruit de l'actuació municipal.

e. Si el que es pretén és crear nous allotjaments turístics en primera línia no s'haurien de veure afectats els residents de tot l'any, com ho demostra el continu consum d'aigua i energia.

f. S'ha de deixar la zona ET-2, que coincideix amb l'àmbit de l'entitat de conservació, com està.

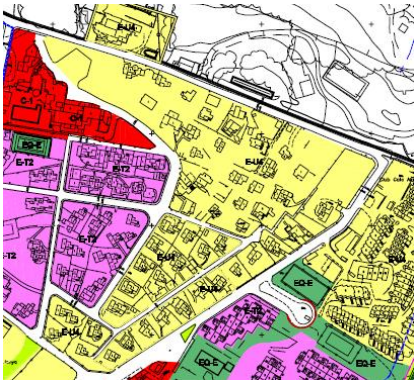
g. El Pla no estableix sostre de població ni justifica que els desenvolupaments urbanístics obeeixen a necessitats reals, ni justifica el model adoptat. Tampoc justifica la seva viabilitat econòmica.

Terrenys a què es refereix l'al·legació





Pla especial



NS 2012

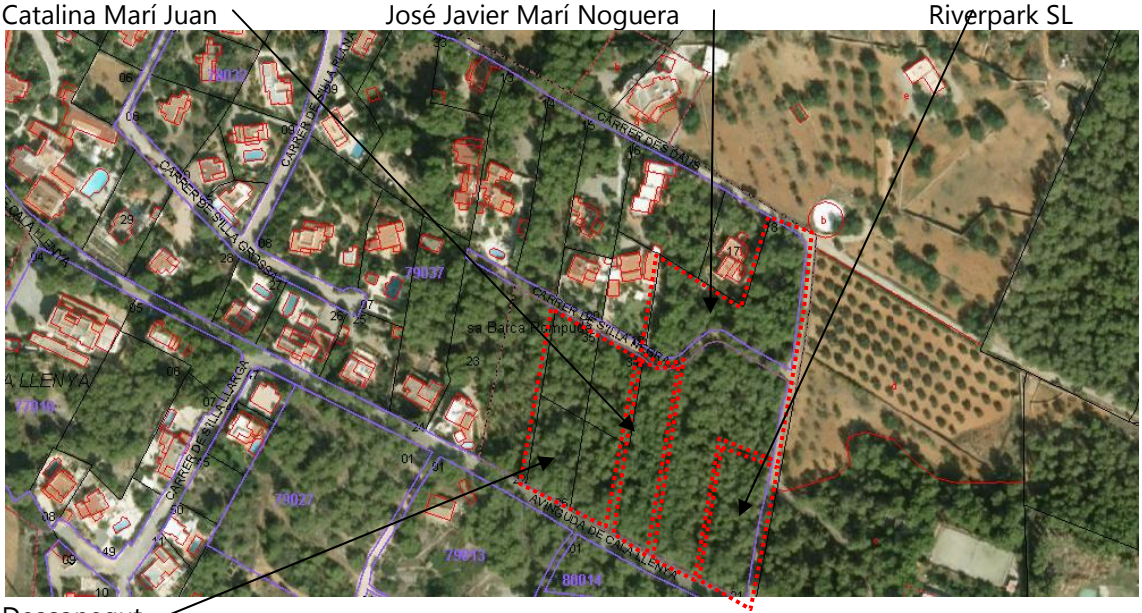
Al·legació n. 043 n. Reg 201200013524 de 08.10.2012. Virginia Coll Marí en rep. de Riverpark SL
Al·legació n. 044 n. Reg 201200013525 de 08.10.2012. José Javier Marí Noguera
Al·legació n. 045 n. Reg 201200013526 de 08.10.2012. Catalina Marí Juan

Són propietaris de terrenys situats en la UA-CL4, que es troben parcel·lats i segregats i es qualifiquen en la seva totalitat com a EL-P. S'han de definir els límits de la UA i els paràmetres que la regeixen. A l'EL-P s'hauria de preveure vial de vianants. La UA és massa gran. Es proposa dividir en dos la UA afegint la part oest a la CL1.

Catalina Marí Juan

José Javier Marí Noguera

Riverpark SL

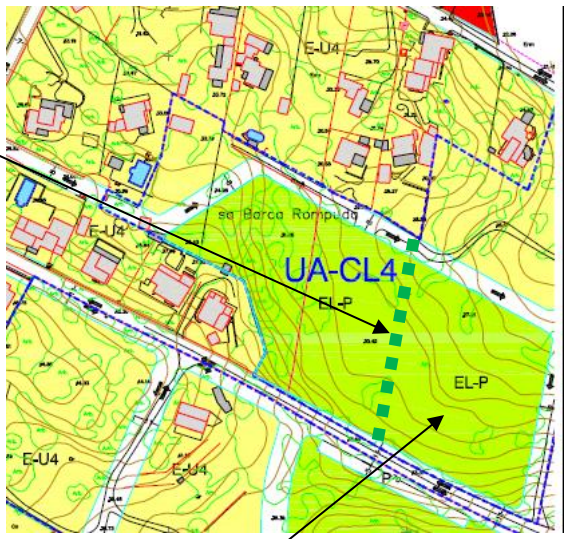


Desconegut

Vial per a vianants



Passar a la UA CL1

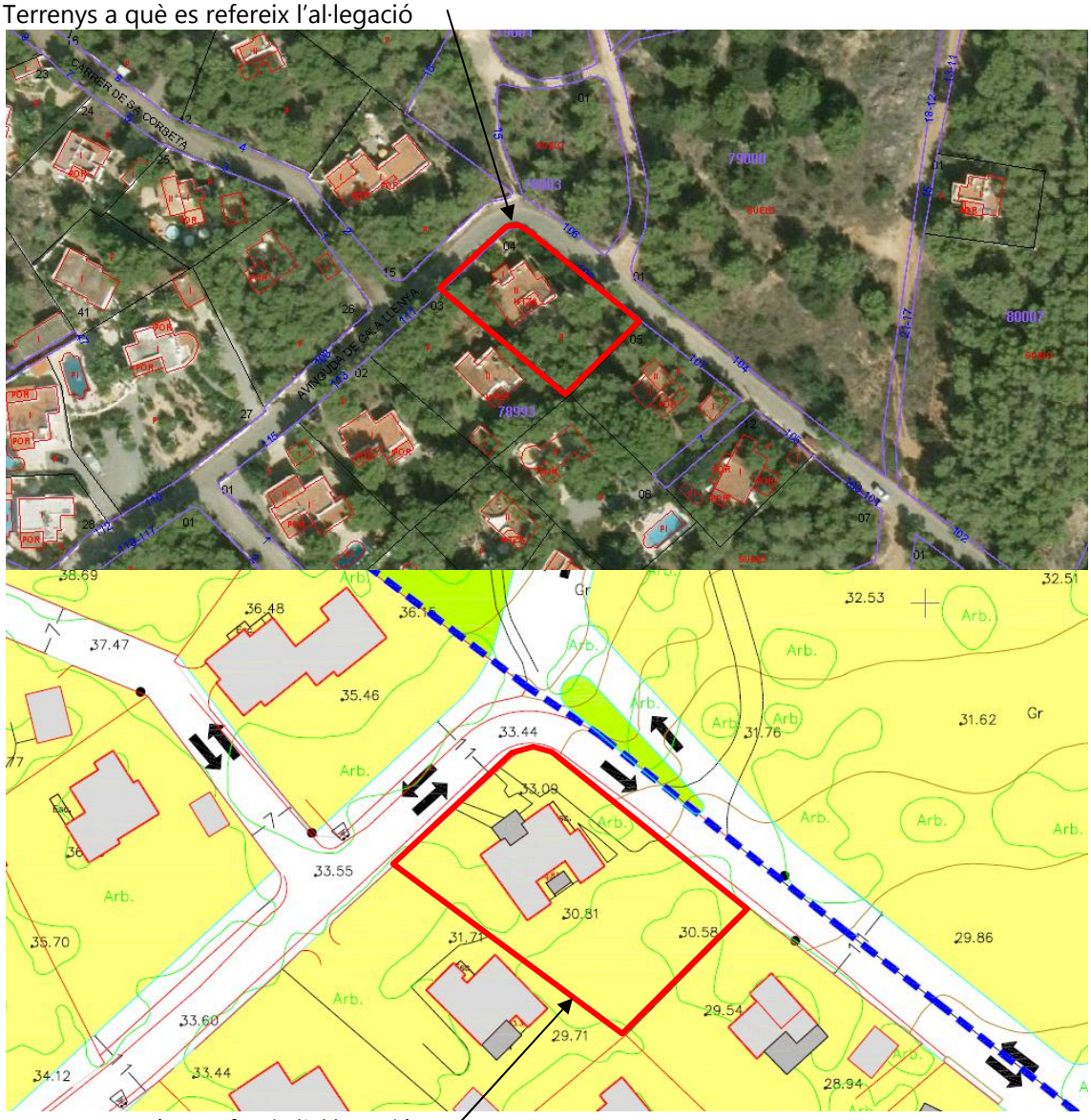


Mantenir la UA CL4

Al·legació n. 046 n. Reg 201200013537 de 08.10.2012. Alfonso Ginesta Naudi

Idèntic contingut que l'al·legació n. 032.

Terrenys a què es refereix l'al·legació



Terrenys a què es refereix l'al·legació

Al·legació n. 047 n. Reg 201200013426 de 05.10.2012. Walter Domino Lanzendorfer

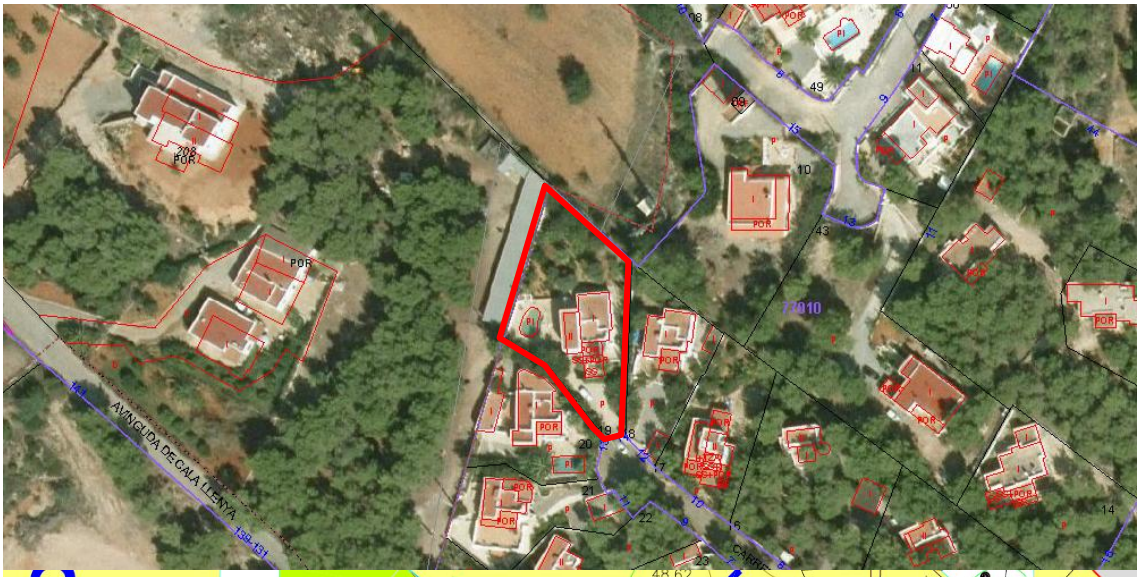
És propietari de terrenys en l'àmbit del pla que grafia. Assenyala:

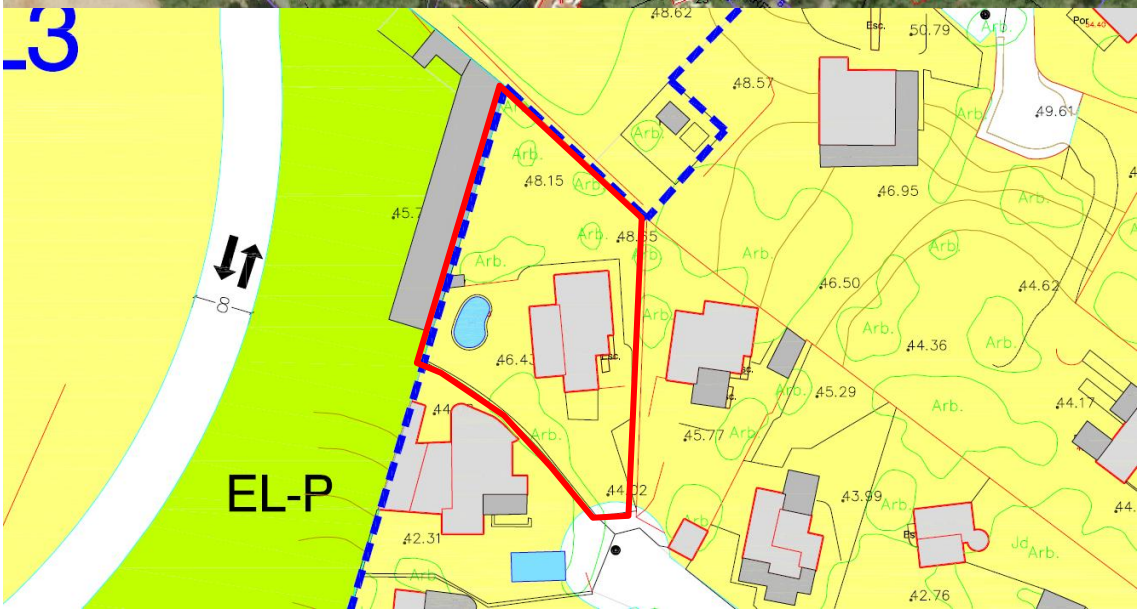
a. El Pla preveu un increment del sòl urbà mitjançant les UA CL2 i CL3 que s'excusa en la necessitat de completar el viari i hauria de limitar o reduir-se.

Es preveu la construcció en un bosc la qual cosa encaixa malament amb la pretensió de protegir les característiques de la zona. Haurien de mantenir-se els serveis existents i no fer més amples els vials. Tampoc hi ha necessitat de creuar la UA-CL3 amb un nou vial de 8 m.

b. S'ha de mantenir la zona esportiva inclosa en la UA-CL2 i l'existent al final del carrer des Vedrà.

c. Està disconforme amb la qualificació ET2 de les dues parcel·les al costat de la platja perquè es tracta d'un enclavament amb gran valor paisatgístic i els terrenys estan qualificats com a EL-P. No es pot permetre edificacions en els terrenys a banda i banda del torrent.





Al·legació n. 048 n. Reg 201200013426 de 05.10.2012. Werner Leffers

És propietari de la parcel·la que grafia. Assenyala:

a. El Pla proposa la qualificació com a I-T2CL de parcel·la pròxima a la seva, utilitzada com a aparcament, que en l'actualitat és EU-5 i EL-P.

b. La qualificació és arbitrària ja que aquesta parcel·la és inedificable per incomplir els paràmetres de la qualificació EU-5.

c. També es requalifiquen a ús plurifamiliar altres dues parcel·les pròximes a la seva.

d. No es grafia la servitud del torrent, que travessa la parcel·la qualificada E-T2CL.

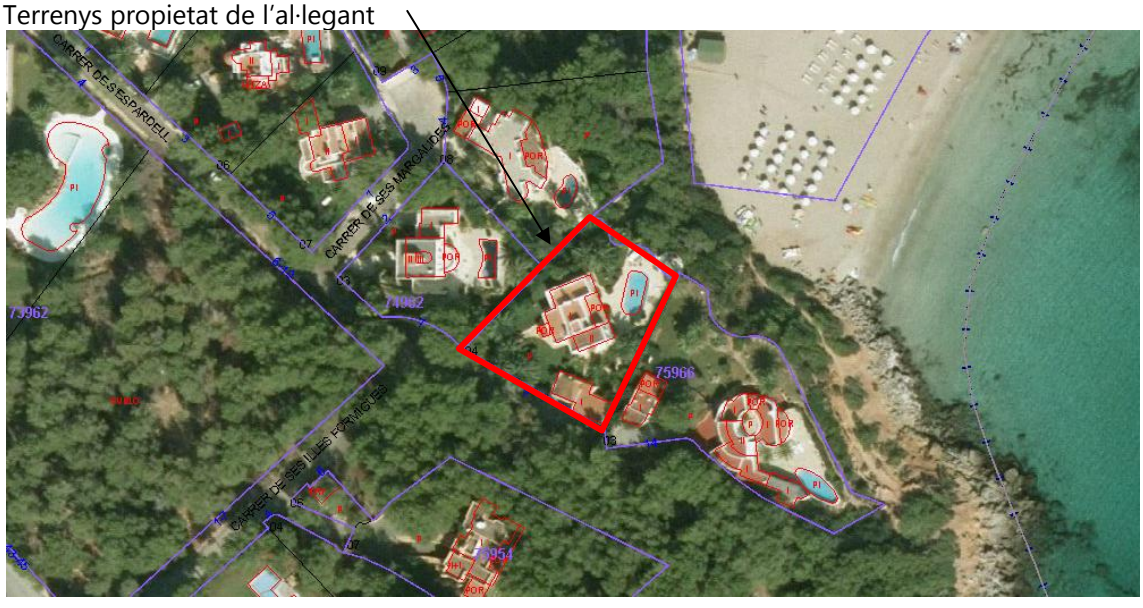
Per tot això sol·licita que:

a. Les parcel·les que limiten amb la platja es qualifiquen com EL-P.

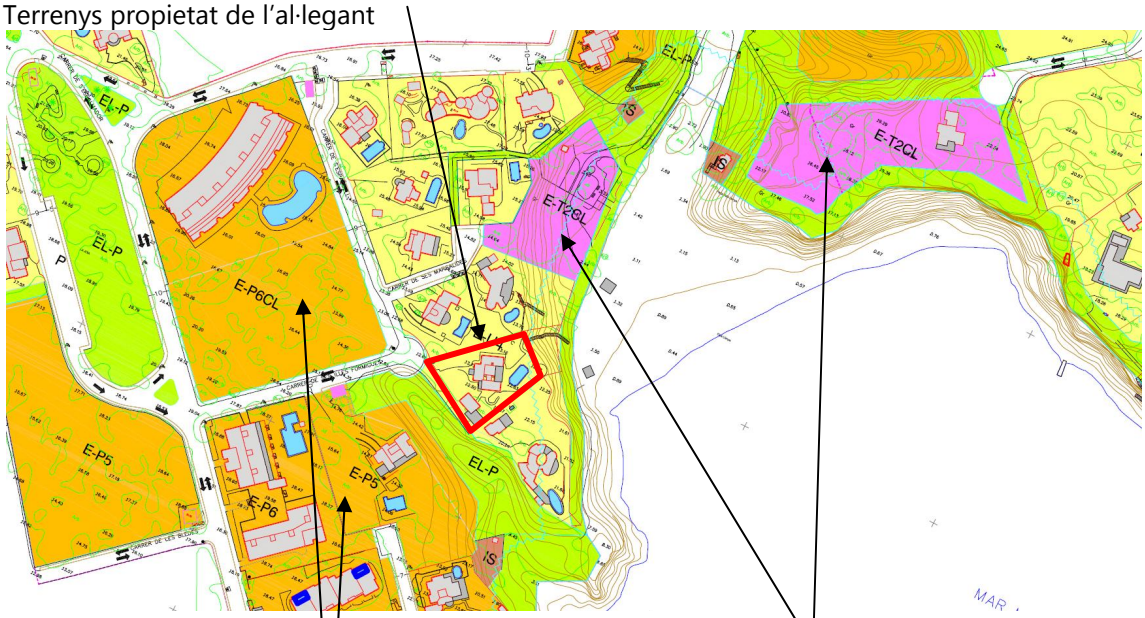
b. Les parcel·les que limiten amb el carrer de ses Formigues quedin qualificades com a EU-5 i no com EP-5 i EP-6CL

c. Es respectin els límits del Torrent de Coix i el seu inedificabilitat.

Terrenys propietat de l'al·legant



Terrenys propietat de l'al·legant



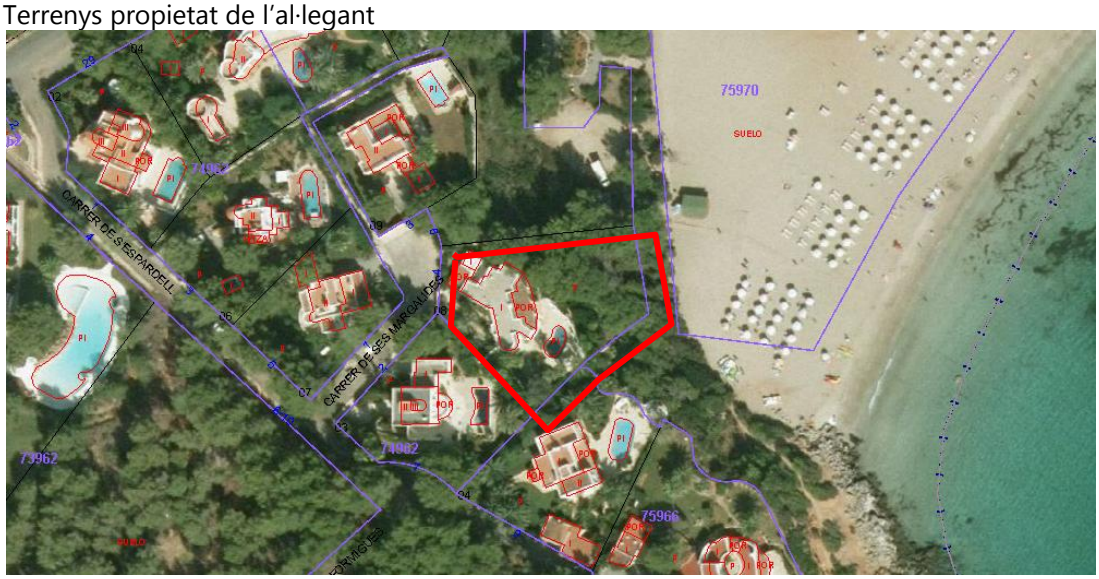
Parcel·les requalificades EP

Parcel·les requalificadas ET

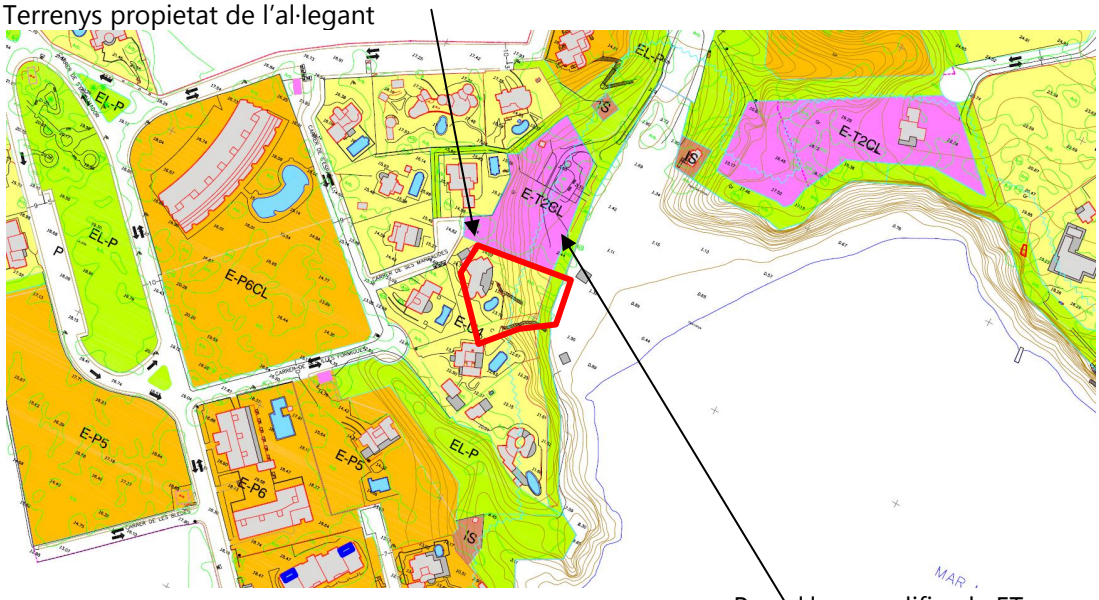
Al·legació n. 049 n. Reg 201200013424 de 05.10.2012. Anjutta Theodora Behrends

És propietària de la parcel·la que grafia. Assenyala:
a. El Pla proposa la qualificació com a I-T2CL de parcel·la pròxima a la seva, utilitzada com a aparcament, que en l'actualitat és EU-5 i EL-P.
b. La qualificació és arbitrària ja que aquesta parcel·la és inedificable per incomplir els paràmetres de la qualificació EU-5.
c. No es grafia la servitud del torrent que travessa la parcel·la
Per això sol·licita que la parcel·la sigui qualificada en la seva integritat com EL-P.

Terrenys propietat de l'al·legant



Terrenys propietat de l'al·legant

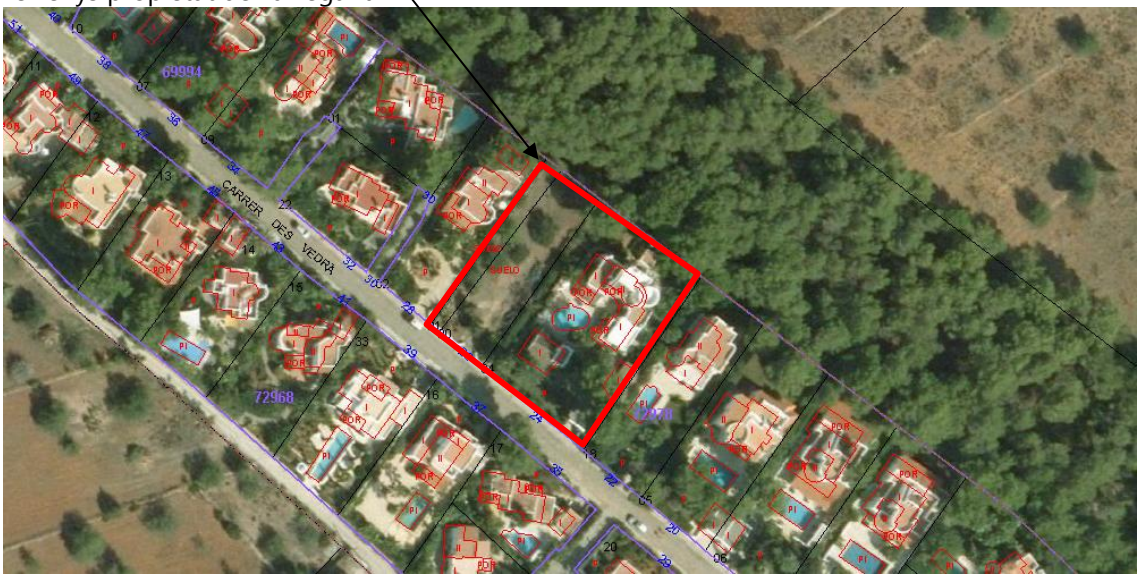


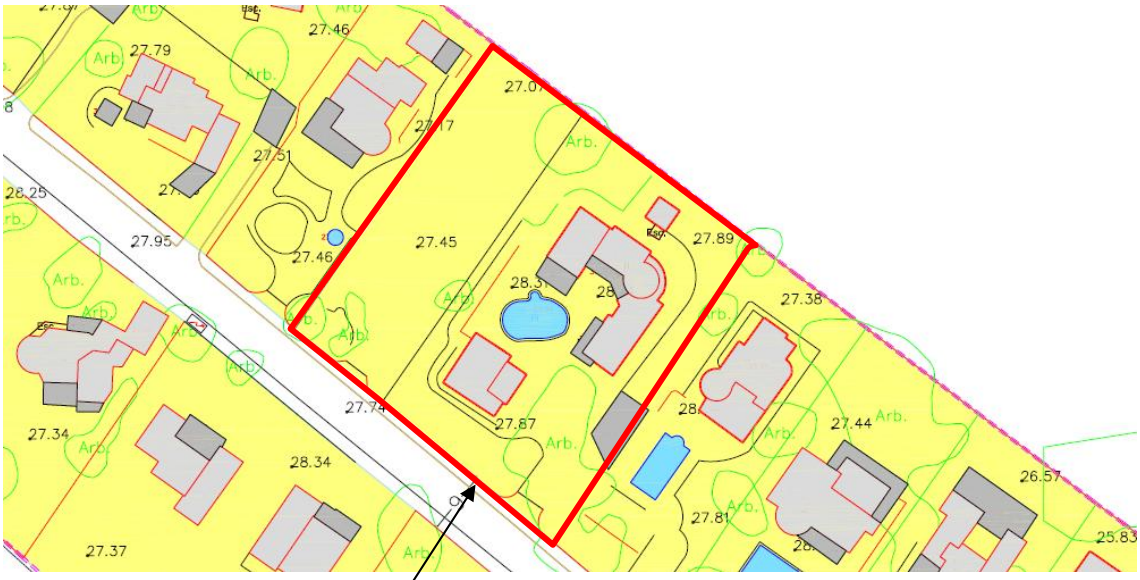
Parcel·la requalificada ET

Al·legació n. 050 n. Reg 201200013422 de 05.10.2012. Ditmar WO Götte en rep. de Promotora Götte SL

És propietari de tres parcel·les qualificades per les NS com a EU-3 amb parcel·la mínima de 600 m2. Assenyala que:
a. El Pla les requalifica com EU-4 amb parcel·la mínima de 800 m2. Sol·licita que es mantingui la qualificació de les NS ja que la major part de les parcel·les de la zona tenen menys de 600 m2.
b. S'ha de mantenir l'ús esportiu de la zona al final del carrer des Vedrà i mantenir-se el trànsit de tal carrer tal com està.
c. S'ha de preveure un parc infantil en algun dels EL-P.
d. Pel que fa a la parcel·la qualificada com a E-T2CL i que en l'actualitat és EU-5 i EL-P aquesta qualificació és arbitrària i no té en compte la servitud del torrent que la travessa.
e. La qualificació d'EU-4 a la resta d'aquesta zona no es correspon amb la realitat parcel·lària, s'ha de mantenir l'actual qualificació.

Terrenys propietat de l'al·legant



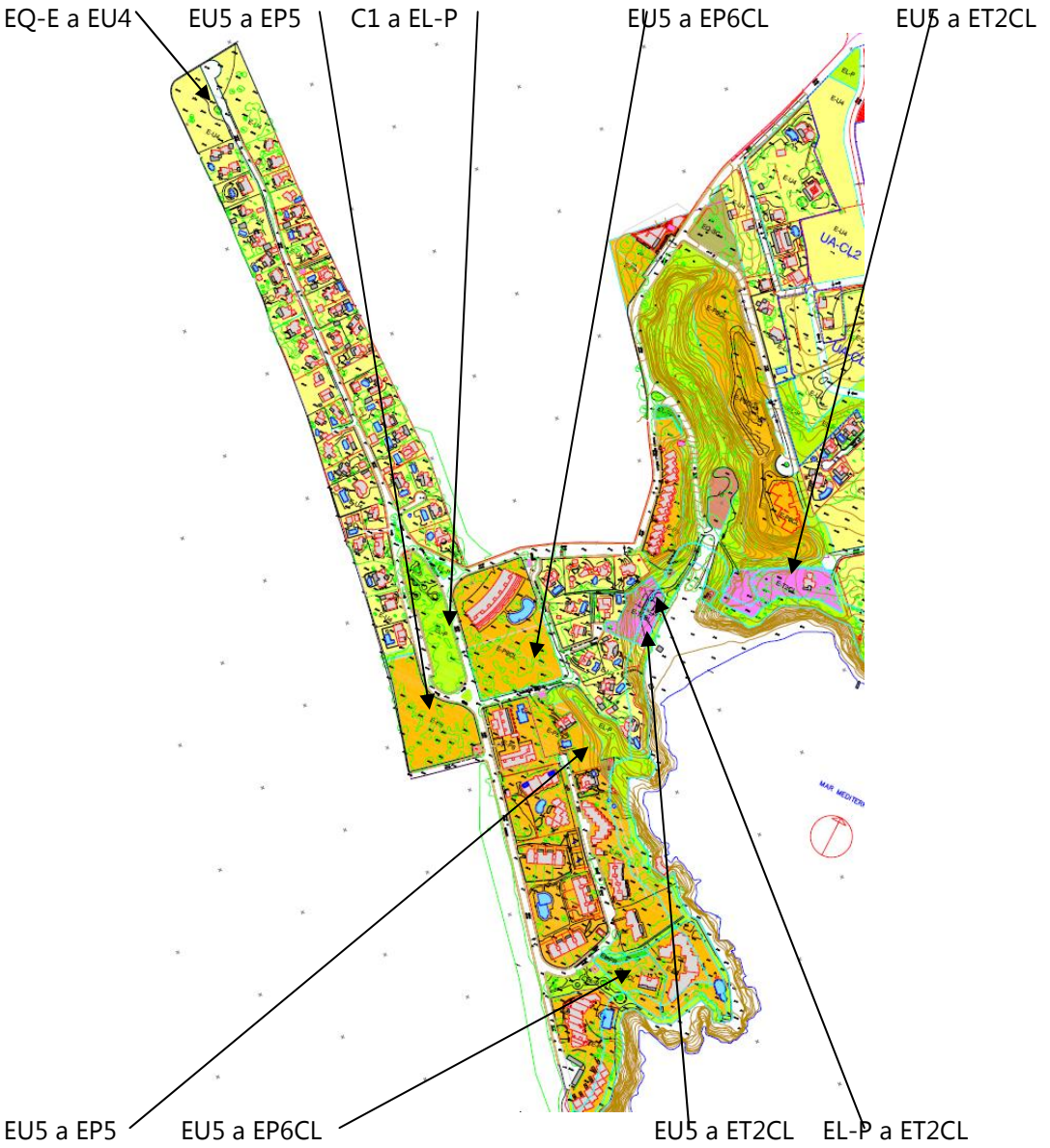


Terrenys propietat de l'al·legant

Al·legació n. 051 n. Reg 201200013382 de 05.10.2012. Suzanne Davidheimann i altres

El Pla és inconclús, poc clar i mancat de justificació. Desconeix l'estat actual de les infraestructures de serveis i no assenyala res respecte de la seva millora. El Pla elimina algunes zones verdes i no té avaluació d'impacte ambiental. En concret:
a. No ha de requalificar com a T2 la parcel·la comercial prevista pel Pla parcial al costat de la platja i la parcel·la confrontant residencial.
b. Sí que s'està d'acord amb la requalificació com a EL-P de l'actual zona comercial C1, però no a la requalificació de la zona esportiva al final del carrer des Vedrà, de la qual no haurien de canviar-ne les característiques.
c. Es dóna un tractament diferenciat a una sèrie de parcel·les que s'enumeren:
1. Parcel·la, en realitat 3 parcel·les diferents, situada al principi del carrer des Vedrà que era unifamiliar al Pla parcial i es passa ara a plurifamiliar.

d. Parcel·la confrontant amb l'edifici Turmalina i al capdavant amb l'edifici Ámbar, xalet i torrentera. Era EU-5 i es passa a E-P6CL.
e. Parcel·la edificada del costat de l'edifici Ámbar (xalet de terracota) que era E-U5 i passa a ser E-P5.
d. El propietari de la parcel·la requalificada com a ET sobre el penya-segat només vol fer un altre habitatge unifamiliar.



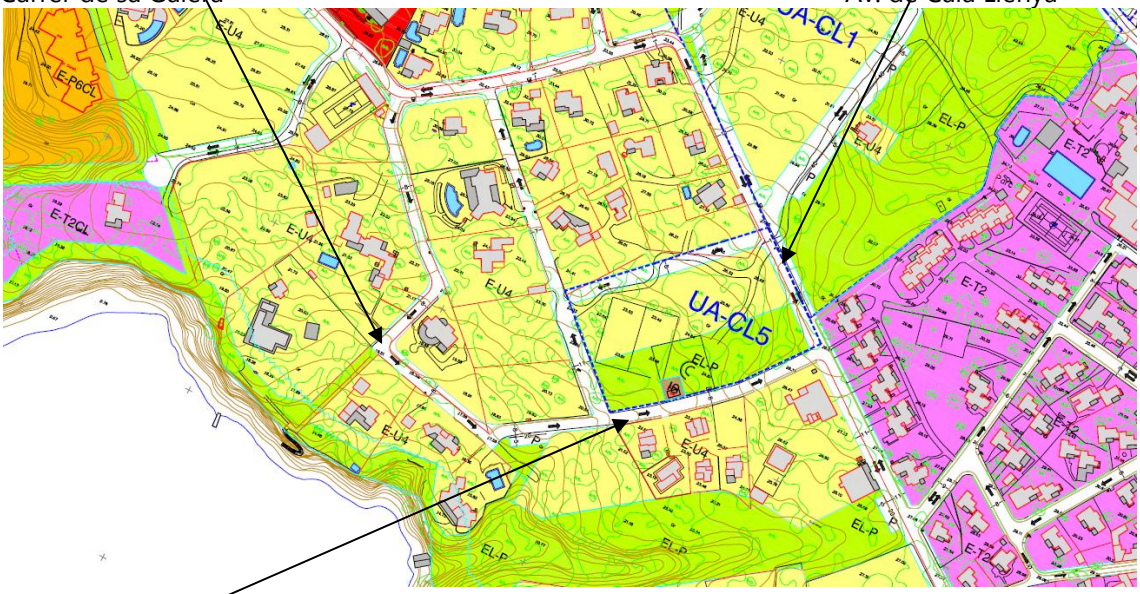
Al·legació n. 053 n. Reg 201200013670 de 09.10.2012. Prof. Dr. Ing Arno Singewald Kassel

En relació amb els vials previstos en el Pla:
a. El carrer de s'Illa des Canar només dóna servei a 5 cases i ara tot el trànsit de l'av. de Cala Llenya hi passarà. No està finalitzat, té 5 m d'amplada i en temporada alta no hi passen més de 15-18 vehicles al dia. És l'entrada principal d'accés a les escales blanques. El Pla proposa ampliar la seva secció a 8 m amb dues voreres de 1.5 m. Es proposa per contra mantenir l'amplada i restringir el trànsit a vianants i residents.
b. Els senyals al carrer de Sa Galera i al carrer de l'Illa Murada no són compatibles amb l'av. de Cala Llenya ja que estan a l'inrevés. Els dos carrers es defineixen de sentit únic i permetrien el doble sentit. En resum, la proposta viària no és correcta i no té sentit.
c. Haurien arreglar les escales i l'accés al mar perquè un dia hi podria haver un accident.



Carrer de sa Galera

Av. de Cala Llenya



Carrer de l'Illa des Canar

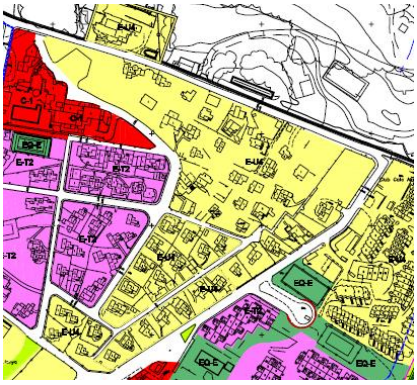
Al·legació n. 054 n. Reg 201200013617 de 08.10.2012. Agnes Oepkes Verloop

La zona ET-2 entre el Club Cala Azul i el Club Cala Llenya ha de ser unifamiliar, no turística E-T2.





Pla especial



NNSS 2012

Al·legació n. 055 n. Reg 201200013544 de 08.10.2012. Juan Luis Arteagabeitia en rep. de Felisa Ortega Alameda
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 056 n. Reg 201200013547 de 08.10.2012. Fabien Diego Noel Aparicio i Virginie Cecile Denjean
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 057 n. Reg 201200013549 de 08.10.2012. Manfred i Irene Bolle
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 058 n. Reg 201200013522 de 08.10.2012. Damm Gisela
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054
Al·legació n. 059 n. Reg 201200013554 de 08.10.2012. Antonia Ferrer Juan
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 060 n. Reg 201200013555 de 08.10.2012. María Catalina Ferrer Juan
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 061 n. Reg 201200013559 de 08.10.2012. Peter Fisher i Gerhard Lanterbad
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 062 n. Reg 201200013561 de 08.10.2012. Gepperf Michael
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 063 n. Reg 201200013562 de 08.10.2012. Peter Gilbert
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 064 n. Reg 201200013564 de 08.10.2012. Thomas Gilbert
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 065 n. Reg 201200013566 de 08.10.2012. Reinar Heinz GroB
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 066 n. Reg 201200013568 de 08.10.2012. Angélika Höllenreiner
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 067 n. Reg 201200013569 de 08.10.2012. Maren Keil Wrede
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 068 n. Reg 201200013571 de 08.10.2012. Korten
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 069 n. Reg 201200013572 de 08.10.2012. Bárbara Krüger
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 070 n. Reg 201200013574 de 08.10.2012. Walfrand Liepach
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 071 n. Reg 201200013576 de 08.10.2012. Alfons Marsehall
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 072 n. Reg 201200013577 de 08.10.2012. Andreas Müller
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 073 n. Reg 201200013579 de 08.10.2012. Eckhard Müller-Hennings y Sonja Hennings
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 074 n. Reg 201200013581 de 08.10.2012. Günter Lambert Pfeifer
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 075 n. Reg 201200013514 de 08.10.2012. Francisco Alcalá Moscoso i Sara Rodríguez Pérez
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 076 n. Reg 201200013513 de 08.10.2012. Marie Luise Altenhövel
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 077 n. Reg 201200013588 de 08.10.2012. Günter Richter
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 078 n. Reg 201200013589 de 08.10.2012. Helga Riechers i Karl Heinz Riechers
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 079 n. Reg 201200013590 de 08.10.2012. José Roig Ramçon
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 080 n. Reg 201200013592 de 08.10.2012. Rosalinde Runft
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 081 n. Reg 201200013594 de 08.10.2012. Dieter Runft
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 082 n. Reg 201200013599 de 08.10.2012. Hans Wilhelm Schäffei i Monica Mathilde Schäffei
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 083 n. Reg 201200013602 de 08.10.2012. Peter Schmitt
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 084 n. Reg 201200013606 de 08.10.2012. Petra Stoki
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 085 n. Reg 201200013609 de 08.10.2012. Wolfgang Schwarzer
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 086 n. Reg 201200013611 de 08.10.2012. Bernn Vesper y Annetta Vesper
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 087 n. Reg 201200013615 de 08.10.2012. Mechthild Elisabeth Winking
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

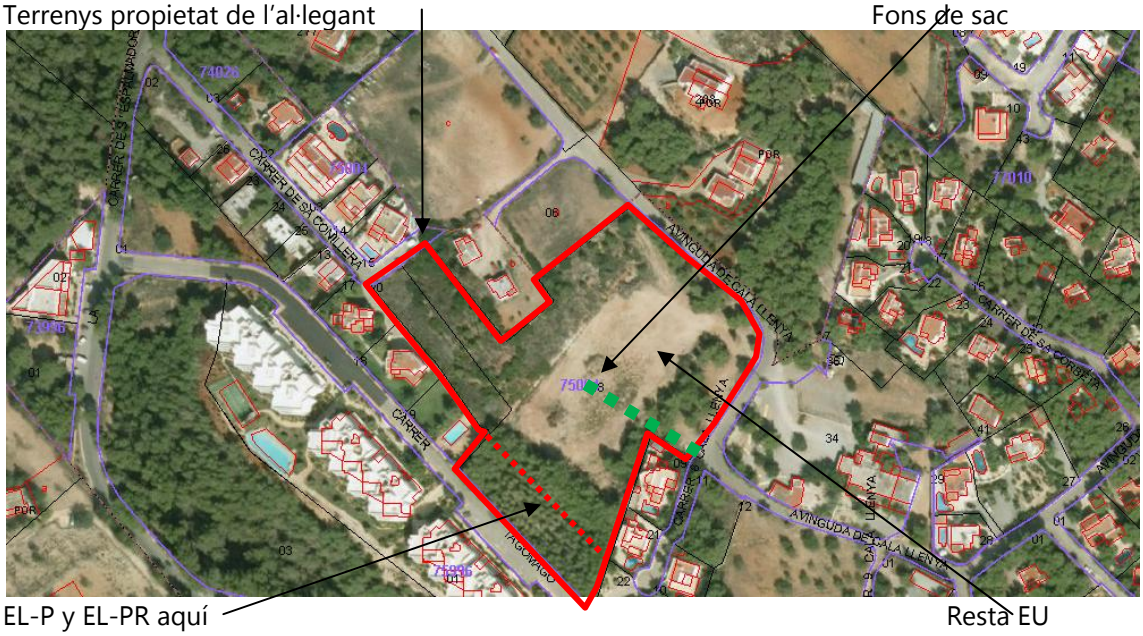
Al·legació n. 088 n. Reg 201200013616 de 08.10.2012. Giorgio Zenobi
Idèntic contingut que l'al·legació n. 054

Al·legació n. 089 n. Reg 201200013838 de 11.10.2012. Carmen Beistegui Chirapozu

Com a continuació d'escrit anterior aporta nova solució per als terrenys de la UA-CL02 que inclou la seva subdivisió.

Terrenys propietat de l'al·legant

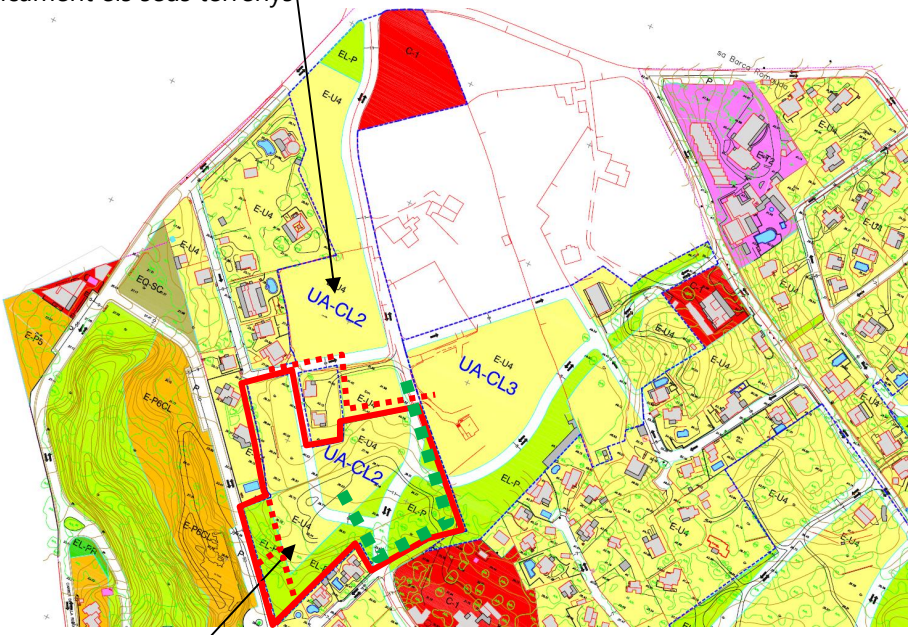
Fons de sac



EL-P y EL-PR aquí

Resta EU

Fer una UA amb únicament els seus terrenys



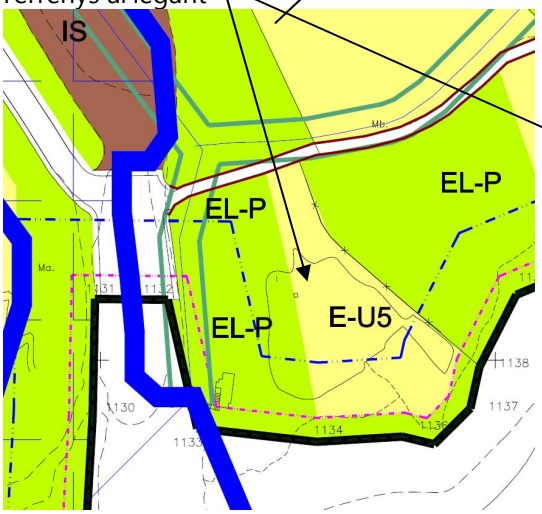
Terrenys propietat de l'al·legant

Al·legació n. 090 n. Reg 2012024642 de 08.10.2012. Francisco Javier Barrilero en rep. de Fergo Associated SL

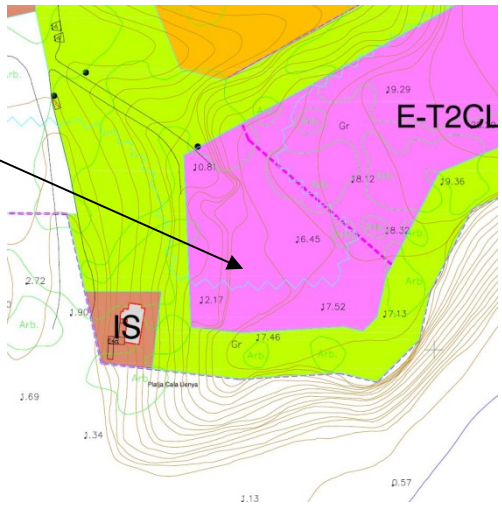
És propietari de parcel·la a La Joia identificada en el Pla parcial com a R10 de 1.630 m2 de superfície. Assenyala:
a. La urbanització és de tipus residencial i ara es preveu a la parcel·la un ús turístic que col·lapsarà les infraestructures i deteriorarà la qualitat general de la zona.
b. En la parcel·la es va projectar edificació que va resultar denegada per manca d'accés i les NS de 2012 van solucionar el problema qualificant la parcel·la com unifamiliar U5 i creant aquest accés, la qual cosa es va notificar a la propietat.
c. Ara l'administració va contra actes propis eliminant l'accés i requalificant la parcel·la com a turístic T2.
d. La urbanització i les seves infraestructures està pensades per a uns usos bàsicament unifamiliars i puntualment plurifamiliars per la qual cosa no s'entén ara la creació d'un nou establiment turístic que col·lapsarà les esmentades infraestructures
e. L'ordenació ara proposta causarà un major impacte sobre el territori i la zona costanera.
f. L'ordenació proposada és inexecutable ja que la parcel·la no és de propietari únic, part d'aquesta ja està consolidada per un habitatge el propietari el qual no hi tendrà cap interès, de manera que mai no es construirà i s'originarà una responsabilitat patrimonial de l'administració.



Terrenys al·legant



NS 2012



Pla Especial

Al·legació n. 091 n. Reg 201200013859 de 11.10.2012. Carlos Isaías Garzón Alonso

És propietari d'habitatge a l'edifici Turmalina. Assenyala:

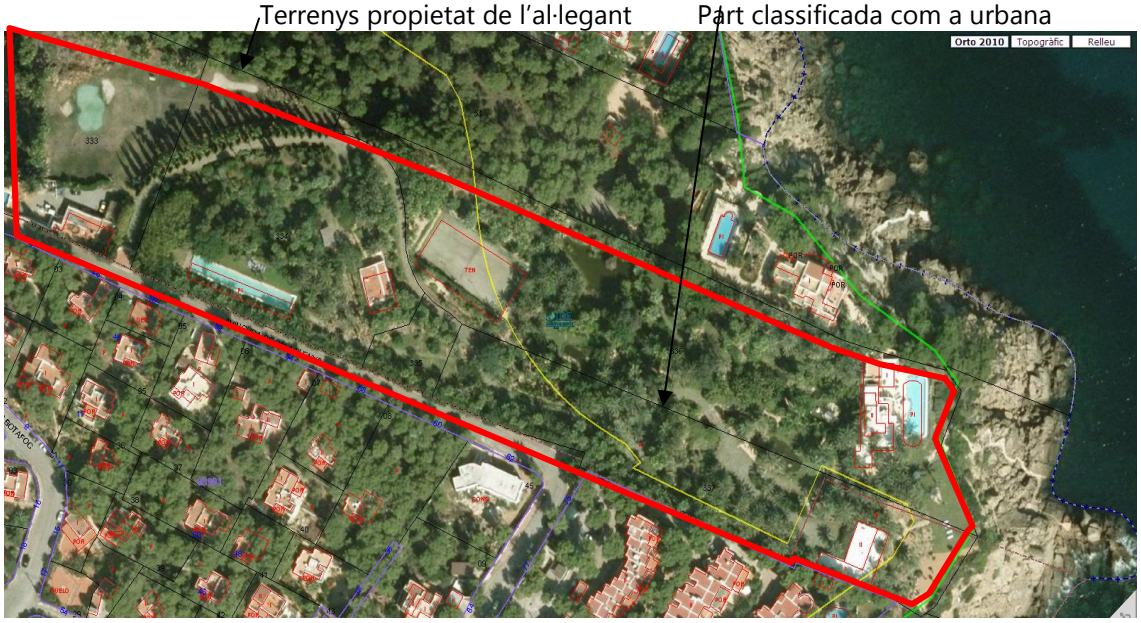
a. El Pla especial és nul perquè desenvolupa les NS 2004 derogades per les NNSS 2012.
b. El Pla s'extralimita del contingut que les NS li fixen, determinant bàsicament actuacions puntuals que tan sols beneficien a determinats promotors: parcel·les ET-2 a la platja i al penya-segat, requalificació de la zona esportiva, requalificació a plurifamiliar de les parcel·les vacants, increment de l'accessibilitat viària que conduirà a la saturació.
c. El Pla no contempla estudi sobre la càrrega de les infraestructures, les xarxes públiques, les seves necessitats i disponibilitats, l'increment de població i la sostenibilitat ambiental de les seves determinacions.
d. El Pla no conté cap estudi de la seva incidència ambiental sobre el paisatge, els impactes de les actuacions i la necessitat de creació de noves xarxes públiques.
e. Es pretén requalificar una parcel·la comercial C1 com a EL-P passant el seu aprofitament a una esportiva que desapareix.
f. Es pretén requalificar com a turístiques dues parcel·les sobre la platja i dues sobre el penya-segat, part de les quals són actualment EL-P sense que la disminució d'EL-P es vegi compensada, sense tenir en compte les servituds de protecció de costes, creant una barrera visual, eliminant la pineda existent i desenvolupant un ús turístic no desitjat pels propietaris de la urbanització.
g. Es pretén l'obertura del carrer des Vedrà cap a un camí rural perifèric que perdrà aquesta condició originant saturació de trànsit
h. Es pretén la requalificació de les 7 parcel·les vacants a plurifamiliar amb alçades de fins a 5 plantes introduint una tipologia aliena a la urbanització, suposant el talat de massa arbòria i originant un increment de densitat de població.

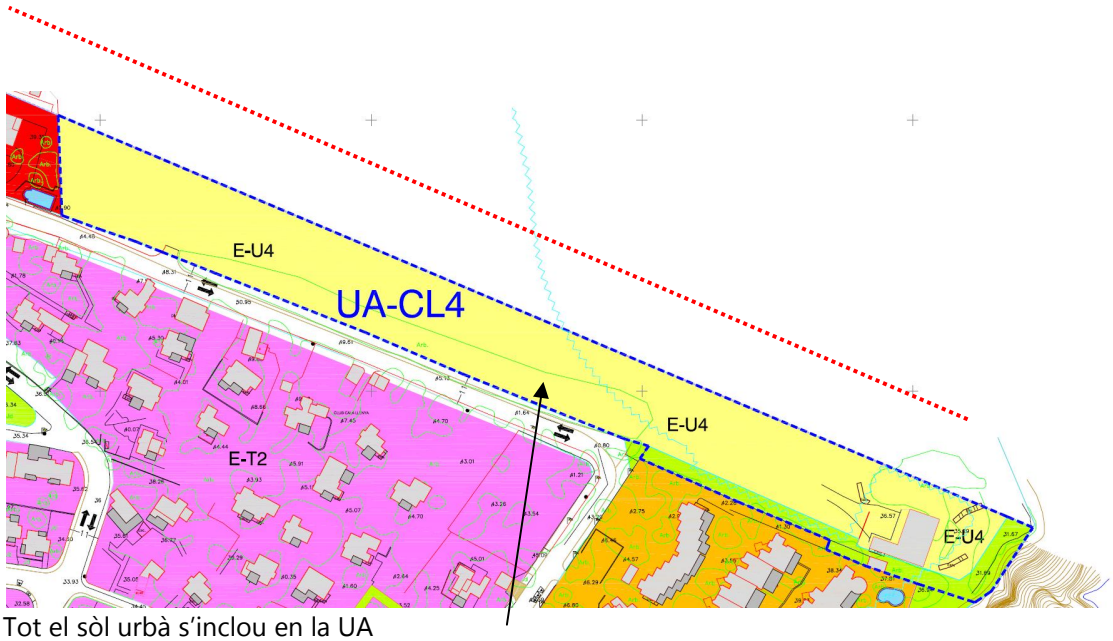


Al·legació n. 092 n. Reg 201200013508 de 08.10.2012. George Alexander Castrounis en rep. de Sky & Sands SL

És propietari de 5 finques en l'àmbit del Pla que conformen el complex Blue Bay que es veu afectat per la previsió d'EL-P en bona part de les seves vessants est i sud. Assenyala:
a. La proposta d'EL-P és injustificada, irracional i arbitrària.
b. A la zona sud s'ha creat un jardí tropical que ha tengut un cost enorme per al propietari, que pot haver superat el milió d'euros i quedaria destruït.
c. La previsió d'un passeig per la zona de penya-segats tendrà conseqüències irreversibles i destrossarà la seva bellesa natural.
d. Part dels terrenys han estat des de sempre sòl urbà i qualsevol modificació sobre l'estatut sense una justificació molt sòlida.
e. L'administració va contra els seus propis actes, vulnera el principi de confiança legítima i incorre en responsabilitat patrimonial.

Per tot això, sol·licita que s'elimini la previsió del EL-P que transcorreria pels límits est i sud de la parcel·la i es mantingui el vial nord-sud amb la seva amplada actual.





Tot el sòl urbà s'inclou en la UA

Al·legació n. 093 n. Reg 1201200013888 de 15.10.2012. Nuria Herranz Pascual

Assenyala que:
a. El Pla especial no pot desenvolupar les NS de 2004, ja que han estat substituïdes per les de 2012.
b. El Pla s'ha de circumscriure al sòl urbà definit per les NS i no pot reclassificar sòl.
c. Les determinacions del Pla no s'ajusten a les normes 33, 68, 69 i 78 del PTI.

Per això sol·licita:
a. Que es mantingui el perímetre del sòl urbà de les NS 2012 i les condicions edificatòries i usos de les parcel·les vacants en l'àmbit del Pla parcial ja que ara se'ls dóna un tractament diferenciat i privilegiat en perjudici de l'interès general.
b. Que es mantingui la intensitat d'ús ja que les infraestructures, ja de per si insuficients, no en suporten increments.
c. Que es mantingui l'ús global de l'àmbit que és el de residencial vacances de tipus unifamiliar ciutat jardí eliminant les requalificacions a usos turístics.
d. Que no s'obri la prolongació del carrer des Vedrà i es mantingui la zona esportiva.
e. Que es mantingui en 7 m l'alçada màxima edificable en l'última parcel·la d'aquest carrer.
f. Que es mantingui en 7 m l'alçada màxima i l'ús unifamiliar a la parcel·la ocupada pel xalet de terracota i en la parcel·la sense edificar confrontant amb l'edifici Turmalina, si bé podrien aplicar-se les condicions de parcel·lació i edificabilitat propostes.
g. Que s'elimini la qualificació turística de les parcel·les confrontants amb la platja de Cala Llenya sens perjudici que s'elevi la qualitat de l'establiment existent.
h. El camí pel front marítim ha de conservar el seu caràcter de sender natural

3 En el seu conjunt, cap de les al·legacions i suggeriments formulats plantegen solucions generals diferents de les adoptades en l'Avanç, amb excepció de correccions de detall relatives al manteniment de les qualificacions unifamiliars definides per les NS en l'àmbit del Pla parcial de Cala Llenya, que els òrgans responsables del pla estimen no poden acceptar-se a causa del grau de consolidació de drets preexistent i les característiques dels teixits consolidats, i les que afecten la implantació de nous usos turístics a primera línia de platja, que és criteri d'aquests òrgans acceptar eliminant-los, per la qual cosa es poden confirmar els criteris i solucions generals definides en l'Avanç, amb les correccions de detall que en aquesta documentació que ha de ser objecte d'aprovació inicial es concreten.

4 Passant ja als temes de detall i segons la casuística que plantegen, les al·legacions i suggeriments presentats poden diferenciar-se a grans trets en els següents grups:
a. Al·legacions relatives a la recuperació dels paràmetres bàsics d'aprofitament del Pla parcial en parcel·les vacants en l'actualitat i fins ara assignades a qualificacions EU i a l'eliminació de la zona esportiva que s'hi preveu.
b. Al·legacions relatives a les modificacions en les característiques del viari, tant de la zona del Pla parcial (Cl Es Vedrà) com a la zona ordenada pel PDSO.
c. Al·legacions relatives a la previsió a banda i banda de la platja de Cala Llenya d'usos turístics ET.
d. Al·legacions relatives a la previsió del passeig de vianants en primera línia del penya-segat.
e. Al·legacions relatives al canvi a ús turístic de parcel·les fins ara EU.
f. Al·legacions que sol·liciten l'ampliació de l'àmbit del sòl urbà.

g. Al·legacions relatives a les unitats d'actuació delimitades i la seva ordenació.
h. Al·legacions relatives a la figura del Pla especial.
i. Al·legacions referides a aspectes concrets de l'ordenació detallada.

4.1 Les al·legacions relatives a la recuperació dels paràmetres bàsics d'aprofitament del Pla parcial en parcel·les vacants en l'actualitat i fins ara assignades a qualificacions EU, són bàsicament presentades per propietaris d'edificis confrontants i assenyalen que:
a. Les infraestructures no poden suportar nous creixements
b. Les noves actuacions suposaran un deteriorament irreversible de les característiques de la zona.

4.2 Les al·legacions relatives a les modificacions en les característiques del viari, tant de la zona del Pla parcial (carrer des Vedrà) com a la zona ordenada pel PDSU bàsicament assenyalen que:
a. S'alteraran les actuals condicions del trànsit rodat pertorbant la tranquil·litat de les zones.
b. Es modifiquen les condicions de parcel·lació de les parcel·les al llarg del carrer des Vedrà i s'elimina la zona esportiva
c. No hi ha un criteri uniforme quant a l'amplada del viari.
d. L'ampliació de secció no és necessària per als veïns i deixarà les seves cases fora d'ordenació.
e. Haurien de plantejar-se noves zones d'aparcament i eliminar la possibilitat d'aparcar en certs trams del viari.

4.3 Les al·legacions relatives a les dues parcel·les requalificades ET2 en primera línia assenyalen que:
a. L'ús turístic és aliè a la zona, que es caracteritza pel seu ús residencial.
b. Les parcel·les envaeixen la zona de servitud del torrent i part d'elles eren EL-P en el Pla parcial.

4.4 Les al·legacions relatives a la previsió del passeig de vianants en primera línia del penya-segat assenyalen:
a. Aquest passeig afecta terrenys privats i no es recull bé la delimitació del DPMT.
b. No s'estima convenient la circulació de vianants per primera línia, sent millor utilitzar els recorreguts actuals, millorant-los.
c. L'actuació alterarà les condicions naturals del penya-segat.

4.5 Les al·legacions relatives al canvi a ús turístic de parcel·les fins ara EU assenyalen:
a. S'ha de mantenir l'ús residencial de la zona i no incloure usos d'allotjament turístic que alteraran el caràcter de la urbanització.
b. Les residències existents són permanents.

4.6 Les al·legacions relatives a l'ampliació de l'àmbit de sòl urbà delimitat són dues i es plantegen a:
a. El límit est de la zona incloent pastilla paral·lela al vial actual, sense assenyalament d'usos i intensitat.
b. El límit sud-oest de la zona, plantejant un establiment d'allotjament turístic.

4.7 Les al·legacions relatives a la figura del Pla especial assenyalen que:
a. Aquesta figura no pot classificar sòl.
b. Les determinacions plantejades excedeixen del marc que les NS estableixen
c. Els paràmetres definits alteren els establerts per les NS.

4.8 Les al·legacions relatives a les unitats d'actuació delimitades assenyalen:
a. A la UA CL4 s'afecta al complex Blue Bay en què hi ha un jardí que ha tingut un cost enorme.
b. A la UA CL4 no es defineix aprofitament suficient per la qual cosa s'ha de subdividir.
c. Es proposa reducció de l'àmbit del sòl urbà i nova solució viària de la UA CL3.
d. Es proposa nova ordenació dels terrenys inclosos en les UA CL1 i UA CL2, així com la subdivisió d'aquesta última.

4.9 Les al·legacions relatives a aspectes concrets de l'ordenació detallada es refereixen a:
a. Els terrenys ocupats pel restaurant Punta Verda i el supermercat Ca na Ribes.
b. El pas de vianants previst entre Cala Blava SL i el Residencial Cala Azul.
c. L'àmbit de Cala Azul SL.
d. El viari privat del complex de Los Zafiros, que passa a públic.

5 Com a conseqüència de tot l'anteriorment assenyalat i un cop contrastades les propostes tècniques amb l'expressat pels òrgans responsables de la Modificació, s'ha estimat oportú:
a. Confirmar els criteris i solucions generals que en l'Avanç es plantejaven en no haver-se plantejat alternatives de planejament que els afectassin en l'essencial.
b. Rectificar determinats aspectes puntuals de l'esmentada proposta en els termes que es detallen en l'apartat 10 de la Memòria.

Informació pública de la Modificació. BOIB 21 de 13.02.2016

6 Mitjançant acord plenari de data 28.01.2016 publicat en el BOIB 21 de 13.02.2016, l'Ajuntament de Santa Eulària va aprovar inicialment la Modificació puntual número 6 de les NS relativa a l'ordenació del nucli de Cala Llenya, havent-se així mateix acordat sotmetre a informació pública per un termini de 45 dies, a fi que les persones interessades formulassin les al·legacions que estimassin pertinents, de conformitat amb el que disposa l'article 54 de la LOUS.

7 Durant el període d'informació pública, es van presentar un total de 16 al·legacions, la relació és la següent:
Al·legació n. 001 RGE número 201600003806 de 14.03.2016. Javier Gratacós Pascual
Al·legació n. 002 RGE número 201600004423 de 22.03.2016. Luis Javier Menéndez Barreiro en representació d'Ibizita SL
Al·legació n. 003 RGE número 201600004428 de 22.03.2016. José Javier Marí Noguera
Al·legació n. 004 RGE número 201600005224 de 07.04.2016. Gerard Timsit
Al·legació n. 005 RGE número 201600005260 de 08.04.2016. Antonio Molina Tejedor en representació de Internacional de Desarrollo y Fincamiento SL (Interfisa)
Al·legació n. 006 RGE número 201600005261 de 08.04.2016. Carmen Tejedor Moreno en representació de Figueral SL
Al·legació n. 007 RGE número 201600005262 de 08.04.2016. Antonio Molina Tejedor en representació d'Amay Grupo Inmobiliario SL

Al·legació n. 008 RGE número 201600005263 de 08.04.2016. Antonio Molina Tejedor en representació de Técnicas Cerrajeras y Construcción SL
Al·legació n. 009 RGE número 201600005286 de 08.04.2016. Esteban Marí Torres
Al·legació n. 010 RGE número 201600005324 de 11.04.2016. José Manuel Lobo Beistegui en representació de María del Carmen Beistegui Chirapozu
Al·legació n. 011 RGE número 201600005394 de 11.04.2016. Vicente Marí Torres
Al·legació n. 012 RGE número 201600005477 de 12.04.2016. Catalina Marí Juan
Al·legació n. 013 RGE número 201600005479 de 12.04.2016. Virginia Coll Marí en representació de Riverpark SL
Al·legació n. 014 RGE número 201600005865 de 18.04.2016. Alvaro del Yerro San Román en representació d'Intercontinental de Desarrollo y Fincamiento SA (Interfisa)
Al·legació n. 015 RGE número 201600005866 de 19.04.2016. Alvaro del Yerro San Román en representació d'Intercontinental de Desarrollo y Fincamiento SA (Interfisa)
Al·legació n. 016 RGE número 201600005867 de 19.04.2016. Alvaro del Yerro San Román en representació d'Intercontinental de Desarrollo y Fincamiento SA (Interfisa)

Amb posterioritat a la finalització del termini concedit, s'han presentat els següents escrits:

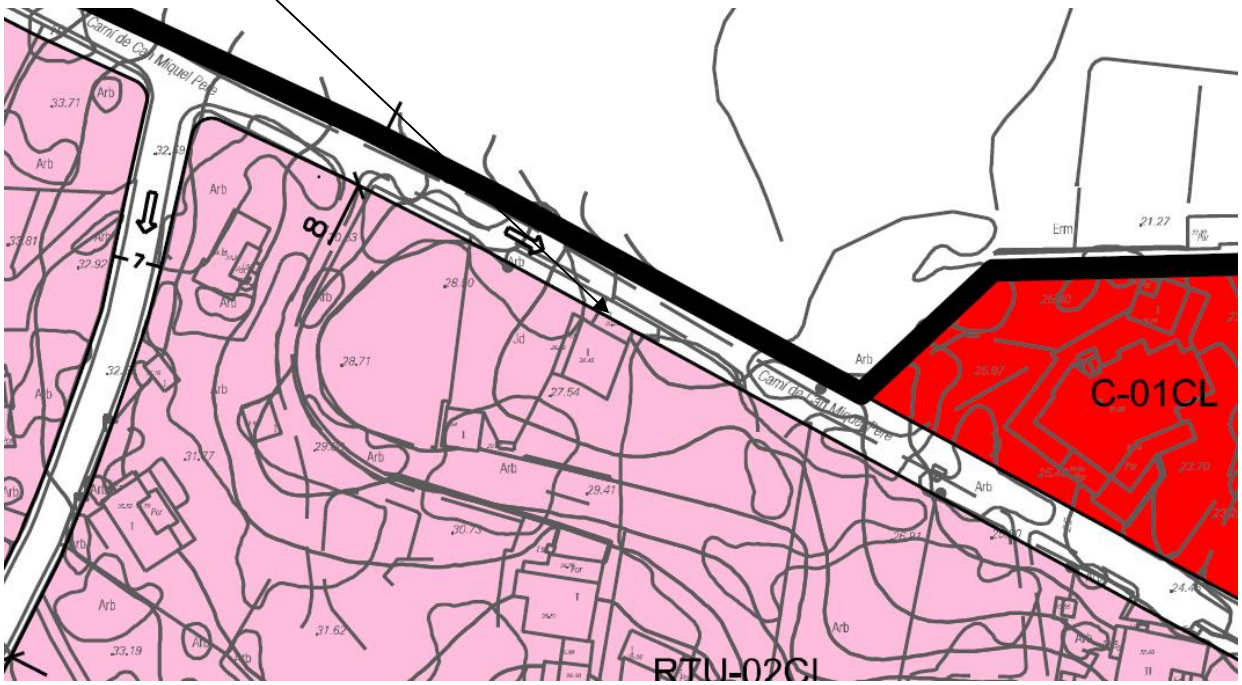
Escrit amb RGE número 201600016756 de 10.10.2016. Erica Gaggero en representació de Cala Azul SL

Escrits amb RGE números 201600015519 de 22.09.2016 i 201600017529 de 20.10.2016. Vicente Ferrer Juan.

8 Els serveis tècnics municipals encarregats de la formulació de la Modificació han estudiat les al·legacions presentades, i es relacionen a continuació fitxes en què es resumeix de forma detallada el que assenyala cadascuna d'elles, s'inclou informe sobre l'al·legat i s'efectua la corresponent proposta de resolució:

8.1 Al·legació n. 001 RGE número 201600003806 de 14.03.2016. Javier Gratacós Pascual

Alineació definida



Plànol Modificació

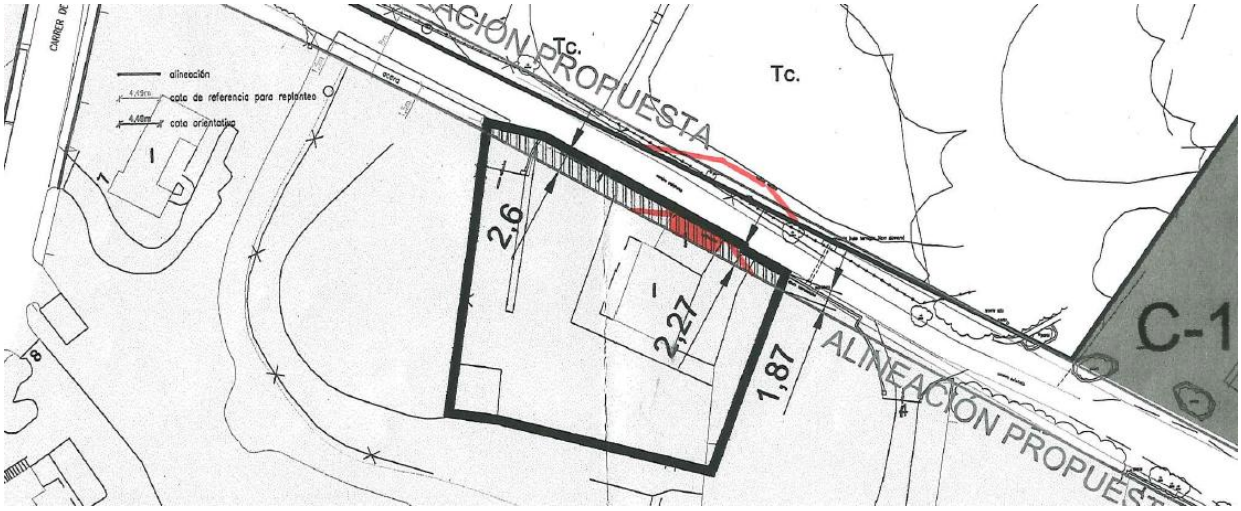
Vorera existent

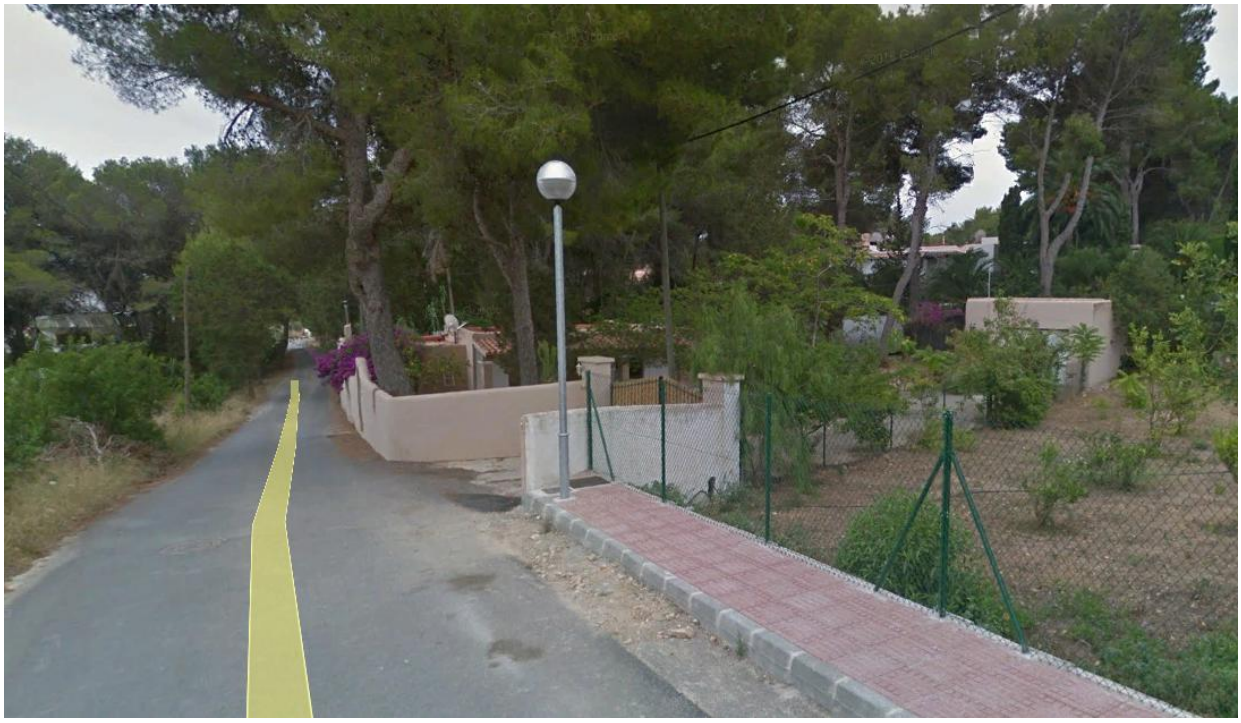


Fotografia aèria

Resum:

a. És propietari de l'habitatge situat al carrer des Daus n. 26.
b. L'edificació resulta afectada per l'alineació viària definida per aquest carrer, per respectar el qual hauria enderrocar part de l'habitatge, construït a l'empara de llicència municipal d'obres concedida el 1976.
c. El carrer limita per l'altre costat amb sòl rústic en el qual no hi ha cap edificació que pogués veure's afectada, per la qual cosa sol·licita que s'efectuï una desviació de l'alineació definida cap al sòl rústic de manera que la vorera no afecti l'habitatge.





Fotografia Street View

Informe: L'alineació que la Modificació estableix recull la definida per al vial per la totalitat de planejaments que han ordenat la zona, no té sentit la modificació que ara es proposa. L'anterior s'assenyala amb independència que, en l'execució efectiva del vial, es puguin arbitrar mesures alternatives per pal·liar l'afecció al fet a què fa referència l'al·legació.

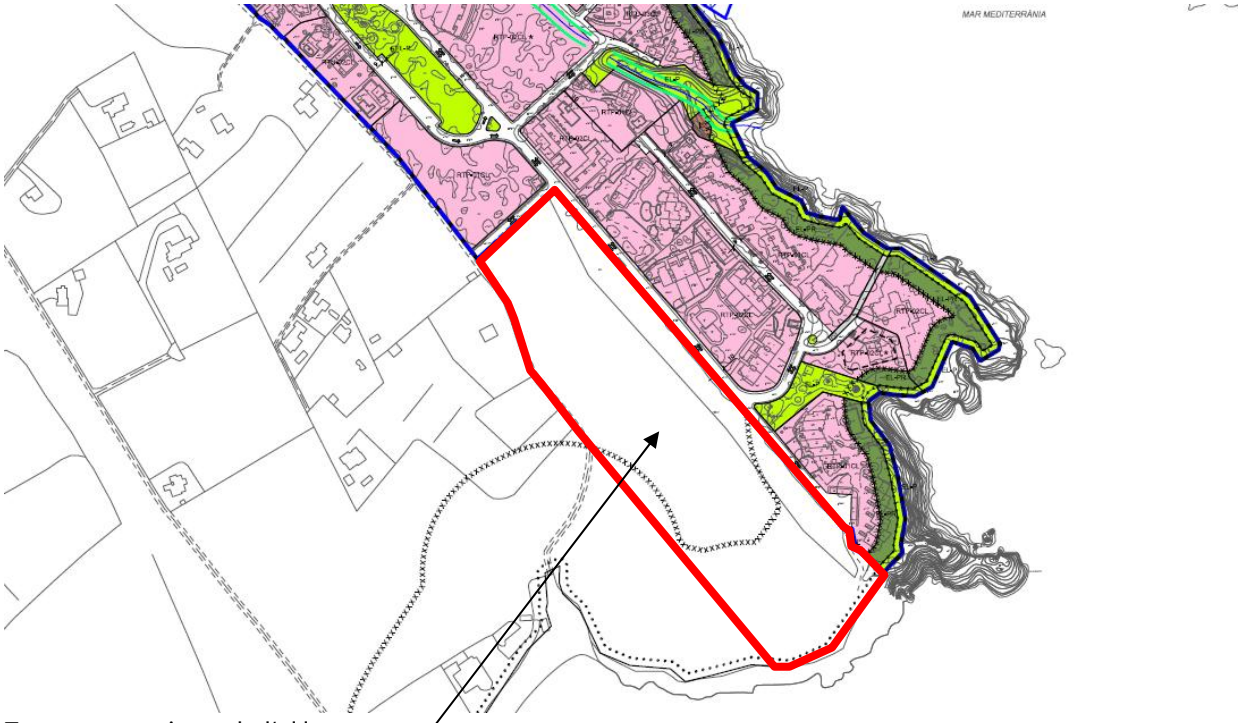
Proposta de resolució: No acceptar, amb la precisió abans exposada.

8.2 Al·legació n. 002 RGE número 201600004423 de 22.03.2016. Luis Javier Menéndez Barreiro en representació d'Ibizita SL



Fotografia aèria 2014 Àmbit dels terrenys

Plànol de modificació



Terrenys propietat de l'al·legant

Resum:

a. És propietari de parcel·la de 43.600 m2 de superfície registral confrontant amb la urbanització La Joia.
b. La parcel·la va ser inicialment propietat de la promotora del Pla parcial, de l'àmbit del qual va resultar exclosa, situant-se en ella una EDAR no operativa a dia d'avui i sent utilitzada com a zona de trànsit cap a la zona de Cala Nova.
c. Els terrenys compleixen tots els requisits per ser sòl urbà ja que estan dotats de tots els serveis, però, tot i les nombroses sol·licituds efectuades en aquest sentit, tal classificació no ha estat reconeguda per l'Ajuntament, que no ha contestat als seus nombrosos escrits.
d. Estima que la classificació com a sòl urbà ha estat ja obtinguda per silenci administratiu, així com l'aprovació del Pla especial i del Projecte d'urbanització que en el seu dia va presentar.
e. Creu que la modificació és la via adequada per corregir els reiterats errors comesos respecte de la qualificació urbanística dels terrenys, per la qual cosa sol·licita que es modifiqui el projecte incloent els terrenys en la delimitació del sòl urbà, per estimar que no resulta d'aplicació al cas el que determina el Decret Llei 1/2016, i qualificant-los com a zona Residencial Turística Unifamiliar RTU-02CL.

Informe:

a. Els terrenys a què es refereix la demanda s'ubiquen confrontants amb l'àmbit del Pla parcial Cala Llenya-la Joia, entre un camí d'accés a la platja de Cala Nova i els carrers de ses Bledes i des Vedrà de l'esmentada urbanització que constitueixen els límit sud i sud-oest d'aquesta i les qüestions que en l'al·legació es plantegen són similars a les que l'ara al·legant ha plantejat ja en seu judicial dins les actuacions del PO 39/2015 que se segueix en el Jutjat Contenciós Administratiu número 2 de Palma.
b. Els terrenys no van resultar inclosos en l'àmbit del Pla parcial ni tampoc en l'àmbit de sòl urbà definit pel PDSU, de manera que les NS vigents, que sí que classifiquen com a sòl urbà els terrenys urbanitzats en execució del Pla parcial i inclosos en l'àmbit d'aquest, els classifiquen com a sòl rústic i, en aplicació de les determinacions del PTI, els assignen a la qualificació de sòl rústic protegit en la categoria d'Àrea de protecció territorial de costa, qualificació que es superposa a la de sòl rústic forestal.
c. Amb caràcter general, el requisit d'existència de serveis que en l'al·legació s'addueix, ha vengut sempre acompanyat del requisit que els terrenys hagin estat legalment sotmesos a un procés d'integració en el teixit urbà, la qual cosa no concorre al cas ja que els terrenys no estaven inclosos en l'àmbit del Pla parcial en execució del qual es van implantar els serveis.
d. La disposició addicional sisena de la LOUS, avui dia suspesa en la seva aplicació pel Decret llei 1/2016, assenyala clarament que la simple confrontació amb vials que constitueixen límit del sòl urbà no és requisit suficient per a la classificació dels terrenys com a sòl urbà.
e. Els terrenys resulten classificats pel PTI com a sòl rústic protegit, APT de costa i conformen una massa arbòria de gran interès a la qual resulta d'aplicació el criteri general expressat en la Memòria justificativa de les NS vigents relatiu a incloure entre els seus objectius la protecció dels espais oberts del municipi de qualsevol ús que pugui alterar els seus valors ecològics i paisatgístics i d'aplicar com a criteri de planificació la protecció, conservació i recuperació del paisatge natural, rural i urbà.

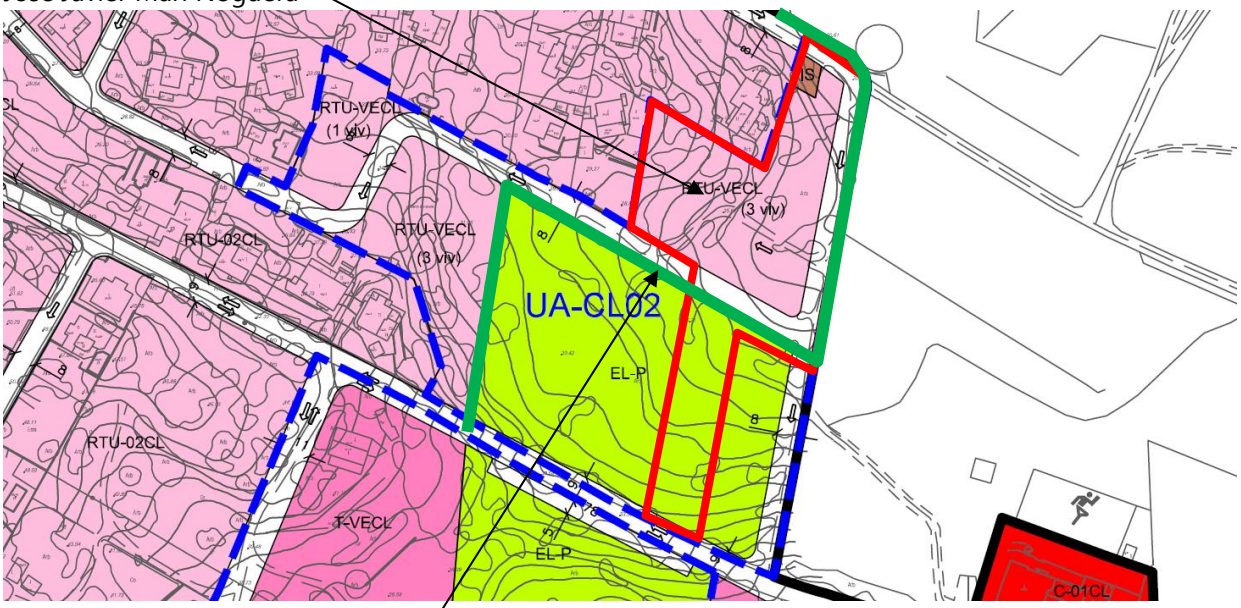
Proposta de resolució: No acceptar.

8.3 Al·legació n. 003 RGE número 201600004428 de 22.03.2016. Jose Javier Marí Noguera

José Javier Marí Noguera



José Javier Marí Noguera



Límit sòl urbà NS vigents

Resum:

a. És propietari d'uns terrenys inclosos en l'àmbit est de la unitat d'actuació discontínua en sòl urbà UA-CL02, part dels quals ja són sòl urbà segons les NS vigents mentre que la resta estan classificats com a sòl rústic.

b. En els terrenys que ja són sòl urbà poden edificar-se en l'actualitat 3 habitatges segons la qualificació EU-4 i la seva integració en la UA implica un perjudici econòmic molt important.

c. En una de les seves parcel·les deixar instal·lar un col·lector de sanejament que ara es grafia IS, càrrega que va acceptar de manera individual sense afectar cap altre propietari afectat per la qual cosa si ara es modifiquen les condicions establertes quan es va executar, es veurà forçat a demanar la corresponent indemnització.

d. Per això sol·licita que es mantinguin en els terrenys que ja són sòl urbà les condicions urbanístiques de la qualificació EU-4 i es defineixi la forma de completar els serveis urbanístics d'aquests.

d. L'ordenació de la part que estava classificada com a rústic resulta suspesa per l'entrada en vigor del DL 1/2016 segons s'especifica en l'addenda. Tals terrenys s'haurien d'incloure en UA tal com s'efectua i establir els aprofitaments de forma similar a l'efectuat en casos similars i participant l'Ajuntament en l'execució per tal que aquesta sigui viable.

Informe:

a. Efectivament, part dels terrenys a què es refereix l'al·legació estan classificats com a sòl urbà per les NS vigents, però no compten amb els serveis urbanístics necessaris per a la consideració de solar.

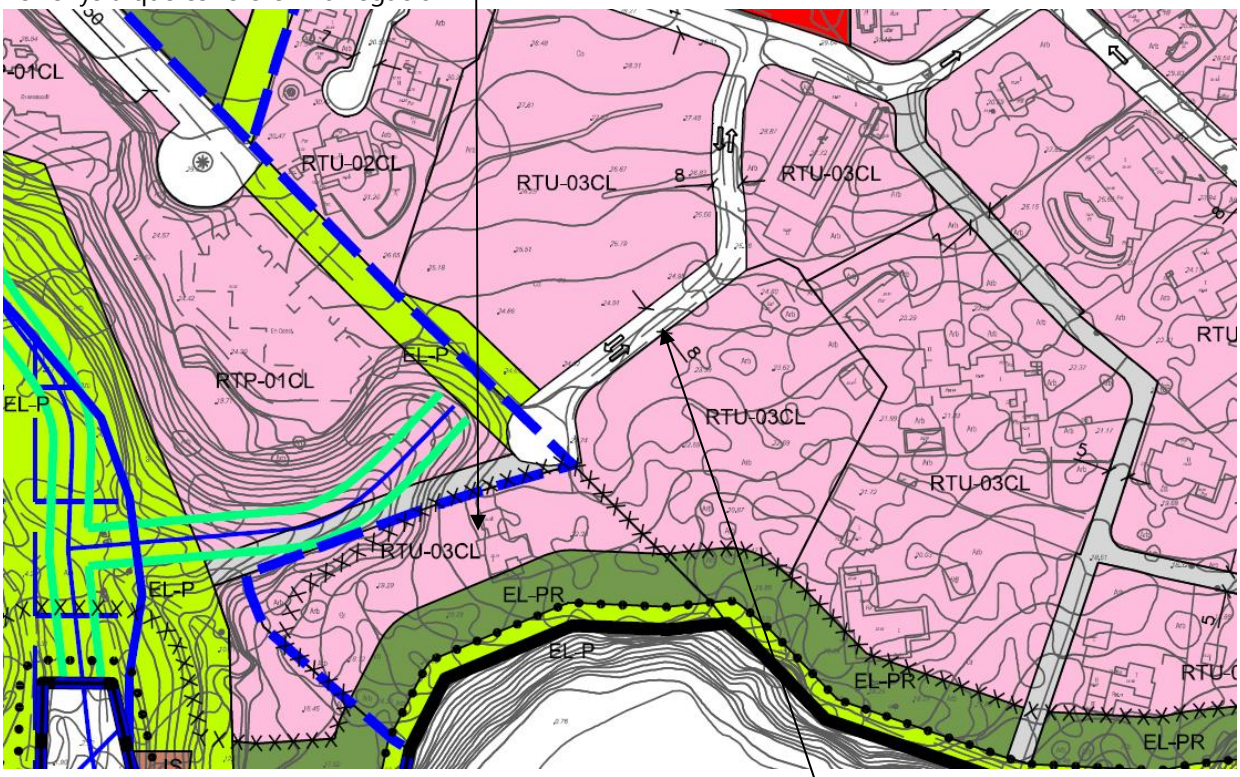
b. Com a conseqüència de l'aplicació de les determinacions del PTI, els paràmetres urbanístics de la zona són els assignats a la qualificació RTU-02CL, que vénen a substituir amb caràcter general els de la qualificació EU-4 a què es fa menció.

c. Si s'opta pels responsables del pla per mantenir l'exclusió de l'ordenació de les zones a què l'addenda es refereix, resultaria viable la definició de la resta de terrenys de la part oest de la UA-CL02, com els únics integrants d'aquesta UA, i se n'haurien de recalcular els paràmetres basant-se en els criteris generals emprats.

Proposta de resolució: Atesa la decisió dels responsables del pla, de definir l'ordenació de la zona en dues fases, constituint la segona fase l'ara exclosa de l'ordenació a què l'Addenda es refereix, acceptar parcialment definint la resta de terrenys de la part oest de la UA-CL02, com els únics integrants d'aquesta UA, en la forma s'estableix que en la documentació gràfica i escrita.

8.4 Al·legació n. 004 RGE número 201600005224 de 07.04.2016. Gerard Timsit

Terrenys a què es refereix l'al·legació



Plànol Modificació

Vial a què es refereix l'al·legació

Resum:

a. És propietari de terrenys ara requalificats com RTU-03CL i EL-PR, modificació amb la qual està d'acord.

b. Els terrenys qualificats com a espai lliure privat EL-PR han de computar a efectes de compliment de la parcel·la mínima per a l'edificació perquè, en cas contrari, constituiria una desigualtat respecte de les parcel·les confrontants.

c. El vial que serveix d'accés a la seva parcel·la es defineix com de doble direcció, quan pel trànsit que deu suportar n'hi hauria prou amb una única direcció, i finalitza en una rotonda de dimensions més àmplies que les necessàries per a un vial de direcció única.

Informe:

a. No hi ha cap inconvenient a aclarir que els terrenys qualificats com EL-PR computaran a efectes del compliment de parcel·la mínima per a l'edificació.

b. Pel que fa al vial, ha de poder facultar l'entrada i sortida a les parcel·les a què serveix si bé, ateses les característiques del trànsit que ha de suportar, pot perfectament qualificar-se com de vianants / trànsit rodat restringit

Proposta de resolució: Acceptar parcialment, aclarint el que assenyala i qualificant el vial com a de vianants / trànsit rodat restringit en els termes que resulten de la documentació gràfica i escrita.

8.5 Al·legació n. 005 RGE número 201600005260 de 08.04.2016. Antonio Molina Tejedor en representació d'Internacional de Desarrollo y Fincamiento SL (Interfisa)



Terrenys a què es refereix l'al·legació

Resum:

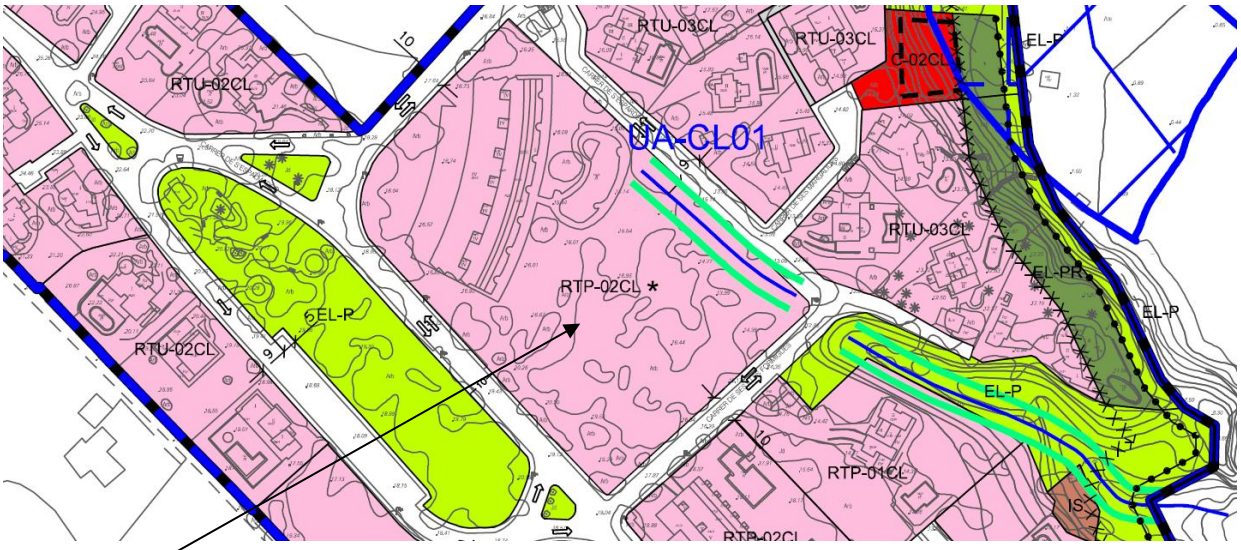
a. És propietari de la parcel·la comercial de 3.000 m2 i 2.100 m2st que es requalifica a ELP, en compensació de la qual cosa es requalifiquen com a RTU-01 3.187 m2 de la parcel·la EQ-E assignant-li 966 m2t i deixant de compensar per tant 1.144 m2st.
b. De forma contradictòria amb aquesta actuació, a la zona del PDSU es requalifiquen com a RTU-01 uns terrenys esportius privats desapareixent les actuals 3 pistes de tennis.
c. Les 2 pistes de tennis de la zona EQ-E que es mantenen en virtut de suggeriment efectuat en la informació pública de l'Avanç són privades i no públiques com pensen els veïns.
d. El Pla parcial preveia una altra sèrie de zones propietat d'Interfisa que s'han requalificat perdent-se 1.540 m2st.
e. Per això sol·licita que la totalitat dels 7.000 m2 de la zona EQ-E es requalifiquen com a RTU-01 en compensació de les edificabilitats perdudes.

Informe:

a. Un cop transcorreguts tots els terminis per edificar, com passa en el cas de l'àmbit ordenat per aquest Pla parcial, que va ser definitivament aprovat fa més de 40 anys, no hi ha cap obligació en l'ordenació de respectar les edificabilitats definides per aquest, i més quan en l'execució hi ha hagut variació en les superfícies de les diferents parcel·les definides i la superfície global de l'àmbit sobre la base del qual es va fixar el seu aprofitament total: 256.650 m2 resulta reduïda a 236.915 m2 segons el mesurament digital efectuat, la qual cosa suposaria una reducció de l'aprofitament global de l'àmbit de 0.44x19.735 = 8.683 m2st.
b. L'ordenació que ara es defineix sí que està obligada a respectar les determinacions del PTI vigent que, en la seva Norma 33, estableix les regles per a l'ordenació del sòl urbà, regles en base a les quals, tal com en la Memòria justificativa es detalla, s'han definit, entre d'altres característiques, les edificabilitats assignades a les diferents zones, entre elles la de 0,30 m2 / m2 de l'àmbit en què s'emplaça la parcel·la, que coincideix, a més, amb la fixada amb caràcter general per a les zones comercials de l'àmbit ordenat.
Tal edificabilitat de 0,30 m2 / m2 és la que correspondria definir per a la parcel·la de mantenir-se la seva qualificació com a comercial, de manera que la seva requalificació i la seva compensació amb terrenys qualificats RTU-01 de superfície equivalent a la requalificada no suposa cap pèrdua d'aprofitament.
c. No se sap a quines parcel·les ocupades per tres pistes de tennis es refereix l'al·legació. Si es refereix a l'antiga zona esportiva privada corresponent al camp de futbol, aquesta s'ha requalificat no com a RTU-01 sinó com a RTU-VECL dins d'una UA i s'ha definit l'aprofitament d'aquesta UA tenint en compte tal circumstància específica.

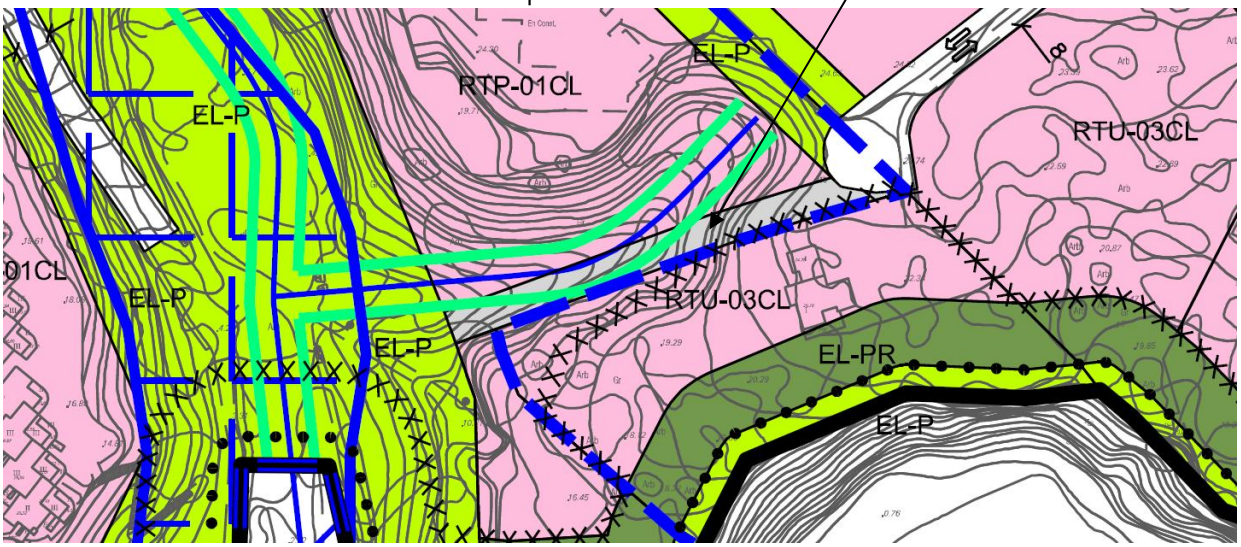
Proposta de resolució: No acceptar.

8.6 Al·legació no 006 RGE número 201600005261 de 08.04.2016. Carmen Tejedor Moreno en representació de Figeral SL

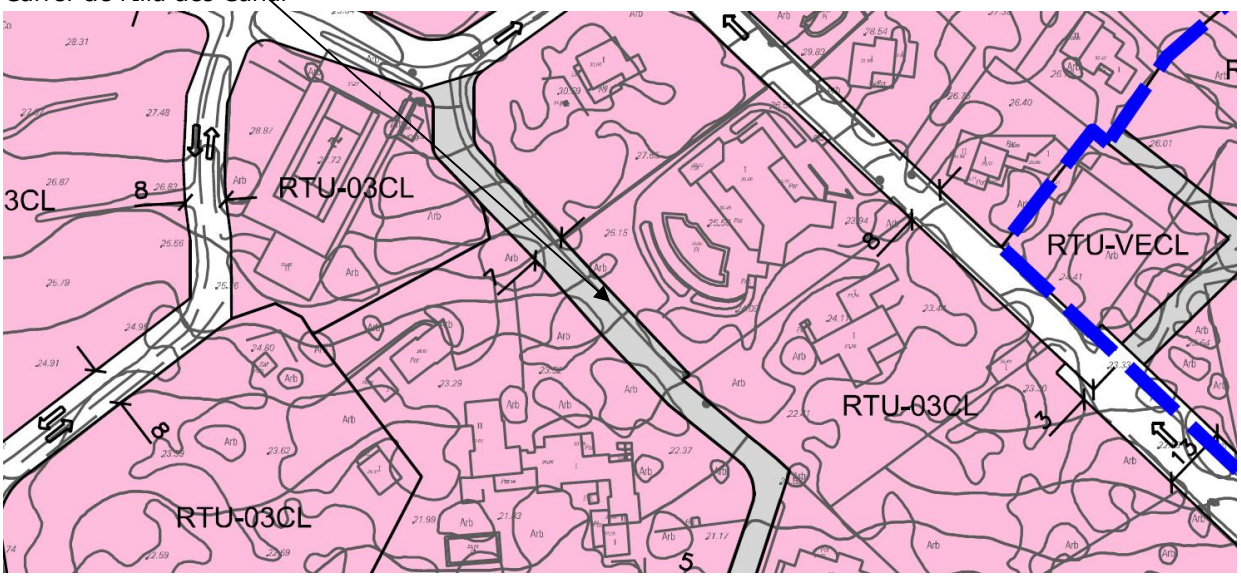


Parcel·la H2B

Vial per a vianants Las Esmeraldas



Carrer de l'Illa des Canar



Resum:

a. La Modificació ha de seguir la seva tramitació excloent els terrenys afectats pel DL 1/2016, que poden incorporar-se posteriorment un cop s'aixequi la moratòria que el DL imposa. El pàrquing previst a la UA-CL10 pot emplaçar-se a la parcel·la comercial que es requalifica com a ELP i les determinacions de la UA-CL02 poden incorporar-se de forma independent.
b. Ha d'eliminar-se l'exigència d'Estudi de detall per a la parcel·la H2B per ser innecessari.
c. El vial de vianants previst dins de la parcel·la de Las Esmeraldas és d'impossible execució perquè ocuparia part de la pista de pàdel. Es proposa que es redueixi la seva amplada a 5 m.

d. Ha de revisar-se el traçat del carrer de l'Illa des Canar eliminant el tall de la vorera que es produeix a la zona central.

Informe:

a. Pel que fa a la continuació de la tramitació excloent els terrenys afectats pel DL 1/2016, és criteri dels responsables del pla subdividir el projecte en dues fases, i està constituïda la segona fase pels terrenys a què fa referència l'addenda. Això faculta continuar la tramitació de l'ordenació de la primera fase sense necessitat d'esperar al que resulti de les modificacions legislatives a què respon la promulgació del DL per, un cop entrades en vigor aquestes modificacions, escometre de forma immediata la tramitació de l'ordenació dels terrenys de la segona fase.
b. Pel que fa a l'eliminació de l'exigència de formulació d'Estudi de detall previ per a la parcel·la H2B, les condicions d'edificació definides per aquesta són idèntiques a les aplicades a la construcció de l'edifici existent, de manera que no hi ha cap inconvenient en això.
c. No hi ha cap inconvenient a assenyalar com a orientatiu i a definir mitjançant Estudi de detall el traçat del vial de vianants previst, no dins de la parcel·la de Las Esmeraldas com assenyala l'al·legació sinó confrontant amb aquesta. Tal parcel·la tenia 14.000 m2 de superfície segons el Pla parcial i la seva superfície segons la Modificació ascendeix a 15.884 m2 per la qual cosa no se li ha restat gens de superfície, sinó més aviat al contrari.
d. Pel que fa a les característiques del carrer de l'Illa des Canar, tal carrer passa a ser de caràcter per a vianants mancant per tant de sentit la previsió de voreres.

Proposta de resolució: Acceptar parcialment subdividint el projecte en dues fases, i assenyalant com a orientatiu el traçat del vial de vianants, en els termes que es concreten en la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva.

8.7 Al·legació n. 007 RGE número 201600005262 de 08.04.2016. Antonio Molina Tejedor en representació d'Amay Grupo Inmobiliario SL



Terrenys a què es refereix l'al·legació



Resum:
En l'ordenació de la parcel·la H1A del Pla parcial ha d'eliminar-se la necessitat d'Estudi de detall i reduir la reculada a límits a 5 m.

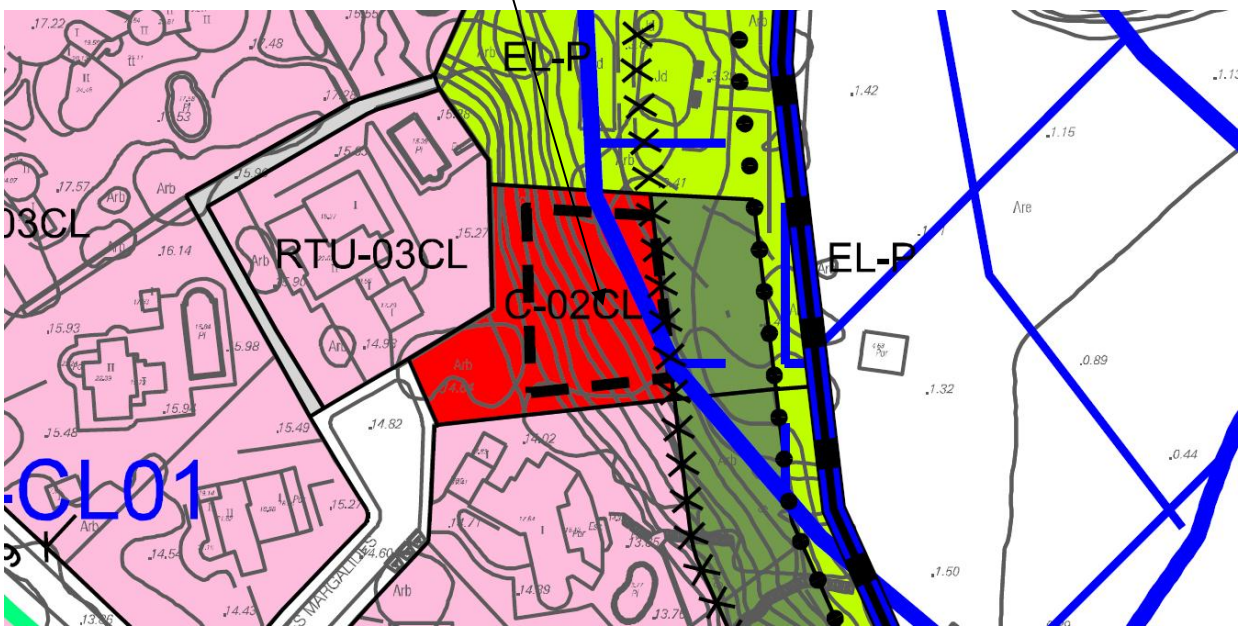
Informe:
La parcel·la es troba en un emplaçament respecte del conjunt i de les confrontants que ha aconsellat establir la necessitat de la prèvia formulació d'Estudi de detall enfocat a minimitzar el seu impacte visual i millorar la seva implantació en l'entorn, instrument en el qual es podrà promoure la reducció de la reculada a determinats vials sol·licitat

Proposta de resolució: No acceptar

8.8 Al·legació n. 008 RGE número 201600005263 de 08.04.2016. Antonio Molina Tejedor en representació de Técnicas Cerrajeras y Construcción SL



Terrenys a què es refereix l'al·legació



Resum: La parcel·la a la platja qualificada com a C-02CL apareix descrita en Memòria amb una superfície de 835 m2 quan en escriptura té 1.200 m2 i segons aixecament topogràfic 1.320 m2. Sol·licita que la parcel·la aparegui amb la seva superfície real.

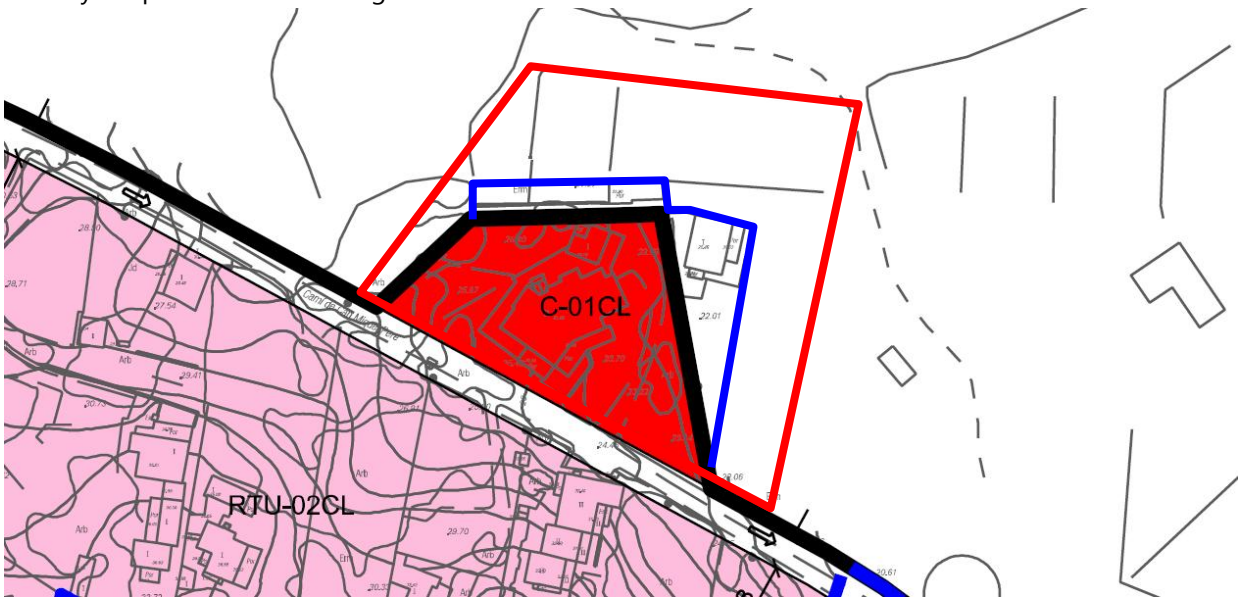
Informe: La parcel·la cadastral actual resulta assignada a dues qualificacions diferents: la comercial C-02CL, la superfície de la qual, segons el mesurament digital efectuada sobre la cartografia base 1:1000 ascendeix a 835 m2; i la d'espai lliure privat EL-PR que s'assigna a la resta de la dita parcel·la cadastral.

Proposta: No acceptar.

8.9 Al·legació n. 009 RGE número 201600005286 de 08.04.2016. Esteban Marí Torres



Terrenys a què es refereix l'al·legació

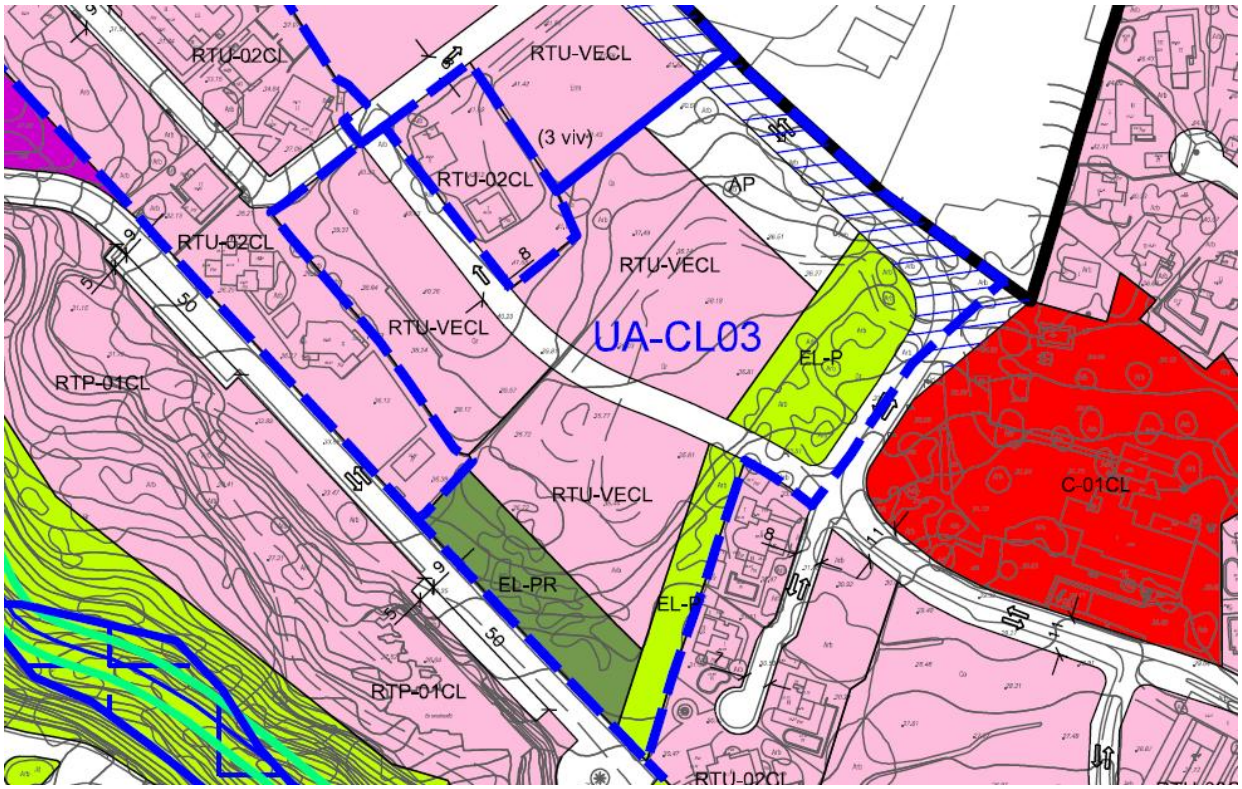


Resum:
a. L'al·legació es refereix a la parcel·la del restaurant existent al carrer des Daus qualificada com C-01CL l'àmbit de la qual es rectifica per la Modificació respecte del definit en les NS vigents.
b. Es proposa eixamplar el vial ampliant així mateix l'àmbit dels terrenys qualificats com a C-01CL a fi d'incloure la totalitat d'edificacions existents.

Informe: Manca efectivament de sentit deixar fora de la delimitació les construccions existents en l'entorn pròxim del restaurant, per la qual cosa es proposa rectificar aquesta delimitació en la forma que en traç blau més amunt es defineix.

Proposta de resolució: Acceptar parcialment, rectificant la delimitació, en els termes que es concreten en la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva.

8.10 Al·legació n. 010 RGE número 201600005324 de 11.04.2016. José Manuel Lobo Beistegui en representació de María del Carmen Beistegui Chirapozu



Resum:
a. És propietari de la totalitat de terrenys que constitueixen la UA-CL03.
b. S'ha de rectificar el límit est de la UA excloent-ne uns terrenys que s'inclouen per error.
c. L'exigència d'Estudi de detall s'ha de d'eliminar ja que és supèrflua i augmenta els costos i tràmits.
d. El sistema general viari hauria de quedar fora de la UA ja que ja està executat i en funcionament.
e. S'han de reduir les cessions obligatòries a fi d'evitar greuges comparatius. Especialment la zona d'aparcament públic annexa al SG que per la seva distància a la platja no estarà al servei d'aquesta i perquè atès el seu desnivell respecte del SG el seu accés hauria d'efectuar-se per l'EL-P.
f. S'ha d'incloure estudi de sostenibilitat econòmica i de viabilitat de les UA i repetir la informació pública.

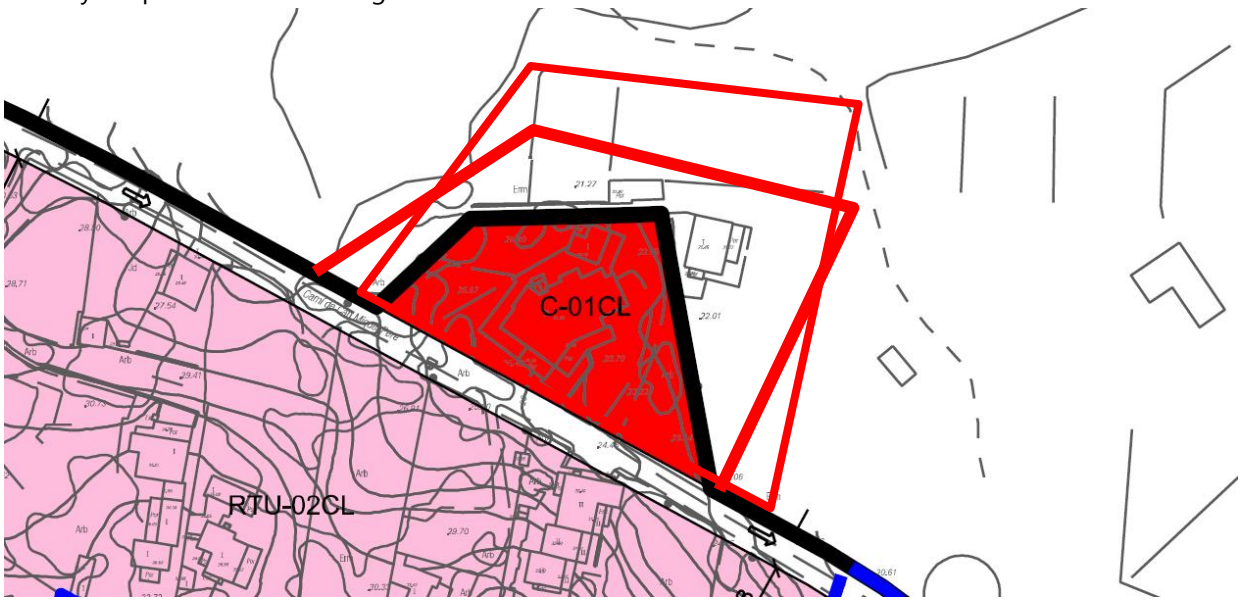
Informe:
a. No hi ha cap inconvenient en corregir el límit de la UA, ajustant-lo als límits cadastrals.
b. Per contra, no es considera convenient eliminar la necessitat d'Estudi de detall previ atès que en l'àmbit de la UA es preveu un vial de nova planta les alineacions del qual convé definir amb precisió i han de definir-se, a més, les volumetries resultants de l'aplicació a les diferents peces de terrenys de la qualificació RTU-VECL.
c. L'amplada del SG viari definit ara és més gran que la realment executada en gran part del seu traçat per la qual cosa es considera coherent incloure'l en les UA a fi de garantir-ne l'obtenció per cessió obligatòria i gratuïta. Si coincidís tal amplada amb la realment executada com se sosté a l'al·legació, això no planteja cap problema en la seva gestió.
d. No acaben d'entendre's els números que en l'al·legació s'assignen a les dues UA que es comparen. Si s'està parlant de les UA-CL02 i UA-CL03, la UA-CL02 té una superfície total de 40.082 m2, dels quals se cedeixen un total de 18.155 m2 (45,29%), mentre que la UA-CL03 té efectivament una superfície total de 17.172 m2, dels quals se cedeix un total de 5.425 m2 (31,59%) i els aprofitaments assignats a les dues UA s'han calculat aplicant el mateix criteri, resultant més el corresponent a la UA-CL02.
e. La sostenibilitat econòmica i viabilitat de les UA definides ve justificada en els apartats 13 al 18 de la Memòria justificativa de la Modificació, apartats que s'agrupen sota el concepte global de Sistema d'actuació, avaluació de costos d'execució i ordre de prioritat, sense fer referència al concepte d'informe de sostenibilitat econòmica, de manera que es proposa modificar aquest concepte global en la documentació objecte d'aprovació definitiva, separant-ne els aspectes corresponents a l'informe de sostenibilitat econòmica a fi d'evitar confusions.
En els apartats esmentats s'inclouen la totalitat d'aspectes que l'article 39 de la LOUS determina que s'han d'incloure en l'informe de sostenibilitat econòmica: estimació de cost econòmic, determinació del caràcter públic o privat de les inversions, previsions de finançament públic i anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions públiques i privades.
No contemplant-se en el projecte cap actuació de transformació urbanística ni tampoc edificatòria o de regeneració i renovació urbanes, no resulta necessari incloure en l'estudi els aspectes que la normativa bàsica estatal exigeix per a ambdós tipus d'actuacions.

Proposta: Acceptar parcialment, corregint el límit de la UA en els termes que en la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva es concreten i reordenant l'apartat destinat a l'informe de sostenibilitat econòmica.

8.11 Al·legació n. 011 RGE número 201600005394 de 11.04.2016. Vicente Marí Torres



Terrenys a què es refereix l'al·legació



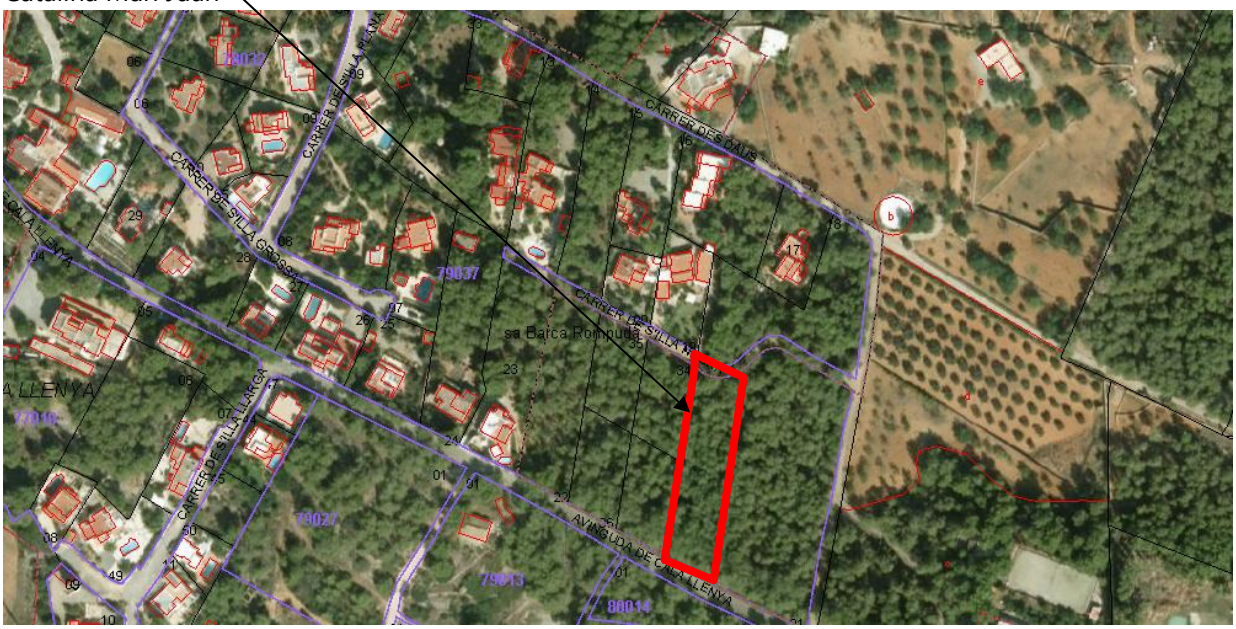
Resum:
a. L'al·legació es refereix als terrenys objecte de l'al·legació número 9, però la proposta de modificació de l'àmbit ara definit és diferent de la plantejada abans.
b. El vial d'accés s'ha d'eixamplar perquè en l'actualitat és perillós i deixa en certa manera aïllada la zona.
c. Totes les edificacions haurien d'estar incloses en l'àmbit.
d. S'ha d'ampliar la zona o crear-ne una de nova per facilitar la construcció d'un habitatge. Al principi l'àrea urbana era de 6.000 m2 i s'ha anat reduint fins als 2.000 m2 actuals.

Informe: Tal com s'ha assenyalat en la contestació a l'al·legació número 9, no té sentit el deixar fora de la delimitació les construccions existents en l'entorn pròxim del restaurant, per la qual cosa es proposa rectificar tal delimitació en la forma que en aquesta al·legació s'assenyala.

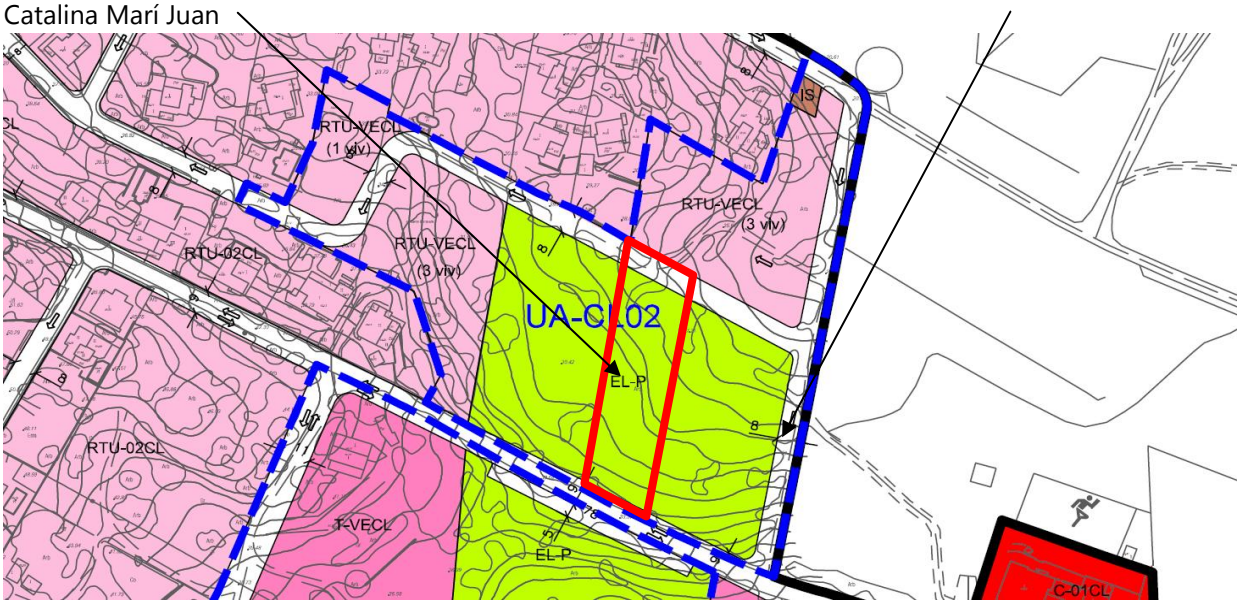
Proposta de resolució: Acceptar parcialment, rectificant la delimitació, en els termes que es concreten en la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva.

8.12 Al·legació n. 012 RGE número 201600005477 de 12.04.2016. Catalina Marí Juan

Catalina Marí Juan



Catalina Marí Juan



Resum:

a. És propietària de terrenys inclosos en l'àmbit est de la unitat d'actuació discontínua en sòl urbà UA-CL02, que segons les NS vigents estan classificats com a sòl rústic i que es qualifica com a EL-P.

b. La seva parcel·la procedeix d'una segregació autoritzada l'any 2001 amb motiu d'una legítima, assignant-li una superfície de 1.600 m2.

c. Per la seva parcel·la s'ha fet passar sense demanar-li autorització una canalització de sanejament, la qual cosa justificaria la seva reclassificació com a urbà edificable.

d. Sol·licita que es requalifiquin els seus terrenys com a RTU-VECL (3 hab) i es passi l'EL-P al costat de la rotonda.

Informe: La classificació com a sòl urbà dels terrenys per als quals es demana la requalificació no és factible des de l'entrada en vigor del DL 1/2016 i el que sol·licita aniria en contra del criteri general aplicat pel que fa a la creació de l'ELP central, per la que no resulta possible accedir-hi.

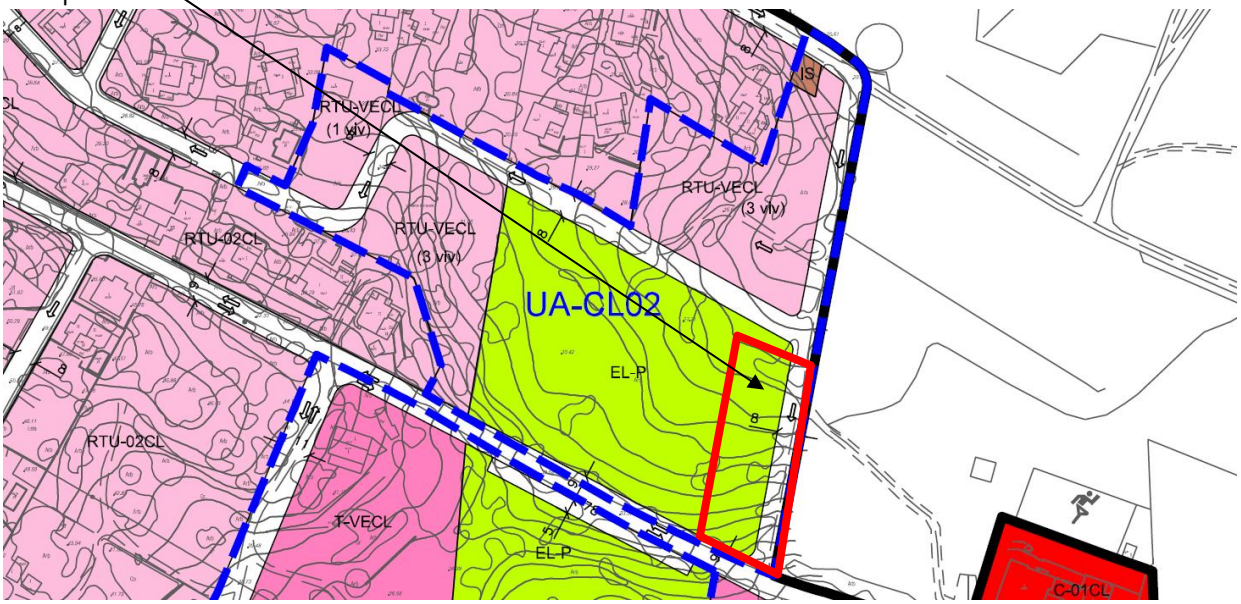
Proposta de resolució: No acceptar

8.13 Al·legació no 013 RGE número 201600005479 de 12.04.2016. Virginia Coll Marí en representació de Riverpark SL

Riverpark SL



Riverpark SL



Resum:

a. És propietària d'uns terrenys inclosos en l'àmbit est de la unitat d'actuació discontínua en sòl urbà UA-CL02, que segons les NS vigents estan classificats com a sòl rústic i que es qualifiquen per la Modificació com a EL-P.

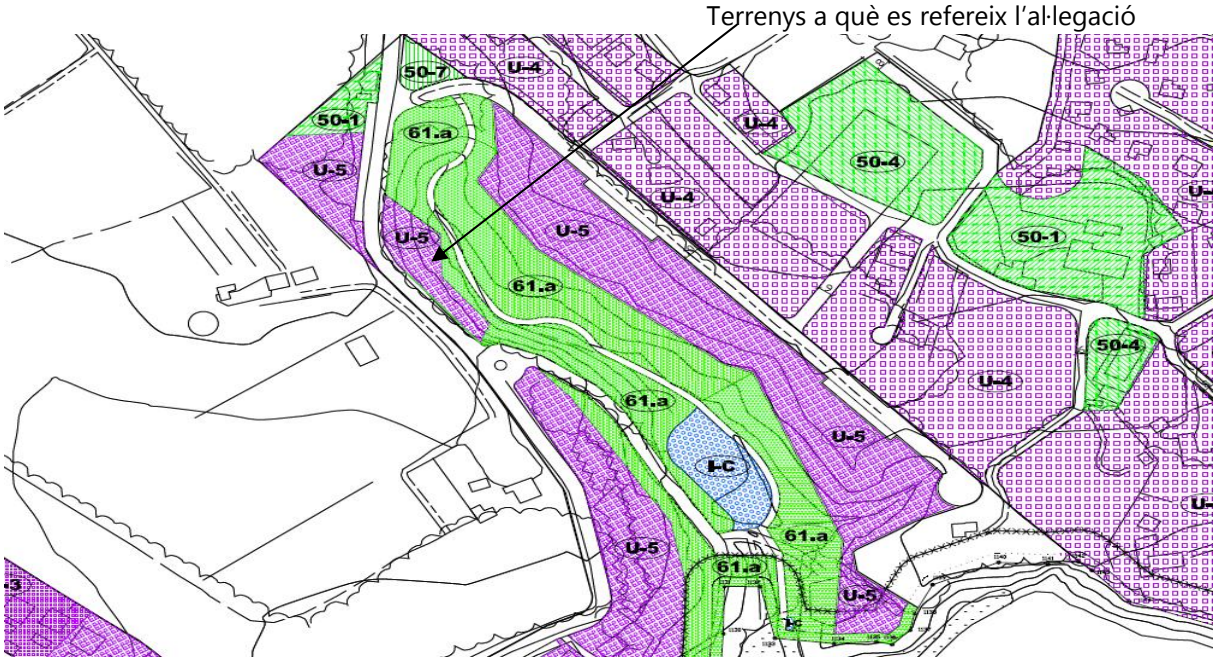
b. No està d'acord amb la qualificació atorgada ni amb la seva inclusió en UA ja que hi ha una multiplicitat de propietaris afectats que farà molt difícil la seva gestió.

c. Sol·licita que es requalifiquin els seus terrenys com a RTU-VECL (3 hab) i es passi 'L-P al costat de la rotonda.

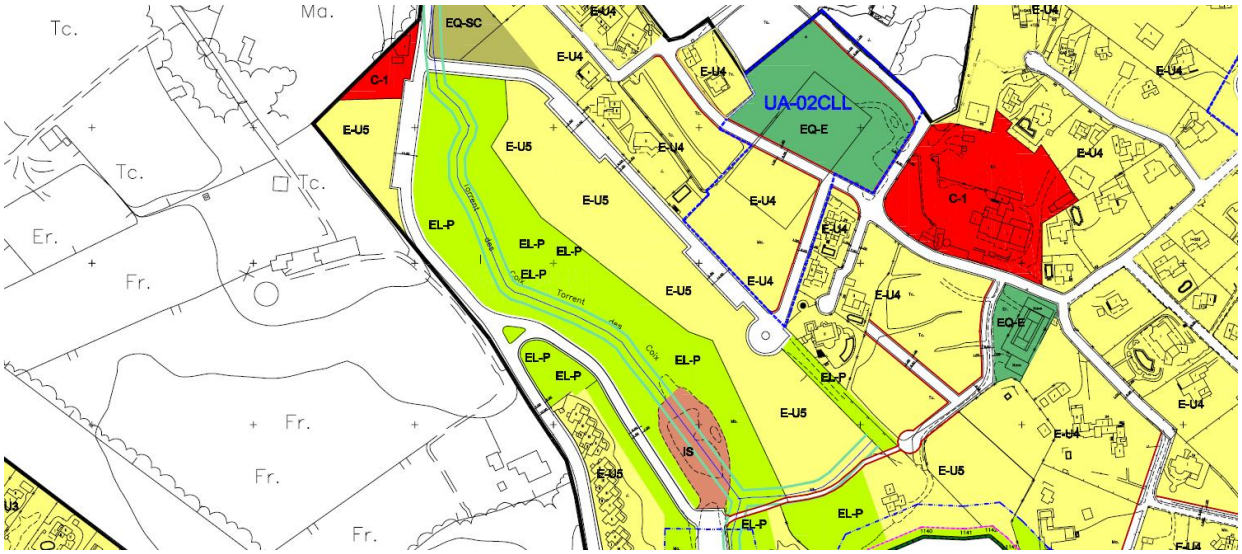
Informe: La classificació com a sòl urbà dels terrenys per als quals es demana la requalificació no és factible des de l'entrada en vigor del DL 1/2016 i el que sol·licita aniria en contra del criteri general aplicat pel que fa a la creació de l'ELP central, per la que no resulta possible accedir-hi.

Proposta de resolució: No acceptar

8.14 Al·legació n. 014 RGE número 201600005865 de 18.04.2016. Alvaro del Yerro San Román en representació d'Intercontinental de Desarrollo y Fincamiento SA (Interfisa)



NS 2004



NS 2011

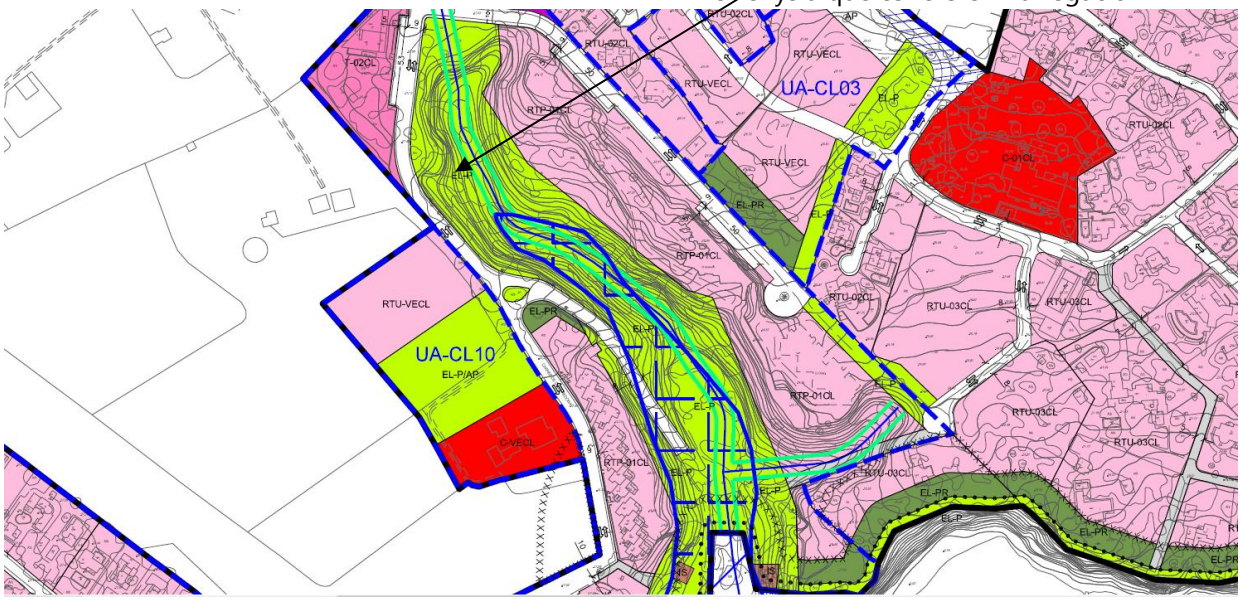
Resum:

a. És propietari de la parcel·la RB / 8 de les definides pel Pla parcial de Cala Llenya que, havent resultat prevista en les NS de 2004, va desaparèixer sense cap justificació en les NS de 2011 i tampoc apareix en la Modificació, qualificant-se en tots dos planejaments els terrenys corresponents com a Espai lliure públic EL-P
b. Aquesta parcel·la de 1.200 m2 de superfície i amb una edificabilitat de 840 m2t per a ús residencial plurifamiliar ha de respectar-se en la Modificació.

Informe:

a. Tal com es dedueix de la cartografia base, es tracta d'uns terrenys la inclinada pendent dels quals, en aplicació de l'assenyalat pel PTI, clarament desaconsella la seva consideració com a terrenys edificables, fet al qual segurament es deu la seva requalificació com a EL-P per les NS de 2011, requalificació que, en tot cas, resulta compensada en l'àmbit mitjançant l'increment de la superfície de la parcel·la identificada a la parcel·lació com a RB-4, la superfície de la qual va passar dels 14.000 m2 fixats pel Pla parcial als 15.884 m2 que ara té.

Terrenys a què es refereix l'al·legació



Modificació

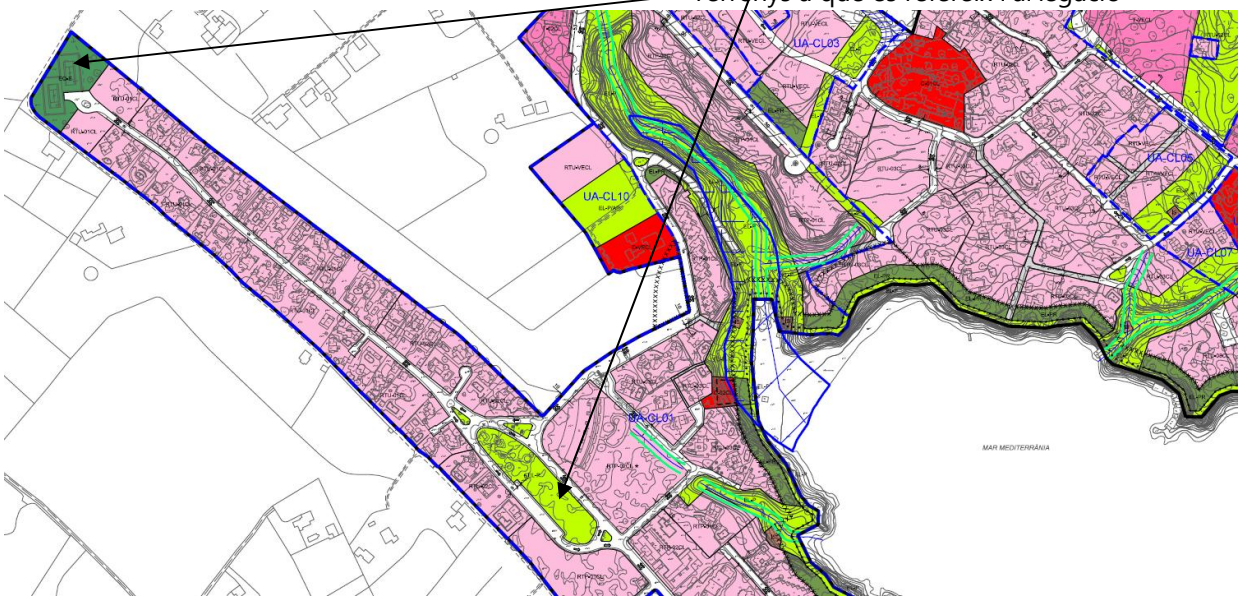
Proposta: No acceptar

8.15 Al·legació n. 015 RGE número 201600005866 de 19.04.2016. Alvaro del Yerro San Román en representació d'Intercontinental de Desarrollo y Fincamiento SA (Interfisa)

Terrenys a què es refereix l'al·legació



Terrenys a què es refereix l'al·legació

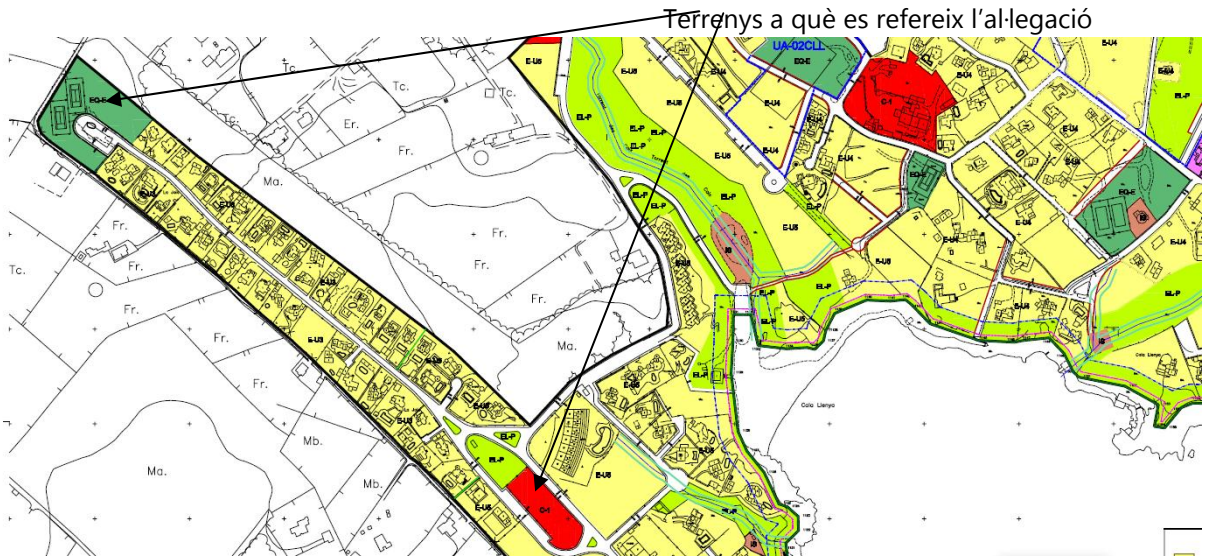


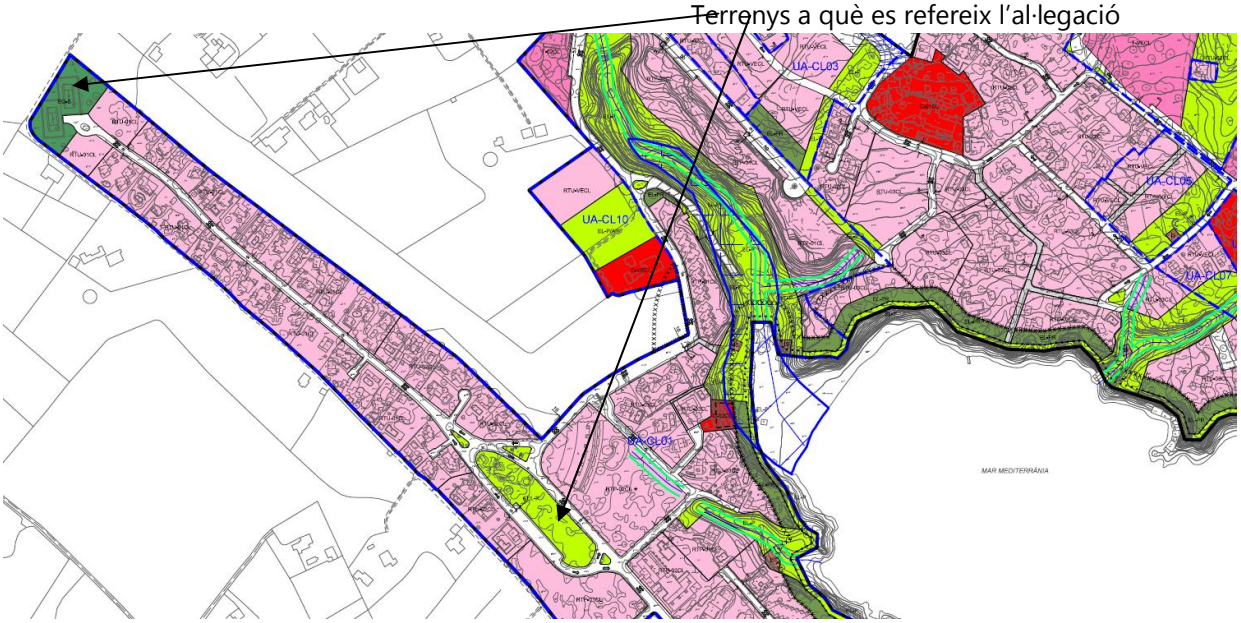
Resum:
a. És propietari dels terrenys de 7.000 m2 de superfície qualificats pel Pla parcial de Cala Llenya com a equipament esportiu EQ-S, 3.817 m2 dels quals es requalifiquen ara a residencial per tal de compensar la requalificació com a espai lliure públic d'una parcel·la de 3.000 m2 de superfície fins ara qualificada com a zona comercial C, que també és de la seva propietat.
b. La compensació és insuficient ja que els usos comercial i residencial tenen similar valor i la parcel·la requalificada com a EL-P tenia un aprofitament de 2.100 m2t i ara només es donen 956 m2t.
c. Tots els terrenys esportius de la zona del PDSU fins ara qualificats com a EQ-S s'han requalificat com a zona residencial RTU-02CL sense ser compensació de res, la qual cosa constitueix un greuge comparatiu
d. Les actuals pistes de tennis estan en sòl privat per la qual cosa poden tancar-se en qualsevol moment.
e. Interfisa té dues parcel·les més l'aprofitament de les quals no ha estat compensat pel que seran objecte de la corresponent sol·licitud d'indemnització.
f. Per tot això sol·licita que es requalifiqui la totalitat de l'antiga zona EQ-S com a zona RTU-01CL, eliminant les pistes de tennis existents i que es construeixin dues pistes de pàdel a la zona C que ara es requalifica com a EL-P

Informe:
a. Un cop transcorreguts tots els terminis per a edificar, com passa en el cas de l'àmbit ordenat per aquest Pla parcial, que va ser definitivament aprovat fa més de 40 anys, no hi ha cap obligació en l'ordenació de respectar les edificabilitats definides pel mateix, i més quan en l'execució hi ha hagut variació en les superfícies de les diferents parcel·les definides i la superfície global de l'àmbit sobre la base del qual es va fixar el seu aprofitament total, 256.650 m2, resulta reduïda a 236.915 m2 segons el mesurament digital efectuat, la qual cosa suposaria una reducció de l'aprofitament global de l'àmbit de 0.44x19.735 = 8.683 m2st.
b. L'ordenació que ara es defineix sí que està obligada a respectar les determinacions del PTI vigent que, en la seva Norma 33, estableix les regles per a l'ordenació del sòl urbà, regles en base a les quals, tal com es detalla en la Memòria justificativa, s'han definit, entre altres característiques, les edificabilitats assignades a les diferents zones, entre elles la de 0,30 m2 / m2 de l'àmbit en què s'emplaça la parcel·la, que coincideix, a més, amb la fixada amb caràcter general per a les zones comercials de l'àmbit ordenat.
Tal edificabilitat de 0,30 m2 / m2 és la que correspondria definir per a la parcel·la de mantenir-se'n la qualificació com a comercial, de manera que la seva requalificació i la seva compensació amb terrenys qualificats RTU-01 de superfície equivalent a la requalificada no suposa cap pèrdua d'aprofitament.
c. No se sap a quines parcel·les esportives es refereix l'al·legació. Si es refereix a l'antiga zona esportiva privada corresponent al camp de futbol, aquesta s'ha requalificat no com a RTU-01 sinó com a RTU-VECL dins d'una UA i s'ha definit l'aprofitament d'aquesta UA tenint en compte tal circumstància específica.

Proposta de resolució: No acceptar

8.16 Al·legació n. 016 RGE número 201600005867 de 19.04.2016. Alvaro del Yerro San Román en representació de Intercontinental de Desarrollo y Fincamiento SA (Interfisa)



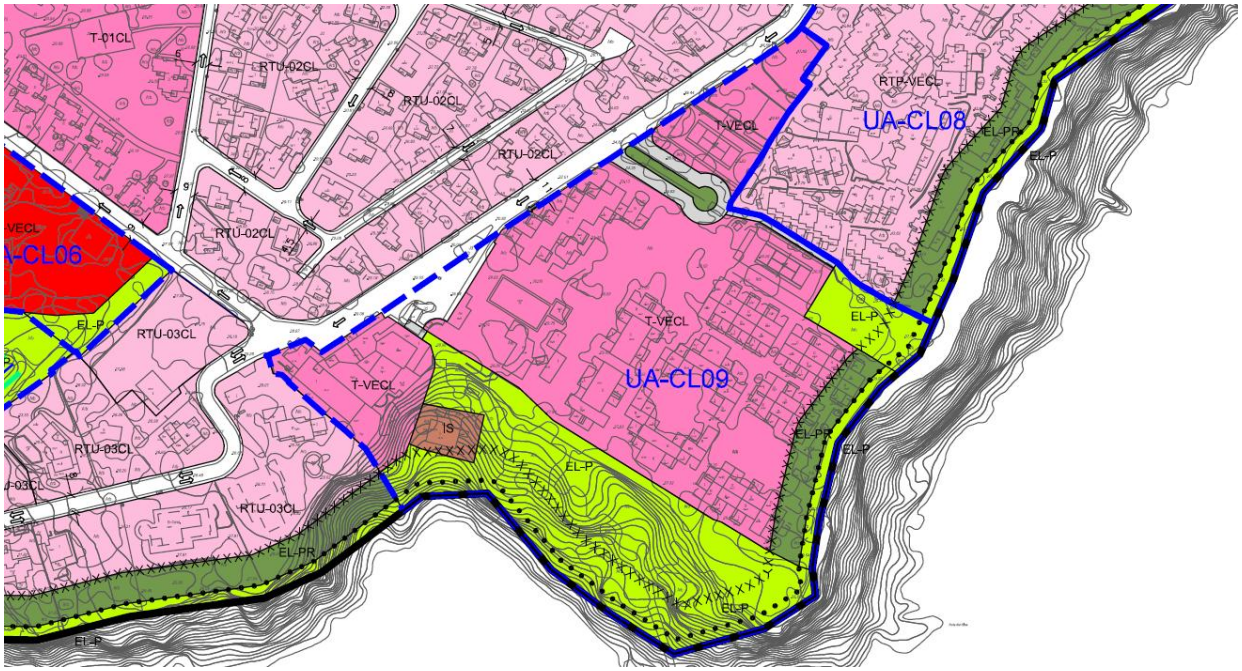


Resum:
a. És propietari dels terrenys de 3.000 m2 de superfície qualificats pel Pla parcial de Cala Llenya com a zona comercial C, que es requalifiquen com a espai lliure públic EL-P. També és propietari dels terrenys de 7.000 m2 de superfície qualificats com a zona esportiva EQ-S, 3.817 m2 dels quals es requalifiquen ara a residencial per tal de compensar la requalificació anterior.
b. La compensació és insuficient tal com en una altra al·legació s'explicarà, per la qual cosa sol·licita que es requalifiqui la totalitat de l'antiga zona EQ-S com a zona RTU-01CL, eliminant les pistes de tennis existents i que es construeixin dues pistes de pàdel a la zona C que ara es requalifica com a EL-P.

Informe:
a. Una vegada transcorreguts tots els terminis per a edificar, com passa en el cas de l'àmbit ordenat per aquest Pla parcial, definitivament aprovat fa ja més de 40 anys, no hi ha cap obligació en l'ordenació de respectar les edificabilitats que s'hi definien, sobretot quan en l'execució hi ha hagut variació en les superfícies de les diferents parcel·les definides i la superfície global de l'àmbit sobre la base de la qual se'n es va fixar l'aprofitament total, 256.650 m2, resulta reduïda a 236.915 m2 segons el mesurament digital efectuat, la qual cosa suposaria una reducció de l'aprofitament global de l'àmbit de 0.44x19.735 = 8.683 m2t.
b. L'ordenació que ara es defineix sí que està obligada a respectar les determinacions del PTI vigent que, en la seva Norma 33, estableix les regles per a l'ordenació del sòl urbà, regles en base a les quals, tal com es detalla en la Memòria justificativa, s'han definit, entre altres característiques, les edificabilitats assignades a les diferents zones, entre elles la de 0,30 m2 / m2 de l'àmbit en què s'emplaça la parcel·la, que coincideix, a més, amb la fixada amb caràcter general per a les zones comercials de l'àmbit ordenat.
Tal edificabilitat de 0,30 m2 / m2 és la que correspondria definir per a la parcel·la de mantenir-se'n la qualificació com a comercial, de manera que la seva requalificació i la seva compensació amb terrenys qualificats RTU-01 de superfície equivalent a la requalificada no suposa cap pèrdua d'aprofitament.

Proposta de resolució: No acceptar

8.17 Escrit amb RGE número 201600016756 de 10.10.2016. Erica Gaggero en representació de Cala Azul SL

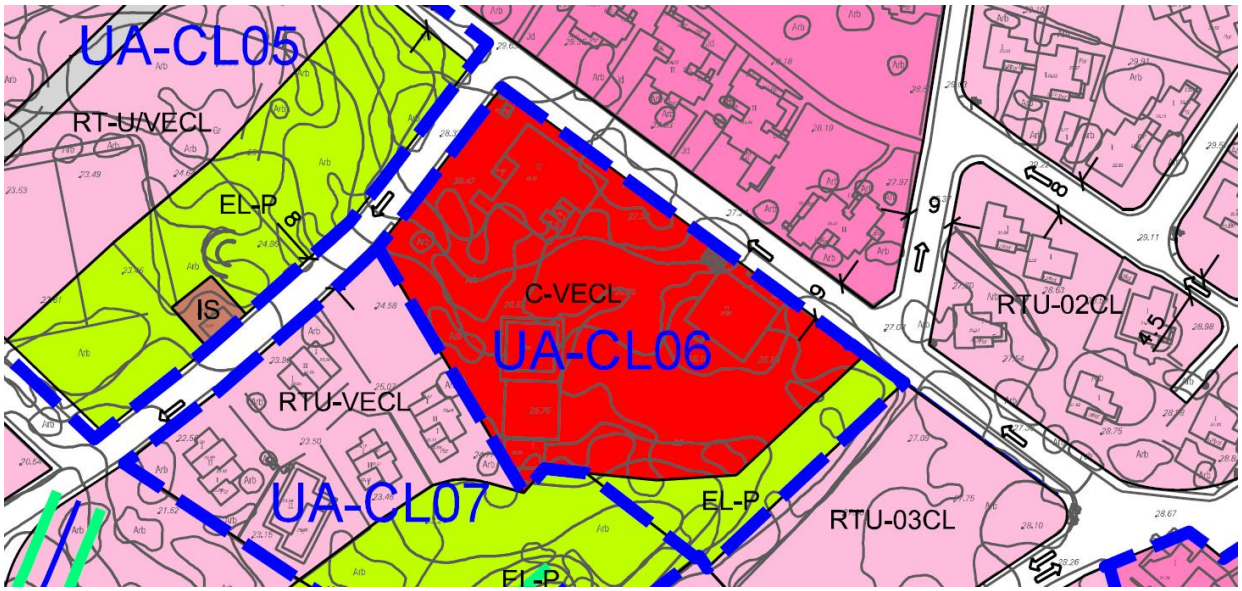


Resum:
a. Són propietaris del complet turístic denominat Cala Blava i han conegut tardanament que es tramitava la Modificació.
b. La totalitat d'immobles dels quals són titulars es dediquen a l'explotació turística i no obstant això els terrenys són assignats a quatre qualificacions diferents.
c. Sol·licita que els terrenys es qualifiquen en la seva integritat com a E-T2.

Informe:
a. La totalitat de terrenys del conjunt s'inclou en la unitat d'actuació UA-CL09, de manera que els terrenys d'ús turístic s'assignen a la qualificació T-VECL, amb excepció dels emplaçats a la zona de servitud de protecció que, de la mateixa manera que s'assignen en resta de l'àmbit de Cala Llenya, per raons paisatgístiques, a la qualificació d'espai lliure privat EL-PR.
b. La resta dels terrenys s'assignen a les qualificacions de: EL-P, bàsicament amb la finalitat de recollir un espai lliure públic ja previst pel PDSU, així com per a definir el recorregut de vianants al fet que en la Memòria es fa menció; IS, recollint la instal·lació existent; i de vianants / trànsit rodat restringit associada així mateix a la definició del recorregut de vianants abans esmentat.
c. La totalitat de superfície dels terrenys que resulten de cessió, s'ha computat per definir l'edificabilitat específicament assignada a la qualificació T-VECL

Proposta: No acceptar.

8.18 Escrits amb RGE números 201600015519 de 22.09.2016 i 201600017529 de 20.10.2016. Vicente Ferrer Juan.



Resum:
a. És propietari de la totalitat de terrenys qualificats com a EL-P inclosos en la unitat d'actuació UA-CL06.

b. Sol·licita que s'accepti la cessió anticipada dels terrenys així qualificats i que s'elimini la unitat d'actuació, per resultar ja innecessària.

Informe: No hi ha cap inconvenient en acceptar el sol·licitat, sempre que resulti garantit que la cessió es porta a terme.

Proposta de resolució: D'acord, sempre que es garanteixi la cessió.

VII. INFORMES D'ALTRES ADMINISTRACIONS

1 A efectes d'evacuació del tràmit de consulta que estableix l'apartat 1 de l'article 96 de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'Avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears es van sol·licitar els informes següents:

1.1 Demarcació de Costes en Illes Balears. No emès

1.2 Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears.

Informe emès amb RGE número 201600010961 de data 07.07.2016, traslladant d'informe tècnic en què es conclou que:

a. Ha d'aclarir-si amb la Modificació s'incrementa la població prevista a Cala Llenya respecte de les NS vigents. Si és així s'ha de justificar el creixement proposat.
b. Ha de justificar-se la disponibilitat d'aigua i capacitat de depuració per a la població prevista en l'àmbit de Cala Llenya: 4.340 habitants.
c. S'han d'estudiar alternatives per a la ubicació dels nous sòls urbans proposats, realitzar una anàlisi comparativa i triar l'alternativa més favorable des del punt de vista ambiental.
d. Han de proposar-mesures per fer efectiva la prohibició d'utilitzar la zona inundable al final del Torrent des Coix com a aparcament.
e. Han d'incorporar-se a la normativa les mesures proposades en l'apartat 6 de l'ISA per tal de minimitzar o reduir els impactes ambientals.

En relació amb l'assenyalat, la totalitat de qüestions s'analitzen en la Memòria ambiental del projecte.

1.3 Consell Insular d'Eivissa
Informe emès amb RGE número 201600006776 de data 03.05.2016, traslladant l'acord del Consell Executiu adoptat en sessió de data 29.04.29, per la qual s'accepta el contingut dels informes emesos per diferents departaments del Consell Insular, el contingut dels quals es resumeix a continuació:

1.3.1 Departament de Territori i Mobilitat:
a. Si bé en el seu plantejament inicial la Modificació afectava determinacions estructurals, si s'atén al contingut de l'Addenda, no serà així, per la qual cosa la seva aprovació definitiva serà de competència municipal.
b. S'ha d'incloure informe de sostenibilitat econòmica d'abast adequat a l'índole de la Modificació.
c. Atès que s'efectuen modificacions de les zones verdes, aquestes hauran de ser motivades i serà preceptiu l'informe del Consell Consultiu.
d. Les Normes urbanístiques s'haurien d'integrar en les de les NS.
e. Quant als plànols de xarxes s'ha d'aclarir-se si són informatius o normatius.

En relació amb l'assenyalat:
a. L'informe de sostenibilitat econòmica inclòs és l'adequat a l'índole de la Modificació, que no contempla cap actuació de transformació urbanística.
b. Efectivament, les modificacions de zones verdes han de ser motivades i, pel que fa a l'informe del Consell Consultiu, únicament és exigible si no es donen les condicions que determina l'article 59 de la LOUS, la qual cosa no és el cas, tal com es justifica en l'apartat 18.7 de la Memòria.
c. Les Normes urbanístiques s'integraran en les de les NS i és criteri dels ST municipals que això s'efectuï de forma diferenciada per nuclis.
d. Hi ha dos tipus de plànols de xarxes, els informatius i els normatius.

1.3.2 Departament de Territori i Mobilitat:
No resulta afectada cap via de titularitat del Consell Insular, de manera que no cal emetre cap informe.

1.3.3 Departament de Medi Ambient, Medi Rural i Marí:
a. L'ordenació definida per les NS de 2011 hauria de ser la base per a l'anàlisi de les diferents alternatives.

b. L'ISA hauria d'incloure l'annex paisatgístic exigit per l'article 87.1.k de la Llei 11/2006.
c. A l'hora d'habilitar el pàrquing previst a la UA-10 s'ha de tenir en compte que s'emplaça en zona de vulnerabilitat d'aqüífers i en les proximitats d'una zona forestal.
d. S'hauria de preveure xarxa d'hidrants contra incendis i mesures per mitigar aquest risc.
e. Hauria de dotar-se la zona de xarxa de pluvials.

En relació amb l'assenyalat, la totalitat d'aspectes són objecte d'anàlisi en la Memòria ambiental del projecte.

1.3.4 Departament de Turisme:

En l'ISA de la Modificació no es fa cap menció a l'observació del règim transitori previst a la DT 4 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears

En relació amb l'assenyalat:
a. Tal com es dedueix de la seva Memòria, la Modificació suposa reducció de la capacitat de població prevista a l'entrada en vigor del POOT, i no contempla cap modificació del tipus de les previstes en la disposició.
b. La implantació d'usos incompatibles ja ha estat introduïda per una Modificació anterior.

1.3.5 Departament d'Educació, Patrimoni, Cultura, Esports i Joventut:
a. No es detecta cap inconvenient des del punt de vista patrimonial.
b. Resulta qüestionable que se segueixin aprovant modificacions de les NN sense haver incorporat encara a les NS les prescripcions imposades en matèria de patrimoni.

1.4 Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca

1.4.1 Direcció General de Recursos Hídrics

No emès.

1.4.2 ABAQUA

Informe emès amb RGE número 201600012353 de data 2016.08.01, en què s'assenyala que s'informa el projecte amb les següents condicions:

1.4.2.1 Condicions aplicables en l'àmbit de la Modificació
a. Prèvia la connexió efectiva dels creixements urbanístics previstos, s'ha d'actualitzar el Conveni de col·laboració amb l'ABAQUA i ampliar les instal·lacions.
b. S'haurà de substituir la canonada del col·lector de 2.200 metres que va des de La Joia fins a l'encreuament amb la connexió de la urbanització des Canar per una de diàmetre superior a l'existent.
c. En cas que l'Ajuntament consideri necessària l'ampliació de la capacitat de qualsevol infraestructura de sanejament i depuració, no prevista en aquest informe, iniciarà els tràmits i negociacions per sol·licitar-ho formalment a l'ABAQUA de forma prèvia a l'esgotament de la capacitat de l'EDAR afectada.
d. L'Ajuntament serà l'encarregat que les connexions al sanejament en baixa es realitzin sense perjudicar el funcionament de les infraestructures gestionades pel ABAQUA: EDAR i EBAR La Joia.
e. Transitòriament, mentre no entri en funcionament un nou Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i ABAQUA, serà necessària l'autorització del titular de la gestió del sistema de sanejament i depuració en alta, per vehicular les aigües residuals cap a l'EDAR Santa Eulària.
f. L'ABAQUA es reserva el dret de comunicar que s'ha arribat al límit de funcionament a la màxima capacitat de les instal·lacions a efectes de delimitar les responsabilitats derivades per
un mal funcionament derivat de la superació del marge de seguretat de funcionament de les instal·lacions.
g. L'Ajuntament de Santa Eulària s'ha de comprometre a redactar un Pla municipal de millora de sanejament i drenatge, que haurà de ser aprovat per l'Administració Hidràulica, i que inclourà un programa d'actuacions encaminat a fer efectiva la connexió de la totalitat de les aigües residuals generades dins del sòl urbà a la xarxa de clavegueram i la separació de les aigües pluvials de les residuals urbanes, o actuacions substitutòries que permetin reduir els impactes sobre el medi derivats de l'existència de xarxes unitàries.
h. El projecte d'urbanització de les noves construccions s'adaptarà al que disposa el PHIB, aprovat mitjançant el RD 701/2015, en relació amb els objectius i criteris bàsics en matèria de sanejament i depuració d'aigües residuals (art. 78).

1.4.2.2 Condicions específiques per a les obres previstes a la xarxa de sanejament:
a. Abans de l'inici efectiu de les obres es convocarà una reunió per al seu replantejament. El tècnic de l'Agència designat per al seguiment del compliment de les condicions establertes en el present document, així com per interpretar i resoldre les circumstàncies esdevingudes durant l'execució de les obres serà la inspectora de la zona E-2, la Sra. Isabel Lladó Lara (telèfon

609.703.164). Els acords s'adoptaran prèviament a les actuacions i es reflectiran en el llibre d'ordres del servei d'explotació de les EDAR i en el d'obres del projecte de la Conselleria d'Agricultura i Pesca.
b. Durant la fase d'execució de les obres, i seguint les indicacions del tècnic designat per l'Agència, l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu s'encarregarà de dur a terme les accions i actuacions necessàries en matèria de seguretat i salut per fer compatibles les obres i el servei d'explotació, manteniment i conservació de l'EDAR.

En relació amb l'assenyalat, la pràctica totalitat de condicions es refereixen a les fases d'execució del projecte, no a la fase de formulació. La resta de condicions ja van resultar incorporades en el seu dia en l'acord de data 23.11.2011, d'aprovació definitiva de les NS.

1.5 Conselleria d'Energia, Territori i Mobilitat.

1.5.1 Direcció General d'Ordenació del Territori:

Informe emès amb RGE número 201600006536 en què s'assenyala que la Modificació no afecta les competències del Servei de Costes i Litoral

1.5.2 Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic

No emès.

1.6 Conselleria d'Administracions Públiques. Direcció General d'Emergències.

No emès.

1.7 Govern dels Illes Balears. Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme. Direcció General de Turisme

Informe emès amb RGE número 2101600006264, de data 2016.04.25, en què s'assenyala que, en aplicació del que disposa l'article 70.3 de l'Estatut d'Autonomia, les competències en matèria d'ordenació i planificació turística corresponen als consells insulars.

2. En aplicació del que disposa l'article 54.2 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, s'han sol·licitat els informes següents:

2.1 Delegació del Govern a les Illes Balears
Informe emès amb RGE número 201600014022 de data 2016.08.31, en què s'assenyala:
a. S'ha donat trasllat de la documentació al Ministeri de Defensa.
b. L'informe exigit per l'article 189 de la Llei 32/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques, s'ha de sol·licitar-se directament al delegat d'Economia i Hisenda.
c. L'informe exigit per la disposició addicional segona de la Llei 13/2003, de 23 de maig, reguladora del contracte de concessió d'obres públiques, també ha de sol·licitar-se directament, en cas que sigui necessari.

2.2 Ministeri de Defensa

Informe emès amb RGE número 201600017000 de data 2016.10.13 en què s'assenyala que el projecte no afecta la infraestructura i zones de seguretat de les seves unitats i instal·lacions, de manera que s'emet informe favorable.

2.3 Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme. Secretaria d'Estat de Telecomunicacions

Informe emès amb RGE número 201600015827 de data 2016.09.27, en sentit favorable.

2.4 Govern dels Illes Balears. Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme. Direcció general de Desenvolupament Tecnològic.

Informe emès amb RGE número 201600014366 de data 2016.09.06 en què s'assenyala:
a. Ha de reemplaçar-se la menció a la Llei 32/2003, de 4 de novembre, general de telecomunicacions, ja que ha estat derogada per la Llei 9/2014, de 10 de maig, general de telecomunicacions.
b. Només es fa una referència genèrica al PDS de Comunicacions, però no a les instal·lacions d'implementació obligada en aplicació del PDS de Telecomunicacions i de la Llei 9/2014.
c. Cal aportar annex on s'expliquin tals instal·lacions, que haurà de tenir en compte el que assenyalen les següents disposicions: RDL 1/1998, de 27 de febrer, sobre infraestructures comunes als edificis per a l'accés als serveis de telecomunicacions; Decret

22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el PDS de Telecomunicacions de les Illes Balears; Agenda Digital per a Espanya aprovada pel Consell de Ministres de 15 de febrer de 2013; Resolució de 10 de juny de 2013 del director general d'Innovació i Desenvolupament Tecnològic sobre la documentació tècnica addicional a la prevista en el PDS de Telecomunicacions a aportar per part dels operadors per a l'aprovació del projecte d'implantació d'instal·lacions de telecomunicacions o xarxes radioelèctriques; Llei 9/2014, de 10 de maig, general de telecomunicacions.

En relació amb l'assenyalat:
a. En la memòria del projecte no existeix cap referència al compliment de la normativa vigent en matèria de telecomunicacions, sinó tan sols una referència a la mateixa en l'apartat en què s'assenyalen els informes sol·licitats. En tot cas hi ha error en la menció a la Llei 32/2003 ja que la cita que la Delegació de Govern efectua és a la Llei 33/2003, de patrimoni de les administracions públiques.
b. L'adaptació a la normativa vigent en aquesta matèria és una qüestió de caràcter general, que excedeix de l'àmbit de la modificació i regula la totalitat de l'àmbit de municipi, de manera que la justificació de l'adaptació a aquesta normativa es conté en les NS vigents, concretament en l'annex de la seva Memòria justificativa en què es detalla la seva adaptació als diferents plans directors sectorials.

2.5 Govern dels Illes Balears. Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques. Direcció General d'Emergències i Interior. No emès.

2.6 Govern dels Illes Balears. Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca

2.6.1 Direcció General de Recursos Hídrics. No emès.
2.6.2 ABAQUA.- Informe emès amb RGE número 201600012353 de data 2016.08.01 i abans transcrit.

2.7 Govern dels Illes Balears. Conselleria de Presidència. No emès.

2.8 Consell Insular d'Eivissa

Informe emès amb RGE número 201600016349 de data 2016.10.04, en què algunes de les diferents àrees consultades es reiteren en el seu informe anterior, abans resumit, i la resta assenyalen que no hi ha objeccions al projecte.

2.9 Ministeri de Foment. Secretaria General de Transports. Direcció General d'Aviació Civil.

Informe emès amb RGE número 201600020061 de data 23.11.2016 en sentit favorable amb les següents condicions:
a. Ha d'incorporar-entre els plànols normatius el plànol de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa.
b. Han de reflectir-se en la normativa les limitacions que d'aquestes servituds es deriven, incloent el paràgraf següent: En el plànol que s'inclou en l'Annex 7 es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa que afecten l'àmbit ordenat. Aquestes línies determinen les alçades, sobre el nivell del mar, que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria.

En relació amb l'assenyalat, no hi ha cap inconvenient a incorporar el pla i normativa abans esmentada.

3 De forma prèvia a l'aprovació definitiva del projecte es va sol·licitar, en data 27.10.2017, l'informe del Consell d'Eivissa que, en relació amb les consideracions oportunes per motius d'interès supramunicipal, de legalitat, d'adequació als instruments de ordenació territorial i, si escau, als instruments urbanístics de rang superior, exigeix l'apartat 5 de l'article 54 de la LOUS.

Transcorregut el termini d'un mes que per la seva emissió estableix l'esmentat apartat 5 de l'article 54 de la LOUS, no s'ha rebut l'informe sol·licitat, de manera que, en aplicació del que assenyala l'últim paràgraf del dit apartat, s'ha d'entendre que s'ha emès de manera favorable, i es pot continuar la tramitació.

ANNEX 1: TITULARITAT DELS TERRENYS

1 L'article 58.5 de la LOUS, recollint el que determina l'article 70 ter. de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, estableix que les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que comportin, indirectament o directament, bé un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, bé una modificació dels usos del sòl, hauran d'incorporar en l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o instrument utilitzat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

2 La Modificació número 6 de les NS abasta la totalitat del nucli de Cala Llenya i ve a substituir la normativa de caràcter transitori per la qual fins ara s'ha regit aquest nucli, alterant la totalitat d'usos i edificabilitats definides per aquesta ordenació transitòria i per això es tracta d'una regulació de general aplicació respecte de la qual resulta impossible definir els efectes en àmbits individualitzats i identificables, i no té cap que es relacionin en aquest apartat la totalitat de propietaris de terrenys en el nucli, que són els que resultarien de la literalitat de la norma.

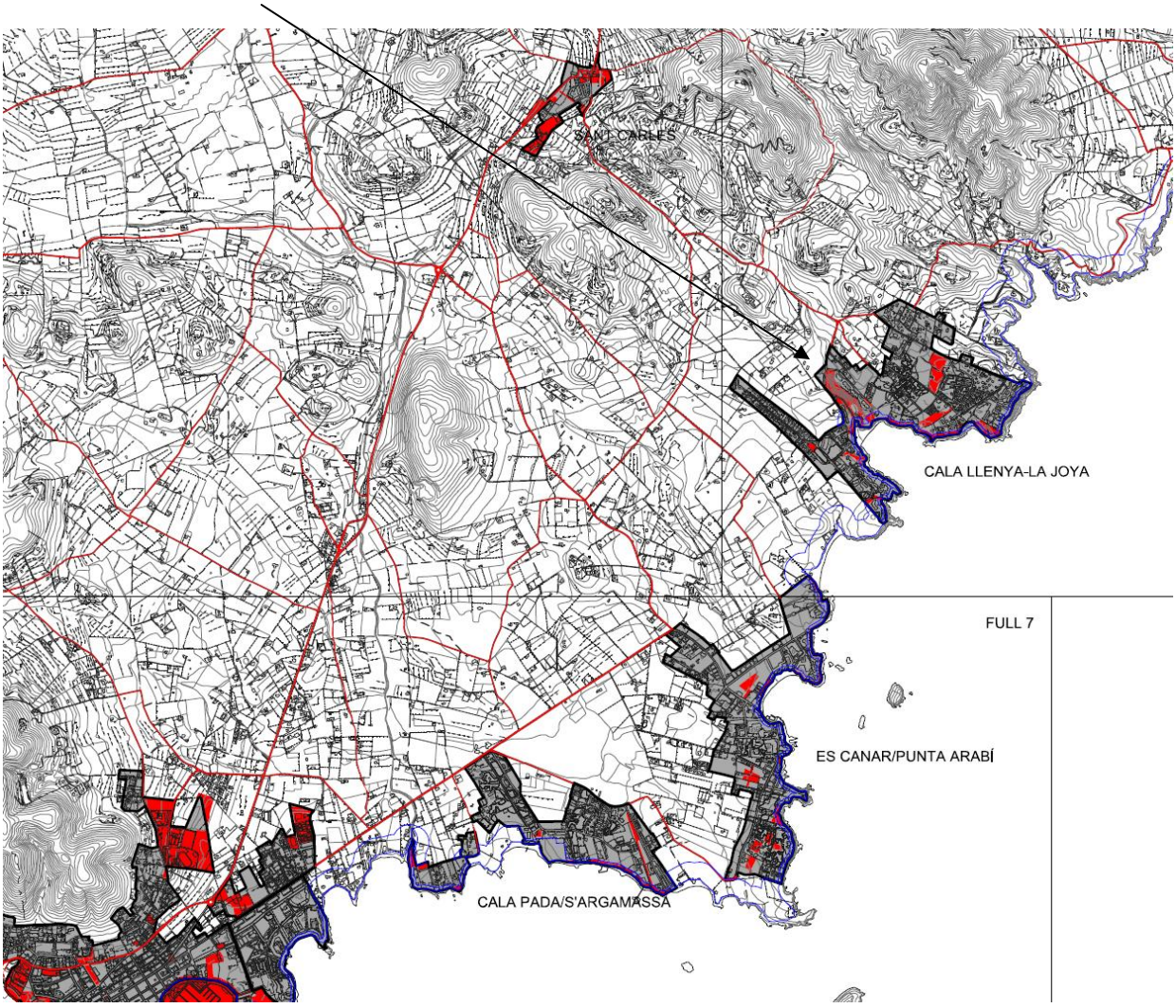
ANNEX 2: RESUM EXECUTIU

1 L'article 11.3 del TRLS 2008 assenyala que, en els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu expressiu dels punts següents:

a. Delimitació dels àmbits en què l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la seva situació, i abast d'aquesta alteració.
b. Si és el cas, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada de la suspensió
Per la seva part:
a. L'article 12.2.a de la LOUS estableix que la documentació exposada al públic haurà de constar d'un resum que inclogui, com a mínim, una explicació detallada de les modificacions que planteja i, si escau, els àmbits i l'abast de la suspensió que impliqui.
b. L'article 37.2.e de la LOUS assenyala que la Memòria del planejament general ha d'incloure resum executiu que delimiti els àmbits en què l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la situació, l'abast de l'alteració i, si escau, els àmbits en què se suspenen l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió.

2 A l'efecte de formalització l'anterior:

1 La situació de l'àmbit en què l'ordenació projectada altera la vigent és el nucli costaner de Cala Llenya-La Joia



2 L'àmbit concret de la modificació és la totalitat del nucli, ja que l'ordenació que ara s'hi estableix ve a substituir en la seva integritat l'ordenació transitòria fins ara definida per les NS de Santa Eulària des Riu, definitivament aprovades en data 23.11.2011.

3 L'abast de la modificació és l'alteració de l'ordenació urbanística vigent pel que fa als diferents aspectes que en els apartats 10, 11 i 12 de la Memòria justificativa s'expressen de forma detallada i que es reiteren íntegrament en aquest Resum.

Tals aspectes es concreten, bàsicament, en:

3.1 La consideració de l'ús residencial turístic, en les modalitats d'ús d'allotjament turístic i ús de segona residència, com l'ús propi de la zona, assignant a la totalitat del nucli, a més de l'ús d'allotjament turístic T, l'ús de residencial turístic RT que es diferencia, dins de la tipologia edificatòria extensiva d'acord amb la qual s'ha desenvolupat el nucli, en els usos d'habitatge unifamiliar RTU i d'habitatge plurifamiliar RTP.

3.2 El manteniment dels aprofitaments definits pel Pla parcial de la Joia en els àmbits d'aquests destinats a usos plurifamiliars, adaptant les característiques de l'edificació al que resulta de l'aplicació de la Norma 33 del PTI i obligant a la formulació d'Estudi de detall previ a l'edificació en determinades parcel·les vacants per tal de minimitzar el seu impacte visual, tot això mitjançant la seva qualificació com a zones RTP-01CL, RTP-02CL i RTP-02CL*.

3.3 L'ajust dels aprofitaments de la resta de terrenys del nucli destinats a usos diferents del residencial unifamiliar a les característiques de les edificacions preexistents, mitjançant la seva qualificació com a zones T-01CL i C-01CL.

3.4 L'ajust de l'edificabilitat i característiques assignades a les zones residencials unifamiliars a les característiques de les edificacions i gra parcel·lari preexistent mitjançant la seva qualificació com a zones RTU-01CL, RTU-02CL i RTU-03CL.

3.5 La previsió d'una nova zona per a ús d'allotjament turístic T a la part de darrere dels teixits consolidats i susceptible d'albergar un establiment de petites dimensions mitjançant la seva assignació a la qualificació T-02CL.

3.6 La previsió d'una nova zona comercial a l'oest de la platja de cala Llenya, ordenada mitjançant la qualificació C-02CL.

3.8 La revisió del traçat i les característiques dels traçats de vianants costaners, garantint la seva continuïtat mitjançant determinats recorreguts interiors.

3.9 El manteniment en el bàsic de les característiques dels dos recorreguts de vianants interiors que, transcorrent de forma sensiblement paral·lela i per terrenys qualificats com a EL-P, connecten la zona de Cala Llenya amb el litoral i la platja.

3.10 La previsió, en l'àmbit de Cala Llenya, d'una vialitat per tràfic rodat amb dues escales de servei, una primera de caràcter bàsic i tota ella de doble direcció, i una segona de caràcter secundari en la qual resulten la majoria dels vials de direcció única que conformen una sèrie d'anells que donen servei a les zones interiors.

3.11 La correcció de les alineacions viàries imprescindibles per assegurar la fluïdesa del trànsit, unificant els criteris pel que fa a la secció viària i actuant en els sentits de circulació mitjançant la previsió de carrers de direcció única.

3.12 L'ampliació de la dotació d'aparcament públic de la zona mitjançant la previsió de noves zones en què tal ús resulta factible ubicades en l'entorn dels terrenys en què s'ubica el restaurant Cala Llenya.

3.13 La incorporació de la previsió d'actuacions de millora de les infraestructures d'abastament d'aigua i sanejament definides per Aqualia.

3.14 La inclusió de la totalitat dels terrenys dotacionals públics previstos en l'ordenació dins d'àmbits de gestió a fi d'obtenir la seva cessió de forma obligatòria i gratuïta, àmbits els terrenys lucratius resulten ordenats mitjançant les qualificacions RTU-VECL, RTP-VECL i C -VECL.

4 L'àmbit de la suspensió dels procediments d'execució o d'intervenció urbanística és el de la totalitat del nucli, i la durada de la suspensió és la resultant de l'aplicació del que assenyala l'article 50.4.b de la LOUS, és a dir dos anys o fins a l'aprovació provisional.