



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

9010

Aprovació definitiva de la modificació puntual número 2 de les normes subsidiàries de Santa Eulària des Riu, Reordenació terrenys zona s'Argamassa

Per acord del Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu en sessió ordinària celebrada en data 7 de maig de 2015 s'ha aprovat amb caràcter definitiu la Modificació puntual n. 2 de les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu, i els acords adoptats són els següents:

PRIMER.- Aprovar definitivament la Modificació puntual n. 2 de les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu. Reordenació terrenys zona s'Argamassa.

SEGON.- Publicar el contingut del present acord en el Butlletí Oficial de les Illes Balears així com també en la web municipal el contingut complet de la present modificació n. 2 de les NNSS.

TERCER.- Remetre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i un altre al Consell Insular d'Eivissa juntament amb certificació del present acord.

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu, davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, amb seu a Palma (Mallorca) en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la publicació del present acord, de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa.

Tot això sens perjudici que pugui exercitar qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent.

Santa Eulària des Riu, 19 de maig de 2015

L'alcalde

Vicente Mari Torres

En aplicació dels articles 70.2 i 70.ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, es procedeix a la seua publicació.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Introducció

1 La Modificació puntual número 02 de les NS té per objecte definir una nova ordenació per als terrenys vinculats amb l'establiment d'allotjament turístic anomenat Hotel Sol S'Argamassa, ubicat en el límit sud-est del nucli de sòl urbà de Cala Pada-S'Argamassa, amb les finalitats següents:

- Millorar les condicions de l'entorn de les restes de la vil·la i l'aqüeducte romà de s'Argamassa, declarat Bé d'Interès Cultural (BIC) mitjançant acord del Consell Insular d'Eivissa i Formentera de data 27.11.1998, el traçat del qual transcorre adjacent amb els terrenys vinculats a l'hotel.
- Facultar la remodelació dels espais exteriors de dit hotel dins d'una sèrie d'actuacions de modernització que, a l'empara del que assenyalava la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, s'hi plantegen dur a terme.
- Substituir una ordenació urbanística que es contradia amb els criteris generals municipals relatius a la millora de la planta d'allotjament turístic preexistent al terme i que resulta, a més, de molt difícil gestió ja que implica l'expropiació de terrenys en què s'ubiquen una sèrie d'instal·lacions que són substancials per a l'establiment turístic en funcionament.

Per últim, complimentant l'assenyalat en l'apartat 4.2.4 de l'informe annex a l'acord adoptat pel Consell Executiu del Consell d'Eivissa en data 23.09.2013 amb ocasió del tràmit de consultes al qual s'ha fet referència en l'apartat destinat a la tramitació ambiental del projecte, la





Modificació corregeix error detectat en la documentació escrita de les NS vigents, i incorpora les determinacions de la fitxa de la UA-01CP tal i com resulten de l'ordenació definida en la documentació gràfica de les NS.

Els interessos generals a què obeeix la modificació plantejada l'expressió dels quals exigeix l'article 3 del text refós de la Llei del sòl aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, radiquen en:

- a. La millor protecció de l'aqüeducte que la requalificació com a espai lliure públic dels terrenys del seu entorn immediat suposa i que això s'efectua de forma no onerosa per a l'administració.
- b. Que la remodelació dels espais exteriors de l'hotel afavoreix la millora qualitativa de la planta hotelera de la zona de forma ajustada al criteri general municipal abans esmentat
- c. Que s'incrementa en més d'un 50% la superfície dels espais lliures, públics i privats, de l'àmbit, amb la millora en la qualitat de l'escena urbana que això suposa i que, mantenint la superfície de l'espai lliure públic EL-P, es millora la seua funcionalitat disposant-lo de forma més accessible i centrada en el nucli.

Normativa urbanística aplicable

2 Regeixen a la zona les determinacions de les NS del terme municipal de Santa Eulària des Riu, definitivament aprovades per acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic del Consell Insular d'Eivissa de data 23 de novembre de 2011 (BOIB 20 EXT de 08.02.2012), que:

- a. Classifiquen els terrenys com a sòl urbà i els qualifiquen com a zona extensiva turística E-T3, zona extensiva unifamiliar E-U5, zona d'equipament esportiu EQ-E, espai lliure públic EL-P i viari.
- b. Recull l'àmbit del BIC i del seu entorn de protecció, que inclou part dels terrenys vinculats a la explotació hotelera.

Àmbit

3 Els terrenys que constitueixen l'àmbit de la Modificació tenen una superfície total de 18.994 m2 i es troben qualificats per les NS vigents com a:

- a. Zona extensiva turística E-T3 en una superfície de 4.811 m2
- b. Zona extensiva unifamiliar E-U5 en una superfície de 5.177 m2
- c. Zona d'equipament esportiu EQ-E en una superfície de 4.074 m2
- d. Zona d'espai lliure públic EL-P en una superfície de 3.280 m2, que es corresponen majoritàriament amb les zones de servitud de trànsit i protecció del domini públic marítimoterrestre, són de titularitat privada i estan ocupats en la seua pràctica totalitat per instal·lacions de l'hotel: part de l'edifici, la piscina i el solàrium.
- e. Viari V en una superfície de 1.652 m2

Els terrenys qualificats com a E-T3 i EQ-E, així com també part dels qualificats E-U5, són directament adjacents amb el traçat de l'aqüeducte romà, i resulten inclosos dins de l'entorn de protecció del BIC, igual que una petita part dels qualificats com a EL-P.

Per altra banda, els terrenys qualificats com a EL-P envaeixen part del límit sud-est de l'edifici hotel·ler existent, que es troba així mateix inclòs en la zona de servitud de protecció del DPMT, i estan ocupats, com abans s'ha assenyalat, per instal·lacions hotel·leres de titularitat privada.

L'ordenació proposada per les NS vigents:

- a. Resulta en la pràctica inviable, llevat que s'assumís un cost desproporcionat per a l'administració municipal, ja que la seua concreció suposaria la demolició de part de l'edifici existent i l'eliminació d'una sèrie d'elements de l'explotació hotelera que resulten imprescindibles per al seu bon funcionament i exigibles per la normativa sectorial d'aplicació.
- b. Atesa l'afecció abans esmentada, resulta contrària al criteri general municipal de facultar la millora i la diversificació de la planta hotelera preexistent a la zona, a fi d'incrementar paulatinament el nivell de qualitat dels serveis turístics que s'hi presten, amb la consegüent millora de les condicions socioeconòmiques del terme.
- c. No resulta, per últim, exigible en aplicació de la vigent Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, ja que l'obligatòria qualificació com a espai lliure públic de la zona de servitud de protecció del domini públic marítimoterrestre (DPMT), no resulta contemplada en les seues determinacions.

Modificació proposada

4 La Modificació, com s'ha assenyalat a l'inici, té com a objectius bàsics:

- a. Millorar les condicions de l'entorn del BIC.





- b. Facultar les actuacions de modernització que, a l'empara de la normativa sectorial turística, es pretenen dur a terme, entre d'altres, en els espais exteriors de l'establiment hotel·ler.
- c. Substituir l'actual ordenació dels terrenys per una altra de més fàcil desenvolupament i gestió i més concorde amb els criteris generals municipals relatius a la millora de la planta d'allotjament turístic preexistent.

5 Pel que fa al primer aspecte, la Modificació proposa:

5.1 La requalificació com a espai lliure públic EL-P de la totalitat dels terrenys de l'àmbit qualificats com a zona extensiva turística E-T3, zona extensiva unifamiliar E-U5 i zona d'equipament esportiu EQ-E, que resulten directament adjacents amb l'aqüeducte i no estan ocupats per l'edifici de l'hotel, excepte la part d'aquest que a continuació es dirà, creant una franja d'espai lliure públic EL-P d'amplada variable entre els 3 m i els 15 m a tot al llarg de l'aqüeducte que permetrà l'accés públic en tot el seu entorn i facultarà les actuacions d'adequació de dit entorn definides en un projecte específic actualment en tramitació per part de l'administració competent en matèria de patrimoni històricoartístic.

5.2 La requalificació com a espai lliure públic EL-P del tram de terrenys adjacents amb l'aqüeducte actualment ocupada per la part de l'edificació de l'hotel que es recolza en dit aqüeducte i que per tant s'haurà de demolir.

6 Pel que fa al segon aspecte, la Modificació proposa:

6.1 La requalificació com a espai lliure privat EL-PR dels terrenys fins ara qualificats com a espai lliure públic EL-P coincidents amb la zona de servitud de protecció del domini públic maritimoterrestre (DPMT) i que es corresponen amb espais i instal·lacions exteriors annexes a l'hotel, en els qual es volen efectuar actuacions de condicionament, de forma compatible amb el que determina la legislació de costes i amb la normativa definida per les NS per als terrenys qualificats com EL-PR, que no resulten possibles en l'actualitat, atesa la qualificació d'espai públic dels terrenys.

Dita qualificació d'EL-PR resulta totalment compatible amb les determinacions de la Llei de costes, que no exigeix per a la zona de servitud de protecció del DPMT la qualificació d'EL-P fins ara atorgada, i mantindrà la condició d'inedificables que els terrenys actualment ostenten, facultant només el seu condicionament per al servei de l'activitat hotelera, sempre dins de les limitacions que la Llei de costes imposa per als terrenys que constitueixen la zona de servitud de protecció.

La superfície de terrenys requalificats com EL-PR és idèntica a la dels requalificats com EL-P en virtut del que assenyala l'apartat 5.1, per la qual cosa les modificacions en la qualificació resulten compensades, i es manté la superfície dels terrenys qualificats com a EL-P en l'àmbit de la Modificació en els 3.280 m² actualment qualificats.

6.2 La reducció i la regularització de l'àmbit de terrenys qualificats com a E-T3 ajustant-lo a l'efectivament construït, que inclou porxo no recollit en la restitució cartogràfica i part dels quals es troben també en zona de servitud de protecció i sotmesos per tant a les limitacions de la Llei de costes abans esmentada, sense que tals limitacions resultin alterades per un canvi de qualificació que només ve a reconèixer la situació preexistent.

Amb la regularització efectuada, l'edifici hotel·ler existent queda immediatament adjacent amb els àmbits de distintes qualificacions però això no comporta cap efecte pràctic ja que, amb independència de l'actual qualificació dels terrenys, el fet que l'edifici sigui objecte d'actuacions de modernització desenvolupades a l'empara del que assenyala la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, implica la seua obligatòria futura qualificació com a àmbit ordenat segons la volumetria específica que resulti de dites actuacions.

6.3 La regularització de l'àmbit dels terrenys que constitueixen l'actual accés públic a la costa amb manteniment de la seua superfície però modificant el seu caràcter al de viari per a vianants amb trànsit rodat restringit a fi d'eliminar la perillositat que el seu actual caràcter i situació suposen, modificació que resulta plenament compatible amb el que assenyala la disposició transitòria tercera de la Llei de costes referent al fet que els accessos públics al mar construïts en virtut de planejament urbanístic aprovat amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei, com és el cas, romandran destinats a l'ús públic.

7 Pel que fa al tercer aspecte, la Modificació proposa una ordenació que:

- a. Resulta totalment conforme amb els criteris generals municipals relatius a la millora de la planta d'allotjament turístic preexistent.
- b. És de molt fàcil desenvolupament i gestió i es concretarà de forma fàcil, ràpida i sense cap cost per a l'administració municipal, ja que es tramita de forma paral·lela a la d'un conveni de planejament, mitjançant el qual la societat propietària dels terrenys que constitueixen el seu àmbit es compromet a la immediata cessió dels terrenys que resulten de cessió obligatòria i gratuïta, i a la demolició de la part de l'edificació de l'hotel a què es refereix l'apartat 5.2 anterior, resultant per tant la consecució de la totalitat de determinacions del planejament plenament assolida.



**Ordenació resultant**

8 Com a conseqüència de la totalitat d'actuacions projectades, la distribució de superfícies qualificades en l'àmbit de la Modificació serà la següent:

- Zona extensiva turística E-T3 amb una superfície de 4.729 m2, i això suposa una disminució de 82 m2 respecte de l'actual.
- Zona extensiva unifamiliar turística E-U5 amb una superfície de 4.273 m2, la qual cosa suposa una disminució de 904 m2 respecte de l'actual.
- Zona d'equipament esportiu EQ-E amb una superfície de 3.288 m2, la qual cosa suposa una disminució de 785 m2 respecte de l'actual.
- Zona d'espai lliure públic EL-P amb una superfície de 3.280 m2, que es corresponen amb la zona de servitud de trànsit i la zona ara definida en l'entorn de l'aqüeducte, la qual cosa suposa el manteniment de la superfície així qualificada.
- Zona d'espai lliure privat EL-PR en una superfície de 1.768 m2, dels quals 544 m2 són annexos a la parcel·la qualificada E-U5 i 1.224 m2 són annexos a la parcel·la qualificada E-T3, la qual cosa suposa un increment de 1.768 m2.
- Zona de viari públic per a vianants amb trànsit rodat restringit en una superfície de 1.655 m2, la qual cosa suposa l'increment de 3 m2 de l'actual superfície vial.

De la distribució de superfícies abans relacionades es dedueix, en resum, que la Modificació projectada suposa:

- La reducció en 1.771 m2 de la superfície de terrenys edificables en l'àmbit i un increment en idèntica quantia dels terrenys d'aquest que no resulten edificables i que s'assignen a les qualificacions EL-PR i viari.
- La disminució en 268,50 m2t del sostre edificable de la zona.
- El manteniment de la superfície de terrenys qualificats com a espai lliure públic EL-P en els 3.280 m2 actuals.

9 La requalificació com a EL-PR dels terrenys adjacents amb les parcel·les qualificades E-U5 i E-T3 no suposa increment de les possibilitats d'edificació de la zona ja que:

- La superfície d'EL-PR annexa a la parcel·la E-U5: 544 m2, és clarament inferior a la reducció de la superfície de terrenys qualificats E-U5: 904 m2, i ja s'ha tengut en compte en el càlcul de la reducció global de sostre edificable efectuat en l'apartat anterior.
- La superfície d'EL-PR annexa a la parcel·la E-T3 no resulta edificable ni computa a efectes d'edificabilitat ja que l'edificació existent en dita parcel·la ja n'ha esgotat els paràmetres d'edificació.

10 Per últim:

10.1 Complimentant el requerit en l'informe emès en aplicació de l'article 117.1 de la Llei de costes que obra en l'expedient, s'ha d'assenyalar que:

- Als espais lliures privats ubicats en zona de servitud de protecció del DPMT, regirà el que disposen els articles 24 i 25 de la Llei de costes, i els usos que s'hi permeten hauran de comptar amb autorització de l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma.
- Atès que l'hotel Sol s'Argamassa existia a l'entrada en vigor de la Llei de costes, les actuacions en la part d'aquest que resulta afectada per la servitud de protecció se subjectaran al que estableix la disposició transitòria quarta de dita Llei.

10.2 Complimentant el requerit en l'informe emès per la Direcció General d'Aviació Civil, s'ha de deixar constància del fet que les línies de nivell de les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques legals de l'Aeroport d'Eivissa que apareixen en els plànols normatius de les NS determinen les alçàries màximes respecte del 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, acabaments decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors inclosos les seues pales, cartells, etc.), així com el gàlib del viari o via fèrria.

Correcció d'error material

11 Com s'ha assenyalat a l'inici, la Modificació inclou la correcció d'error material detectat en la documentació escrita de les NS vigents consistent que en l'annex II de les NU no figura la fitxa de la UA-01CP, i a tal efecte s'ha efectuat mesurament digital de les distintes superfícies que resulten de l'ordenació de l'àmbit de la UA definida en la documentació gràfica de les NS, de la qual resulten les determinacions que es concreten en la fitxa següent a incloure en l'annex II de les NU:

CALA PADA-S'ARGAMASSA**01. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-01CP**



a).- Situació, àmbit i objecte.

Se situa en ubicació adjacent amb l'aqüeducte de s'Argamassa i té per objecte l'obtenció dels terrenys destinats a espai lliure públic i viari que hi estan inclosos.

b).- Criteris d'ordenació

S'haurà de redactar un estudi de detall per concretar l'ordenació.

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu

Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 4.644 m2.

Superfície mínima de viari (V): 113 m2.

Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 4.757 m2.

c2).- Usos lucratiu

Superfície màxima de zona residencial extensiva unifamiliar (E-U4): 3.114 m2.

Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 3.114 m2

Aprofitament màxim d'usos lucratiu: Segons la qualificació urbanística de la zona.

Densitat màxima d'ús residencial: Segons la qualificació urbanística de la zona.

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 7.871 m2

e).- Sistema d'actuació: Compensació.

f).- Tipus d'actuació de transformació urbanística: Dotació.

Documentació gràfica

12 La documentació gràfica d'aquesta Modificació, es conté en l'annex 3 i està constituïda pels plànols següents:

a. Plànols CPS-05, de la sèrie CPS de Qualificació del sòl del nucli de Cala Pada-s'Argamassa. Estat actual.

b. Plànol CPS-05, de la sèrie CPS de Qualificació del sòl del nucli de Cala Pada-s'Argamassa. Estat modificat.

MEMÒRIA DE PARTICIPACIÓ

1 En compliment del que disposa l'article 128 del Reglament de planejament urbanístic, mitjançant acord del Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu de data 23.12.2013, s'aprovà inicialment i se sotmeté a informació pública per termini d'un mes el projecte de la Modificació número 2 de les NS de Santa Eulària des Riu.

L'acord resultà publicat en el BOIB número 6 de data 14.01.2014 i en el Diario de Ibiza de data 22.01.2014.

2 Segons certifica la Secretaria de la Corporació, durant el període d'informació pública no es presentà cap al·legació.

INFORMES D'ALTRES ADMINISTRACIONS DICTAMEN DEL CONSELL CONSULTIU

Informes d'altres administracions

1 Com s'ha assenyalat en l'apartat dedicat al tràmit ambiental del projecte 0065, de forma prèvia a la seua aprovació inicial i respecte de la documentació en què es definia l'orientació inicial o preliminar de la Modificació que contempla 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, se sol·licitaren els informes dels organismes següents:

- Consell Insular d'Eivissa: Departament de Turisme. Departament de Territori.
- Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori: Direcció General d'Ordenació del Territori.
- Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Servei d'Aigües Superficials de la Direcció General de Recursos Hídrics. ABAQUA.
- Conselleria d'Administracions Públiques: Direcció General d'Interior, Emergències i Justícia.
- Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient: Secretaria d'Estat de Medi Ambient.
- Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i el Mar. Demarcació de Costes a les Illes Balears.

La documentació remesa per a informe:





- a. Atès el caràcter de definitòria de l'orientació inicial o preliminar resultava escarida pel que fa a la justificació i la motivació de les seues determinacions, aspectes aquests que s'ampliaren considerablement en la documentació que fou objecte d'aprovació inicial
- b. A fi d'eliminar la perillositat del trànsit rodant enmig de les instal·lacions hoteleres, contemplava la requalificació com a espai lliure privat EL-PR de l'actual accés públic al mar, aspecte que fou objecte d'informes desfavorables i que ja es rectificà en la documentació que fou objecte d'aprovació inicial.

2 Com a conseqüència de la sol·licitud anterior emeteren informes sobre dita documentació els organismes següents, en el sentit que a continuació es resumeix:

2.1 Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient. Secretaria d'Estat de Medi Ambient. Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i el Mar.

Emet en data 27.09.2013 informe desfavorable basant-se en el fet que la supressió de l'accés públic al mar suposa l'incompliment de l'article 28.2 de la Llei de costes i podria suposar de facto la privatització de la platja.

Emet en data 04.11.2013 l'informe previst en l'article 117.1 de la Llei de costes, assenyalant que:

- a. Resulta contrari al que preveu l'article 28.2 de la Llei de costes l'eliminació de l'actual accés públic al mar, per la qual cosa aquest s'haurà de mantenir.
- b. Pel que fa a la requalificació com a espai lliure privat de la zona de servitud de protecció haurà de tenir-se en compte que en dita zona regirà el que disposen els articles 24 i 25 de la Llei de costes i, en tot cas, els usos que hi estan permesos hauran de comptar amb l'autorització de l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma.
- c. Pel que fa a l'ús turístic previst en la zona de servitud de protecció, si l'edifici hotelier era existent a l'entrada en vigor de la Llei de costes, es regularà per l'assenyalat en la disposició transitòria quarta de dita Llei. Si pel contrari, s'hagués edificat amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei de costes, les edificacions haurien de quedar fora d'ordenació i no resultaria procedent la requalificació proposada.

En relació amb l'assenyalat en els informes:

- a. Efectivament, la previsió inicial de requalificació com a espai lliure privat de l'actual accés públic al mar resulta contrari a l'assenyalat en l'article 28.2 de la Llei de costes, per la qual cosa ja en la documentació que fou objecte de l'aprovació inicial es corregí dit aspecte, mantenint l'accés públic al mar però qualificant-lo com a vial per a vianants amb trànsit rodant restringit, qualificació que ajustant-se a l'assenyalat en l'article esmentat permet reduir la perillositat que el seu caràcter actual i situació suposen, i resulta plenament compatible amb l'assenyalat per la disposició transitòria tercera de la Llei de costes en el sentit que els accessos públics al mar construïts en virtut de planejament urbanístic aprovat amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei, com és el cas, romandran destinats a l'ús públic.
- b. No existeix cap inconvenient a incorporar en l'apartat 10 de la Memòria del projecte l'assenyalat en relació amb el fet que a la zona de servitud de protecció regirà el que disposen els articles 24 i 25 de la Llei de costes i, en tot cas, els usos que hi estan permesos hauran de comptar amb l'autorització de l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma.
- c. Efectivament, l'hotel s'edificà amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei de costes, i tampoc hi ha cap inconvenient a incorporar en l'apartat 10 abans esmentat l'assenyalament que l'edificació es regularà pel que assenyalava la disposició transitòria quarta de dita Llei.

2.2 Consell Insular d'Eivissa

El Consell Executiu aprova i trasllada en data 23.09.2013 informe en el qual, en resum, s'assenyala:

2.2.1 Per part del Departament de Patrimoni, que la modificació afecta parcialment l'àmbit del Bé d'Interès Cultural (zona d'interès arqueològic) de s'Argamassa per la qual cosa únicament pot ser considerada en el marc d'un Pla especial de protecció de la zona patrimonial segons preveu la Llei 12/1888, del patrimoni històric de les Illes Balears.

En relació amb l'assenyalat, existeix error quant a la qualificació del BIC de s'Argamassa com a zona d'interès arqueològic ja que la seua declaració l'inclou en la categoria de monument històric, categoria per a la qual l'article 36 de la Llei 12/1888, del patrimoni històric de les Illes Balears, no exigeix la formulació de Pla especial de protecció.

Les que sí que tenen prevista la formulació d'un Pla especial del BIC de s'Argamassa són les NS de Santa Eulària des Riu, planejament que es troba en fases inicials de redacció i que, en l'àmbit de la Modificació, recull l'ordenació que en aquesta es defineix.

2.2.2 Per part del Departament de Territori, que:

- a. Existeixen certs errors en la cartografia.



- b. Es considera insuficient la motivació de la requalificació com a EL-PR de la zona de servitud de protecció i no s'expressa on radica l'interès general del canvi.
- c. No es justifica la creació de la nova qualificació EU5T.
- d. No es justifica l'interès públic de la requalificació com a EL-PR de l'actual accés al mar, que podria vulnerar la Llei de costes, ni es quantifica l'increment del sostre edificable que suposa.
- e. Hauria de justificar-se adequadament la requalificació com a ET-3 de la part de l'edifici de l'hotel actualment qualificada com a EL-P i el compliment de l'article 25 de la Llei de costes.
- f. Hauria de justificar-se com s'efectuarà la gestió urbanística.
- g. S'ha detectat error en les NS consistent en el fet que no hi figura la fitxa de la unitat d'actuació en sòl urbà UA-01CP, per la qual cosa s'hauria d'incorporar ara.

En relació amb l'assenyalat en l'informe:

- a. En la documentació que fou objecte d'aprovació inicial ja es corregiren els errors cartogràfics assenyalats.
- b. En la documentació que fou objecte d'aprovació inicial es procurà millorar, respecte del document que fou objecte de l'informe del Consell Executiu, tots els aspectes de la memòria justificativa relacionats amb la motivació de les modificacions plantejades així com en l'interès general d'aquestes i tals aspectes s'han reforçat ara en la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva seguint criteri expressat pels tècnics del Departament de Territori.
- c. Com abans s'ha assenyalat, en la documentació que fou objecte d'aprovació inicial ja s'eliminà la requalificació com a EL-PR de l'actual accés al mar, que ara es manté com a accés per a vianants amb trànsit rodat restringit.
- d. Efectivament, no pareix que tenguí gaire sentit la creació puntual de la qualificació EU5T, per la qual cosa ja no es contempla tal qualificació en la documentació que ha de ser objecte d'aprovació definitiva.
- e. S'han refet els càlculs de sostre edificable, dels quals resulta una reducció del sostre global que en la memòria es quantifica.
- f. Atesa l'existència del conveni, la gestió es resoldrà en desenvolupament del que s'hi assenyala i, si no es produeix tal desenvolupament, sempre es podrà delimitar una unitat d'actuació a l'empara de l'assenyalat en l'article 14 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.
- g. Ja s'ha dit amb anterioritat que l'edifici de l'hotel ja existia a l'entrada en vigor de la Llei de costes i es regirà per l'assenyalat en la disposició transitòria quarta de dita Llei, tal i com resulta de l'assenyalat en l'informe de la Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i el Mar resumit més amunt.

2.3 Conselleria d'Administracions Públiques. Direcció General d'Interior, Emergències i Justícia.

El Ple de la Comissió d'Emergències i Protecció emet en la seua sessió de data 30.01.2014 informe favorable sobre el projecte.

2.4 Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori. ABAQUA.

Emet informe de data 30.09.2013 en el qual es conclou que la Modificació no suposarà un canvi significatiu de la població prevista, per la qual cosa no s'esperen repercussions significatives en relació amb el sistema de sanejament i depuració de residuals gestionat per l'ABAQUA.

3 Amb ocasió de l'aprovació inicial del projecte se sol·licitaren informes dels organismes següents:

26.12.2013 Ministeri de Foment. Direcció General d'Aviació Civil.

18.02.2014 Govern Balear. Conselleria de Medi Ambient. Direcció General de Qualitat Ambiental i Litoral. Direcció General de Recursos Hídrics. Direcció General de Biodiversitat. Qualsevol altre organisme amb competències en matèria amb incidència en l'ordenació territorial i urbanística.

14.02.2014 Consell Insular d'Eivissa. Patrimoni del Consell Insular. Patrimoni Históricoartístic. Qualsevol altre organisme amb competències en matèria amb incidència en l'ordenació territorial i urbanística.

4 Com a conseqüència de la sol·licitud anterior emeteren informes sobre dita documentació els organismes següents, en el sentit que a continuació es resumeix:

4.1 Departament de Territori del Consell Insular d'Eivissa.

Remet en data 01.07.2014 informe de data 02.04.2014 en què assenyala:

- a. En aplicació de l'assenyalat en l'article 3 del TRLS 2008 han d'expressar-se explícitament els interessos generals a què obeeix la Modificació plantejada ja que en la Memòria del projecte s'expressen implícitament i amb una redacció confusa.
- b. Atès que es redueixen les superfícies qualificades com a E-T3, E-U5 i EQ-E, s'hauria de justificar que les edificacions que s'hi

ubiquen al damunt s'ajusten als paràmetres definits per a tals qualificacions per les NS.

c. Atès que es requalifica com a E-T3 la part de l'hotel fins ara qualificada com a espai lliure públic, s'hauria de justificar el compliment de l'article 25 de la Llei de costes. Per altra banda, una petita part de la zona requalificada s'ubica en zona de servitud de trànsit per la qual cosa s'hauria de justificar el compliment de l'article 27 de l'esmentada Llei de costes.

d. No s'aporten arguments jurídics que justifiquin la no delimitació d'una UA. En tot cas s'hauria de concretar que els terrenys que passen a ser vial per a vianants i eren E-T3 s'entregaran urbanitzats.

e. El hotel incompleix després de la modificació les reculades a partions. Convindria justificar si s'exonera l'edifici del compliment de tal paràmetre i per què.

En relació amb l'assenyalat:

a. S'inclou en la Memòria apartat específic destinat a explicitar els interessos generals a què obeeix la Modificació projectada.

b. La totalitat d'edificacions existents en l'àmbit de la Modificació formen part d'un establiment turístic que ha set i serà objecte d'una sèrie de actuacions de modernització efectuades a l'empara de l'assenyalat per la disposició adicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, per la qual cosa, pel fet de superar aquestes les resultants de l'aplicació d'aquells, es defineix en base a les característiques de les edificacions realment existents i no en l'aplicació dels paràmetres urbanístics fixats per les NS per als terrenys en què se situen, i no resulten per tant dits paràmetres d'aplicació al cas. Una vegada finalitzades dites actuacions i en aplicació del que assenyalava l'esmentada disposició, la totalitat dels terrenys hauran de ser qualificats per les NS d'acord amb la volumetria específica que n'hagi resultat.

c. La requalificació com a E-T3 de la part de l'hotel fins ara qualificada com a espai lliure públic no ha set objecte de cap objecció en l'informe de la Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i el Mar ja que recull la realitat d'un establiment edificat amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei de costes, que es regirà pel que assenyalava la disposició transitòria quarta de dita Llei, tal i com resulta del que assenyalava l'informe esmentat. Per altra banda, s'ha corregit l'error d'assignar la qualificació com a E-T3 del petit àmbit de dita qualificació que envaïa la zona de servitud de trànsit.

d. La no delimitació de UA, que no ve exigida per cap normativa, obeeix a criteri municipal que considera suficient l'existència del Conveni subscrit.

e. Igual que l'assenyalat en l'apartat b, l'hotel ha set i serà objecte d'una sèrie d'actuacions de modernització efectuades a l'empara del que assenyalava la disposició adicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, per la qual cosa, per superar aquestes les resultants de l'aplicació d'aquells, es defineixen basant-se en les característiques de les edificacions realment existents i no en l'aplicació dels paràmetres urbanístics fixats per les NS per als terrenys en què aquestes se situen, i no resulten per tant dits paràmetres d'aplicació al cas. Una vegada finalitzades dites actuacions i en aplicació del que assenyalava l'esmentada disposició, la totalitat dels terrenys hauran de ser qualificats per les NS d'acord amb la volumetria específica que n'hagi resultat.

4.2 Departament d'Educació, Cultura i Patrimoni del Consell Insular d'Eivissa.

Remet en data 01.07.2014 informe favorable de data 21.04.2014 per entendre que la modificació projectada afavoreix el patrimoni.

4.3 Ministeri de Foment. Direcció General d'Aviació Civil.

Remet en data 23.04.2014 informe favorable en què s'assenyalava que han d'incorporar-se entre els plànols normatius els plànols de les servituds aeronàutiques legals de l'Aeroport d'Eivissa, així com també deixar constància en la documentació que les línies de nivell de les superfícies limitadores de dites servituds determinen les alçàries màximes respecte del 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, acabaments decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors inclosos les seues pales, cartells, etc.), així com el gàlib del viari o via fèrria.

En relació amb l'assenyalat:

a. Els plànols de les servituds aeronàutiques legals de l'Aeroport d'Eivissa ja estan incorporats als plànols normatius de les NS i resulten per tant plenament d'aplicació a la zona. Dits plànols han resultat, a més, incorporats a la documentació de la Modificació número 1 de les NS que ja ha resultat definitivament aprovada, Modificació que resultà favorablement informada per la Direcció General d'Aviació Civil. No obstant l'anterior, no existeix cap inconvenient a incloure tals plànols en l'annex.

b. No hi ha cap inconvenient a deixar constància en la documentació de les limitacions que de les servituds aeronàutiques legals de l'Aeroport d'Eivissa es deriven.

5 De forma prèvia a l'aprovació definitiva del projecte se sol·licitaren informes dels organismes següents:





19.03.2014 Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient. Secretaria d'Estat de Medi Ambient. Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i el Mar.

Emet en data 10.10.2014 informe favorable per considerar que les determinacions del projecte són compatibles amb les de la Llei de costes.

28.10.2014 Comissió Insular de Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic.

Emet, en data 18.11.2014, informe en què s'assenyala:

1 En el plànol d'estat actual es modifiquen sense justificació tres paràmetres numèrics de l'amplada del viari i els límits de dos qualificacions.

En relació amb l'assenyalat, es tracta efectivament d'errors materials que ja s'han corregit en la documentació gràfica que ha de ser objecte de l'acord d'aprovació definitiva, còpia de la qual s'acompanya.

2 Si s'adopta la decisió de modificar EL-P per EL-PR de manera generalitzada al front marítim, hauria de valorar-se si suposa un canvi en l'estructura general i orgànica.

En relació amb l'assenyalat:

2.1 El projecte no té per objecte modificar de forma generalitzada l'ordenació del front marítim sinó que es formula a fi de resoldre un cas concret en què la determinació de la qualificació dels terrenys com a espai lliure públic, tal i com s'assenyala en l'últim paràgraf de l'apartat 3 de la memòria:

a. Resulta en la pràctica inviable, llevat que s'assumís un cost desproporcionat per a l'administració municipal, ja que la seua concreció suposaria la demolició de part de l'edifici existent i l'eliminació d'una sèrie d'elements de l'explotació hotelera que resulten imprescindibles per al seu bon funcionament i exigibles per la normativa sectorial d'aplicació.

b. Atesa l'afecció abans esmentada, resulta contrària al criteri general municipal de facultar la millora i la diversificació de la planta hotelera preexistent a la zona, a fi d'incrementar paulatinament el nivell de qualitat dels serveis turístics que s'hi presten, amb la consegüent millora de les condicions socioeconòmiques del terme.

c. No resulta, per últim, exigible en aplicació de la vigent Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, per quant l'obligatòria qualificació com a espai lliure públic de la zona de servitud de protecció del domini públic maritimoterrestre (DPMT) no resulta contemplada en les seues determinacions.

2.2 En aquest cas concret, a més, la Modificació proposa, mantenint la superfície de l'espai lliure públic EL-P, millorar la seua funcionalitat primària disposant-lo de forma més accessible i centrada en el nucli, i ampliar dita funcionalitat a la protecció del BIC i al trànsit de vianants en la totalitat de l'entorn de l'aqüeducte; tot això fins a la vora del mar, la qual cosa ha set objecte de l'informe favorable del Departament d'Educació, Cultura i Patrimoni del Consell Insular d'Eivissa a què es refereix l'apartat 4.2 de la Memòria de participació i de l'informe favorable de la Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i el Mar a què es refereix l'apartat 5 de dita memòria.

3 Hauria de justificar-se adequadament que no hi ha increment de població o sostre edificable, ja que del contrari s'hauria de preveure l'increment de zones verdes que preveu l'article 58 de la LOUS. L'anterior resulta especialment necessari ja que la modificació assenyala que els espais lliures privats es mantindran ineducables però la regulació general de les NS sí que preveu edificabilitat per a dits espais.

En relació amb l'assenyalat:

3.1 Tal i com s'assenyala en el segon paràgraf de l'apartat 8 de la memòria, i com a conseqüència de les dades detallades que es relacionen en el primer paràgraf de dit apartat 8, la modificació projectada suposa:

a. La reducció en 1.771 m² de la superfície de terrenys edificables en l'àmbit i un increment en idèntica quantia dels terrenys d'aquest que no resulten edificables i que s'assignen a les qualificacions d'EL-PR i viari.

b. La disminució en 268,50 m² del sostre edificable de la zona.

c. El manteniment de la superfície de terrenys qualificats com a espai lliure públic EL-P en els 3.280 m² actuals.

3.2 Tal i com s'assenyala en l'apartat 9 de la memòria, la requalificació com a EL-PR dels terrenys adjacents amb les parcel·les qualificades E-U5 i E-T3 no suposa increment de les possibilitats d'edificació de la zona ja que:

a. La superfície d'EL-PR annexa a la parcel·la E-U5: 544 m², és clarament inferior a la reducció de la superfície de terrenys qualificats E-U5: 904 m², i ja s'ha tenguda en compte en el càlcul de la reducció global de sostre edificable efectuat en l'apartat anterior.

b. La superfície d'EL-PR annexa a la parcel·la E-T3 no resulta edificable ni computa a efectes d'edificabilitat ja que l'edificació existent en dita parcel·la ja n'ha esgotat els paràmetres d'edificació.





És a dir, la possibilitat d'acumulació de l'edificabilitat que el règim general de les NS contempla per als espais lliures privats ja s'ha tengut en compte en els càlculs d'edificabilitat efectuats pel projecte i dels quals resulta la disminució de sostre edificable que s'hi assenyalava.

3.3 Per últim, hem d'assenyalar que l'informe erra quan estima d'aplicació al projecte, en aquest i altres apartats, les determinacions de la LOUS ja que l'adaptació de les determinacions del projecte al que disposa la LOUS no resulta exigible en virtut del que assenyalava l'apartat a) de la disposició transitòria segona de la LOUS, per haver resultat inicialment aprovat amb anterioritat a la seua entrada en vigor.

Cosa distinta és que, en aplicació del que assenyalava l'apartat b) de dita disposició transitòria segona, no havent assolit el projecte l'aprovació provisional a l'entrada en vigor de la LOUS, el procediment per a l'aprovació definitiva sigui l'assenyalat en la LOUS, i correspon tal aprovació definitiva a l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu

4 L'assenyalat en l'apartat 3 així mateix hauria de tenir-se en compte si es pretén aplicar la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de turisme de les Illes Balears.

En relació amb l'assenyalat:

4.1 Incorre en error l'informe ja que la modificació no té per objecte que s'apliqui dita disposició en ordre a un increment de la volumetria de l'edifici sinó, tal i com s'assenyalava en el punt 1 de la memòria, es formula amb les finalitats de:

- Millorar les condicions de l'entorn de les restes de la vil·la i l'aqüeducte romà de s'Argamassa, declarat Bé d'Interès Cultural (BIC) mitjançant acord del Consell Insular d'Eivissa i Formentera de data 27.11.1998, el traçat del qual transcorre adjacent amb els terrenys vinculats a l'hotel.
- Facultar la remodelació dels espais exteriors de dit hotel dins d'una sèrie d'actuacions de modernització que, a l'empara del que assenyalava la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, s'hi plantegen dur a terme.
- Substituir una ordenació urbanística que es contradictòria amb els criteris generals municipals relatius a la millora de la planta d'allotjament turístic preexistent al terme i que resulta, a més, de molt difícil gestió perquè implica l'expropiació de terrenys en els quals s'ubiquen una sèrie d'instal·lacions que són substancials per a l'establiment turístic en funcionament.

4.2 L'aplicació del que assenyalava la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de turisme de les Illes Balears, en relació amb les actuacions d'edificació que facultava, és directa sense que resulti necessària modificació prèvia del planejament.

4.3 Cosa distinta és que la disposició assenyalava que, una vegada finalitzades dites actuacions d'edificació, s'ha de dur a terme modificació del planejament per incorporar la volumetria específica que se'n derivi, que és el que s'expressa en la contestació b) a l'assenyalat en l'informe del Departament de Territori del Consell Insular que es recull en l'apartat 4.1 de la memòria de participació

5 La modificació, segons l'article 59 de la LOUS, requereix informe preceptiu i vinculant del Consell Consultiu.

Efectivament, en aplicació de l'article 59 de la LOUS, que per regular el procediment sí que resulta d'aplicació, la Modificació, atès que afecta els espais lliures, requereix informe preceptiu i vinculant del Consell Consultiu.

6 En els termes que estableixen els articles 57 de la LOUS i 1.1.02 de les NS serà necessari que les noves modificacions puntuals que es tramiten (inclosa aquesta) incorporin una exposició dels efectes acumulatius sobre les Normes Subsidiàries i, en especial, els efectes sobre l'estructura general i orgànica del territori.

En relació amb l'assenyalat:

6.1 L'article 54 de la LOUS assenyalava que els plans generals han de ser objecte de revisió quan per un efecte acumulatiu de successives modificacions sofertes des de la seua formulació o última revisió, es produeixin alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació del sòl, o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic i que, en tot cas, és causa de revisió la seua alteració mitjançant una modificació que comporti, per si mateixa o en unió de les aprovades en els dos anys anteriors, la previsió d'actuacions d'urbanització que suposin un increment del 20% de la població del municipi o del 10% de la superfície de sòl urbà, de qualsevol ús, del seu àmbit territorial.

6.2 Per la seua banda, l'article 1.1.02 de les NS assenyalava que s'entén per revisió l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial distint o per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes, de caràcter demogràfic o econòmic, que incideixin substancialment sobre l'ordenació o per esgotament de la seua capacitat.

Seràn causes objectives que motivin i justifiquin la seua revisió qualsevol de les següents:

- Que sobrevinguin majors exigències d'equipaments d'àmbit general derivades de la pròpia evolució social o de disposicions de rang superior.



- b).- Que s'arribi al vuitanta per cent (80%) de la capacitat màxima de població prevista en les NS.
- c).- Que hagin transcorregut dotze anys des de la seua entrada en vigor.
- d).- Que l'Ajuntament així ho decideixi perquè hagin sobrevingut altres circumstàncies que exigeixin l'alteració substancial de l'estructura general i orgànica del territori.

6.3 En l'actualitat es troben en tramitació un total de vuit modificacions puntuals de les NS, de les quals només dos poden ser considerades estructurants perquè afecten la classificació del sòl, una d'elles mínimament, i sense que de cap manera el seu conjunt:

- a. Afecti substancialment els models d'implantació urbana, a la classificació del sòl o a les determinacions per al desenvolupament urbanístic.
- b. Afecti els elements de l'estructura general i orgànica del territori.
- b. Incloguin la previsió d'actuacions d'urbanització que suposin un increment del 20% de la població del municipi o del 10% de la superfície de sòl urbà, de qualsevol ús, del seu àmbit territorial.

6.4 Per últim, s'ha d'assenyalar que el procediment que està portant a terme l'Ajuntament de Santa Eulària mitjançant la tramitació de les successives modificacions, no és altre que el procediment d'adaptació gradual que la Revisió de les NS adoptà en el seu dia, tal i com s'estableix en l'apartat 1.2 de la seua memòria justificativa, i així resultà aprovat per la CIOTUPHA.

Dictamen del Consell Consultiu

7 El Consell Consultiu de les Illes Balears, en la seua sessió de dia 26.03.2015, aprovà per unanimitat l'emissió del Dictamen número 28/2015, favorable a l'aprovació definitiva de la Modificació, havent-se de:

- a. Tenir en compte les dos observacions puntuals de caràcter essencial efectuades en les seues consideracions jurídiques segona i tercera.
- b. Incorporar a l'acord la fórmula ritual que contempla l'article 4.3 de la Llei 5/2010, de 16 de juny, és a dir, incloent el paràgraf "d'acord amb el Consell Consultiu".

8 Les observacions puntuals de caràcter essencial que s'han de tenir en compte abans de l'aprovació definitiva i a què es refereix l'acord són:

- a. Els informes han de venir datats i identificar els funcionaris i tècnics que els subscriuen.
- b. La reducció de superfícies lucratives de 268,50 m² que figurava en les memòries inicials no consta en la documentació final i s'hi hauria d'incloure.

En relació amb l'assenyalat:

- a. No existeix cap objecció al fet que els informes siguin subscrits pels serveis tècnics municipals.
- b. La reducció de superfícies lucratives en 268,50 m² s'ha incorporat en la memòria final de la documentació.

1 La situació de l'àmbit en què l'ordenació projectada altera la vigent és el nucli coster de Cala Pada –s'Argamassa

2 L'àmbit concret és l'assenyalat en la memòria i els plànols del projecte i que es reproduïx a continuació.

3 L'àmbit de la Modificació és l'alteració de l'ordenació urbanística vigent pel que fa als àmbits assignats a les qualificacions d'espais lliures públics EL-P i espais lliures privats EL-PR; i l'ajustament dels àmbits qualificats com a turístic E-T3 i viari, atorgant a aquest últim el caràcter de viari per a vianants amb trànsit rodat restringit, tot això en la forma que s'expressa en la memòria i la documentació gràfica.

4 L'àmbit de la suspensió dels procediments d'execució o d'intervenció urbanística és el concret de la Modificació grafiat més amunt, i la durada de la suspensió és la resultant de l'aplicació del que assenyalava l'article 7 bis de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears, és a dir dos anys o fins a l'aprovació provisional.

ANNEX 3: DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

ANNEX 4: SERVITUDS AERONÀUTICAS DE L'AEROPORT D'EIVISSA







