

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

9010 *Aprobación definitiva de la modificación puntual número 2 de las normas subsidiarias de Santa Eulària des riu, Reordenación terrenos zona s'Argamassa*

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu en sesión ordinaria celebrada en fecha 7 de mayo de 2015 ha sido aprobada con carácter definitivo la Modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la Modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu. Reordenación terrenos zona S'Argamassa.

SEGUNDO.- Publicar el contenido del presente acuerdo en el Boletín Oficial de les Illes Balears así como en la web municipal el contenido completo de la presente modificación nº 2 de las NNSS.

TERCERO.- Remitir un ejemplar diligenciado al Archivo de Urbanismo de les Illes Balears y otro al Consell Insular d'Eivissa junto con certificación del presente acuerdo.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears, con sede en Palma (Mallorca) en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente acuerdo, de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Santa Eulària des Riu, a 19 de mayo de 2015

El Alcalde
Vicente Marí Torres

En aplicación de los artículos 70.2 y 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a su publicación.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Introducción

1 La Modificación puntual número 02 de las NNSS tiene por objeto definir una nueva ordenación para los terrenos vinculados al establecimiento de alojamiento turístico denominado Hotel Sol S'Argamassa, ubicado en el límite sudeste del núcleo de suelo urbano de Cala Pada-S'Argamassa, con las siguientes finalidades:

- Mejorar las condiciones del entorno de los restos de la villa y acueducto romano de s'Argamassa, declarado Bien de Interés Cultural (BIC) mediante acuerdo del Consell Insular de Ibiza y Formentera de fecha 27.11.1998, cuyo trazado transcurre colindante con los terrenos vinculados al Hotel.
- Facultar la remodelación de los espacios exteriores de dicho Hotel dentro de una serie de actuaciones de modernización que, al amparo de lo señalado en la Disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de les Illes Balears, se plantean llevar a cabo en el mismo.
- Sustituir una ordenación urbanística que es contradictoria con los criterios generales municipales relativos a la mejora de la planta de alojamiento turístico preexistente en el término y que resulta, además, de muy difícil gestión al implicar la expropiación de terrenos en los que se ubican una serie de instalaciones que son sustanciales para el establecimiento turístico en funcionamiento.

Por último, cumplimentando lo señalado en el apartado 4.2.4 del informe anexo al acuerdo adoptado por el Consell Executiu del Consell





d'Eivissa en fecha 23.09.2013 con ocasión del trámite de consultas al que se ha hecho referencia en el apartado destinado a la tramitación ambiental del proyecto, la Modificación corrige error detectado en la documentación escrita de las NNSS vigentes, incorporando las determinaciones de la ficha de la UA-01CP tal y como resultan de la ordenación definida en la documentación gráfica de las NNSS.

Los intereses generales a que obedece la modificación planteada cuya expresión exige el artículo 3 del Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio radican en:

- a. La mejor protección del acueducto que la recalificación como espacio libre público de los terrenos de su entorno inmediato supone y en que ello se efectúa de forma no gravosa para la administración.
- b. Que la remodelación de los espacios exteriores del hotel favorece la mejora cualitativa de la planta hotelera de la zona de forma ajustada al criterio general municipal antes citado
- c. Que se incrementa en más de un 50 % la superficie de los espacios libres, públicos y privados, del ámbito, con la mejora en la calidad de la escena urbana que ello supone y que, manteniendo la superficie del espacio libre público EL-P, se mejora su funcionalidad disponiéndolo de forma más accesible y centrada en el núcleo.

Normativa urbanística aplicable

2 Rigen en la zona las determinaciones de las NNSS del término municipal de Santa Eulària des Riu, definitivamente aprobadas por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico del Consell Insular de Ibiza de fecha 23 de noviembre de 2011 (BOIB 20 EXT de 08.02.2012), que:

- a. Clasifican los terrenos como suelo urbano y los califican como zona extensiva turística E-T3, zona extensiva unifamiliar E-U5, zona de equipamiento deportivo EQ-E, espacio libre público EL-P y viario.
- b. Recogen el ámbito del BIC y de su entorno de protección, que abarca parte de los terrenos vinculados a la explotación hotelera.

Ámbito

3 Los terrenos que constituyen el ámbito de la Modificación tienen una superficie total de 18.994 m2 y se encuentran calificados por las NNSS vigentes como:

- a. Zona extensiva turística E-T3 en una superficie de 4.811 m2
- b. Zona extensiva unifamiliar E-U5 en una superficie de 5.177 m2
- c. Zona de equipamiento deportivo EQ-E en una superficie de 4.074 m2
- d. Zona de espacio libre público EL-P en una superficie de 3.280 m2, que se corresponden mayoritariamente con las zonas de servidumbre de tránsito y protección del dominio público marítimo terrestre, son de titularidad privada y están ocupados en su práctica totalidad por instalaciones del hotel: parte del edificio, la piscina y el solárium.
- e. Viario V en una superficie de 1.652 m2

Los terrenos calificados como E-T3 y EQ-E, así como parte de los calificados E-U5, colindan directamente con el trazado del acueducto romano, resultando incluidos dentro del entorno de protección del BIC, al igual que una pequeña parte de los calificados como EL-P.

Por su parte, los terrenos calificados como EL-P invaden parte del límite sudeste del edificio hotelero existente, que se encuentra asimismo incluido en la zona de servidumbre de protección del DPMT, y están ocupados, como antes se ha señalado por instalaciones hoteleras de titularidad privada.

La ordenación propuesta por las NNSS vigentes:

- a. Resulta en la práctica inviable, salvo que se asumiera un coste desproporcionado para la administración municipal, por cuanto su concreción supondría el derribo de parte del edificio existente y la eliminación de una serie de elementos de la explotación hotelera que resultan imprescindibles para su buen funcionamiento y exigibles por la normativa sectorial de aplicación.
- b. Dada la afección antes citada, resulta contraria al criterio general municipal de facultar la mejora y diversificación de la planta hotelera preexistente en la zona, a fin de incrementar paulatinamente el nivel de calidad de los servicios turísticos que en la misma se prestan, con la consiguiente mejora de las condiciones socioeconómicas del término.
- c. No resulta, por último, exigible en aplicación de la vigente Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas, por cuanto la obligatoria calificación como espacio libre público de la zona de servidumbre de protección del Dominio público marítimo terrestre (DPMT), no resulta contemplada en sus determinaciones.

Modificación propuesta

4 La Modificación, como al inicio se ha señalado, tiene como objetivos básicos:



- a. Mejorar las condiciones del entorno del BIC
- b. Facultar las actuaciones de modernización que, al amparo de la normativa sectorial turística, se pretenden llevar a cabo, entre otros, en los espacios exteriores del establecimiento hotelero.
- c. Sustituir la actual ordenación de los terrenos por otra de más fácil desarrollo y gestión y más acorde con los criterios generales municipales relativos a la mejora de la planta de alojamiento turístico preexistente.

5 En lo que al primer aspecto se refiere, la Modificación propone:

5.1 La recalificación como espacio libre público EL-P de la totalidad de los terrenos del ámbito calificados como zona extensiva turística E-T3, zona extensiva unifamiliar E-U5 y zona de equipamiento deportivo EQ-E, que resultan directamente colindantes con el acueducto y no están ocupados por el edificio del Hotel, salvo la parte del mismo que a continuación se dirá, creando una franja de espacio libre público EL-P de anchura variable entre los 3 m y los 15 m a todo lo largo del acueducto que permitirá el acceso público en todo su entorno y facultará las actuaciones de adecuación de dicho entorno definidas en un proyecto específico actualmente en tramitación por parte de la administración competente en materia de Patrimonio histórico artístico.

5.2 La recalificación como espacio libre público EL-P del tramo de terrenos colindante con el acueducto actualmente ocupada por la parte de la edificación del Hotel que se apoya en dicho acueducto y que deberá por tanto demolerse.

6 En lo que al segundo aspecto se refiere, la Modificación propone:

6.1 La recalificación como espacio libre privado EL-PR de los terrenos hasta ahora calificados como espacio libre público EL-P coincidentes con la zona de servidumbre de protección del Dominio público marítimo terrestre (DPMT) y que se corresponden con espacios e instalaciones exteriores anejos al hotel, en los que se quieren efectuar actuaciones de acondicionamiento, de forma compatible con lo determinado por la legislación de costas y con la normativa definida por las NNSS para los terrenos calificados como EL-PR, que no resultan posibles en la actualidad, dada la calificación de espacio público de los terrenos.

Dicha calificación de EL-PR resulta totalmente compatible con las determinaciones de la Ley de costas, que no exige para la zona de servidumbre de protección del DPMT la calificación de EL-P hasta ahora otorgada, y mantendrá la condición de inedificables que los terrenos actualmente ostentan, facultando tan sólo su acondicionamiento para el servicio de la actividad hotelera, siempre dentro de las limitaciones que la Ley de costas impone para los terrenos que constituyen la zona de servidumbre de protección.

La superficie de terrenos recalificados como EL-PR es idéntica a la de los recalificados como EL-P en virtud de lo señalado en el apartado 5.1, por lo que las modificaciones en la calificación resultan compensadas, manteniéndose la superficie de los terrenos calificados como EL-P en el ámbito de la Modificación en los 3.280 m² actualmente calificados.

6.2 La reducción y regularización del ámbito de terrenos calificados como E-T3 ajustándolo a lo efectivamente construido, que incluye porche no recogido en la restitución cartográfica y parte de los cuales se encuentran asimismo en zona de servidumbre de protección y sometidos por tanto a las limitaciones de la Ley de costas antes citada, sin que tales limitaciones resulten alteradas por un cambio de calificación que tan sólo viene a reconocer la situación preexistente.

Con la regularización efectuada, el edificio hotelero existente queda inmediatamente colindante con los ámbitos de distintas calificaciones pero ello no conlleva efecto práctico alguno ya que, con independencia de la actual calificación de los terrenos, el hecho de que el edificio sea objeto de actuaciones de modernización desarrolladas al amparo de lo señalado en la Disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, implica su obligatoria futura calificación como ámbito ordenado según la volumetría específica que resulte de dichas actuaciones.

6.3 La regularización del ámbito de los terrenos que constituyen el actual acceso público a la costa con mantenimiento de su superficie pero modificando su carácter al de viario peatonal con tráfico rodado restringido a fin de eliminar la peligrosidad que su actual carácter y situación suponen, modificación que resulta plenamente compatible con lo señalado por la Disposición transitoria tercera de la Ley de costas en cuanto a que los accesos públicos al mar construidos en virtud de planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, como es el caso, permanecerán destinados al uso público.

7 En lo que respecta al tercer aspecto, la Modificación propone una ordenación que:

- a. Resulta totalmente conforme con los criterios generales municipales relativos a la mejora de la planta de alojamiento turístico preexistente.
- b. Es de muy fácil desarrollo y gestión y se va a concretar de forma fácil, rápida y sin coste alguno para la administración municipal, ya que se tramita de forma paralela a la de un Convenio de planeamiento, mediante el que la sociedad propietaria de los terrenos que constituyen su ámbito se compromete a la inmediata cesión de los terrenos que resultan de cesión obligatoria y gratuita, y al derribo de la parte de la edificación del Hotel a que se refiere el apartado 5.2 anterior, resultando por tanto la consecución de la totalidad de determinaciones del planeamiento plenamente alcanzada.





Ordenación resultante

8 Como consecuencia de la totalidad de actuaciones proyectadas, la distribución de superficies calificadas en el ámbito de la Modificación será la siguiente:

- Zona extensiva turística E-T3 con una superficie de 4.729 m², lo que supone una disminución de 82 m² respecto de la actual.
- Zona extensiva unifamiliar turística E-U5 con una superficie de 4.273 m², lo que supone una disminución de 904 m² respecto de la actual.
- Zona de equipamiento deportivo EQ-E con una superficie de 3.288 m², lo que supone una disminución de 785 m² respecto de la actual.
- Zona de espacio libre público EL-P con una superficie de 3.280 m², que se corresponden con la zona de servidumbre de tránsito y la zona ahora definida en el entorno del acueducto, lo que supone el mantenimiento de la superficie así calificada.
- Zona de espacio libre privado EL-PR en una superficie de 1.768 m², de los que 544 m² son anexos a la parcela calificada E-U5 y 1.224 m² son anexos a la parcela calificada E-T3, lo que supone un incremento de 1.768 m².
- Zona de viario peatonal público con tráfico rodado restringido en una superficie de 1.655 m², lo que supone el incremento de 3 m² de la actual superficie vial.

De la distribución de superficies antes relacionadas se deduce, en resumen, que la Modificación proyectada supone:

- La reducción en 1.771 m² de la superficie de terrenos edificables en el ámbito y un incremento en idéntica cuantía de los terrenos del mismo que no resultan edificables y que se asignan a las calificaciones EL-PR y viario.
- La disminución en 268,50 m² del techo edificable de la zona.
- El mantenimiento de la superficie de terrenos calificados como Espacio libre público EL-P en los 3.280 m² actuales.

9 La recalificación como EL-PR de los terrenos colindantes con las parcelas calificadas E-U5 y E-T3 no supone incremento de las posibilidades edificatorias de la zona por cuanto:

- La superficie de EL-PR anexa a la parcela E-U5: 544 m², es claramente inferior a la reducción de la superficie de terrenos calificados E-U5: 904 m², y ya ha sido tenida en cuenta en el cálculo de la reducción global de techo edificable efectuado en el apartado anterior.
- La superficie de EL-PR anexa a la parcela E-T3 no resulta edificable ni computa a efectos de edificabilidad por cuanto la edificación existente en dicha parcela ya ha agotado los parámetros de edificación de la misma.

10 Por último:

10.1 Cumplimentando lo requerido en el informe emitido en aplicación del artículo 117.1 de la Ley de Costas que obra en el expediente, señalar que:

- En los espacios libres privados ubicados en zona de servidumbre de protección del DPMT, se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de costas, debiendo los usos permitidos en los mismos contar con autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
 - Dado que el hotel Sol s'Argamassa existía a la entrada en vigor de la Ley de costas, las actuaciones en la parte del mismo que resulta afectada por la servidumbre de protección se sujetarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley.
- 10.2 Cumplimentando lo requerido en el informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil, dejar constancia de que las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Ibiza que obran en los planos normativos de las NNSS determinan las alturas máximas respecto del nivel del mar que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terrenos u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo del viario o vía férrea.

Corrección de error material

11 Como al inicio se ha señalado, la Modificación incluye la corrección de error material detectado en la documentación escrita de las NNSS vigentes consistente en que en el Anexo II de las NNUU no figura la ficha de la UA-01CP, a cuyo objeto se ha efectuado medición digital de las distintas superficies que resultan de la ordenación del ámbito de la UA definida en la documentación gráfica de las NNSS, de la que resultan las determinaciones que se concretan en la siguiente ficha a incluir en el Anexo II de las NNUU:

CALA PADA-S'ARGAMASSA

01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01CP



a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en colindancia con el acueducto de s'Argamassa y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público y viario en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 4.644 m2.

Superficie mínima de viario (V): 113 m2.

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 4.757 m2.

c2).- Usos lucrativos

Superficie máxima de zona residencial extensiva unifamiliar (E-U4): 3.114 m2.

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 3.114 m2

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 7.871 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

Documentación gráfica

12 La documentación gráfica de ésta Modificación, se contiene en el Anexo 3 y está constituida por los siguientes planos:

- Plano CPS-05, de la serie CPS de Calificación del suelo del núcleo de Cala Pada-s'Argamassa. Estado actual
- Plano CPS-05, de la serie CPS de Calificación del suelo del núcleo de Cala Pada-s'Argamassa. Estado modificado

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

1 En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 128 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu de fecha 23.12.2013, se aprobó inicialmente y sometió a información pública por plazo de un mes el proyecto de la Modificación número 2 de las NNSS de Santa Eulària des Riu.

El acuerdo resultó publicado en el BOIB número 6 de fecha 14.01.2014 y en el Diario de Ibiza de fecha 22.01.2014.

2 Según certifica la Secretaria de la Corporación, durante el período de información pública no se presentó alegación alguna.

INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES DICTAMEN DEL CONSELL CONSULTIU

Informes de otras administraciones

1 Como en el apartado dedicado al trámite ambiental del proyecto se ha señalado, de forma previa a su aprobación inicial y respecto de la documentación en que se definía la orientación inicial o preliminar de la Modificación que contempla el artículo 96 de la Ley 11/2006 de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears, se solicitaron los informes de los siguientes organismos:

- Consell Insular de Ibiza: Departamento de Turismo. Departamento de Territorio
- Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio: Dirección General de Ordenación del Territorio. Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Servicio de Aguas Superficiales de la Dirección General de Recursos Hídricos. ABAQUA
- Conselleria de Administraciones Públicas: Dirección General de Interior, Emergencias y Justicia
- Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente: Secretaría de Estado de Medio Ambiente.
- Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar. Demarcación de Costas en Illes Balears



La documentación remitida para informe:

- a. Dado su carácter de definitoria de la orientación inicial o preliminar resultaba escueta en lo que se refiere a la justificación y motivación de sus determinaciones, aspectos éstos que se ampliaron considerablemente en la documentación que fue objeto de aprobación inicial
- b. A fin de eliminar la peligrosidad del tráfico rodado en medio de las instalaciones hoteleras, contemplaba la recalificación como espacio libre privado EL-PR del actual acceso público al mar, aspecto que fue objeto de informes desfavorables y que ya se rectificó en la documentación que fue objeto de aprobación inicial.

2 Como consecuencia de la solicitud anterior emitieron informes sobre dicha documentación los siguientes organismos, en el sentido que a continuación se resume:

2.1 Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.

Emite en fecha 27.09.2013 informe desfavorable en base a que la supresión del acceso público al mar supone el incumplimiento del artículo 28.2 de la Ley de costas y podría suponer de facto la privatización de la playa.

Emite en fecha 04.11.2013 el informe previsto en el artículo 117.1 de la Ley de costas, señalando que:

- a. Resulta contrario a lo prevenido en el artículo 28.2 de la Ley de costas la eliminación del actual acceso público al mar, por lo que éste deberá mantenerse.
- b. En lo que respecta a la recalificación como espacio libre privado de la zona de servidumbre de protección deberá tenerse en cuenta que en dicha zona se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la ley de costas y, en todo caso, los usos permitidos en la misma deberán contar con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma
- c. En lo que respecta al uso turístico previsto en la zona de servidumbre de protección, si el edificio hotelero era existente a la entrada en vigor de la Ley de costas, se regulará por lo señalado en la Disposición transitoria cuarta de dicha Ley. Si por el contrario, se hubiera edificado con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de costas, las edificaciones deberían quedar fuera de ordenación y no resultaría procedente la recalificación propuesta.

En relación con lo señalado en los informes:

- a. Efectivamente la inicial previsión de recalificación como espacio libre privado del actual acceso público al mar resulta contrario a lo señalado en el artículo 28.2 de la Ley de costas por lo que ya en la documentación que fue objeto de la aprobación inicial se corrigió dicho aspecto, manteniendo el acceso público al mar pero calificándolo como vial peatonal con tráfico rodado restringido, calificación que ajustándose a lo señalado en el citado artículo permite reducir la peligrosidad que su actual carácter y situación suponen, y resulta plenamente compatible con lo señalado por la Disposición transitoria tercera de la Ley de costas en cuanto a que los accesos públicos al mar construidos en virtud de planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, como es el caso, permanecerán destinados al uso público.
- b. No existe inconveniente alguno en incorporar en el apartado 10 de la Memoria del proyecto lo señalado en relación con que en la zona de servidumbre de protección se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la ley de costas y, en todo caso, los usos permitidos en la misma deberán contar con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- c. Efectivamente el hotel se edificó con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de costas, no existiendo tampoco inconveniente alguno en incorporar en el apartado 10 antes citado el señalamiento de que la edificación se regulará por lo señalado en la Disposición transitoria cuarta de dicha Ley.

2.2 Consell Insular d'Eivissa

El Consell Executiu aprueba y traslada en fecha 23.09.2013 informe en el que, en resumen, se señala:

2.2.1 Por parte del Departamento de Patrimonio, que la modificación afecta parcialmente al ámbito del bien de interés cultural (zona de interés arqueológico) de s'Argamassa por lo que únicamente puede ser considerada en el marco de un Plan especial de protección de la zona patrimonial según prevé la Ley 12/1888, del patrimonio histórico de las Illes Balears.

En relación con lo señalado, existe error en cuanto a la calificación del BIC de s' Argamassa como zona de interés arqueológico por cuanto su declaración lo incluye en la categoría de monumento histórico, categoría para la que el artículo 36 de Ley 12/1888, del patrimonio histórico de las Illes Balears, no exige la formulación de Plan especial de protección.

Las que sí que tienen prevista la formulación de un Plan especial del BIC de s'Argamassa son las NNSS de Santa Eulària des Riu, planeamiento que se encuentra en fases iniciales de redacción y que, en el ámbito de la Modificación, recoge la ordenación que en ésta se define.





2.2.2 Por parte del Departamento de Territorio, que:

- a. Existen ciertos errores en la cartografía
- b. Se considera insuficiente la motivación de la recalificación como EL-PR de la zona de servidumbre de protección y no se expresa donde radica el interés general del cambio.
- c. No se justifica la creación de la nueva calificación EU5T.
- d. No se justifica el interés público de la recalificación como EL-PR del actual acceso al mar, que podría vulnerar la Ley de costas, ni se cuantifica el incremento de techo edificable que supone.
- e. Debería justificarse adecuadamente la recalificación como ET-3 de la parte del edificio del Hotel actualmente calificada como EL-P y el cumplimiento del artículo 25 de la Ley de costas.
- f. Debería justificarse como se efectuará la gestión urbanística.
- g. Se ha detectado error en las NNSS consistente en que no figura en las mismas la ficha de la unidad de actuación en suelo urbano UA-01CP, por lo que debería ahora incorporarse.

En relación con lo señalado en el informe:

- a. En la documentación que fue objeto de aprobación inicial ya se corrigieron los errores cartográficos señalados.
- b. En la documentación que fue objeto de aprobación inicial se procuró mejorar, respecto del documento que fue objeto del informe del Consell Executiu, todos los aspectos de la memoria justificativa relacionados con la motivación de las modificaciones planteadas así como en el interés general de las mismas y tales aspectos se han reforzado ahora en la documentación elaborada para la aprobación definitiva siguiendo criterio expresado por los técnicos del Departamento de Territorio.
- c. Como antes se ha señalado, en la documentación que fue objeto de aprobación inicial ya se eliminó la recalificación como EL-PR del actual acceso al mar, que ahora se mantiene como peatonal con tráfico rodado restringido.
- d. Efectivamente no parece tener mucho sentido la creación puntual de la calificación EU5T por lo ya no se contempla tal calificación en la documentación que ha de ser objeto de aprobación definitiva.
- e. Se han rehecho los cálculos de techo edificable, de los que resulta una reducción del techo global que en la memoria se cuantifica
- f. Dada la existencia del Convenio, la gestión se resolverá en desarrollo de lo señalado en el mismo y, de no producirse tal desarrollo, siempre se podrá delimitar una unidad de actuación al amparo de lo señalado en el artículo 14 de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible.
- g. Ya se dijo con anterioridad que el edificio del hotel ya existía a la entrada en vigor de la Ley de costas y se registró por lo señalado en la Disposición transitoria cuarta de dicha Ley, tal y como resulta de lo señalado en el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar más arriba resumido.

2.3 Consellería de Administraciones Públicas. Dirección General de Interior, Emergencias y Justicia

El Pleno de la Comisión de Emergencias y Protección emite en su sesión de fecha 30.01.2014 informe favorable sobre el proyecto.

2.4 Consellería de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio. ABAQUA

Emite informe de fecha 30.09.2013 en que se concluye que la Modificación no supondrá un cambio significativo de la población prevista por lo que no se esperan repercusiones significativas en relación con el sistema de saneamiento y depuración de residuales gestionado por el ABAQUA

3 Con ocasión de la aprobación inicial del proyecto se solicitaron informes de los siguientes organismos:

26.12.2013 Ministerio de Fomento. Dirección General de Aviación Civil

18.02.2014 Govern Balear. Consellería de Medio Ambiente. Dirección General de Calidad Ambiental y Litoral. Dirección General de Recursos Hídricos. Dirección general de Biodiversidad. Cualquier otro organismo con competencias en materia con incidencia en la ordenación territorial y urbanística.

14.02.2014 Consell Insular d'Eivissa. Patrimonio del Consell Insular. Patrimonio Histórico Artístico. Cualquier otro organismo con competencias en materia con incidencia en la ordenación territorial y urbanística

4 Como consecuencia de la solicitud anterior emitieron informes sobre dicha documentación los siguientes organismos, en el sentido que a continuación se resume:

4.1 Departamento de Territorio del Consell Insular d'Eivissa

Remite en fecha 01.07.2014 informe de fecha 02.04.2014 en que señala:





- a. En aplicación de lo señalado en el artículo 3 del TRLS 2008 deben de expresarse explícitamente los intereses generales a que obedece la Modificación planteada ya que en la Memoria del proyecto se expresan implícitamente y con una redacción confusa.
- b. Dado que se reducen las superficies calificadas como E-T3, E-U5 y EQ-E debería justificarse que las edificaciones sobre ellos ubicadas se ajustan a los parámetros definidos para tales calificaciones por las NNSS.
- c. Dado que se recalifica como E-T3 la parte del hotel hasta ahora calificada como espacio libre público, debería justificarse el cumplimiento del artículo 25 de la Ley de costas. Por otro lado una pequeña parte de la zona recalificada se ubica en zona de servidumbre de tránsito por lo que debería justificarse el cumplimiento del artículo 27 de la citada Ley de costas.
- d. No se aportan argumentos jurídicos que justifiquen la no delimitación de una UA. Debería en todo caso concretarse que los terrenos que pasan a ser vial peatonal y eran E-T3 se entregarán urbanizados.
- e. El hotel incumple después de la modificación los retranqueos a linderos. Convendría justificar si se exonera al edificio del cumplimiento de tal parámetro y porqué.

En relación con lo señalado:

- a. Se incluye en la Memoria apartado específico destinado a explicitar los intereses generales a que obedece la Modificación proyectada.
- b. La totalidad de edificaciones existentes en el ámbito de la Modificación forman parte de un establecimiento turístico que ha sido y va a ser objeto de una serie de actuaciones de modernización efectuadas al amparo de lo señalado por la Disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, por lo que, al superar éstas a las resultantes de la aplicación de aquellos, se definen en base a las características de las edificaciones realmente existentes y no en la aplicación de los parámetros urbanísticos fijados por las NNSS para los terrenos en que se sitúan, no resultando por tanto dichos parámetros de aplicación al caso. Una vez finalizadas dichas actuaciones y en aplicación de lo señalado por la citada Disposición la totalidad de los terrenos deberán ser calificados por las NNSS con arreglo a la volumetría específica que haya resultado de las mismas.
- c. La recalificación como E-T3 de la parte del hotel hasta ahora calificada como espacio libre público no ha sido objeto de objeción alguna en el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar ya que recoge la realidad de un establecimiento edificado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de costas que se regirá por lo señalado en la Disposición transitoria cuarta de dicha Ley, tal y como resulta de lo señalado en el informe citado. Por otra parte se ha corregido el error de asignar la calificación como E-T3 del pequeño ámbito de dicha calificación que invadía la zona de servidumbre de tránsito.
- d. La no delimitación de UA, que no viene exigida por normativa alguna, obedece a criterio municipal que considera suficiente la existencia del Convenio suscrito.
- e. Al igual que lo señalado en el apartado b, el hotel ha sido y va a ser objeto de una serie de actuaciones de modernización efectuadas al amparo de lo señalado por la Disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, por lo que, al superar éstas a las resultantes de la aplicación de aquellos, se definen en base a las características de las edificaciones realmente existentes y no en la aplicación de los parámetros urbanísticos fijados por las NNSS para los terrenos en que se sitúan éstas, no resultando por tanto dichos parámetros de aplicación al caso. Una vez finalizadas dichas actuaciones y en aplicación de lo señalado por la citada Disposición la totalidad de los terrenos deberán ser calificados por las NNSS con arreglo a la volumetría específica que haya resultado de las mismas.

4.2 Departamento de Educación, Cultura y Patrimonio del Consell Insular d'Eivissa

Remite en fecha 01.07.2014 informe favorable 21.04.2014 por entender que la modificación proyectada favorece el Patrimonio.

4.3 Ministerio de Fomento. Dirección General de Aviación Civil

Remite en fecha 23.04.2014 informe favorable en que se señala que deben de incorporarse entre los planos normativos los planos de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Ibiza así como dejar constancia en la documentación que las líneas de nivel de las superficies limitadoras de dichas Servidumbres determinan las alturas máximas respecto del nivel del mar que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terrenos u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo del viario o vía férrea.

En relación con lo señalado:

- a. Los planos de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Ibiza ya se encuentran incorporados a los planos normativos de las NNSS resultando por tanto plenamente de aplicación en la zona. Dichos planos han resultado además incorporados a la documentación de la Modificación número 1 de las NNSS que ya ha resultado definitivamente aprobada, Modificación que resultó favorablemente informada por la Dirección General de Aviación Civil. No obstante lo anterior, no existe inconveniente alguno en incluir tales planos en Anexo.
- b. No existe inconveniente alguno en dejar constancia en la documentación de las limitaciones que de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Ibiza se derivan.





5 De forma previa a la aprobación definitiva del proyecto se solicitaron informes de los siguientes organismos:

19.03.2014 Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.

Emite en fecha 10.10.2014 informe favorable al considerar que las determinaciones del proyecto son compatibles con las de la Ley de Costas.

28.10.2014 Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico.

Emite, en fecha 18.11.2014, informe en que se señala:

1 En el plano de estado actual se modifican sin justificación tres parámetros numéricos del ancho del viario y los límites de dos calificaciones.

En relación con lo señalado, se trata efectivamente de errores materiales que ya se han corregido en la documentación gráfica que ha de ser objeto del acuerdo de aprobación definitiva, copia de la cual se acompaña.

2 Si se adopta la decisión de modificar EL-P por EL-PR de manera generalizada en el frente marítimo, debería valorarse si supone un cambio en la estructura general y orgánica.

En relación con lo señalado:

2.1 El proyecto no tiene por objeto el modificar de forma generalizada la ordenación del frente marítimo sino que se formula a fin de solventar un caso concreto en que la determinación de la calificación de los terrenos como espacio libre público, tal y como en el último párrafo del apartado 3 de la Memoria se señala:

a. Resulta en la práctica inviable, salvo que se asumiera un coste desproporcionado para la administración municipal, por cuanto su concreción supondría el derribo de parte del edificio existente y la eliminación de una serie de elementos de la explotación hotelera que resultan imprescindibles para su buen funcionamiento y exigibles por la normativa sectorial de aplicación.

b. Dada la afección antes citada, resulta contraria al criterio general municipal de facultar la mejora y diversificación de la planta hotelera preexistente en la zona, a fin de incrementar paulatinamente el nivel de calidad de los servicios turísticos que en la misma se prestan, con la consiguiente mejora de las condiciones socioeconómicas del término.

c. No resulta, por último, exigible en aplicación de la vigente Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas, por cuanto la obligatoria calificación como espacio libre público de la zona de servidumbre de protección del Dominio público marítimo terrestre (DPMT), no resulta contemplada en sus determinaciones.

2.2 En éste caso concreto, además, la Modificación propone, manteniendo la superficie del espacio libre público EL-P, mejorar su funcionalidad primaria disponiéndolo de forma más accesible y centrada en el núcleo, y ampliar dicha funcionalidad a la protección del BIC y al tránsito peatonal en la totalidad del entorno del acueducto, todo ello hasta la ribera del mar, lo que ha sido objeto del informe favorable del Departamento de Educación, Cultura y Patrimonio del Consell Insular d'Eivissa a que se refiere el apartado 4.2 de la Memoria de participación y del informe favorable de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar a que se refiere el apartado 5 de dicha Memoria.

3 Debería justificarse adecuadamente que no existe incremento de población o techo edificable, ya que de lo contrario debería preverse el incremento de zonas verdes que prevé el artículo 58 de la LOUS. Lo anterior resulta especialmente necesario ya que la modificación señala que los espacios libres privados se mantendrán inedificables pero la regulación general de las NNSS sí prevé edificabilidad para dicho espacios.

En relación con lo señalado:

3.1 Tal y como en el segundo párrafo del apartado 8 de la Memoria se señala y como consecuencia de los datos pormenorizados que se relacionan en el primer párrafo de dicho apartado 8, la Modificación proyectada supone:

a. La reducción en 1.771 m2 de la superficie de terrenos edificables en el ámbito y un incremento en idéntica cuantía de los terrenos del mismo que no resultan edificables y que se asignan a las calificaciones de EL-PR y viario.

b. La disminución en 268,50 m2 del techo edificable de la zona.

c. El mantenimiento de la superficie de terrenos calificados como Espacio libre público EL-P en los 3.280 m2 actuales.

3.2 Tal y como en el apartado 9 de la Memoria se señala, la recalificación como EL-PR de los terrenos colindantes con las parcelas calificadas E-U5 y E-T3 no supone incremento de las posibilidades edificatorias de la zona por cuanto:





- a. La superficie de EL-PR anexa a la parcela E-U5: 544 m², es claramente inferior a la reducción de la superficie de terrenos calificados E-U5: 904 m², y ya ha sido tenida en cuenta en el cálculo de la reducción global de techo edificable efectuado en el apartado anterior.
- b. La superficie de EL-PR anexa a la parcela E-T3 no resulta edificable ni computa a efectos de edificabilidad por cuanto la edificación existente en dicha parcela ya ha agotado los parámetros de edificación de la misma.

Es decir, la posibilidad de acumulación de la edificabilidad que el régimen general de las NNSS contempla para los espacios libres privados ya ha sido tenida en cuenta en los cálculos de edificabilidad efectuados por el proyecto y de los que resulta la disminución de techo edificable que en ellos se señala

3.3 Por último, señalar que el informe yerra cuando estima de aplicación al proyecto, en éste y otros apartados, las determinaciones de la LOUS puesto que la adaptación de las determinaciones del proyecto a lo dispuesto en la LOUS no resulta exigible en virtud de lo señalado en el apartado a) de la Disposición transitoria segunda de la LOUS, al haber resultado inicialmente aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la misma.

Cosa distinta es que, en aplicación de lo señalado en el apartado b) de dicha Disposición transitoria segunda, no habiendo alcanzado el proyecto la aprobación provisional a la entrada en vigor de la LOUS, el procedimiento para su aprobación definitiva sea el señalado en la LOUS, correspondiendo tal aprobación definitiva al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu

4 Lo señalado en el apartado 3 debería asimismo tenerse en cuenta si se pretende aplicar la Disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de turismo de las Illes Balears.

En relación con lo señalado:

4.1 Incurrir en error el informe ya que la modificación no tiene por objeto el que se aplique dicha Disposición en orden a un incremento de la volumetría del edificio sino, tal y como en el punto 1 de la Memoria se señala, se formula con las finalidades de:

- a. Mejorar las condiciones del entorno de los restos de la villa y acueducto romano de s'Argamassa, declarado Bien de Interés Cultural (BIC) mediante acuerdo del Consell Insular de Ibiza y Formentera de fecha 27.11.1998, cuyo trazado transcurre colindante con los terrenos vinculados al Hotel.
- b. Facultar la remodelación de los espacios exteriores de dicho Hotel dentro de una serie de actuaciones de modernización que, al amparo de lo señalado en la Disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, se plantean llevar a cabo en el mismo.
- c. Sustituir una ordenación urbanística que es contradictoria con los criterios generales municipales relativos a la mejora de la planta de alojamiento turístico preexistente en el término y que resulta, además, de muy difícil gestión al implicar la expropiación de terrenos en los que se ubican una serie de instalaciones que son sustanciales para el establecimiento turístico en funcionamiento.

4.2 La aplicación de lo señalado en la Disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de turismo de las Illes Balears, en relación con las actuaciones edificatorias que faculta, es directa sin que resulte precisa modificación previa del planeamiento.

4.3 Cosa distinta es que la Disposición señale que, una vez finalizadas dichas actuaciones edificatorias, deba llevarse a cabo modificación del planeamiento para incorporar la volumetría específica que de las mismas se derive, que es lo que se expresa en la contestación b) a lo señalado en el informe del Departamento de Territorio del Consell Insular que se recoge en el apartado 4.1 de la Memoria de participación

5 La modificación, según el artículo 59 de la LOUS, requiere informe preceptivo y vinculante del Consell Consultiu.

Efectivamente en aplicación del artículo 59 de la LOUS, que por regular el procedimiento si resulta de aplicación, la Modificación, al afectar a los espacios libres requiere informe preceptivo y vinculante del Consell Consultiu.

6 En los términos que establecen los artículos 57 de la LOUS y 1.1.02 de las NNSS será necesario que las nuevas modificaciones puntuales que se tramiten (incluida ésta) incorporen una exposición de los efectos acumulativos sobre las Normas subsidiarias y, en especial, los efectos sobre la estructura general y orgánica del territorio.

En relación con lo señalado:

6.1 El artículo 54 de la LOUS señala que planes generales deben ser objeto de revisión cuando por un efecto acumulativo de sucesivas modificaciones sufridas desde su formulación o última revisión, se produzcan alteraciones sustanciales de los modelos de implantación urbana, de la clasificación del suelo, o de las determinaciones para el desarrollo urbanístico y que, en todo caso, es causa de revisión su alteración mediante una modificación que conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos años anteriores, la previsión de actuaciones de urbanización que supongan un incremento del 20% de la población del municipio o del 10% de la superficie de suelo urbano, de cualquier uso, de su ámbito territorial.





6.2 Por su parte, el artículo 1.1.02 de las NNSS señala que se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias

sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por agotamiento de su capacidad.

Serán causas objetivas que motiven y justifiquen su revisión cualquiera de las siguientes:

- a).- Que sobrevengan mayores exigencias de equipamientos de ámbito general derivadas de la propia evolución social o de disposiciones de rango superior.
- b).- Que se llegue al ochenta por ciento (80 %) de la capacidad máxima de población prevista en las NN.SS.
- c).- Que hayan transcurrido doce años desde su entrada en vigor.
- d).- Que el Ayuntamiento así lo decida por haber sobrevenido otras circunstancias que exijan la alteración sustancial de la estructura general y orgánica del territorio.

6.3 En la actualidad se encuentran en tramitación un total de ocho modificaciones puntuales de las NNSS, de las cuales tan sólo dos pueden ser consideradas estructurantes por afectar a la clasificación del suelo, una de ellas mínimamente, y sin que en modo alguno el conjunto de las mismas:

- a. Afecte sustancialmente a los modelos de implantación urbana, a la clasificación del suelo o a las determinaciones para el desarrollo urbanístico.
- b. Afecte a los elementos de la estructura general y orgánica del territorio.
- b. Incluyan la previsión de actuaciones de urbanización que supongan un incremento del 20% de la población del municipio o del 10% de la superficie de suelo urbano, de cualquier uso, de su ámbito territorial.

6.4 Por último, señalar que el procedimiento que está llevando a cabo el Ayuntamiento de Santa Eulària mediante la tramitación de las sucesivas modificaciones, no es otro que el procedimiento de adaptación gradual que la Revisión de las NNSS adoptó en su día, tal y como se establece en el apartado 1.2 de su Memoria justificativa, y así resultó aprobado por la CIOTUPHA.

Dictamen del Consell Consultiu

7 El Consell Consultiu de las Illes Balears, en su sesión de día 26.03.2015, aprobó por unanimidad la emisión del Dictamen número 28/2015, favorable a la aprobación definitiva de la Modificación, debiendo:

- a. Ser tenidas en cuenta las dos observaciones puntuales de carácter esencial efectuadas en sus consideraciones jurídicas segunda y tercera.
- b. Incorporar al acuerdo la fórmula ritual que contempla el artículo 4.3 de la Ley 5/2010, de 16 de junio, es decir incluyendo el párrafo “, de acuerdo con el Consell Consultiu, “

8 Las observaciones puntuales de carácter esencial que deben de ser tenidas en cuenta antes de la aprobación definitiva y a que se refiere el acuerdo son:

- a. Los informes deben de venir datados e identificar a los funcionarios y técnicos que los suscriben.
- b. La reducción de superficies lucrativas de 268,50 m2t que figuraba en las Memorias iniciales no consta en la documentación final y se debería incluir en dicha documentación.

En relación con lo señalado:

- a. No existe objeción alguna a que los informes sean suscritos por los servicios técnicos municipales.
- b. La reducción de superficies lucrativas en 268,50 m2t se ha incorporado en la Memoria final de la documentación.

1 La situación del ámbito en que la ordenación proyectada altera la vigente es el núcleo costero de Cala Pada –s’Argamassa

2 El ámbito concreto es el señalado en la Memoria y planos del proyecto y que se reproduce a continuación (.)

3 El alcance de la Modificación es la alteración de la ordenación urbanística vigente en lo que respecta a los ámbitos asignados a las calificaciones de espacios libres públicos EL-P y espacios libres privados EL-PR; y el ajuste de los ámbitos calificados como turístico E-T3 y viario, otorgando a éste último el carácter de peatonal con tráfico rodado restringido, todo ello en la forma que en la Memoria y documentación gráfica se expresa.

4 El ámbito de la suspensión de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística es el concreto de la Modificación más arriba grafado, y la duración de la suspensión es la resultante de la aplicación de lo señalado en el artículo 7 bis de la Ley 4/2008, de 14 de mayo,





de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears, es decir dos años o hasta la aprobación provisional.

ANEXO 3: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ANEXO 4: SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE IBIZA

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/77/920490>





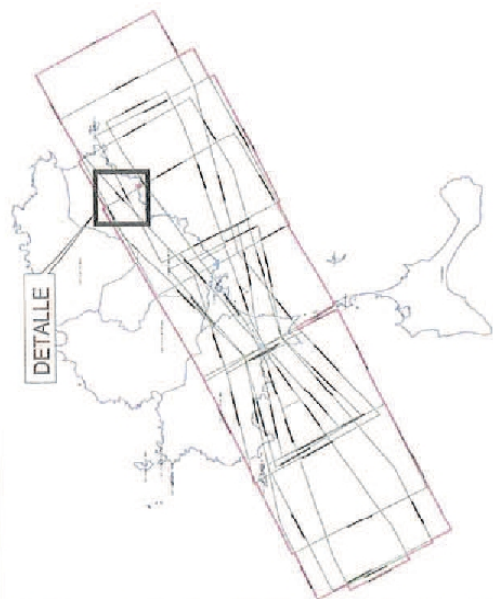
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/77/920490>





E: 1:500.000

VISTA GENERAL



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- COTA DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE AERONAVES
- CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
- ÁMBITO DE ESTUDIO

SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AEREA



AEROPUERTO DE IBIZA

PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN
DE LAS AERONAVES
PLAN DIRECTOR ESCENARIO ACTUAL

ESCALA	REF.	FECHA	PLANO
1:50.000			1

