



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

8915

Aprobación definitiva modificación puntual número 3 de las normas subsidiarias de Santa Eulària des Riu. Adaptación cartográfica de la ordenación de los núcleos de can fornet y sant carles con introducción de modificaciones puntuales y corrección de errores en los planos CL-J-05 Y PDV-02

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu en sesión ordinaria celebrada en fecha 30 de marzo de 2017 ha sido aprobada con carácter definitivo la Modificación puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu. Adaptación cartográfica de la ordenación de los núcleos de Can Fornet y Sant Carles con introducción de modificaciones puntuales y corrección de errores en los planos CL-J-05 y PDV-02, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la “Modificación puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu. Adaptación cartográfica. Corrección errores y reajustes viarios Sant Carles. Can Fornet. CLJ05 y PDV02”, con resolución de las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública en el sentido que se desprende de los informes emitidos sobre las mismas, que esta Corporación asume plenamente como motivación de esta resolución en cuanto a su estimación y desestimación conforme al siguiente detalle:

01. RGE 6380 de 26.04.2016, Julián Aguilar Sanahuja. Desestimación.

SEGUNDO.- Publicar el contenido del presente acuerdo en el Boletín Oficial de les Illes Balears así como en la web municipal el contenido completo del proyecto “Modificación puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu. Adaptación cartográfica. Corrección errores y reajustes viarios Sant Carles. Can Fornet. CLJ05 y PDV02”

TERCERO.- Practíquese notificación individualizada a quienes han formulado alegaciones durante el período de información pública la parte del contenido del informe emitido en contestación a las alegaciones formuladas, que ha servido de base para la adopción del presente acuerdo.

CUARTO.- 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.

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.

Santa Eulària des Riu, 31 de julio de 2017

El Alcalde

Vicente Marí Torres





MEMORIA JUSTIFICATIVA

SUMARIO

I. MEMORIA SUBSANACION DE DEFICIENCIAS ACUERDO DE LA CIOTUPHA DE 18.02.2016

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

III. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

IV. INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES

V. ANEXOS

I. MEMORIA SUBSANACION DEFICIENCIAS ACUERDO DE LA CIOTUPHA DE 18.02.2016

Acuerdo de la CIOTUPHA de fecha 18.02.2016

1 La Comisión de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico del Consell Insular d'Eivissa, en su sesión de fecha 18.02.2016, adoptó, en relación con ésta Modificación puntual no 3 de las Normas Subsidiarias (NNSS) de Santa Eulària des Riu, acuerdo por el que se suspendió su aprobación definitiva hasta tanto no se subsanaran las siguientes deficiencias:

1.1 A nivel formal:

1.1.1 Debe incluirse informe de sostenibilidad económica de las actuaciones previstas y el orden de prioridad o previsiones temporales de las mismas, adecuado al alcance de la Modificación, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 58.1 en relación con el 36 de la Ley 2/2014, de ordenación y uso del suelo (LOUS). De contemplarse actuaciones de transformación urbanística, debe incluirse el contenido adicional que el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLR 2015) establece.

1.1.2 Debe de incluirse la motivación de las modificaciones de espacios libres públicos y zonas verdes contempladas con los requisitos y profundidad exigidos por el Consell Consultiu de les Illes Balears.

1.1.3 Debe constar la identidad y titulación de las personas que intervienen en la formulación de la Modificación

1.2 Respecto de la clasificación del suelo: Deben de justificarse las ampliaciones y reducciones en los ámbitos de los terrenos clasificados como suelo urbano de acuerdo con los requisitos definidos por la LOUS, concretamente en lo que se refiere a los siguientes aspectos:

- a. Desclasificación de ámbitos de suelo urbano del núcleo de Can Fornet.
- b. Reclasificación como suelo urbano de un ámbito al oeste de Can Fornet.
- c. Reclasificación como suelo urbano de los terrenos calificados como EL-P al sudeste del núcleo de Sant Carles.
- d. Redelimitación del ámbito de suelo urbano calificado como EL-P al sur de Can Fornet.

1.3 Respecto de la calificación del suelo deben de justificarse las siguientes modificaciones de calificación urbanística que no se citan en Memoria:

1.3.1 En el núcleo de Sant Carles:

- a. Cambios de EL-PR y a la inversa en la calle de sa Marina, detrás de Ca n'Anneta, que también afectan a un edificio protegido.
- b. Modificación de la zona verde central de la plaza de la Iglesia.
- c. Modificación del EL-PR al oeste de la plaza de la Iglesia.
- d. Incremento del ámbito calificado como EQ-E
- e. Reducción por el norte del ámbito calificado como EQ-MD

1.3.2 En el núcleo de Can Fornet:



a. Cambio de calificación de EU-7 a EU-4 de ámbito situado al oeste del núcleo, que podría suponer incremento del techo edificable y, por tanto, la aplicación de lo señalado en el artículo 58.2 de la LOUS

b. Reducción en 4.000 m2 del ámbito calificado como EQ-E, en relación asimismo con lo dispuesto en el artículo 58.2 de la LOUS.

1.4 En relación con la cartografía:

a. Debe revisarse la composición del plano CLJ-05 para que encaje con el resto de planos del núcleo de Cala Llenya

b. Debe de mejorarse la legibilidad de los nuevos planos de ordenación de Can Fornet y Sant Carles.

c. Si se quieren incluir las determinaciones en suelo rústico del Plan especial de Sant Carles deben de modificarse los planos de suelo rústico.

1.5 Deben de introducirse las modificaciones que derivan de lo señalado por la Ponencia técnica de Patrimonio en su sesión de 06.11.2015 y en el informe de la Sección de Infraestructuras Viarias.

1.6 Debe de adaptarse la Modificación puntual a lo señalado por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea.

2 El acuerdo finaliza señalando que, efectuado lo anterior, de forma previa a su aprobación provisional y por carecer el proyecto de documento de evaluación económica, debe someterse a nuevo período de información pública, incluyendo el pertinente informe de sostenibilidad económica.

Informe y propuestas de rectificación

3 De forma previa al análisis del contenido del Acuerdo, señalar que, con posterioridad a la fecha de inicio de la formulación del proyecto de la Modificación puntual número 3, han entrado en vigor en el ámbito de ésta Comunidad Autónoma las determinaciones de la LOUS, que introduce una nueva regulación tanto en lo que se refiere a las características de las actuaciones urbanísticas como a la tramitación de las modificaciones de planeamiento que suponen alteración de los espacios libres públicos que, vista la necesidad de nueva información pública que el acuerdo de la CIOTUPHA impone, se van a utilizar para la formulación de esta propuesta rectificada.

Asimismo, dada la necesidad de dicho trámite y vistas las dificultades que para la alteración de las clasificaciones de suelo se derivan de las consideraciones del informe técnico en que se basa el acuerdo, se ha optado por modificar determinados aspectos del proyecto que conllevaban tales alteraciones, excepción hecha de las que suponen ajustes en la delimitación de tal clase de suelo derivados de su adaptación a la realidad física o catastral preexistente, por cuanto se entiende que, dada su naturaleza, no obedecen a decisión de planeamiento.

4 Expuesto lo anterior, a continuación se relacionan en letra cursiva cada uno de los aspectos del acuerdo antes transcrito seguidos, ya en letra normal, de lo que, respecto de cada uno de ellos, informan éstos ST y constituyen la base de la propuesta rectificada que ahora se formula:

4.1 Debe incluirse informe de sostenibilidad económica de las actuaciones previstas y el orden de prioridad o previsiones temporales de las mismas, adecuado al alcance de la Modificación, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 58.1 en relación con el 36 de la Ley 2/2014, de ordenación y uso del suelo (LOUS). De contemplarse actuaciones de transformación urbanística, debe incluirse el contenido adicional que el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLR 2015) establece.

En relación con lo señalado:

4.1.1 La Modificación, con excepción de la que en el apartado 4.1.2 se expresará, no supone la definición de ninguna nueva actuación urbanística no contemplada por las NNSS vigentes, sino que tan sólo define un nuevo ámbito de gestión, la UA-03SC en el núcleo de Sant Carles, que incluye una actuación: la nueva circunvalación de dicho núcleo, que ya resultaba definida por las NNSS vigentes, que la incluía parcialmente en el ámbito de la UA-02SC y cuya viabilidad y sostenibilidad económica en su conjunto, es decir tanto en lo que se refiere al ámbito incluido en dicha UA como al excluido de ella y ahora incluido en la UA-03SC, ya resultaba justificada en el Estudio económico financiero y en la Memoria de sostenibilidad económica de dichas NNSS.

La nueva UA-03SC tan sólo viene a facilitar la obtención, por cesión obligatoria y gratuita, de los terrenos correspondientes a dicha conexión viaria y a los espacios libres anejos a ella, y se complementaba, antes y en la propuesta alternativa que ahora se formula, con una actuación de adecuación de un espacio libre público a desarrollar en terrenos de titularidad municipal.

La propuesta, antes y ahora, viene pues a eliminar los costes de obtención de los terrenos afectados por el tramo norte de la circunvalación y no incluidos en la UA-02SC, cuya superficie total asciende a 1.744 m2 y cuyo coste de expropiación ya se encuentra incorporado en el coste total de ejecución de 494.200 €, que el Estudio y Memoria antes citados estima para la citada circunvalación.

La actuación que en la Modificación se propone, viene pues a rebajar el coste total de ejecución de la circunvalación, por lo que el balance económico de la misma resulta claramente positivo y favorable a la sostenibilidad económica de la misma.

4.1.2 Dada la índole de las objeciones que el informe de la CIOTUPHA plantea a la reclasificación como suelo urbano de los terrenos del núcleo de Sant Carles que en la propuesta objeto de dicho informe resultaban calificados como EL-P, así como la obligación de efectuar un nuevo trámite de información pública, se ha optado ahora por formular una propuesta alternativa que no precisa de reclasificación de terrenos alguna y que se estima viene a mejorar considerablemente, desde el punto de vista patrimonial, la ordenación de la zona, al incardinarse en la total peatonalización del ámbito que constituye el frente de la iglesia de Sant Carles.

Tal alternativa consiste en la recalificación como EL-P de unos ámbitos viarios que han de conformar parte de la futura red de espacios peatonales del entorno de la iglesia, recalificación que supone un incremento en 1.125 m² de la superficie de espacios libres del núcleo y que se ubica en idéntico emplazamiento que los terrenos incluidos en la UA-02SC que, por las razones que se exponen en el apartado 6.2 de la Memoria justificativa y en una cuantía de 1.080 m², resultan recalificados desde su inicial condición de EL-P.

La propuesta supone pues un reajuste de límites del conjunto de espacios libres que conforman el entorno próximo de la iglesia, supuesto que resulta plenamente incardinable en uno de los contemplados por el artículo 59.3 de la LOUS, al no resultar alterada ni la superficie, ni la funcionalidad, ni la localización en el territorio de los ámbitos calificados como EL-P.

En relación con ésta actuación, se ha incluido ahora en Memoria apartado destinado a la justificación de la sostenibilidad económica de la misma, en los términos que resultan de lo dispuesto por los artículos 36 y 39 de la LOUS, en el que se señala asimismo la previsión temporal para su ejecución, una vez se haya llevado a cabo el cambio de titularidad relativo al actual tramo de la PM-810.

En lo que respecta a la actuación contemplada en la UA-01CF, también venía ya prevista en las NNSS vigentes, habiéndose únicamente efectuado ahora un reajuste de sus límites para adecuarlo a la realidad física o catastral y a la modificación de la configuración de la entrada al núcleo de Can Fornet que el proyecto propone, debiéndose en todo caso señalar que la delimitación de la UA tan sólo tienen por objeto la obtención de terrenos aún no cedidos pero ya efectivamente dedicados a los usos que derivan de sus respectivas calificaciones, por lo que no resulta necesaria actuación alguna de urbanización cuya sostenibilidad deba de evaluarse.

4.1.3 En lo que respecta a la consideración o no de las actuaciones previstas como actuaciones de transformación urbanística, las NNSS se formularon en el período de vigencia de las determinaciones de la normativa urbanística anterior a la LOUS, en la que las actuaciones de dotación a que dichas actuaciones se asignaban, venían a ser una especie de cajón de sastre en el que incluir las actuaciones distintas de las de nueva urbanización o de reforma integral de la urbanización, por lo que su naturaleza en muchos casos, y entre ellos la de la totalidad de las incorporadas por la Modificación, resultaba completamente distinta de la de las actuaciones de transformación urbanística de dotación que definía el TRLS 2008.

Lo anterior se ha visto plenamente confirmado por las determinaciones de la LOUS, que establecen para las actuaciones de dotación unas características específicas a las que no se ajustan en modo alguno las así definidas por las NNSS que en la Modificación se recogen. Se ha optado por ello, por modificar la calificación de dichas actuaciones, que ahora se asignan a las de reordenación y compleción de la urbanización que el artículo 29 de la LOUS define y en las que resultan plenamente incardinables y que, en aplicación de lo dispuesto en dicho artículo, no tiene la consideración de actuaciones de transformación urbanística, por lo que no resulta preciso el contenido adicional a que el acuerdo de la CIOTUPHA se refiere.

Señalar, por último, que dichas actuaciones tampoco resultan incardinables entre las actuaciones en el medio urbano a que el TRLS 2015 se refiere, por cuanto no se integran en modo alguno entre las de rehabilitación edificatoria o regeneración y renovación urbanas reguladas por la Ley 2/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que tiene por objeto la recuperación de tejidos urbanos degradados, lo que no es evidentemente el caso.

La justificación de la sostenibilidad económica de la única actuación que la Modificación introduce respecto de las NNSS vigentes, puede pues circunscribirse a los términos señalados en el artículo 39 de la LOUS, es decir, señalar la estimación de su coste, el carácter público o privado de la inversión necesaria, las previsiones de financiación pública y el análisis de la viabilidad económica de la actuación.

4.2 Debe de incluirse la motivación de las modificaciones de espacios libres públicos y zonas verdes contempladas con los requisitos y profundidad exigidos por el Consell Consultiu de las Illes Balears.

En relación con lo señalado, dado lo antes expuesto en relación con los EL-P del núcleo de Sant Carles y lo que más adelante se señalará en relación con el EL-P del núcleo de Can Fornet, la totalidad de modificaciones propuestas incurren en el supuesto contemplado en el artículo 59.3 de la LOUS, por lo que no resulta preciso para las mismas, la emisión del informe del Consell Consultiu a que la cuestión se refiere y resultando incorporada a la Memoria del proyecto la justificación a que el apartado 4 del citado artículo 59 de la LOUS se refiere.

4.3 Debe constar la identidad y titulación de las personas que intervienen en la formulación de la Modificación

Así se efectúa en la documentación ahora elaborada.

4.4 Deben de justificarse las ampliaciones y reducciones en los ámbitos de los terrenos clasificados como suelo urbano de acuerdo con los requisitos definidos por la LOUS, concretamente en lo que se refiere a los siguientes aspectos:

- a. Desclasificación de ámbitos de suelo urbano del núcleo de Can Fornet.*
- b. Reclasificación como suelo urbano de un ámbito al oeste de Can Fornet.*
- c. Reclasificación como suelo urbano de los terrenos calificados como EL-P al sudeste del núcleo de Sant Carles.*
- d. Redelimitación del ámbito de suelo urbano calificado como EL-P al sur de Can Fornet.*

En relación con lo señalado:

4.4.1 En lo que respecta a las desclasificaciones de suelos urbanos en el núcleo de Can Fornet y según se relaciona en el cuerpo del informe en base al que se adoptó el acuerdo de la CIOTUPHA, se circunscribían a las que resultan de la aceptación de las dos alegaciones al respecto presentadas:

- a. Una que solicitaba un mero reajuste para adaptación a la realidad catastral ya que ponía en evidencia la existencia de una superposición entre dos parcelas catastrales ubicadas, una de ellas en suelo rústico y con una edificación a ella vinculada y la otra en suelo urbano, asimismo con otra edificación a ella vinculada, respecto de la que el citado informe señala que no se podrá reducir su superficie si ello supone el incumplimiento de los parámetros urbanísticos.
- b. La segunda, que solicitaba la exclusión del suelo urbano de un ámbito de terrenos, que ha resultado siempre clasificados como suelo urbano por los sucesivos planeamientos que han ordenado la zona, al no concurrir en ellos los requisitos exigibles para tal clasificación.

Respecto de la primera, que supone un decremento de 2.635 m² de la superficie clasificada como suelo urbano en el núcleo, se incardinaria entre la corrección de errores para ajuste de los límites definidos a la realidad catastral, por lo que no obedece a decisión adoptada por el planeamiento. En cuanto a la supuesta situación de inadecuación en que quedaría la edificación de incumplirse los parámetros de aplicación, resultaría de una realidad existente que no puede verse solventada falseando dicha realidad.

En cuanto a la segunda, que suponía un decremento de 16.985 m² de la superficie clasificada como suelo urbano en el núcleo, sí obedece a decisión de planeamiento que el acuerdo de la CIOTUPHA no estima justificado, por lo que se propone ahora al criterio de los responsables del planeamiento el excluirla de la Modificación.

4.4.2 Por lo que atañe a la reclasificación como suelo urbano de terrenos al oeste de Can Fornet, que supone la incorporación a la clase de suelo urbano de un total de 1.716 m² de terrenos, se refiere al ajuste del ámbito de una parcela a la realidad física existente tal y como resulta definida por los cerramientos de parcela que configuran la misma y que resultan fácilmente observables en la fotografía aérea, objetivo que se incardina entre los de corrección de errores y ajuste a la realidad física y catastral a que se hace referencia en la Memoria de la Modificación.

4.4.3 Tal y como en apartado anterior se ha dicho, se ha optado ahora por no definir reclasificación alguna de terrenos en el núcleo de Sant Carles y, en lo que respecta a la redefinición del ámbito de los terrenos clasificados como suelo urbano y calificados como EL-P al sur del núcleo de Can Fornet, resulta asimismo del ajuste de sus límites a la realidad física existente configurada por el cerramiento de parcela que define sobre el terreno el límite sur del núcleo y que resulta fácilmente observable en las fotografías aéreas del mismo, objetivo que asimismo se incardina entre los de corrección de errores y ajuste a la realidad física y catastral a que se hace referencia en la Memoria justificativa de la Modificación.

El ámbito de éste EL-P, que resulta incluido en la UA-01CF, resulta asimismo alterado en su extremo este por la modificación en el acceso al núcleo de Can Fornet que la Modificación propone, alteración que sí obedece a decisión de planeamiento y que junto con la anterior, resulta asimismo incardinable entre los ajustes de límites que el artículo 59.3 de la LOUS contempla por cuanto no resulta alterada la superficie así calificada, que resulta mínimamente incrementada en 523 m², ni su funcionalidad, ni su localización en el territorio.

4.5 Deben de justificarse detalladamente las siguientes modificaciones de calificación urbanística efectuadas en el núcleo de Sant Carles y que no se citan en Memoria:

- a. Cambios de EL-PR y a la inversa en la calle de sa Marina, detrás de Ca n'Anneta, que también afectan a un edificio protegido.*
- b. Modificación de la zona verde central de la plaza de la Iglesia.*
- c. Modificación del EL-PR al oeste de la plaza de la Iglesia.*

d. Incremento del ámbito calificado como EQ-E

e. Reducción por el norte del ámbito calificado como EQ-MD

En relación con lo señalado:

4.5.1 La totalidad de cambios efectuados en las calificaciones urbanísticas del casco de Sant Carles a que se refieren los apartados a y c anteriores obedecen a los objetivos de ajuste a la realidad física o catastral o de ajuste a las determinaciones del Plan especial de protección de dicho núcleo, que se citaban en Memoria y que se han vuelto a revisar con ocasión de la formulación de ésta documentación rectificadora.

4.5.2 En lo que respecta a la modificación a citada en el apartado b, se refiere al ámbito del alcorque del algarrobo emplazado en mitad de la plaza, lo que carecía de todo sentido, y lo en dicho apartado señalado ha dejado asimismo de tener sentido dado el reajuste en la delimitación de los EL-P del entorno de la iglesia que se propone en ésta documentación, en el que se ha computado asimismo su superficie.

4.5.3 El incremento del ámbito calificado como EQ-E obedece a la incorporación al mismo del aparcamiento a él vinculado y la mínima reducción por el norte del ámbito calificado como EQ-MD, a la homogeneización ahora de las alineaciones definidas, tal y como en Memoria se señala, y a la previsión de la nueva rotonda al sur de la nueva variante, tal y como fácilmente se deduce de la documentación gráfica.

4.6 Deben justificarse detalladamente las siguientes modificaciones de calificación urbanística efectuadas en el núcleo de Can Fornet y que no se citan en Memoria:

a. Cambio de calificación de EU-7 a EU-4 de ámbito situado al oeste del núcleo, que podría suponer incremento del techo edificable y, por tanto, la aplicación de lo señalado en el artículo 58.2 de la LOUS

b. Reducción en 4.000 m2 del ámbito calificado como EQ-E, en relación asimismo con lo dispuesto en el artículo 58.2 de la LOUS.

En relación con lo señalado:

4.6.1 La calificación como EU-4 del ámbito a que el apartado a se refiere, constituye un error material que ya ha sido subsanado en ésta documentación, por lo que no constituye un supuesto en el que resulte de aplicación lo señalado en el artículo 58.2 de la LOUS.

4.6.2 En cuanto al ámbito calificado como EQ-E, recoge la realidad preexistente como fácilmente se deduce de la fotografía aérea y cartografía de base, y se ha revisado en ésta documentación, no resultando de aplicación en ningún caso, dado lo antes expuesto, las previsiones que resultan de lo dispuesto por el artículo 58.2 de la LOUS.

4.7 En relación con la cartografía:

a. Debe revisarse la composición del plano CLJ-05 para que encaje con el resto de planos del núcleo de Cala Llenya

b. Debe de mejorarse la legibilidad de los nuevos planos de ordenación de Can Fornet y Sant Carles.

c. Si se quieren incluir las determinaciones en suelo rústico del Plan especial de Sant Carles deben modificarse los planos de suelo rústico.

Respecto de lo señalado:

4.7.1 Se ha revisado la composición del plano CLJ-05 y se ha añadido a la documentación gráfica nuevo plano CLJ-07 a fin de completar el encaje de la totalidad del núcleo

4.7.2 Se ha intentado mejorar la legibilidad de los planos y, en lo que respecta al grafiado de los elementos protegidos en suelo rústico en el plano de ordenación del núcleo de Sant Carles, se ha mantenido a título informativo, siguiendo el criterio ya aplicado en el núcleo de Santa Gertrudis.

4.8 Deben introducirse las modificaciones que derivan de lo señalado por la Ponencia técnica de Patrimonio en su sesión de 06.11.2015 y en el informe de la Sección de Infraestructuras Viarias; y adaptar la Modificación puntual a lo señalado por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea.

En relación con lo señalado:

4.8.1 Como al inicio se ha expresado, se ha modificado en ésta documentación la propuesta de ordenación del núcleo de Sant Carles, que deberá ser objeto por tanto de nuevo informe de la Comisión de Patrimonio.





En todo caso, la previsión del nuevo vial es la que va a permitir llevar a cabo el proceso de peatonalización del centro del núcleo de Sant Carles, proceso que redundará indudablemente en la mejora de la calidad urbana del Conjunto, calidad que se verá asimismo incrementada con el reajuste de los EL-P del entorno de la iglesia que el proyecto contempla.

En lo que respecta a las características físicas de dicho nuevo vial, no son objeto de ésta Modificación, que tan sólo recoge las del proyecto técnico en su día elaborado y que definió la geometría de los ámbitos aptos para tráfico rodado y peatonal aplicando los criterios necesarios para dotar a la nueva vía de un grado de seguridad adecuado a su condición de tramo urbano de la PM-810.

Por último y en lo que respecta a los terrenos vacantes incluidos en la UA-03SC y calificados como CA-1, se ha optado por modificar su ámbito a fin de respetar el trazado del camino histórico a que el informe se refiere y se ha modificado su calificación por la de VE, tal y como se efectúa en muchas otras UA de las previstas en las NNSS.

4.8.2 En lo que respecta al informe de la Sección de Infraestructuras Viarias, la propuesta de ordenación del núcleo de Sant Carles viene a reflejar el proceso de peatonalización del centro del núcleo que es criterio irrenunciable del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu llevar a cabo y que, en todo caso, no se ejecutará hasta tanto no se haya permutado, por la del nuevo tramo de vial perimetral que las NNSS contemplan y que da continuidad a la PM-810, la titularidad del actual tramo de dicha carretera a que dicho informe se refiere.

4.8.3 Se han incorporado en el Anexo 4 de ésta documentación los nuevos planos de las servidumbres aeronáuticas que resultan de las determinaciones del RD 732/2015, de 24 de julio.

5 En aplicación de lo expuesto y en desarrollo de ésta fase de subsanación de deficiencias, se ha elaborado documento rectificado de la Modificación, con incorporación de los aspectos en éste informe enunciados, que se incluye a continuación.

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Introducción
2. Normativa urbanística aplicable
3. Traslación de determinaciones
4. Modificaciones de la ordenación introducidas en la translación
5. Corrección de errores de forma independiente de la translación
6. Informe de sostenibilidad económica
7. Relación de modificaciones introducidas en el proyecto como consecuencia del trámite de subsanación de deficiencias
8. Documentación escrita
9. Documentación gráfica

Introducción

1 La Modificación puntual número 3 de las NNSS tiene por objeto:

1.1 Efectuar la translación, sobre la cartografía urbana a escala 1:1000 de los núcleos urbanos de Can Fornet y Sant Carles elaborada por SITIBSA, de las determinaciones de carácter gráfico mediante las que las NNSS vigentes definen la ordenación pormenorizada de dichos núcleos y, aprovechando dicha translación:

- a. Introducir ciertas modificaciones de detalle de la vialidad definida en ambos núcleos, revisando asimismo las alineaciones definidas en el núcleo de Can Fornet bajo un criterio unitario y eliminando la rotonda de acceso prevista a dicho núcleo al no resultar justificada su ejecución.
- b. Corregir los errores detectados en cuanto a la asignación y límites de las distintas calificaciones ajustándolos a la realidad física y/o catastral, y/o a la consideración como viario público de tramos correspondientes a accesos o aparcamientos privados.
- c. Completar el plano de ordenación del núcleo de Sant Carles incluyendo la totalidad de determinaciones gráficas del Plan especial de protección del núcleo.
- d. Definir en el núcleo de Sant Carles una nueva unidad de actuación, la UA-03SC, para la obtención de los terrenos afectados por la



actuación del vial perimetral previsto en las NNSS vigentes, modificando la ordenación de los terrenos en ella incluidos, con disminución de la superficie calificada como espacios libres públicos EL-P, que se ve compensada con la recalificación como tales de unos terrenos del entorno de la iglesia que conformarán parte del proceso de peatonalización del centro del núcleo.

1.2 De forma independiente de la traslación, corregir errores detectados en la documentación gráfica de las NNSS relativa a la ordenación de los núcleos de Cala Llenya y Puig d'en Valls, que suponen asimismo reajustes de la vialidad y límites de calificación definidos.

2 La Modificación se inscribe en el proyecto global de traslación, sobre la cartografía oficial de la CAIB, de la totalidad de determinaciones gráficas de las NNSS, que se inició mediante la Modificación no 1 de las NNSS, y que se continuará en fases sucesivas respecto del resto de núcleos.

La traslación, supone la modificación del sistema geográfico de referencia en el que se definen las determinaciones de ordenación de las NNSS desde el ED 50 de la cartografía actualmente vigente al ETRS 89 en que está elaborada la cartografía urbana a escala 1:1000 de SITIBSA, lo que permitirá la fácil implementación de dichas determinaciones en los distintos Sistemas de Información Geográfica que se encuentran en fase de elaboración en el ámbito de la Comunidad Autónoma, entre ellos el MUIB que impulsa la DG de Ordenación del Territorio del Govern de la CAIB y que, mediante un visor único consultable en la web, presentará el planeamiento urbanístico de todos los municipios de la Comunidad Autónoma, proporcionando las delimitaciones reales de los ámbitos de los planeamientos urbanísticos aprobados y vigentes en relación a la cartografía oficial de las Islas Baleares y con las correspondientes bases de datos asociadas.

Junto con la traslación se ha procedido a la modificación de la escala a la que dichas determinaciones se representan a fin de mejorar su grado de lectura y comprensión de modo compatible con el grado de precisión exigible.

3 Las determinaciones de carácter gráfico que son objeto de la traslación son las que se contienen en los siguientes planos del documento definitivamente aprobado:

- a. Planos de la serie CSA, calificación del suelo del núcleo urbano de Sant Carles: CSA-01 y CSA-02, a escala 1:1000, que pasan a ser sustituidos por el plano CSA a escala 1:2000
- b. Planos de la serie CFO, calificación del suelo del núcleo urbano de Can Fornet: CFO-01, CFO-02, CFO-03 y CFO-04, a escala 1:1000, que pasan a ser sustituidos por el plano CFO a escala 1:2000

Las determinaciones de carácter gráfico que son objeto de corrección de errores de forma independiente de la traslación son las que se contienen en los siguientes planos del documento definitivamente aprobado:

- a. Plano CLJ-05 de la serie CLJ, calificación del suelo del núcleo urbano de Cala Llenya a escala 1:1000.
- b. Plano PDV-02 de la serie PDV, calificación del suelo del núcleo urbano de Puig d'en Vall a escala 1:1000, en el que además se redefinen las alineaciones viarias del último tramo de la calle del Mar.

Normativa urbanística aplicable

4 Rigen en las zonas que son objeto de la Modificación 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 Historicoartístico del Consell Insular de Ibiza de fecha 23 de noviembre de 2011 (BOIB 20 EXT de 08.02.2012), que clasifican la totalidad de los terrenos que son objeto de la misma como suelo urbano y establecen su ordenación pormenorizada asignándolos en su integridad a las distintas calificaciones que las NNSS definen.

Traslación de determinaciones

5 Como se ha señalado, la Modificación contempla, en primer lugar, la traslación de las determinaciones gráficas mediante las que las NNSS definen la ordenación pormenorizada de los núcleos de Can Fornet y Sant Carles, desde su base cartográfica inicial a la cartografía urbana de SITIBSA, que constituye la base de los distintos Sistemas de Información Geográfica que se encuentran en fase de elaboración en el ámbito de la Comunidad Autónoma.

Como también se ha dicho, junto con la traslación se ha procedido a la modificación de la escala a la que dichas determinaciones se representan, desde la original 1:1000 que constituye la base cartográfica de las NNSS definitivamente aprobadas, a la 1:2000 que ahora se establece con carácter general para la traslación homogénea de las determinaciones de las NNSS relativas a la ordenación de la totalidad del suelo urbano del término, y que se ha adoptado teniendo en cuenta, sobre todo, la futura definición de la ordenación de los núcleos que tienen un mayor ámbito superficial, en los que la escala 1:1000 actualmente empleada provoca una multiplicidad de documentación gráfica que dificulta la lectura conjunta de la ordenación definida.

La escala 1:2000 ahora empleada, permitirá mejorar el grado de lectura y comprensión de la ordenación de modo compatible con el grado de

precisión exigible, sin que ello suponga merma de dicha precisión dadas las posibilidades que las nuevas tecnologías de representación facultan, y permite, en el caso concreto de los dos núcleos que son objeto de la Modificación no 3, la representación en un único plano de la totalidad de sus respectivos ámbitos, facultando como ya se ha dicho una lectura unitaria y mejor y más completa de la ordenación establecida.

Por último, señalar que la modificación en las escalas afecta tan sólo a la escala a que las determinaciones se representan, no a la escala a que tales determinaciones se han definido, que ha sido siempre la escala 1:1.000 de la cartografía urbana de SITIBSA, escala idéntica a la empleada para la elaboración de la documentación gráfica del documento definitivamente aprobado, por lo que la precisión en la definición no resulta alterada.

Modificaciones de la ordenación introducidas en la traslación

6 Las alteraciones de la ordenación vigente que la Modificación introduce con ocasión de la traslación son las siguientes:

6.1 En el núcleo de Can Fornet:

6.1.1 Corrección con carácter general de los errores detectados en cuanto a los límites de las distintas calificaciones ajustándolos a la realidad física y/o catastral, corrigiendo específicamente los límites de los espacios libres públicos EL-P y los de los equipamientos deportivos EQ-E previstos a la entrada del núcleo, así como el ámbito de la infraestructura común IS de la urbanización ubicada al norte del núcleo.

6.1.2 Revisión generalizada de las alineaciones viarias definidas, que ahora se establecen bajo un criterio unitario, señalando los tramos en que deben de ajustarse las actuales y corrigiendo los errores de asignación a viario público de tramos correspondientes a accesos o aparcamientos privados.

6.1.3 Modificación de detalle del trazado y características del vial de acceso a la infraestructura común existente en el límite norte del núcleo, antes citada, que las NNSS vigentes preveían como un vial que transcurría de forma paralela por el norte al vial existente afectando a terrenos actualmente no transformados, en la forma que en la documentación gráfica se define y que se reproduce más abajo.(.)

En el grafiado de lo anterior, las NNSS incurrieron en una serie de errores que motivaron la interposición de un recurso contencioso administrativo y que se concretan en que:

a. Tal acceso, en vez de grafiarse como un trazado viario independiente, se grafió como una ampliación de la sección de la Avda Tauet.

b. Como consecuencia de lo anterior, parte de una parcela existente, que es la objeto de la demanda, se grafió como viario, cuando debería grafiarse en su integridad como EU-4.

c. Se calificaron como zona EU-4 parte del vial de acceso y parte de la parcela catastral en que se ubica la infraestructura.

Se pretende ahora con la Modificación enmendar tales errores, definiendo bien los límites y alineaciones tanto del viario existente como del resto de calificaciones afectadas, incluyendo el ajuste a la realidad catastral del ámbito de la citada infraestructura y proponiendo un acceso a la misma que, resultando funcionalmente suficiente, afecta a una superficie inferior de terrenos hasta ahora no transformados, en la forma que en la documentación gráfica de la Modificación se define y que más arriba se reproduce.

6.1.4 Eliminación de la rotonda de acceso prevista al núcleo, al no justificarse su ejecución por el volumen de tránsito actual y previsto, que se ve sustituida por el actual trazado viario y resultando los terrenos remanentes recalificados como espacio libre público EL-P e incorporados a los EL-P previstos en la UA-01CF, cuya superficie total resulta ligeramente incrementada en unos 523 m², constituyendo la alteración del conjunto de su ámbito un ajuste en su delimitación incardinable entre los que el artículo 59.3 de la LOUS contempla por cuanto no resulta alterada la superficie así calificada, que resulta mínimamente incrementada en 523 m², ni su funcionalidad, ni su localización en el territorio.

6.2 En el núcleo de Sant Carles:

6.2.1 Corrección con carácter general de los errores detectados en cuanto a la asignación y límites de las distintas calificaciones ajustándolos a la realidad física y/o catastral.

6.2.2 Corrección con carácter general de los errores detectados en cuanto a la definición de las alineaciones viarias.

6.2.3 Incorporación al plano de ordenación del núcleo de la totalidad de determinaciones gráficas del Plan especial de protección del Conjunto Histórico de Sant Carles a fin de contemplar en un único documento gráfico la totalidad de sus determinaciones de ordenación.

6.2.4 Definición de una nueva unidad de actuación, la UA-03SC, para obtención por cesión obligatoria y gratuita de los terrenos en que se



emplaza la conexión del vial previsto en la UA-02SC con la actual traza de la PM-810 hacia Es Figueras, reordenando los terrenos en ella incluidos.

La reordenación tiene por objeto:

- a. Por un lado y al igual que en el ámbito de la UA-02SC, reajustar el trazado viario en base a lo que luego se dirá.
- b. Efectuar ciertos ajustes de límites a fin de reconocer en el planeamiento el paso existente entre el cementerio y los terrenos calificados como CA-1
- c. Incrementar ligeramente el aprovechamiento lucrativo de la unidad a fin de compensar las cesiones gratuitas que en la misma se contemplan, a cuyo objeto se prevé una pieza de terrenos calificados como VE, con una superficie total de 190 m², disminuyéndose como consecuencia de todo ello la superficie de los terrenos calificados como EL-P en el ámbito.

La previsión de la superficie de terrenos calificados como VE supone, en aplicación del índice de intensidad de uso de tal calificación: IIUR 1/100, un incremento de 2 viviendas y 6 habitantes, lo que conlleva que deba incrementarse la superficie de espacio libre público del núcleo en un mínimo de 30 m², incremento que debe añadirse a la superficie antes citada y a la que más adelante se dirá.

6.2.5 Modificación de detalle de las alineaciones del vial previsto en el ámbito de la unidad de actuación en suelo urbano UA-02SC, en el núcleo urbano de Sant Carles, en el que las NNSS vigentes recogen un trazado esquemático del mismo, que se ha visto perfeccionado por el proyecto de ejecución redactado básicamente en lo que atañe a:

- a. Las características del entronque al norte del núcleo con la PM-810, que se ha adaptado a los requerimientos que resultan de la vigente normativa en materia de carreteras, suavizando los radios de las curvas del trazado y previendo una isleta
- b. La previsión de aceras adecuadas para garantizar la seguridad del tráfico peatonal
- c. La previsión de una pequeña rotonda en el límite exterior sur de la unidad UA-02SC, a fin de resolver adecuadamente el entronque entre el nuevo vial y la carretera a Cala Llenya.

Las modificaciones de detalle a que éste apartado se refiere son las que se recogen en los gráficos más arriba reproducidos, habiéndose efectuado un nuevo cálculo de la superficie de terrenos hasta ahora calificados como EL-P que resulta afectada por el conjunto de modificaciones expuestas en éstos dos últimos apartados, superficie que asciende, de acuerdo con la ordenación ahora definida, a un total de 1.080 m².

La adición a la cifra anterior de los 30 m² citados en el apartado 6.2.4 supone la necesidad en su conjunto de prever una superficie adicional de 1.110 m² de terrenos calificados como EL-P para reemplazar a los que resultan de todo lo expuesto.

6.2.6 Recalificación como EL-P de unos terrenos del entorno de la iglesia que van a ser parte de la actuación de peatonalización del centro del núcleo, cuya superficie asciende a 1.125 m², magnitud que viene a solventar las necesidades de previsión de EL-P que de lo señalado en el apartado anterior se deriva.

Los terrenos así recalificados se ubican de forma inmediata a los hasta ahora calificados como EL-P y que resultan asignados a otras calificaciones, por lo que la modificación planteada constituye un reajuste en la delimitación de los EL-P que constituyen el entorno próximo de la iglesia que no altera ni su funcionalidad ni su localización en el territorio y supone una superficie equivalente de la superficie así calificada, incurriendo por tanto en el supuesto contemplado en el artículo 59.3 de la LOUS

7 El interés público de las modificaciones planteadas radica:

7.1 En el caso de las correspondientes al núcleo de Can Fornet, en que mediante las mismas:

- a. Se podrán resolver de forma convencional las cuestiones litigiosas que han dado origen a la interposición de un recurso contencioso administrativo actualmente en trámite, al solucionarse los errores en que se incurrió en la definición del acceso a la infraestructura común de la urbanización y que se encuentran en el origen de las mismas.
- b. Se define un trazado viario mucho más ajustado a las necesidades reales de la zona y que supone una menor afección a las masas arbóreas de la misma, con la consiguiente mejora de la calidad del medio urbano que de ello se deriva.

7.2 En el caso de las correspondientes al núcleo de Sant Carles, en que mediante las mismas:

- a. Se faculta la obtención de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de la nueva variante del núcleo, de forma totalmente gratuita para la administración.



b. Se facilita el proceso de peatonalización del centro del núcleo y se redefine su red de espacios libres públicos, con la consiguiente mejora del medio urbano y de los valores patrimoniales del Conjunto Histórico Artístico de la Iglesia y núcleo rural de Sant Carles que de ello se deriva.

Corrección de errores de forma independiente de la traslación

8 Como al inicio se ha señalado, de forma independiente de la traslación, la Modificación incluye la corrección de dos errores existentes en la documentación gráfica mediante la que las NNSS vigentes definen la ordenación de los núcleos de Cala Llenya y Puig den Valls, que han sido detectados con motivo de la tramitación de sendos expedientes de obras que resultan afectados por ello.

Dada la urgencia en solventarlos a que obliga el estado de la tramitación de dichos expedientes, ambos errores se corrigen sobre la cartografía actual de las NNSS y serán en su día incorporados a las respectivas traslaciones sobre la nueva cartografía.

Los errores afectan a los planos CLJ-05, de calificación del suelo urbano del núcleo de Cala Llenya, y PDV-02, de calificación del suelo urbano del núcleo de Puig d'en Valls, y consisten en:

8.1 Error en el grafiado, en el plano CLJ-05, de las alineaciones de un paso peatonal existente y efectivamente ejecutado que, por una deficiente restitución en la cartografía de base utilizada, aparece desplazado de su real ubicación, error que se subsana en la forma que más abajo se grafía (.)

8.2 Error en la traslación, en el plano PDV-02, de las determinaciones del Plan parcial de s'Olivera, como consecuencia de la deficiente restitución sobre la cartografía base utilizada de las obras de urbanización efectivamente ejecutadas y cuya delimitación sobre el terreno resulta hoy en día claramente definida, tal y como en la fotografía más abajo reproducida se verifica. Aprovechando la corrección del error:

a. Se ajusta la superficie de los terrenos calificados como EQ-SC a la definida por el Plan parcial (2.000 m2).

b. Se redefinen las alineaciones viarias del último tramo de la calle del Mar a fin de, manteniendo en su integridad sus características funcionales, facultar la continuidad de las aceras peatonales, continuidad que no resultaba posible de aplicarse las alineaciones actualmente definidas.

Informe de sostenibilidad económica

9 Con excepción de la que luego se dirá, la totalidad de actuaciones contempladas en la Modificación ya venían previstas en las NNSS vigentes y, por tanto, su viabilidad y sostenibilidad económicas ya venían justificadas en el Estudio económico financiero y en la Memoria de sostenibilidad económica de dichas NNSS, tal y como a continuación se expone:

9.1 Las actuaciones contempladas en la UA-02SC y en la nueva UA-03SC ya figuran valoradas en los apartados 2.4.a (Que engloba la totalidad de la actuación ahora incluida en la UA-03SC) y 2. 5.a., con unos importes de 494.200 € y 71.890 €, respectivamente, cuya financiación es municipal.

La UA-01CF no contempla actuación alguna necesitada de financiación ya que tiene por finalidad única la obtención de terrenos que, en desarrollo del planeamiento anterior, ya han sido efectivamente destinados a los usos dotacionales que derivan de su calificación pero aún no han sido cedidos a la administración

9.2 Según se señala en el apartado 2.9, el coste conjunto de las actuaciones contempladas en las NNSS cuya financiación es atribuible al Ayuntamiento de Santa Eulària se cifra en 11.821.858 €, que correrán a cargo de los presupuestos generales de dicho Ayuntamiento, mientras que la financiación del resto de actuaciones corresponde a planes aprobados por otras administraciones que se encuentran en curso de ejecución.

9.3 Según se establece en el apartado 2.10, la capacidad de inversión municipal en el plazo de ejecución de las NNSS asciende a 14.000.000 €, cantidad que se señala cubre sobradamente la antes señalada.

9.4 Según se deriva de lo señalado en el apartado 3.3 de la Memoria de sostenibilidad económica, de la relación de ingresos y gastos municipales se deriva la sostenibilidad de las NNSS vigentes.

10 La única actuación que la Modificación introduce ahora respecto de las ya contempladas por las NNSS vigentes es la adecuación como EL-P de los 1.125 m2 de terrenos ubicados en el entorno de la iglesia de Sant Carles, hasta ahora calificados como viario, actuación que correrá a cargo de la inversión pública y que, dadas sus características, cabe asimilar a las del tipo A) definidas por las NNSS, por lo que su coste total, en aplicación de los valores unitarios fijados en el apartado 2.3 del Estudio económico financiero de las NNSS, ascenderá a 67.500 €, cantidad que resulta asumible y perfectamente viable dado el margen financiero que resulta de lo señalado en los apartados 9.2 y 9.3 anteriores.



Por último, dada su escasa magnitud en relación con la del conjunto de espacios libres del término, sus costes de mantenimiento resultarán perfectamente asumibles dentro del apartado de Gastos en bienes corrientes y servicios a que se refiere el apartado 3.3.b.2 de la Memoria de sostenibilidad económica de las NNSS.

11 En lo que afecta a las previsiones temporales de ejecución de las actuaciones, el apartado 2.10 del Estudio económico financiero de las NNSS vigentes lo cifra en cinco años.

En lo que específicamente respecta a la actuación de adecuación de los EL-P antes citados, que es la única actuación en que la Modificación innova respecto de las contempladas en las NNSS vigentes, se efectuará de forma conjunta con el proceso de peatonalización del centro del núcleo, por lo que no podrá llevarse a cabo hasta tanto no se haya formalizado con el Consell Insular la permuta de titularidades entre los tramos actual y nuevo de la PM-810.

Relación de modificaciones introducidas en el proyecto como consecuencia del trámite de subsanación de deficiencias

12 Como consecuencia de lo señalado en la Memoria de subsanación de deficiencias de ésta documentación, se han introducido en el proyecto las siguientes modificaciones:

- a. Corrección del plano CSA, calificación del suelo urbano del núcleo urbano de Sant Carles, introduciendo las modificaciones que en el apartado 4.1.2 de la Memoria de subsanación de deficiencias se señalan.
- b. Corrección del plano CFO, calificación del suelo del núcleo urbano de Can Fornet, corrigiendo los errores detectados y, en aplicación de lo señalado en el apartado 4.4.1 de la citada Memoria de subsanación de deficiencias, volviendo a incluir en la delimitación del núcleo urbano los terrenos anteriormente excluidos en virtud de la aceptación de la alegación número 01.
- c. Modificación del plano incluido en el Anexo 4 en que se reflejan las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza, según resultan de las determinaciones del RD 732/2015, de 24 de julio.
- d. Modificación de la categorización de las actuaciones contempladas en las UA afectadas por el proyecto.
- e. Inclusión en Memoria del apartado destinado a justificar la sostenibilidad económica del proyecto.
- f. Modificación de los Anexos 1, 2 y 3.

Documentación escrita

13 Como consecuencia de las determinaciones de ésta Modificación:

13.1 Se modifica en el Anexo II. Unidades de actuación en suelo urbano la ficha de la unidad de actuación UA-02SC, que quedará como sigue:

02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02SC

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite nordeste del núcleo de Sant Carles y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos, viario y zonas de aparcamiento circunstancial en el entorno del cementerio

b).- Criterios de ordenación.

Deberá redactarse Estudio de detalle para concreción de la ordenación.

La definición de las alineaciones viarias y de los niveles de los espacios libres se efectuará de modo que se afecten lo menos posible los bancales existentes.

La edificación correspondiente a la calificación E-VE situará su planta baja al nivel de la calle Venda de Cala Mastella, planteándose en la parte posterior de la parcela muro de contención hasta el nivel del espacio libre público colindante

La definición y tratamiento de la parte de los espacios libre públicos más aptos para ello se efectuará de forma que permitan el uso circunstancial de aparcamiento de vehículos.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.





c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacios libres públicos (EL-P): 6.540 m2

Superficie mínima de viario: 2.407 m2

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 8.947 m2

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-VE): 1.315 m2

Superficie máxima de zona de espacio libre privado (EL-PR): 712 m2

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.027 m2

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 1.200 m2 de techo

Densidad máxima de uso residencial: 10 viviendas

Uso comercial admitido en planta baja.

Resto de condiciones las de la calificación E-P3

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 10.974 m2

e).- Sistema de actuación: Reordenación y compleción de la urbanización

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización

13.2 Se incluye en el Anexo II. Unidades de actuación en suelo urbano la ficha de la nueva unidad de actuación UA-03SC con el siguiente contenido:

01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-03SC

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite norte del núcleo de Sant Carles y tiene por objeto la obtención de los terrenos para la conexión viaria de la nueva circunvalación con la PM-810 y los espacios libres anejos.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacios libres públicos (EL-P): 730 m2

Superficie mínima de viario: 910 m2

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.640 m2

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona de Casco Antiguo (CA-1): 270 m2

Superficie máxima de zona con Volumetría específica (VE): 190 m2

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 460 m2

Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona VE: Idénticas a la de la calificación CA-1



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: 2.100 m²

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización

13.3 Se modifica en el Anexo II. Unidades de actuación en suelo urbano la ficha de la unidad de actuación UA-01CF, que quedará como sigue:

CAN FORNET

01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01CF

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite sur del núcleo de Can Fonet y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viarios en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 25.022 m²

Superficie mínima de espacio viario (V): 1.723 m²

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 26.745 m²

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar (E-U4): 4.583 m²

Superficie máxima de zona de equipamiento deportivo (EQ-E): 12.308 m²

Superficie máxima de zona comercial (C-1): 3.816 m²

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 20.707 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: 47.452 m²

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización.

g).- En su desarrollo se deberán redactar e implantar planes de autoprotección de incendios forestales.

13.4 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.

**Documentación gráfica**

14 Como consecuencia de las determinaciones de ésta Modificación, resulta sustituida la siguiente documentación gráfica de las NNSS vigentes, en la forma que se contiene en el Anexo 3:

- a. Planos de la serie CSA, calificación del suelo del núcleo urbano de Sant Carles: CSA-01 y CSA-02, a escala 1:1000, que pasan a ser sustituidos por el plano CSA a escala 1:2000
- b. Planos de la serie CFO, calificación del suelo del núcleo urbano de Can Fornet: CFO-01, CFO-02, CFO-03 y CFO-04, a escala 1:1000, que pasan a ser sustituidos por el plano CFO a escala 1:2000
- c. Planos CLJ-05 y CLJ-07 de la serie CLJ, calificación del suelo del núcleo urbano de Cala Llenya a escala 1:1000.
- d. Plano PDV-02 de la serie PDV, calificación del suelo del núcleo urbano de Puig d'en Valls a escala 1:1000.

III. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

1 En cumplimiento de lo señalado en el acuerdo de la CIOTUPHA de fecha 18.02.2016, la documentación elaborada para subsanación de las deficiencias señaladas en dicho acuerdo se sometió a información pública, por plazo de un mes, mediante acuerdo plenario de fecha 29.04.2016 publicado en el BOIB número 60 de fecha 12.05.2016, en la web municipal a partir del 11.05.2016 y en el Diario de Ibiza de fecha 11.05.2018, el Periódico de Ibiza de fecha 11.05.2016 y en El Mundo de fecha 13.05.2016

2 Durante el plazo señalado se presentó una única alegación de la que se efectúa a continuación resumen de su contenido, informe y propuesta de resolución:

Alegación 01. Julián Aguilar Sanahuja en representación de Cristina Hombravella Wellbrock. No Reg entrada 6380 de fecha 26.04.2016

Resumen: Es propietario de los terrenos correspondientes al tramo vial eliminado en el extremo este del núcleo por resultar innecesario y por las dificultades que su ejecución conllevaba. Solicita que dichos terrenos, cuya superficie asciende a 1.870 m2, se clasifiquen como suelo urbano y se califiquen como E-U4.

Informe: Tal y como la CIOTUPHA ya expresó como criterio a aplicar en el informe que sirvió de base para su acuerdo de fecha 18.02.2016, el aceptar lo solicitado supondría un incremento del techo edificable de la zona no compensado con el incremento de dotaciones que exige el artículo 58.2 de la LOUS.

Propuesta: No aceptar

IV.- INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES

1 Tal y como en el acta del acuerdo de la CIOTUPHA de fecha 18.02.2016 se detalla, además de los que ya obraban en el expediente y cuyo contenido se resume en el apartado de Informes de otras administraciones del documento que fue objeto de dicho acuerdo, de cara a la aprobación definitiva del proyecto se solicitaron por el Consell Insular los informes preceptivos de los siguientes organismos:

- a. Ministerio de Fomento. Dirección General de Aviación Civil. Solicitud de fecha 29.06.2016. Emitido en sentido favorable.
- b. Demarcación de Costas. Informe contemplado en el artículo 117.2 de la Ley de costas. Solicitud de fecha 29.06.2016. Emitido en sentido favorable.
- c. Institut Balear de sa Dona. Solicitud de fecha 16.09.2016. Emitido en sentido favorable.
- d. Dirección General de Ordenación del Territorio. Solicitud de fecha 16.09.2016. No se recibió contestación.
- e. Comisión de emergencias y protección civil de las Illes Balears. Solicitud de fecha 16.09.2016. No se recibió contestación, pero, tal y como consta en el expediente, dicha Comisión ya había emitido informe favorable en dos ocasiones: En fecha 30.01.2014 sin condicionante alguno y en fecha 14.01.2016 condicionado al cumplimiento de una serie de requisitos en relación con el riesgo de incendio que ya son exigidos por el artículo 8.5.04 de las normas urbanísticas.
- f. Dirección General de Recursos Hídricos. Solicitud de fecha 16.09.2016. No se recibió contestación.

2 De forma previa a la aprobación definitiva y en relación con ésta documentación en que se subsanan las deficiencias señaladas por la CIOTUPHA, se solicitaron los siguientes informes:





a. Departamento de Patrimonio del Consell Insular. Solicitud de fecha 27.06.2016. No se ha recibido informe alguno por lo que, habiendo transcurrido en exceso el plazo de tres meses que el artículo 36.2 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears, establece, debe de entenderse emitido informe favorable sobre la propuesta de planeamiento.

b. Departamento de Movilidad del Consell Insular. Solicitud de fecha 27.06.2016. No se ha recibido informe alguno.

3 Asimismo y también de forma previa a la aprobación definitiva del proyecto se solicitó, en fecha 03.02.2017, el informe del Consell Insular que, en relación con las consideraciones oportunas por motivos de interés supramunicipal, de legalidad, de adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y, en su caso, a los instrumentos urbanísticos de rango superior, exige el apartado 5 del artículo 54 de la LOUS.

Transcurrido el plazo de un mes para su emisión que el citado apartado del artículo establece, no se ha recibido el informe solicitado por lo que, en aplicación de lo señalado en el último párrafo de dicho apartado, debe de entenderse que el informe se ha emitido de manera favorable, pudiéndose continuar la tramitación.

V. ANEXOS





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

V. ANEXOS

ANEXO 1: TITULARIDAD DE LOS TERRENOS

1 El artículo 58 de la LOUS establece que las propuestas de modificación de cualquier instrumento de planeamiento que supongan, directa o indirectamente, bien un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, bien una modificación de los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia

2 A efectos de cumplimentación de lo anterior, de acuerdo con los datos que obran en Catastro, durante los últimos cinco años los titulares de los terrenos en los que ésta Modificación incrementa la edificabilidad o densidad o modifica los usos del suelo han sido los siguientes:

Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu
Trapp Herma B
María Ferrer Ferrer y Juan Guasch Torres
Labacaho SA
Antonio Juan Guasch
Casa Payesa SA

ANEXO 2: RESUMEN EJECUTIVO

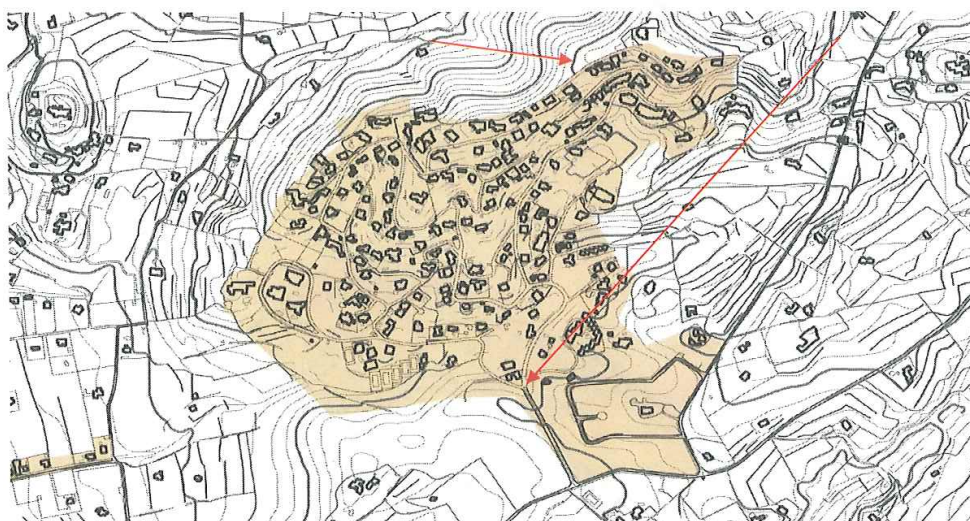
1 Los artículos 25.3 del TRLS 2015 y 37.2.e) de la LOUS señalan que, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y señalamiento del alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión

Núcleo de Can Fornet

Situación vial de acceso

Situación rotonda de acceso a Can Fornet

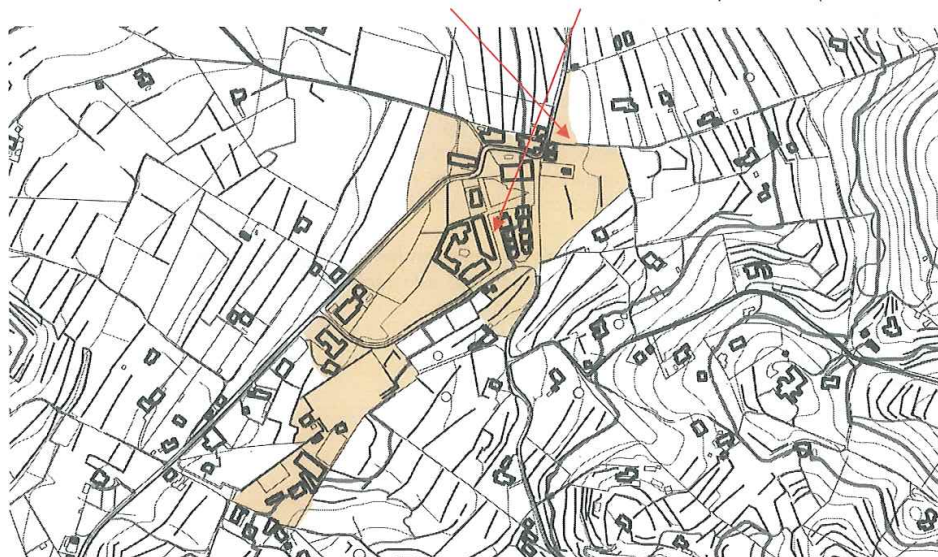




AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

Núcleo de Sant Carles Situación UA-03SC

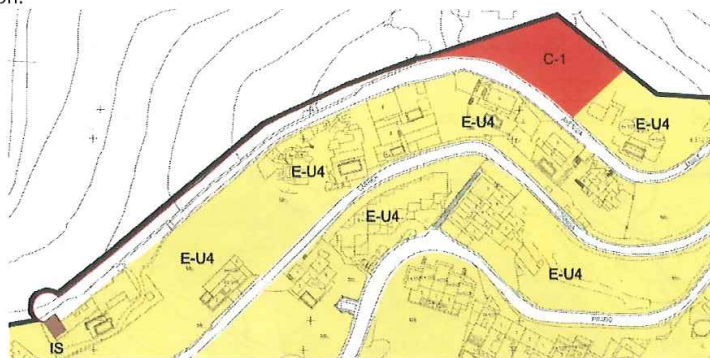
Situación nuevo espacio libre público EL-P



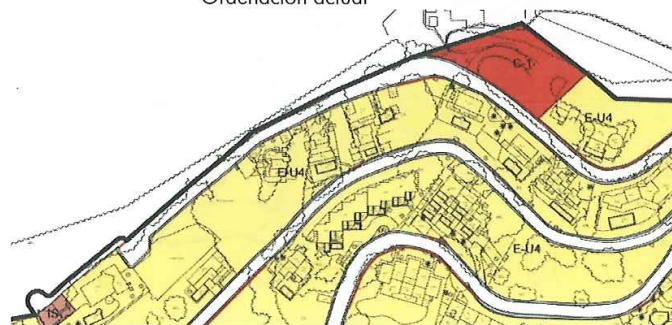
A efectos de cumplimentación de lo anterior, los ámbitos generales en que la ordenación proyectada altera la vigente son los arriba grafiados dentro de los núcleos de Can Fornet y Sant Carles

2 Los ámbitos concretos del núcleo de Can Fornet en los que se altera la ordenación son:

2.1 La zona al norte del núcleo en que se corrige el trazado del vial de acceso a la infraestructura común de la urbanización.



Ordenación actual



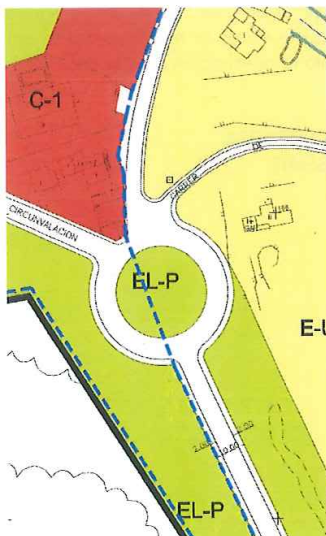
Ordenación prevista



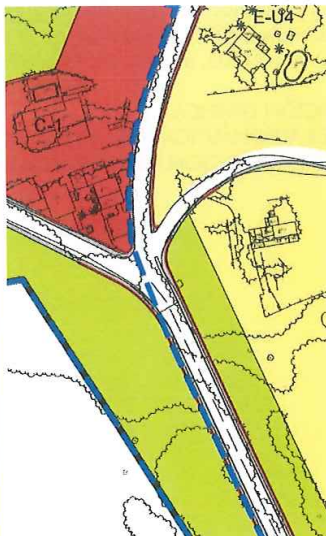


AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

2.2 La zona del acceso a la urbanización en que se elimina la rotonda actualmente prevista y se ajustan a la realidad los límites de los espacios libres públicos EL-P y los de los equipamientos deportivos EQ-E previstos



Ordenación actual

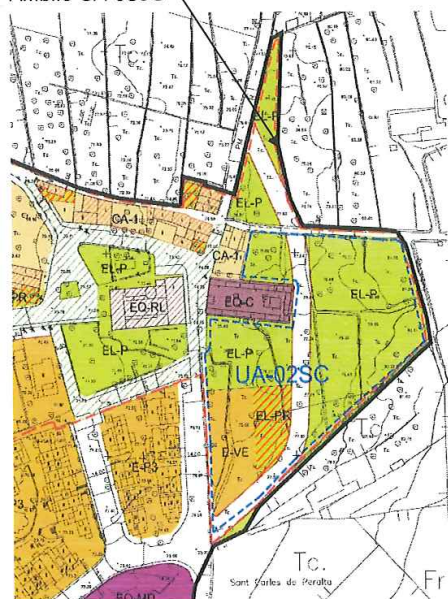


Ordenación prevista

3 Los ámbitos concretos del núcleo de Sant Carles en los que se altera la ordenación son:

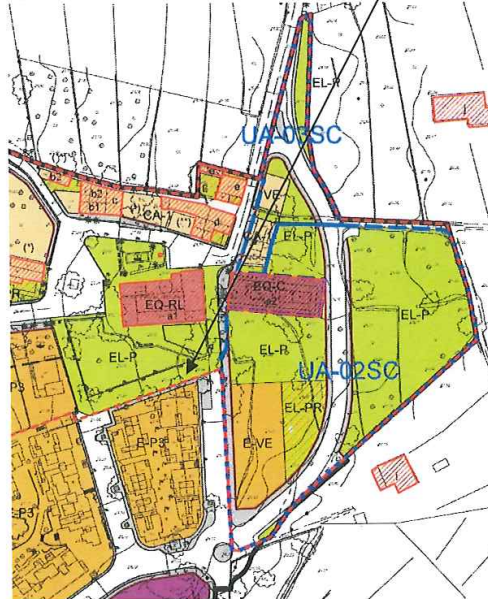
3.1 El ámbito de la nueva unidad de actuación UA-03SC, en que se reduce la superficie de espacio libre público y la calificada como Casco Antiguo CA-1 y se incorpora la calificada como Volumetría específica VE, ajustándose asimismo el trazado del vial de conexión con la PM-810.

Ámbito UA-03SC



NNSS vigentes

Ámbito recalificado como EL-P



Modificación





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

3.2 El ámbito de los terrenos que ahora se recalifican como espacio libre público EL-P a fin de compensar la reducción producida en el ámbito anterior y la derivada del citado ajuste de alineaciones del vial previsto en el ámbito de la unidad de actuación en suelo urbano UA-02SC

4 El único ámbito en que se suspenden los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística es el de la nueva unidad de actuación UA-03SC y la duración de la suspensión es la resultante de la aplicación de lo señalado en el artículo 50 de la LOUS, es decir dos años o hasta la aprobación provisional.

ANEXO 3: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

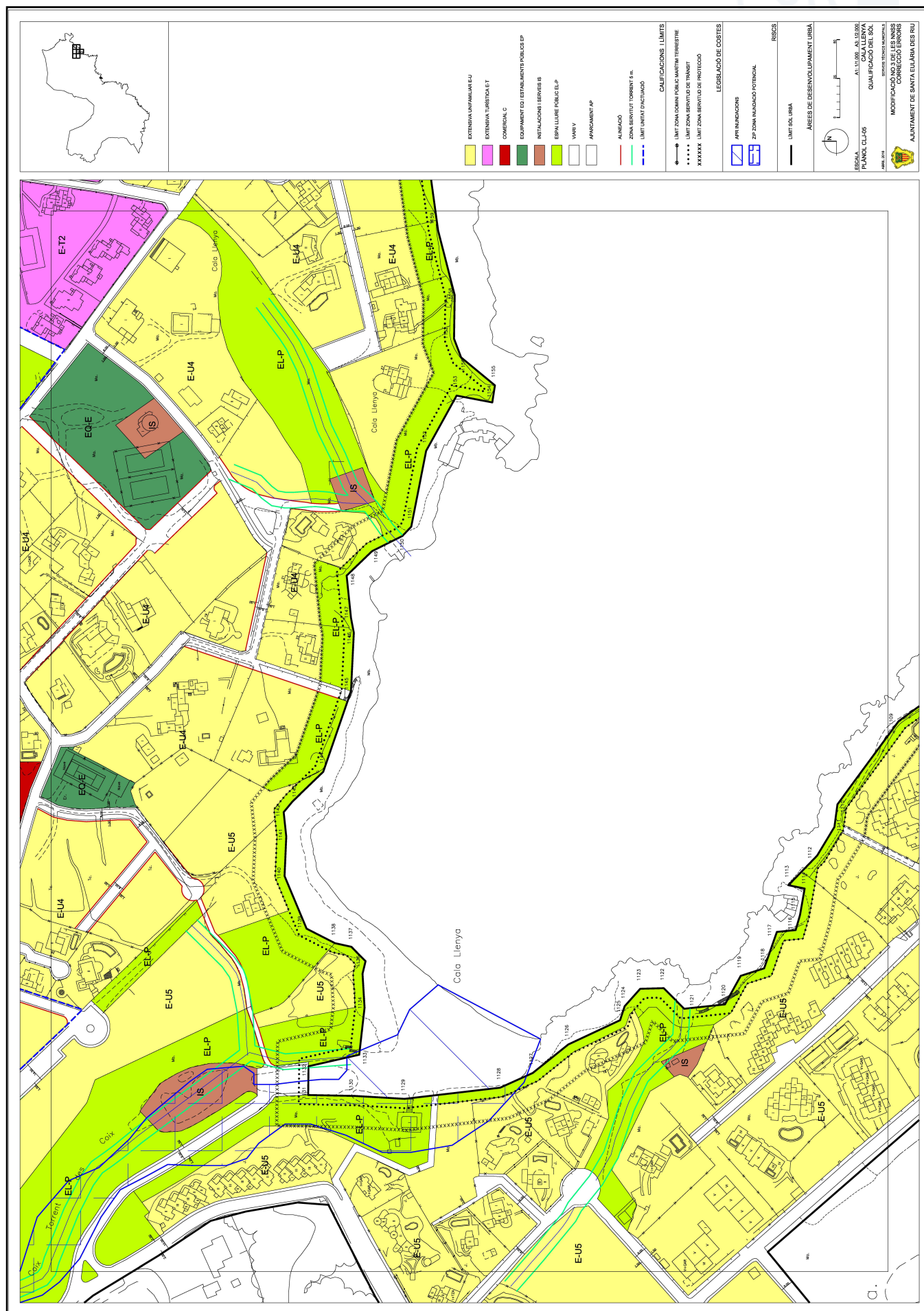
ANEXO 4: SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE IBIZA

ANEXO 5: PLANOS DE LA ORDENACION ACTUALMENTE VIGENTE











BOIB

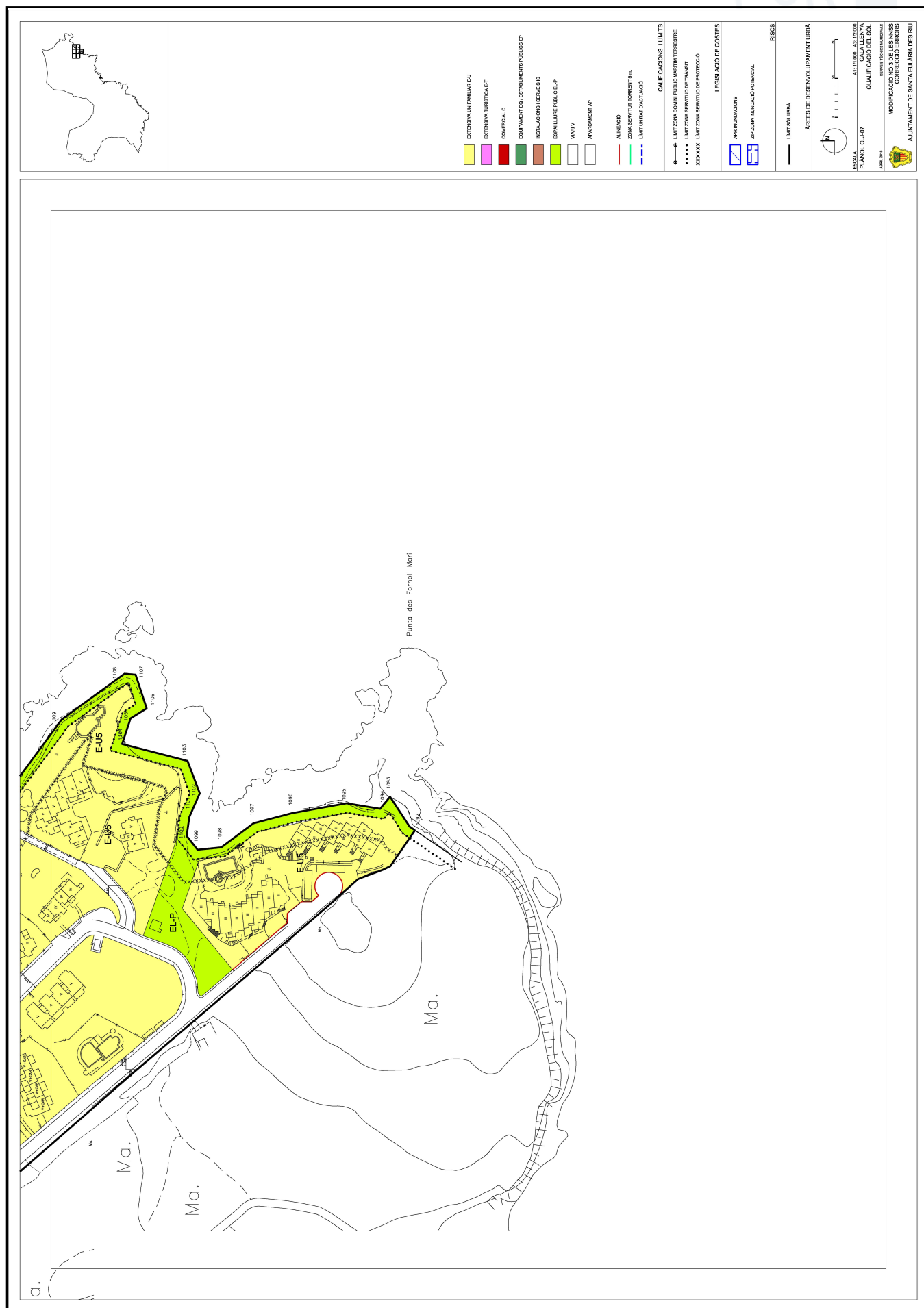
Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 99

12 de agosto de 2017

Sec. I. - Pág. 26521

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/99/986763>





BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 99

12 de agosto de 2017

Sec. I. - Pág. 26522

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/99/986763>

