

MODIFICACIONS 1/2021 DE LES NS DE CAPDEPERA EN L'ÀMBIT DE CALA MESQUIDA**ÍNDEX****1. MEMÒRIA INFORMATIVA**

1.1. INTRODUCCIÓ

1.2. NORMATIVA D'APLICACIÓ

1.2.1. Determinacions a considerar de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)

1.2.2. Determinacions a considerar del Reglament general de la LOUS per a l'Illa de Mallorca (RG-LOUS)

1.3. ORDENACIÓ ESTABLERTA A LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE L'ANY 1986

1.4. ORDENACIÓ RESULTANT DE LA DELIMITACIÓ DE LA ZONA DE DOMINI PÚBLIC MARÍTIM-TERRESTRE ESTABLERTA PER LA VIGENT LLEI 22/1988, DE 28 DE JULIOL, DE COSTES

1.5. EFECTES DEL PLA D'INTERVENCIÓ EN ÀMBITS TURÍSTICS (PIAT) SOBRE L'ÀMBIT DE CALA MESQUIDA

1.5.1. Acord d'aprovació del règim de suspensió de llicències i autoritzacions associat a l'aprovació inicial del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT)

1.5.2. Consideracions sobre les determinacions del PIAT a tenir en compte en aquestes modificacions

2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

2.1. MODIFICACIÓ A. CANVI DE QUALIFICACIÓ D'ESPAI LLIURE PÚBLIC A SERVEIS

2.2. MODIFICACIÓ B. CANVI DE QUALIFICACIÓ DE ZONA 41·15 A ESPAI LLIURE PÚBLIC

2.3. MODIFICACIÓ C. REORDENACIÓ D'UN ÀREA QUALIFICADA COM A ESPAI LLIURE PÚBLIC, APARCAMENT I VIAL

2.4. MODIFICACIÓ D. CANVI DE TRAÇAT D'UN PAS PER A VIANANTS

2.5. MODIFICACIÓ E. CANVI DE QUALIFICACIÓ D'EQUIPAMENT A ZONA 41·17

2.6. MODIFICACIÓ F. CANVI DE QUALIFICACIÓ D'APARCAMENT A SERVEIS

2.7. MODIFICACIÓ G. CANVI DE QUALIFICACIÓ DE ZONA 41·24 A ESPAI LLIURE PRIVAT

2.8. MODIFICACIÓ H. CANVI DE QUALIFICACIÓ D'ESPAI LLIURE PÚBLIC A ZONA 41·29

2.9. MODIFICACIÓ I. CANVI DE QUALIFICACIÓ D'ESPAI LLIURE PÚBLIC A ZONA 41·17; CANVI DE QUALIFICACIÓ DE ZONA 41·29 A ZONA 41·17; REORDENACIÓ DE VIALS I APARCAMENT

2.10. MODIFICACIÓ J. CANVI DE QUALIFICACIÓ DE ZONA 41·24 A ESPAI LLIURE PÚBLIC

2.11. MODIFICACIÓ K. CANVI DE QUALIFICACIÓ DE 41·29H A ESPAI LLIURE PÚBLIC

- 2.12. MODIFICACIÓ L. CANVI DE QUALIFICACIÓ D'EQUIPAMENT A APARCAMENT
- 2.13. MODIFICACIÓ M. REAJUSTAMENT DEL LÍMIT ENTRE LES ZONES 41·24 I 41·62
- 2.14. MODIFICACIÓ N. REAJUSTAMENT DEL LÍMIT ENTRE LES ZONES 41·24 I 41·62
- 2.15. MODIFICACIÓ O. REAJUSTAMENT DE L'ALINEACIÓ D'UN VIAL EN CUL DE SAC
- 2.16. RESUM DE LES MODIFICACIONS
- 2.17. DADES NUMÈRIQUES RESULTANTS DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES
- 2.18. JUSTIFICACIÓ GLOBAL DE LES MODIFICACIONS. OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA EN RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS

3. DOCUMENTACIÓ DE CARÀCTER ECONÒMIC

- 3.1. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER
- 3.2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
- 3.3. MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

4. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 59.5 DE LA LUIB. IDENTITAT DE LES PERSONES I DE LES ENTITATS AFECTADES PER LES MODIFICACIONS

5. SISTEMA D'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

6. AVALUACIÓ AMBIENTAL

7. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA PER LES MODIFICACIONS

8. INNECESSARIETAT D'INFORME DEL CONSELL CONSULTIU DE LES ILLES BALEARS

9. COMPETÈNCIA MUNICIPAL PER A L'APROVACIÓ INICIAL I DEFINITIVA

10. NORMES URBANÍSTIQUES

11. PLÀNOLS

11.1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

PI-1. Normes Subsidiàries vigents aprovades el 14 de març de 1986. Plànol "19/1 Usos pormenorizados"

PI-2. Normes Subsidiàries vigents aprovades el 14 de març de 1986. Plànol "19/2 Usos pormenorizados"

PI-3. Transposició sobre la cartografia de SITIBSA dels plànols 19/1 i 19/2 "Usos pormenorizados" de les Normes Subsidiàries vigents aprovades el 14 de març de

1986. Transposició dels mateixos plànols 19/1 i 19/2 modificats per la delimitació de la Zona de Domini Públic Marítim-Terrestre de la Llei 22/1988 de Costes

PI-4. Estructura parcel·laria segons el plànol cadastral. Terrenys objecte de modificacions amb la identificació de les societats o persones propietàries

PI-5. Xarxes de serveis urbanístics

11.2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

PO-1. Plànol de la nova ordenació que substitueix els plànols 19/1 i 19/2 "Usos pormenorizados" de les Normes Subsidiàries aprovades el 14 de març de 1986

PO-2. Sistemes urbanístics

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. INTRODUCCIÓ

L'objecte de la redacció d'aquesta documentació és la modificació, o modificacions, de les vigents Normes Subsidiàries del terme municipal de Capdepera, en l'àmbit de Cala Mesquida.

Per això, la metodologia que es considera adequada adoptar és la següent:

- a) Considerar, dins el marc normatiu general d'aplicació, les determinacions específiques a tenir en compte en les modificacions del planejament general municipal.
- b) Redactar la documentació gràfica i escrita que reculli els objectius que es pretén assolir.
- c) Comprovar i confirmar que les modificacions compleixen amb les determinacions considerades.
- d) Aconseguir que la documentació redactada sigui la necessària i la suficient, clara i fàcilment comprensible per a totes les persones que l'hagin d'analitzar, informar i opinar sobre ella.

1.2. NORMATIVA D'APLICACIÓ

Les modificacions de planejament general estan regulades en la vigent Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), i en el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'Illa de Mallorca (RG-LOUS), amb tot allò que no contradigui l'anterior.

1.2.1. Determinacions a considerar de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)

L'article 59.1 de la LUIB, en relació a la modificació dels instruments de planejament urbanístic estableix que les modificacions de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic s'ha de dur a terme d'acord amb les disposicions d'aquesta llei que en regeixen la formulació i que en el cas del pla general, s'entén per modificació la introducció de qualssevol tipus de canvis en les seves determinacions que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article 58 de la mateixa LUIB.

L'esmentat article 58 de la LUIB determina que el planejament general ha de ser objecte de revisió en complir-se el termini que s'hi fixa o en produir-se les circumstàncies que a aquest fi s'especifiquen, la qual cosa en aquesta ocasió no és el cas atès que no s'han produït circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió, com podrien ser les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'exhauriment de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques.

Tampoc hi ha hagut un efecte acumulatiu de modificacions successives sofertes des de la formulació de les NS l'any 1986, ni les modificacions proposades comporten la previsió d'actuacions de transformació urbanística que suposin un increment del 20% de la població del municipi o del 10% de la superfície de sòl urbà, de qualsevol ús, del seu àmbit territorial, com es podrà comprovar més endavant en la descripció de les modificacions.

L'article 59.2 de la LUIB estableix que si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justifica en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establerts en l'article 47.4 d'aquesta llei, procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 de la mateixa llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.

Com també es veurà més tard, d'aquestes modificacions resulta una disminució o decrement de sostre edificable i uns intercanvis d'ús entre diferents àrees de sòl, que tot junt suposa una disminució de l'aprofitament urbanístic en el conjunt dels dits terrenys, per la qual cosa no procedirà dur a terme més cessions de sòl per a dotacions que les ja determinades en el Pla Parcial de 1970 (PP/1970) i mantingudes a les NS/1986 ni per al percentatges públic de plusvàlues, per inexistents.

L'article 59.3 de la mateixa LUIB estableix que les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents i l'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta. En el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la motivadament.

En la descripció de cada una de les modificacions es raonarà i justificarà convenientment l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents.

També l'article 59.4 de la LUIB disposa que es proposes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas:

a) Han d'identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

En la present modificació no es proposen canvis e les normes urbanístiques que formen part de les vigents NS/1986

b) Han d'establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

Les modificacions proposades tracten únicament de canvis de qualificació de determinats terrenys, els quals queden perfectament explicats en els corresponents apartats d'aquesta Memòria.

El conjunt de les dites modificacions estan reflectides en el plànol d'ordenació PO-01, que substituirà els plànols 19-1 i 19-2 de les vigents NS/1986.

c) Han d'incorporar, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.

Com s'expressa a l'apartat corresponent d'aquesta Memòria, es considera que les modificacions no s'han de sotmetre a avaluació ambiental estratègica, la qual cosa haurà de ser confirmada per la CBMA..

d) Han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

Les modificacions que es proposen no suposaran canvis en la mobilitat de la zona turística de Cala Mesquida.

e) Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació estatal.

Forma part de la documentació escrita la dita memòria i l'informe de sostenibilitat econòmica.

Per últim en relació a l'article 59 de la LUIB, en el seu punt 5 s'estableix que les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

En compliment de l'anterior, malgrat que pel conjunt de les persones i de les entitats propietàries dels terrenys objecte de les modificacions aquestes suposen una disminució de l'aprofitament urbanístic, s'incorporarà a l'expedient la seva identitat.

Pel que fa a la modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures o zones verdes, l'article 60.1 de la LUIB estableix que la modificació de figures del planejament urbanístic que tenguin per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o de les zones verdes considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals, ha de garantir el manteniment

de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació, amb referència al nucli d'assentament afectat.

Segons l'article 60.2 de la LUIB, en el cas que la modificació a què es refereix l'apartat 1 del mateix article afecti elements que conformen sistemes urbanístics generals, s'ha de sotmetre a dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears.

A la Memòria Descriptiva i Justificativa es podrà comprovar el compliment d'aquestes determinacions.

En relació a l'adaptació a la normativa sobrevinguda, l'article 61 de la LUIB determina que sens perjudici de l'aplicació directa de les determinacions de la normativa sobrevinguda que tenguin aquest caràcter i quan aquesta no fixi un règim transitori específic, s'estarà al següent:

a) La plena adaptació dels instruments de planejament a aquesta normativa únicament és exigible en els procediments de primera formulació o revisió d'aquells que encara no hagin iniciat el seu tràmit d'informació pública a l'entrada en vigor.

b) La resta de modificacions dels instruments de planejament només s'ha d'adaptar a les determinacions de la normativa sobrevinguda que afectin el seu contingut específic, el que només és exigible quan aquesta normativa hagi entrat en vigor amb anterioritat a l'inici del tràmit d'informació pública d'aquelles.

Atès que la present documentació tracta únicament de modificacions de les NS/1986 en l'àmbit del nucli urbà de Cala Mesquida, només s'hauran de tenir en compte les determinacions de la LUIB que afectin al seu contingut específic.

Així mateix, s'haurà de complir amb l'Acord de suspensió de llicències i autoritzacions simultani a l'Aprovació inicial pel Ple del Consell Insular de Mallorca del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT), en la seva consideració de règim transitori, atesa la consideració de Zona Turística que atorga el PIAT a Cala Mesquida

1.2.2. Determinacions a considerar del Reglament general de la LOUS per a l'Illa de Mallorca (RG-LOUS)

Pel que fa al RG-LOUS, cal considerar el que estableix l'article 149.3 en relació a la iniciativa per formular o modificar el planejament general municipal.

Segons aquest article, la iniciativa per formular el pla general és sempre pública.

No obstant, les persones particulars poden presentar propostes de modificació del planejament general, de les quals només se'n pot iniciar la tramitació si l'ajuntament assumeix la iniciativa de la

proposta. Si en el termini de dos mesos des de la presentació de la proposta, l'ajuntament no notifica la resolució que s'ha adoptat, s'entén que no assumeix la iniciativa.

En aquest cas, la proposta de modificació del planejament general, les NS/1986, ha estat elaborada i presentada a l'Ajuntament de Capdepera conjuntament per les societats propietàries d'una gran part de l'àmbit de la Zona Turística de Cala Mesquida, sol·licitant la seva tramitació fins arribar a l'aprovació definitiva.

En relació al que s'ha exposat a l'apartat 1.2.1 anterior sobre les competències en l'aprovació i tramitació del planejament, l'article 153.2 del RG-LOUS estableix que l'aprovació definitiva correspon al Consell Insular de Mallorca, amb la prèvia aprovació provisional del municipi, excepte en els casos, entre altres, en els municipis de més de 10.000 habitants, que l'ajuntament aprova definitivament la modificació de les determinacions no estructurals del planejament general.

Cal recordar que, en el planejament general, la LOUS distingia entre les determinacions estructurals i les no estructurals, conceptes que de fet han estat substituïts en la LUIB al definir i diferenciar els conceptes de pla general i el de pla d'ordenació detallada.

Es reitera que les modificacions proposades afecten a determinacions no estructurals de les NS/1986, planejament general d'un municipi de més de 10.000 habitants, per la qual cosa la seva aprovació definitiva correspon a l'Ajuntament.

1.3. ORDENACIÓ ESTABLERTA A LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE L'ANY 1986

L'ordenació urbanística del terme municipal de Capdepera està regulada per les Normes Subsidiàries (NS) de planejament, aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Urbanisme (CIU) de dia 14 de març de 1986.

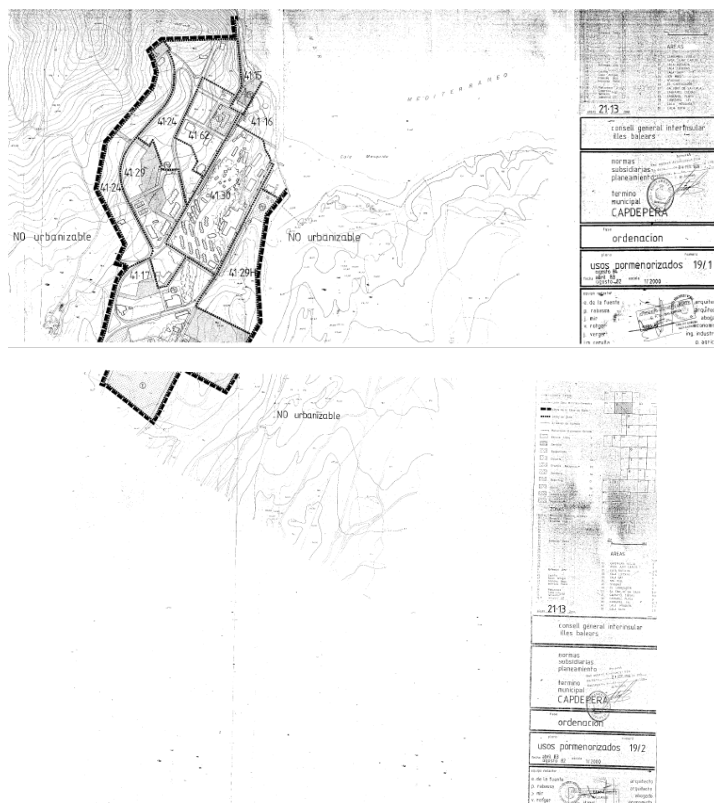
Posteriorment s'han aprovat una sèrie de modificacions puntuals, però cap d'elles tenen a veure amb l'àmbit objecte de la present.

L'ordenació de l'àmbit de Cala Mesquida, queda reflectida en els Plànols 19/01 i 19/02. Usos pormenoritzats de les NS, a escala 1/2.000, que es poden veure a continuació.

Aquests plànols està contingut en el "Plànol d'Informació PI-1" i en el "Plànol d'Informació PI-2", respectivament, d'aquesta modificació de les NS.

Les vigents NS recullen, amb algunes modificacions, les determinacions del "Plan Parcial del Complejo Turístico Residencial de Cala Mesquida, Capdepera", la societat promotora del qual era INHOVA SA i el redactor l'arquitecte José Alcover, aprovat a principis de la dècada dels anys 70 del segle passat.

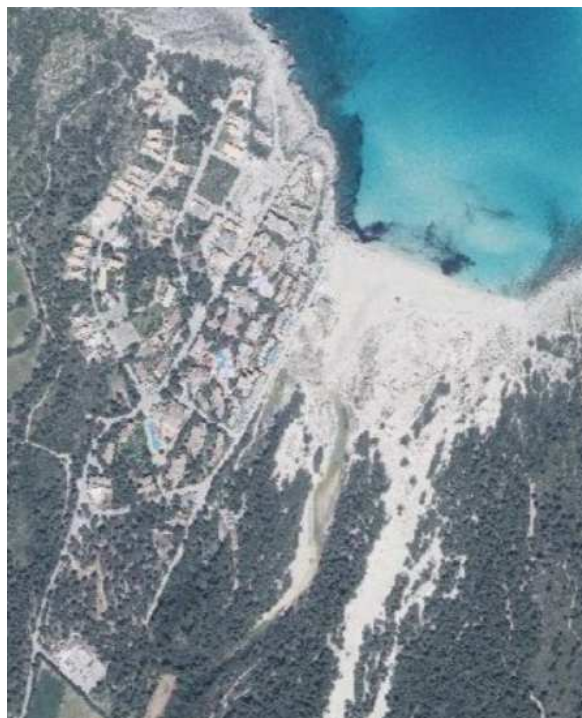
Tots els sistemes urbanístic – viari, aparcaments, espais lliures y zones verdes, infraestructures, etc. – tenen la consideració de sistemes locals.



A l'àmbit territorial de Cala Mesquida es troben les següents zones urbanístiques:

41.15 ; 41.16 ; 41.17 ; 41.24 ; 41.29 ; 41.29H ;
41.30 ; 41.62 ; Equipament ; Serveis ;
Aparcament ; Espai Lliure Públic.

L'ús actual de totes les zones 41 és el turístic, malgrat la normativa permet també l'ús d'habitatges, excepte a les zones 41.24 i 41.62 que és únicament el residencial o d'habitatge.



Vista aèria de Cala Mesquida



En el plànol d'informació PI-3 es pot observar l'ordenació de Cala Mesquida segons les NS/1986 sobre la cartografia de SITIBSA, que ha permès determinar les superfícies reals de totes i cada una de les qualificacions compreses en el dit àmbit.

D'aquesta manera, s'han pogut determinar les dades resultants de l'aplicació dels paràmetres urbanístics sobre cada una de les zones urbanístiques.

El resultat de l'aplicació dels dits paràmetres establerts a les vigents NS/1986 sobre les superfícies de les respectives qualificacions urbanístiques és el que figura a la següent taula:

NS 1986									
Zones urbanístiques	Superfície sòl		Edificabilitat		Índex Intensitat Ús		POBLACIÓ		
	en m²	en %	en m²/m²	en m²	Residencial 1/	Turístic 1/	Residencial	Turística	Total
41-15 Turístic	2.687	0,90	0,80	2.150	200	60	0	45	45
41-16 Turístic	12.603	4,21	0,90	11.343	-	60	0	210	210
41-17 Turístic	24.243	8,09	1,17	28.284	200	60	0	404	404
41-17R Residencial	0	0,00	0,00	0	-	-	0	0	0
41-24 Residencial	60.093	20,05	0,90	54.084	600	-	300	0	300
41-29 Turístic	21.669	7,23	1,17	25.281	300	60	0	361	361
41-29H Turístic	24.313	8,11	0,90	21.882	-	60	0	405	405
41-30 Turístic	43.728	14,59	1,13	49.558	-	60	0	729	729
41-62 Residencial	12.977	4,33	1,17	15.140	200	-	195	0	195
Equipament E	25.874	8,63	1,00	25.874			0	0	0
Serveis S	1.586	0,53	0,00	0			0	0	0
Aparcament Pa	4.972	1,66	0,00	0			0	0	0
Espai lliure públic P	27.305	9,11	0,00	0			0	0	0
Espai lliure privat Pr	0	0,00	0,00	0			0	0	0
Vials	37.655	12,56	0,00	0			0	0	0
Total	299.705	100,00		233.594			495	2.154	2.649

Coefficient d'edificabilitat global màxim	0,78 m2 sostre/m2 àmbit total
Densitat màxima de població total	88,39 Habitants/Hectàrea
Densitat màxima de població turística	71,87 Plaça Turística/Hectàrea àmbit total
Ràtio de ZV o ELP per habitant	10,31 m2 ELP/Habitant
Ràtio de sòl Equipament per habitant	9,77 m2 Sòl/Habitant

1.4. ORDENACIÓ RESULTANT DE LA DELIMITACIÓ DE LA ZONA DE DOMINI PÚBLIC MARÍTIM-TERRESTRE ESTABLERTA PER LA VIGENT LLEI 22/1988, DE 28 DE JULIOL, DE COSTES



La delimitació de la Zona de Domini Públic Marítim-Terrestre duta a terme en aplicació de les definicions de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes, va modificar l'àmbit de Cala Mesquida, de forma que una part dels terrenys classificats a les NS/1986 com a sòl urbà, amb diferents qualificacions, va passar a formar part del domini públic, va perdre la classificació de sòl urbà i va deixar de ser edificables.

En el mateix plànol d'informació PI-3 es pot observar l'ordenació de Cala Mesquida segons les NS/1986 sobre la cartografia de SITIBSA, resultant de la delimitació de la Zona de Domini Públic Marítim-Terrestre, que també ha permès determinar les superfícies reals de totes i cada una de les qualificacions compreses en el àmbit de sòl urbà resultant.

D'aquesta manera, s'han pogut determinar les dades resultants de l'aplicació dels paràmetres urbanístics sobre cada una de les zones urbanístiques.

El resultat de l'aplicació dels dits paràmetres establerts a les vigents NS/1986 sobre les superfícies de les respectives qualificacions urbanístiques és el que figura a la següent taula

NS 1986 MODIFICADES PER LA DELIMITACIÓ DE LA ZDPMT DE LA LLEI DE COSTES									
Zones urbanístiques	Superfície sòl		Edificabilitat		Index Intensitat Ús		POBLACIÓ		
	en m²	en %	en m²/m²	en m²	Residencial 1/	Turístic 1/	Residencial	Turística	Total
41-15 Turístic	2.543	0,94	0,80	2.034	200	60	0	42	42
41-16 Turístic	9.009	3,33	0,90	8.108	-	60	0	150	150
41-17 Turístic	24.243	8,97	1,17	28.284	200	60	0	404	404
41-17R Residencial	0	0,00	0,00	0	-	-	0	0	0
41-24 Residencial	60.098	22,24	0,90	54.088	600	-	300	0	300
41-29 Turístic	21.669	8,02	1,17	25.281	300	60	0	361	361
41-29H Turístic	3.662	1,36	0,90	3.296	-	60	0	61	61
41-30 Turístic	43.727	16,18	1,13	49.557	-	60	0	729	729
41-62 Residencial	12.977	4,80	1,17	15.140	200	-	195	0	195
Equipament E	25.874	9,58	1,00	25.874	-	-	0	0	0
Serveis S	1.586	0,59	0,00	0	-	-	0	0	0
Aparcament Pa	1.485	0,55	0,00	0	-	-	0	0	0
Espai lliure públic P	26.498	9,81	0,00	0	-	-	0	0	0
Espai lliure privat Pr	0	0,00	0,00	0	-	-	0	0	0
Vials	36.800	13,62	0,00	0	-	-	0	0	0
Total	270.171	100,00		211.662			495	1.748	2.243

Coeficient d'edificabilitat global màxim	0,78 m² sostre/m² àmbit total
Densitat màxima de població total	83,01 Habitants/Hectàrea
Densitat màxima de població turística	64,68 Plaça Turística/Hectàrea àmbit total
Ràtio màxim de ZV o ELP per habitant	11,82 m² ELP/Habitant
Ràtio màxim de sòl Equipament per habitant	11,54 m² Sòl/Habitant

Els efectes produïts per la nova delimitació de la ZDPMT es poden comprovar en la primera de les següents taules, en la qual figuren les dades de les NS/1986 aprovades en el seu dia i les dades corresponents a l'àmbit resultant de la nova delimitació del DPMT i la diferència entre elles.

Resulta que la delimitació de la ZDPMT resultant de l'aplicació de la vigent Llei de Costes va suposar una disminució de la superfície de l'àmbit del sòl urbà de Cala Mesquida de 29.604 m², una disminució de sostre edificable de 21.965 m² i una disminució de població potencial total de 406 persones, totes elles corresponents a places turístiques.

En la segona taula es pot observar que la desclassificació del sòl urbà provocat per la delimitació de la ZDPMT de la Llei de Costes va produir, en el àmbit de sòl urbà resultant, una disminució del coeficient d'edificabilitat global i un augment dels ràtios de zones verdes o espais lliures públics i del sòl qualificat com a equipament.

DIFERENCIES ENTRE LES NS/86 I LES NS/86 MODIFICADES PER LA DELIMITACIO DE LA ZDPMT									
Zones urbanístiques	NS/86 (A)			NS/86 modif per la ZDPMT (B)			Diferencia (B - A)		
	Superfície sòl	Superfície sostre	Poblacio	Superfície sòl	Superfície sostre	Poblacio	Superfície sòl	Superfície sostre	Poblacio
41-15 Turístic	2.687	2.150	45	2.543	2.034	42	-144	-115	-2
41-16 Turístic	12.603	11.343	210	9.009	8.108	150	-3.594	-3.235	-60
41-17 Turístic	24.243	28.284	404	24.243	28.284	404	0	0	0
41-17R Residencial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41-24 Residencial	60.093	54.084	300	60.098	54.088	300	5	5	0
41-29 Turístic	21.669	25.281	361	21.669	25.281	361	0	0	0
41-29H Turístic	24.313	21.882	405	3.662	3.296	61	-20.651	-18.586	-344
41-30 Turístic	43.728	49.558	729	43.727	49.557	729	-1	-1	0
41-62 Residencial	12.977	15.140	195	12.977	15.140	195	0	0	0
Equipament E	25.874	25.874	0	25.874	25.874	0	0	0	0
Serveis S	1.586	0	0	1.586	0	0	0	0	0
Aparcament Pa	4.972	0	0	1.485	0	0	-3.487	0	0
Espai lliure públic P	27.305	0	0	26.498	0	0	-807	0	0
Espai lliure privat Pr	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vials	37.655	0	0	36.800	0	0	-855	0	0
Total	299.705	233.594	2.649	270.171	211.662	2.243	-29.534	-21.932	-406

INCREMENTS RESULTANTS DE LA MODIFICACIÓ DE LES NS/86 RESULTANT DE LA DELIMITACIO DE LA ZDPMT	
Coeficient d'edificabilitat global màxim	-0,04 m2 sostre/m2 àmbit total
Densitat màxima de població total	-5,38 Habitants/Hectàrea
Densitat màxima de població turística	-7,19 Plaça Turística/Hectàrea àmbit total
Ràtio màxim de ZV o ELP per habitant	1,51 m2 ELP/Habitant
Ràtio màxim de sòl Equipament per habitant	1,77 m2 Sòl/Habitant

1.5. EFECTES DEL PLA D'INTERVENCIÓ EN ÀMBITS TURÍSTICS (PIAT) SOBRE L'ÀMBIT DE CALA MESQUIDA

El 27 de juliol de 2018 el Ple del Consell de Mallorca va acordar l'aprovació inicial del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics (PIAT), així com el règim de suspensió de llicències i autoritzacions associat a la dita aprovació inicial.

En relació a aquest fet, cal tenir en compte les determinacions del PIAT i els efectes de la suspensió de llicències i autoritzacions associats que incideixen en el àmbit de Cala Mesquida i en especial en la tramitació de les modificacions que es proposen.

1.5.1. Acord d'aprovació del règim de suspensió de llicències i autoritzacions associat a l'aprovació inicial del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT)

El Ple del Consell de Mallorca, en sessió de dia 27 de juliol de 2018, va adoptar l'acord de suspendre l'aprovació d'aquells instruments de planejament urbanístic que, tenint per objecte aspectes que puguin afectar a l'ús turístic del sòl, es consideri que impedeixen o dificulten la viabilitat del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT). El control del compliment del que preveu aquest apartat es realitzarà mitjançant informe preceptiu i vinculant que, amb anterioritat a l'aprovació inicial, haurà de sol·licitar l'administració municipal corresponent al Servei d'Ordenació del Territori del

Consell Insular de Mallorca; aquest informe haurà de ser emès en un termini màxim de 45 dies. En el cas que no s'emeti l'informe dins el termini establert, aquest s'entendrà favorable i es podrà continuar amb la tramitació de l'instrument urbanístic afectat.

En la tramitació d'aquestes modificacions de les NS de Capdepera en l'àmbit de la zona turística de Cala Mesquida s'ha complert amb aquest tràmit i el Servei d'Ordenació del Territori de la Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca, en data 2 de setembre de 2019 va emetre el dit informe, el qual es considera i comenta en el següent apartat.

1.5.2. Consideracions sobre l'informe del Servei d'Ordenació del Territori de la Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.

La conclusió del que es manifesta en el dit informe és que, ateses les consideracions formulades a l'apartat anterior del mateix informe, es pot concloure que perquè la proposta de les modificacions no comprometi la viabilitat del PIAT Mallorca s'haurà d'atendre a unes condicions que figuren en tres apartats, que es transcriuen, es comenten i es responen a continuació.

Condició 1) *S'ha d'ajustar la densitat de població turística donant compliment a la Disposició transitòria tercera del PIAT i aclarir el nombre de places turístiques autoritzades, adoptant les mesures correctores escaients.* *Adicional novena*

Resposta a la condició 1)

En primer lloc cal dir que a la pàgina 8 de l'informe del CIM es diu el següent:

L'ordenació del sòl d'ús turístic de la proposta de modificació 2/2008 (actualment 1/2021) de les NS de Capdepera suposa la possibilitat d'implantació de 1.780 places turístiques en parcel·les d'ús turístic, la qual cosa implica una densitat de població turística de 65,90 places/hectàrea, superior a la densitat del planejament vigent (64,68 places/hectàrea). Tot i disminuir el còmput global de població (resident i turística), es constata que la proposta incompleix per excés la densitat turística màxima permesa segons la DT3^a del PIAT i per tant caldrà modificar l'ordenació proposada per tal que no es superin les 64,68 places/hectàrea vigents.

Per tal de complir amb aquesta Condició 1 s'ha modificat lleugerament l'ordenació de tal manera que, com es podrà observar en les taules que figuren en l'apartat 2.17, les places turístiques màximes seran 1.744, de les quals resulta una densitat màxima de places turístiques de 64,54 places/hectàrea, donant compliment per tant al que estableix la DA3^a del PIAT en la seva aprovació inicial – documentació segons la qual es va emetre l'informe del CIM –, i que en l'aprovació definitiva correspon a la DA9^a.

Per últim cal dir que, segons la base de dades del Consell Insular de Mallorca, Departament de Territori i Infraestructures. Direcció Insular de Territori i Paisatge, Servei d'Ordenació

del Territori, actualitzada a data setembre de 2017, les places turístiques autoritzades en el conjunt d'establiments hotelers existents en l'àmbit del sòl urbà de Cala Mesquida era de 1.758.

Condició 2) Pel que fa a la modificació d'espais lliures cal analitzar i justificar l'adequació de la proposta als articles 19.2 i 25 del PIAT, introduint els canvis que resultin escaients.

Resposta a la condició 2)

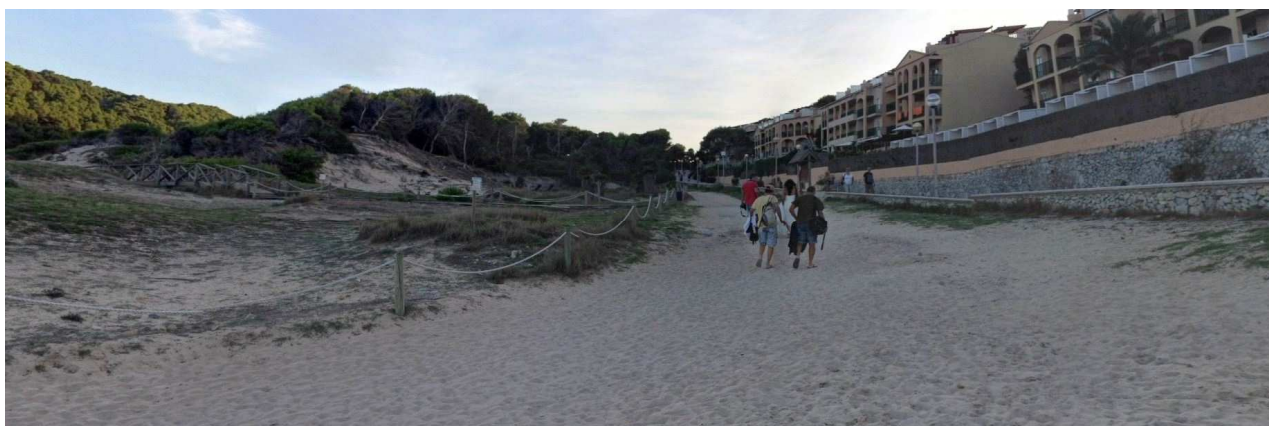
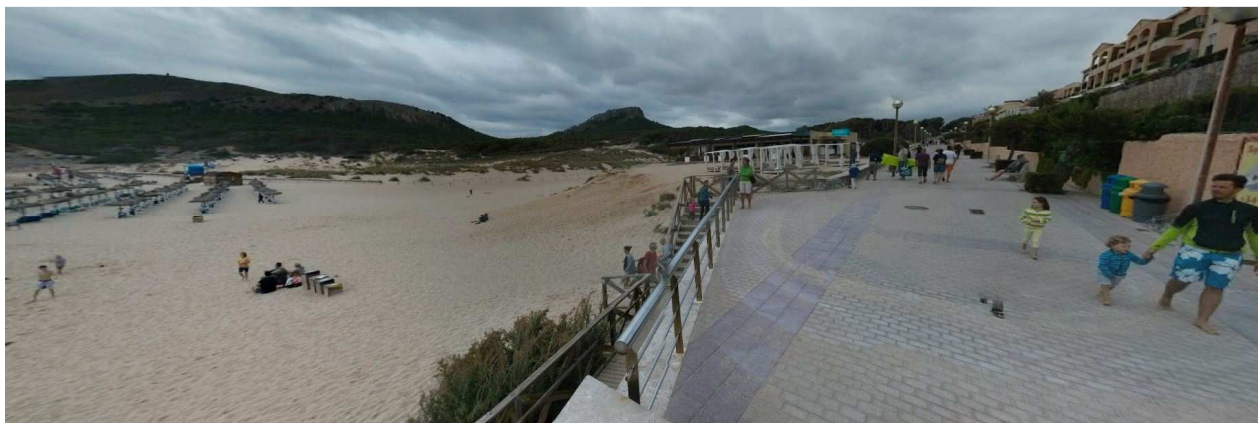
A l'article 19.2 (ED) del PIAT, en relació a la intervenció en zones turístiques i en zones residencials turístiques, en el seu apartat c) s'estableix l'objectiu següent: *Configurar una xarxa d'espais lliures estructurada que procuri la continuïtat funcional i ecològica dels espais urbans (platges, passeigs marítims, avingudes, places i parcs) amb l'entorn rural immediat (àrees de conreu, àmbits d'interès paisatgístic, torrents, zones humides, pinars, sistemes dunars, etc.), i proposar una xarxa d'itineraris per gaudir-ne i les mesures de protecció i recuperació ambiental escaients.*

En el plànol d'ordenació PO-2 es pot comprovar que el sistema viari i el sistema d'espais lliures o zones verdes conformen una xarxa o un conjunt de terrenys, sense solució de continuïtat entre ells i també amb l'entorn rural immediat.

El nucli urbà de Cala Mesquida està inserit en un espai rural i natural molt especial, té una forma allargada i el seu dos costats més llargs limiten, en tota la seva longitud, el de l'oest amb una zona muntanyosa que té la seva continuïtat amb les Muntanyes d'Artà, i el de l'est amb l'extensa i magnífica platja de Sa Mesquida i amb l'important sistema dunar anomenat Es Munt Gros.



Tant d'un com de l'altre límit neixen una sèrie de camins i caminois que ja conformen una xarxa d'itineraris que només cal mantenir per accedir i gaudir de l'entorn natural a partir de la zona urbana. Un element important és la passarel·la de fusta, d'uns 450 metres de longitud, que s'estén seguint aproximadament el límit entre la zona posterior de la platja i el sistema dunar, des del passeig perimetral del límit est de la zona urbana en direcció també est i fins a la zona no arenosa.





L'article 25, en relació a les mesures paisatgístiques per a l'espai públic en zones turístiques (AD), estableix el següent:

*1. Per millorar la qualitat paisatgística de l'espai públic de les zones turístiques, a les àrees on es duquin a terme **actuacions de transformació urbanística o aïllades**, així com en els **projectes de reforma de l'espai públic urbà**, s'han de complir els criteris següents:*

a) En via pública, sempre que la secció viària ho permeti, s'ha de dotar d'un mínim de 3 arbres per cada 20 metres lineals de vorera.

b) A les àrees d'aparcament situades fora de la via pública, s'ha d'assegurar un mínim d'1 arbre per cada 4 places d'aparcament.

c) Excepcionalment, a les àrees d'aparcament de superfície superior a 1.000 m², es permet substituir els arbres per marquesines cobertes amb plaques fotovoltaïques, sempre que s'adoptin mesures de correcció de l'impacte paisatgístic. Aquestes instal·lacions no computen com a superfície construïda ni com a ocupació.

d) S'han de soterrar les línies elèctriques aèries existents i previstes, sempre que resulti compatible amb la normativa sectorial corresponent.

2. La implantació de noves zones verdes o les existents sotmeses a una reforma integral s'han de dissenyar amb, com a mínim, un 50 % de terreny permeable, vegetació preferentment autòctona amb utilització d'espècies de necessitat hídrica baixa pròpies del paisatge mediterrani i s'ha de defugir especialment d'espècies que vulguin reproduir paisatges forans. El reg d'aquestes zones s'ha de dur a terme, preferentment, mitjançant la utilització d'aigües pluvials o aigües regenerades aptes per regar.

S'adoptaran les mesures contemplades en el dit article 25 del PIAT quan es duguin a terme les actuacions, projectes i implantació de noves zones verdes oportunes.

Condició 3) *Pel que fa a la modificació consistent en reducció de sòl destinat a equipaments, caldrà analitzar i al seu cas justificar l'adequació al Títol V del PIAT.*

Resposta a la condició 3)

En els apartats 2.5 i 2.12 d'aquesta Memòria es justifica el motiu del canvi de qualificació de sòl destinat a Equipament General de titularitat privada a la qualificació 41·17R, una part menor, i a la qualificació d'Aparcament de titularitat pública, tota l'altre.

En el Títol V del PIAT, les qüestions relacionades amb els equipaments, es tracten únicament a l'Article 35. Equipaments turístics complementaris (AD), en el qual "s'entenen per equipaments turístics complementaris els centres turístics d'esbarjo, esportius, culturals, lúdics i de turisme actiu destinats fonamentalment a prestar servei a l'activitat turística".

Segons les vigents NS, els usos permesos a la Zona d'Equipament General, com és el cas, són els següents: Docent, Assistència Social, Sanitari, Soci-Cultural, Espectacles, Esportiu, Administratiu.

I els usos expressament prohibits són els d'habitatge, excepte un si es necessita pel vigilant del conjunt, i el Comercial.

Es pot comprovar en el Plànol d'Ordenació PO-1 que la superfície de sòl qualificat a les vigents NS com a Equipament que passa a la qualificació d'Aparcament és de 4.870 m², que suposa un poc menys del 19% de l'actual. Per compensar la reducció de superfície de sòl destinat a Equipament es podria incrementar en el mateix percentatge la seva edificabilitat, o també no permetre els usos Docent, Assistència Social i Administratiu, però no es considera necessari fer-ho atès que la titularitat privada dels terrenys, ubicats en una zona majoritàriament turística, farà que les edificacions, construccions i instal·lacions que s'hi construeixin siguin complementaris del turístic de Cala Mesquida.

2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

Les presents modificacions de les NS de Capdepera es formula d'acord al que determina l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), ja transcrit a l'apartat 1.2 anterior.

L'àmbit territorial de cada modificació queda identificat amb una lletra majúscula en el Plànol d'Informació PI-4, en el qual hi figuren dades sobre la propietat dels terrenys i altres.

A continuació es procedirà a descriure i justificar de manera individual cada una de les modificacions proposades, i posteriorment es tractarà de manera conjunta algunes d'elles que es troben interrelacionades als efectes del compliment de les determinacions legals i reglamentaries.

2.1. MODIFICACIÓ A. CANVI DE QUALIFICACIÓ D'ESPAI LLIURE PÚBLIC A SERVEIS

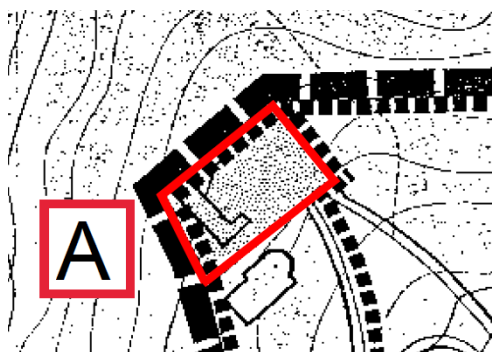
L'objecte de la modificació és el canvi de qualificació d'uns terrenys propietat de l'entitat Explotacions Turístiques de les Illes SL per passar d'Espai Lliure Públic a Serveis de Infraestructura.

La modificació està motivada pel fet que, quasi bé des de l'inici de la urbanització en aquesta parcel·la existeixen unes edificacions i instal·lacions que formen part de la infraestructura d'aigua potable i de la xarxa de baixa tensió, concretament depòsits reguladors d'aigua i una estació transformadora.

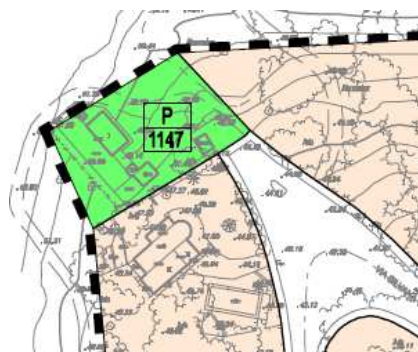
Segons la informació que figura en el Cadastre, la seva construcció data de l'any 1967.

Es tracta per tant d'adequar la qualificació urbanística de la dita parcel·la a l'ús realment existent en la realitat.

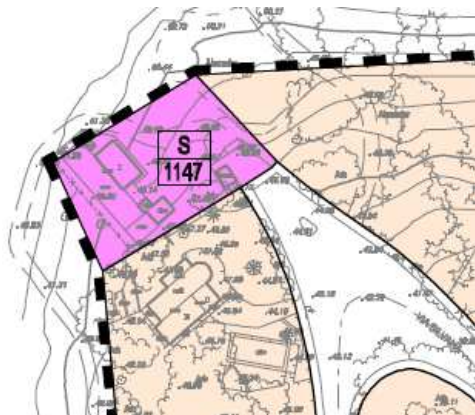
A les següent imatge corresponent al plànol de les vigents NS/1986 es pot observar que a la seva aprovació ja existien les edificacions amb ús de serveis d'infraestructura, que des de la seva construcció són gestionats pels propietaris majoritaris dels terrenys de l'àmbit de la urbanització.



NS/1986 – PLÀNOL ORIGINAL



NS/1986 – SOBRE CARTOGRAFIA SITIBSA



ORDENACIÓ PROPOSADA



VISTA AÈRIA ACTUAL



VISTA PANORÀMICA ACTUAL

Les dades més significatives figuren a la següent taula.

Ubicació dels terrenys	Carrer Silvana, al final, en el límit nord-oest de la urbanització
Núm. Parcel·la cadastral	6797201
Superfície	1.191 m2
Propietat	Privada que ha de passar a municipal quan així es requereixi per l'Ajuntament
Qualificació actual NS/86	Espai Lliure Públic
Qualificació proposada	Serveis Infraestructura
Increment d'aprofitament	Es passa d'un ús no lucratiu a un ús que tampoc ho és, per la qual cosa no hi ha increment d'aprofitament urbanístic

2.2. MODIFICACIÓ B. CANVI DE QUALIFICACIÓ DE ZONA 41·15 A ESPAI LLIURE PÚBLIC

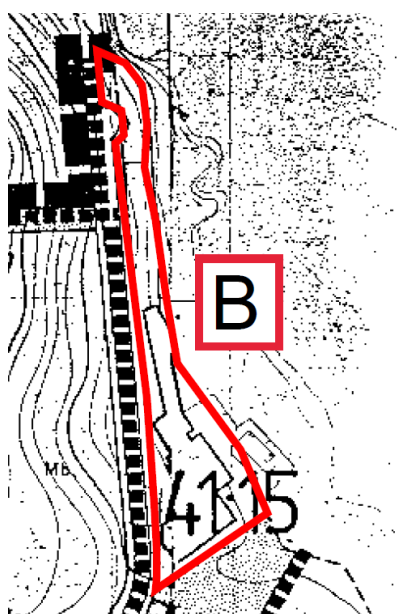
L'objecte de la modificació és recollir i representar sobre el plànol la qualificació d'uns terrenys de propietat municipal que a les vigents NS/1986 figuren amb la qualificació de Zona 41·15

Com es pot observar en el plànol de les NS/1986 i en la vista aèria posterior, existia en la parcel·la l'antic "Hotel Cala Mesquida", que fou enderrocat al voltant de l'any 2000.

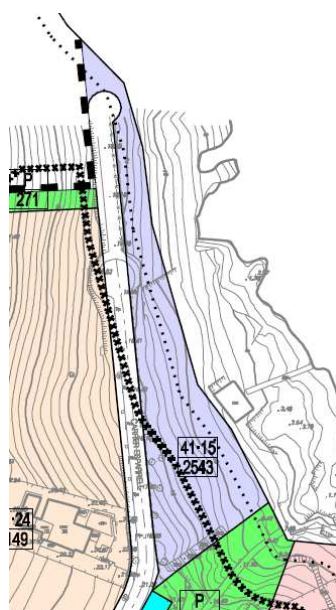
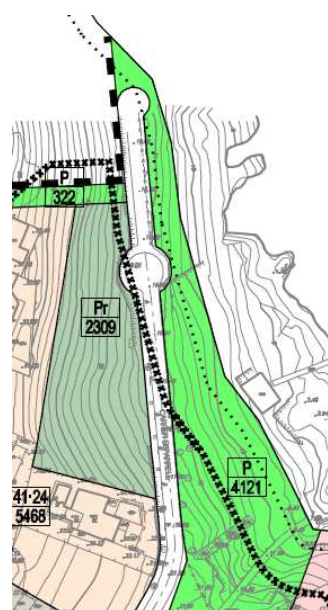
Segons figura en l'escriptura de cessió atorgada el 12 de setembre de 2001 l'Ajuntament davant la Notaria María Jesús Ortuño Rodríguez per "Explotaciones Turísticas de les Illes S.L" i l'Ajuntament de Capdepera, per la qual la primera, propietària dels terrenys, cedeix a l'Ajuntament de Capdepera els dits terrenys.

Ambdues parts manifesten en l'escriptura que "aquesta cessió és gratuïta y que la dita finca, prèvia demolició de l'edificació existent, es destinarà a espai lliure públic no edificable".

L'objecte d'aquesta modificació és únicament reflectir sobre el plànol la qualificació d'Espai Lliure Públic que de fet ja té des de que és propietat municipal.



NS/1986 – PLÀNOL ORIGINAL

NS/1986 – SOBRE
CARTOGRAFIA SITIBSA

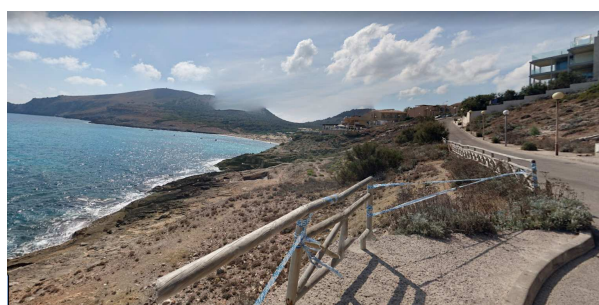
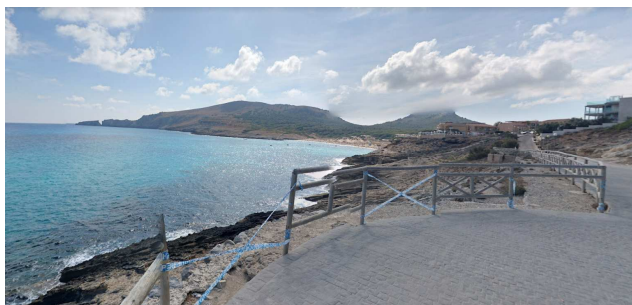
ORDENACIÓ PROPOSADA



VISTA AÈRIA AMB L'ANTIC HOTEL EXISTENT



VISTA AÈRIA ACTUAL, SENSE L'ANTIC HOTEL



VISTES PANORÀMIQUES ACTUALS

Aquesta modificació formal reflectida en el plànol no produeix canvis en l'aprofitament urbanístic de la parcel·la que actualment ja és zero.

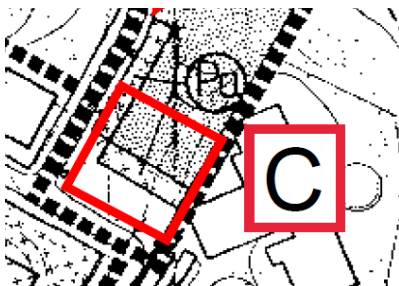
Les dades més significatives figuren a la següent taula.

Ubicació	Carrer Esparrell, al final, en el límit nord-est de la urbanització
Núm. Parcel·la cadastral	7097901
Superfície	2.687 m2
Propietat	Pública. Ajuntament de Capdepera
Qualificació actual NS/86	Formalment sobre el plànol de les NS/1986 Zona 41.15, però des del 12 de setembre de 2001 està destinat a Espai Lliure Públic no edificable
Qualificació proposada	Espai Lliure Públic
Increment d'aprofitament	No hi ha increment d'aprofitament urbanístic

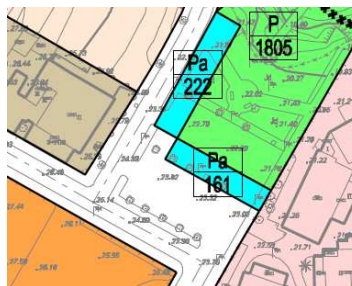
2.3. MODIFICACIÓ C. REORDENACIÓ D'UN ÀREA QUALIFICADA COM A ESPAI LLIURE PÚBLIC, APARCAMENT I VIAL

La modificació consisteix en reordenar un àmbit que les NS/1986 qualifica com a un conjunt format per Espai Lliure Públic, Aparcament i Vial per passar bàsicament a una ordenació que contempla una zona d'aparcament molt més extensa a costa de disminuir el vial.

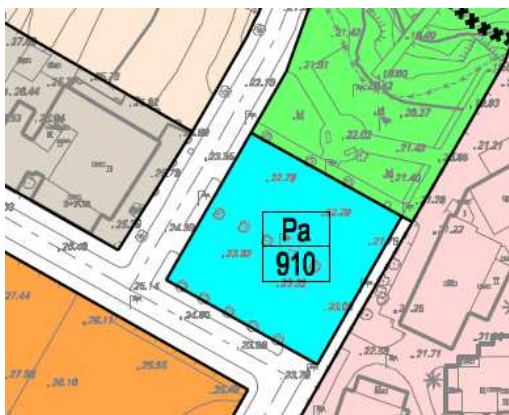
Es pot observar a la imatge aèria de l'any 2002 que ja en aquella data ja s'utilitzava com a aparcament una superfície molt superior a la qualificada així per les NS/1986, envaint una part de la zona verda i tot el vial d'enfront de l'aparcament. Amb aquesta modificació, l'ordenació s'adaptarà als usos actuals dels diferents espais.



NS/1986 – PLÀNOL ORIGINAL



NS/1986 – SOBRE CARTOGRAFIA SITIBSA



ORDENACIÓ PROPOSADA



VISTA AÈRIA DE L'ANY 2002



VISTA PANORÀMICA ACTUAL

La modificació es justifica per la necessitat d'aparcament i per ajustar les determinacions del planejament a l'ordenació existent de fet.

Les dades més significatives figuren a la següent taula.

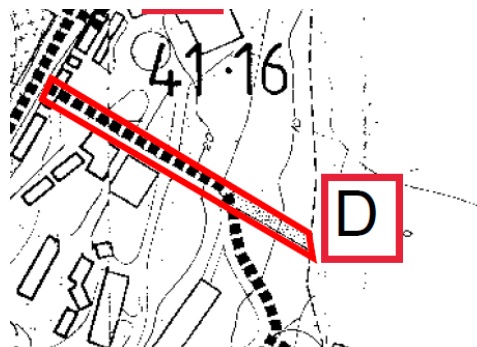
Ubicació dels terrenys	Carrer de la Donzella, en un extrem de Via Marina
Núm. Parcel·la cadastral	Part de la 7097902
Superfície	910 m2
Propietat	Privada, que ha de passar a ser municipal per cessió gratuïta
Qualificació actual NS/86	Aparcament, Vial, Espai Lliure Públic
Qualificació proposada	Aparcament
Increment d'aprofitament	No hi ha increment d'aprofitament urbanístic

2.4. MODIFICACIÓ D. CANVI DE TRAÇAT D'UN PAS PER A VIANANTS

La modificació consisteix en retornar al traçat establert en el PP/1970 d'un pas per a vianants d'accés a la Zona de Domini Públic Marítim-Terrestre, corresponent a la platja de Cala Mesquida, i assenyalar sobre el plànol d'ordenació el dret de pas ja senyalitzat i visible des de Via Marina.

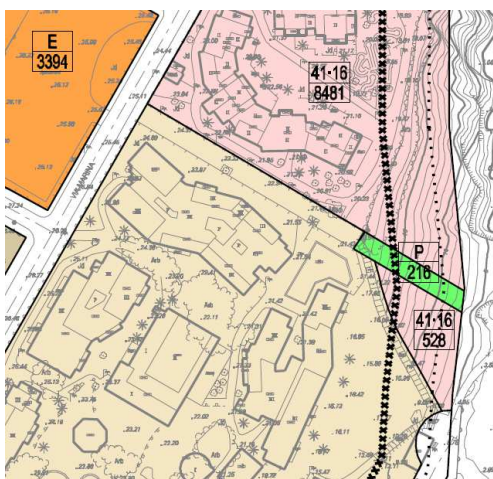


PLA PARCIAL DE 1970

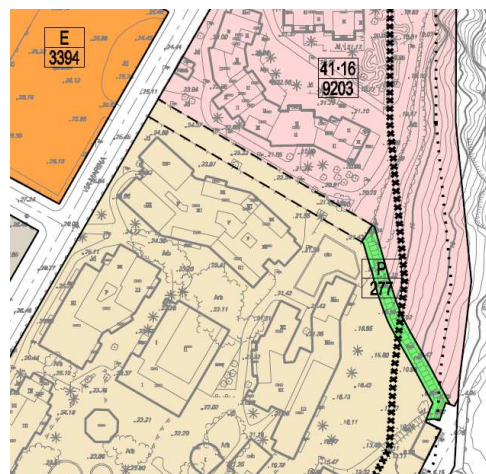


NS/1986 – PLÀNOL ORIGINAL

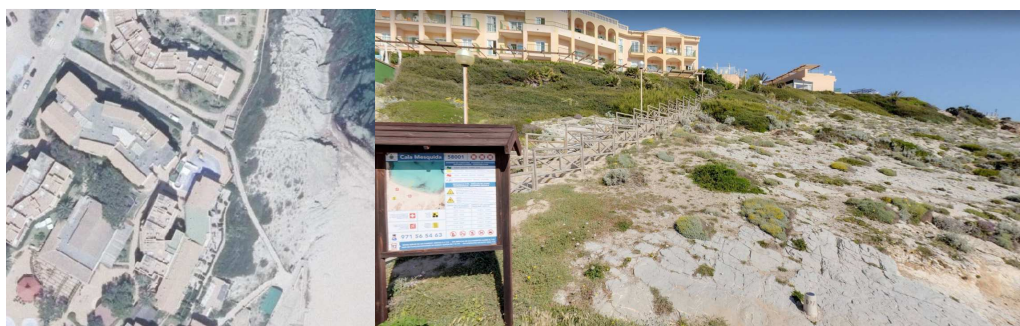
Si es comparen les dues imatges anteriors es pot comprovar que el traçat del pas escalonat establert en el PP/1970 va ser modificat, desencertadament, per les NS/1986, atès que el primer s'ajusta molt més a la topografia del terreny i està com es va construir en el seu dia i es manté actualment, com es pot veure a la cartografia i a les fotografies actuals.



NS/1986 – SOBRE CARTOGRAFIA SITIBSA



ORDENACIÓ PROPOSADA



VISTA AÈRIA I VISTA PANORÀMICA DEL PAS ESCALONAT



VISTA DES DE VIA MARINA DEL "DRET DE PAS" PER A VIANANTS

La modificació es justifica per ajustar les determinacions del planejament al traçat existent.

Les dades més significatives figuren a la següent taula.

2.4. MODIFICACIÓ D			
Ubicació dels terrenys	Prop de l'extrem nord de Via Marina		
Núm. Parcel·la cadastral	7097901		
Superfície global en m2	493		
Propietat	Privada que ha de ser cedida gratuïtament a l'Ajuntament		
Dades actuals	Qualificació	Espai Lliure Públic	216 m2
	Valor aprofitament urbanístic en €	0	
	Qualificació	Zona 41·30	277 m2
	Edificabilitat en m2/m2	0,6	
	Edificabilitat en m2	166,2	
	Valor de repercusió en €/m2 sostre	386	
	Valor aprofitament urbanístic en €	64.153	
Dades de la proposta	Qualificació	Zona 41·16	216 m2
	Edificabilitat en m2/m2	0,7	
	Edificabilitat en m2	151,2	
	Valor de repercusió en €/m2 sostre	386	
	Valor aprofitament urbanístic en €	58363,2	
	Qualificació	Espai Lliure Públic	277 m2
	Edificabilitat en m2/m2	0	
Increment de l'aprofitament urbanístic en euros		-5.790	

2.5. MODIFICACIÓ E. CANVI DE QUALIFICACIÓ D'EQUIPAMENT I DE ZONA 41·17 A ZONA 41·17R

El motiu principal d'aquesta modificació és corregir el que es pot considerar un error de les NS/1986 en la qualificació d'uns terrenys com a Equipament. Aquesta afirmació i la justificació de canviar la dita qualificació està motivada pel fet que la superfície de la qual es proposa el canvi de qualificació està constituïda per part de dues antigues parcel·les existents amb anterioritat a l'aprovació de les

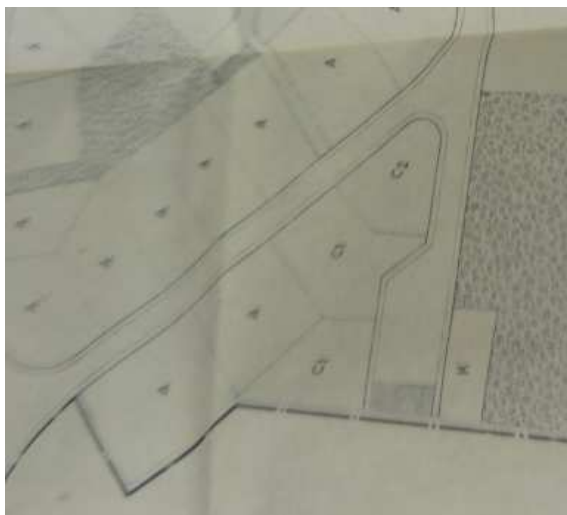
vigents NS/1986. A més, es pot observar en el plànol de les dites NS que en una d'elles ja apareix una edificació de la qual, segons les dades cadastrals, el seu any de construcció és el 1978.

Dita edificació és un habitatge i la seva antiguitat anterior a l'aprovació de les NS/1986 queda demostrada també en la vista aèria de l'any 1984.

L'estructura parcel·laria actual, que es pot veure en el plànol cadastral, deriva de la parcel·lació establerta en el PP/1970.

La present modificació corregirà la desafortunada qualificació atorgada a les NS/1986.

A més, la totalitat de les dues parcel·les passen a tenir una nova qualificació, la 41·17R, els paràmetres de la qual són els mateixos que els de la zona 41·17, amb la única diferència que en la 41·17R no està permès l'ús turístic.



PP/1970 DE 1970



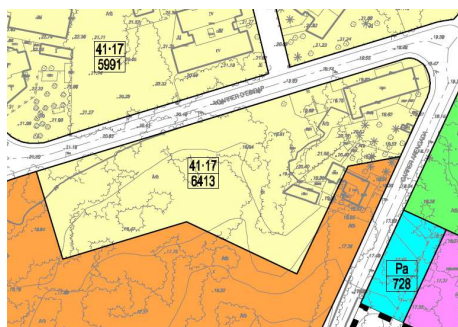
PLA PARCIAL DE 1970 - MODIFICAT



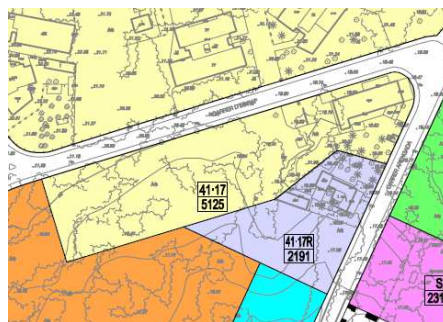
VISTA AÈRIA DE L'ANY 1984



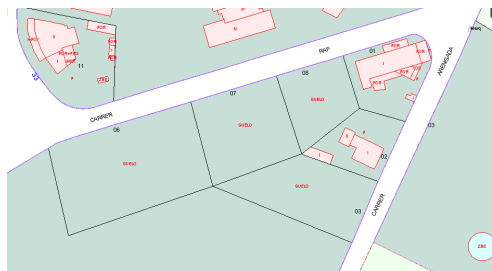
NS/1986 – PLÀNOL ORIGINAL



NS/1986 – SOBRE CARTOGRAFIA SITIBSA



ORDENACIÓ PROPOSADA



PLÀNOL CADASTRAL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	6792902ED3969S0001AS
Localización	CL A-K C MESQUIDA 07589 CAPDEPERA (ILLES BALEARS)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	267 m ²
Año construcción	1978

DADES CADASTRALES



VISTA PANORÀMICA ACTUAL

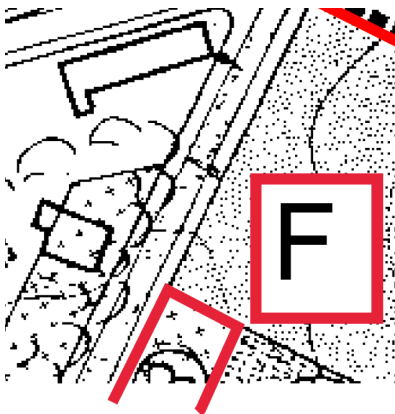
La modificació es justifica per adequar la qualificació urbanística a la realitat existent, en substitució de l'atorgada possiblement de forma errònia per les NS/1986 en contra del PP/1970.

Les dades més significatives figuren a la següent taula.

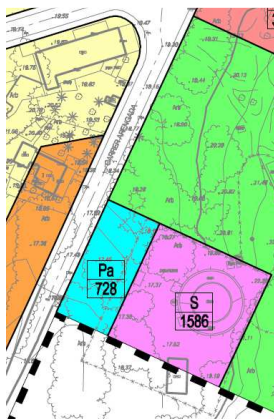
2.5. MODIFICACIÓ E		
Ubicació dels terrenys	Carrer Arengada	
Núm. Parcel·la cadastral	6792902 – 6792903 – 6792904	
Superfície en m2	901	
Propietat	Privada	
Dades actuals	Qualificació	Equipament
	Edificabilitat en m2/m2	1,00
	Edificabilitat en m2	901,00
	Valor de repercussió en €/m2 sostre	289,50
	Valor aprofitament urbanístic	260.840
Dades de la proposta	Qualificació	Zona 41-17R
	Edificabilitat en m2/m2	1,17
	Edificabilitat en m2	1.054
	Valor de repercussió en €/m2 sostre	386
	Valor aprofitament urbanístic	406.910
Increment de l'aprofitament urbanístic en euros		146.070

2.6. MODIFICACIÓ F. CANVI DE QUALIFICACIÓ D'APARCAMENT A SERVEIS

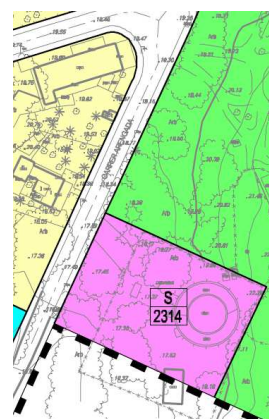
En aquesta modificació es proposa el canvi de qualificació d'uns terrenys que a les NS/1986 estan qualificats com a Aparcament, identificats amb el codi Pa en el plànol, per passar a ampliar la zona actual de Serveis, en la qual s'hi ubica la estació depuradora d'aigües residuals. El motiu és la necessitat de disposar de més espai per a possibles ampliacions d'aquesta infraestructura.



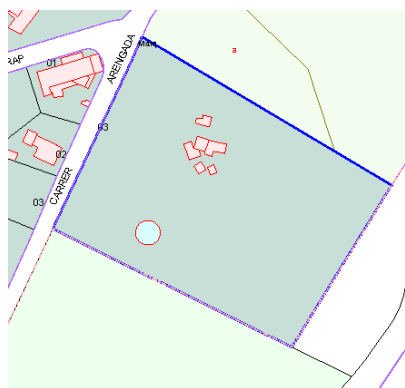
NS/1986 – PLÀNOL ORIGINAL



NS/1986 – SOBRE
CARTOGRAFIA SITBSA



ORDENACIÓ PROPOSADA



PLÀNOL CADASTRAL
PARCEL·LA ÚNICA



VISTA AÈRIA DE L'EDAR AMB ELS LIMITS
DE LA PARCEL·LA CADASTRAL



VISTA PANORÀMICA ACTUAL

La modificació es justifica per la necessitat de disposar de una major superfície qualificada con a Serveis per a una probable ampliació de l'EDAR i instal·lacions annexes. Les dades més significatives figuren a la següent taula.

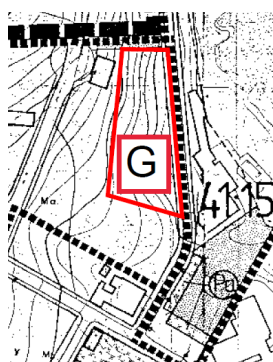
Ubicació dels terrenys	Carrer Arençada
Núm. Parcel·la cadastral	6993903
Superfície	728 m2
Propietat	Privada
Qualificació actual NS/86	Aparcament
Qualificació proposada	Serveis
Increment d'aprofitament	Es passa d'un ús no lucratiu a un ús que tampoc ho és, per la qual cosa no hi ha increment d'aprofitament urbanístic

2.7. MODIFICACIÓ G. CANVI DE QUALIFICACIÓ DE ZONA 41-24 A ESPAI LLIURE PRIVAT

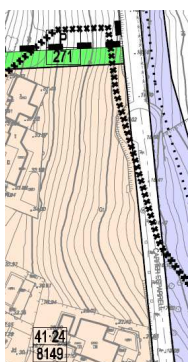
La topografia dels terrenys objectes d'aquesta modificació és molt pronunciada, amb una gran pendent descendent sobre el vial que discorre proper a la costa. Segons la qualificació de les NS/1986 es tracten d'uns terrenys edificables amb la qualificació de Zona 41-24.

Les seves característiques topogràfiques i paisatgístiques i la seva proximitat a la costa aconsellen modificar la dita qualificació i impedir l'edificació.

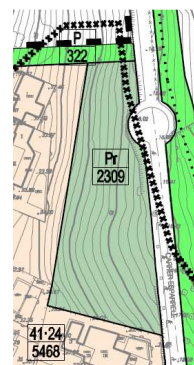
Per aquest motiu es proposa atorgar-los la qualificació d'Espai Lliure Privat.



NS/1986 – PLÀNOL ORIGINAL

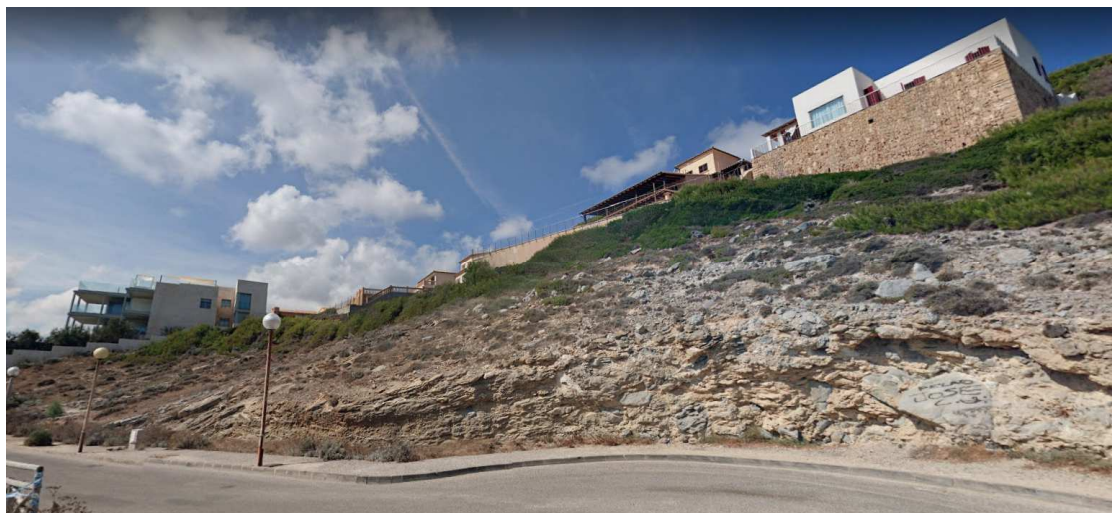


NS/1986 – SOBRE
CARTOGRAFIA SITIBSA



ORDENACIÓ PROPOSADA





VISTES PANORÀMIQUES

La modificació es justifica per la conveniència de preservar el paisatge, mantenint el seu estat natural actual.

Les dades més significatives figuren a la següent taula.

2.7. MODIFICACIÓ G		
Ubicació dels terrenys	A l'extrem del carrer Esparrell, en el límit nord-est de la	
Núm. Parcel·la cadastral	6999601 i 6999609	
Superfície en m2	2.309	
Propietat	Privada	
Dades actuals	Qualificació	Zona 41.24
	Edificabilitat en m2/m2	0,9
	Edificabilitat en m2	2.078
	Valor unitari €/m2	134
	Valor aprofitament urbanístic	309.406
Dades de la proposta	Qualificació	Espai Lliure Privat
	Valor aprofitament urbanístic	0
Increment de l'aprofitament urbanístic en euros		-309.406

2.8. MODIFICACIÓ H. CANVI DE QUALIFICACIÓ D'ESPAI LLIURE PÚBLIC A ZONA 41-29

De les diferents Zones Verdes qualificades en el Pla Parcial aprovat l'any 1970, i recollits posteriorment a les NS/1986 amb la qualificació d'Espai Lliure, la ubicació i els accessos des de les vies públiques de tres d'elles s'ha demostrat, en el transcurs del temps, que no eren les més indicades per aconseguir la funcionalitat i la facilitat per ser utilitzades i gaudides per tots els ciutadans que ho desitgin, ja que per la seva amplària no conviden a entrar. A més, la seva centralitat a l'interior de les illes i envoltades d'edificacions d'ús turístic han produït i es manté l'efecte "colonitzador" per part dels usos i ambient circumdants.

Ja s'ha dit a l'apartat 1.2 anterior, en relació a l'Article 60 de la LUIB, sobre la modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures o zones verdes, que la modificació de figures del planejament

urbanístic que tenguin per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o de les zones verdes considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals, ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació, amb referència al nucli d'assentament afectat.

I també s'avançava que precisament les modificacions proposades milloren la seva funcionalitat i, també s'ha de dir, que en conjunt augmenten la seva superfície en relació a l'actual.

Una d'aquestes Zones Verdes o Espais Lliures, qualificats i ubicats pel PP/1970 i mantingudes per les NS/1986, és la que es pot veure a les següents imatges preses des del seu interior i després en les imatges corresponents als plànols.



VISTA CAP AL SUD



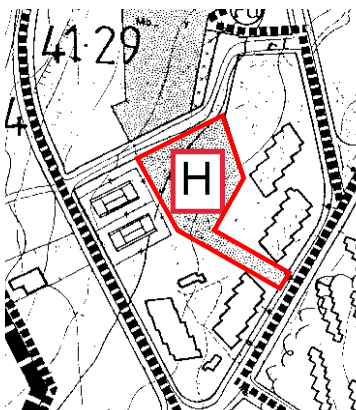
VISTA CAP A L'EST



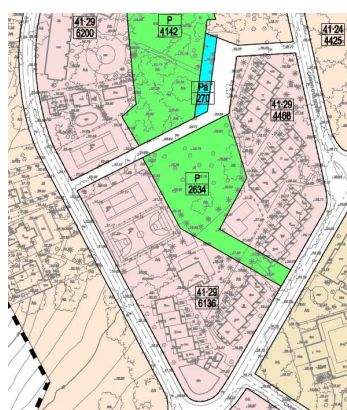
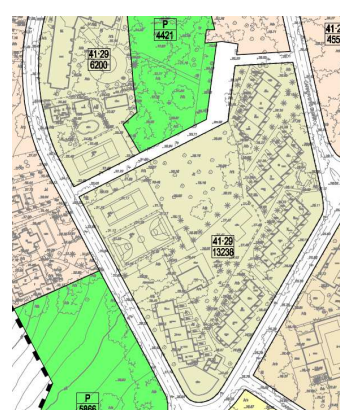
VISTA CAP AL NORD



VISTA CAP A L'OEST

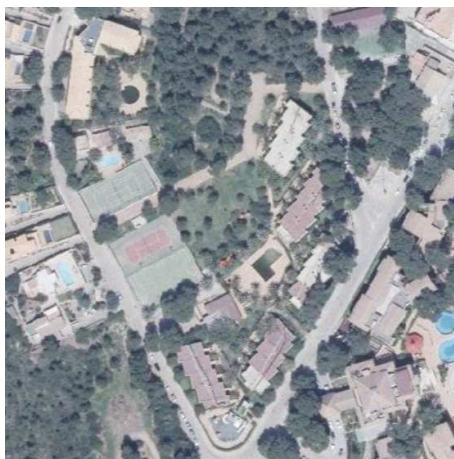


NS/1986 – PLÀNOL ORIGINAL

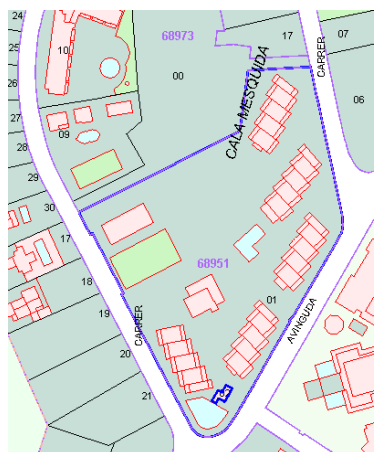
NS/1986 – SOBRE
CARTOGRAFIA SITIBSA

ORDENACIÓ PROPOSADA

En el plànol de les NS/1986 sobre cartografia de SITIBSA i a la vista aèria que figura a continuació es pot observar el que s'ha dit abans, a més d'una superposició de la zona verda qualificada sobre alguna edificació o construcció.



VISTA AÈRIA



PLÀNOL CADASTRAL

En el plànol cadastral s'observa que la parcel·la 6895101 està constituïda per terrenys qualificats com a Zona 41.29 i per l'àmbit qualificat com a Espai Lliure, sense distinció, essent encara tots ells de propietat privada. Aquest fet, el que no s'hagi dut a terme la cessió a l'Ajuntament dels terrenys qualificats com a Zona Verda en tot l'àmbit de Cala Mesquida facilita el canvi de qualificació proposat.

Amb aquesta modificació s'augmenta la superfície dels espais lliures de la parcel·la on s'ubiquen els establiments turístiques existents a l'illa, i eleva la qualitat del producte turístic, un dels objectius del PIAT.

Si es manté l'ordenació actual de les NS/1986, quan els terrenys fossen cedits a l'Ajuntament es donaria la paradoxa que el manteniment passaria a ser a càrrec municipal quan el seu ús inevitablement seria quasi bé exclusiu de les persones allotjades en els establiments turístics que l'envolten, com és actualment, un ús d'espai lliure en uns terrenys encara de titularitat privada.



VISTA ACCÉS DES DE VIA SILVANA



VISTES ACCÉS DES DE VIA MARINA

La modificació es justifica perquè la ubicació de l'Espai Lliure Públic establerta a les NS/1986 no compliria amb la funcionalitat que cal exigir a aquests tipus de sòl i també per la necessitat d'evitar que es produeixi una situació perjudicial per a l'interès municipal una vegada rebuts per l'Ajuntament.

Les dades més significatives figuren a la següent taula.

2.8. MODIFICACIÓ H		
Ubicació dels terrenys	Entre Via Silvana i Via Marina	
Núm. Parcel·la cadastral	6895101	
Superfície en m2	2.634	
Propietat	Privada	
Dades actuals	Qualificació	Espai Lliure Públic
	Valor aprofitament urbanístic	0
Dades de la proposta	Qualificació	Zona 41·29
	Edificabilitat en m2/m2	1,17
	Edificabilitat en m2	3.082
	Valor de repercusió en €/m2 sostre	386
	Valor aprofitament urbanístic	1.189.567
Increment de l'aprofitament urbanístic en euros		1.189.567

2.9. MODIFICACIÓ I. CANVI DE QUALIFICACIÓ D'ESPAI LLIURE PÚBLIC A ZONA 41·17; CANVI DE QUALIFICACIÓ DE ZONA 41·29 A ZONA 41·17; REORDENACIÓ DE VIALS I APARCAMENT

És també d'aplicació en aquest cas el que s'ha dit en el punt 2.8 anterior sobre la poca idoneïtat de la ubicació de la Zona Verda establerta en el Pla Parcial de 1970 i a les vigents NS/1986 i la situació que es crearia quan passessin a ser de domini públic. La seva centralitat a l'interior de l'illa i envoltada d'edificacions han produït i es manté l'efecte de "colonització" per part dels usos i ambient circumdants. Les següents imatges estan preses des de l'interior de l'Espai Lliure qualificat en el PP/1970 i a les vigents NS/1986, però no cedit encara a l'Ajuntament.



VISTA CAP EL NORD



VISTA CAP A L'EST



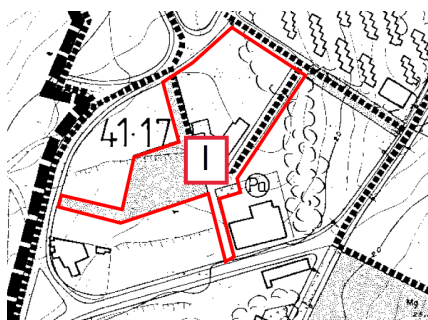
VISTA CAP AL SUD



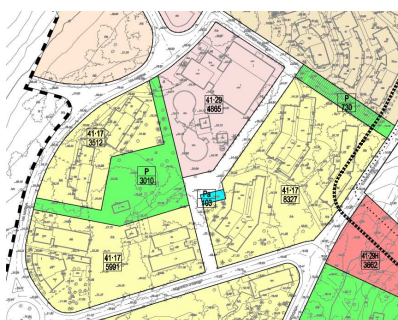
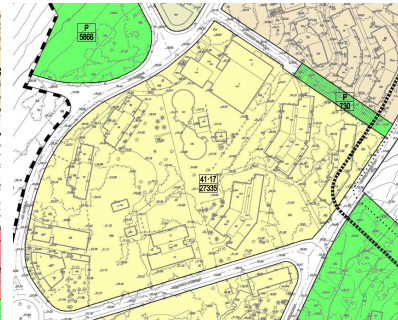
VISTA CAP A L'OEST

Es tracta de qualificar la totalitat dels terrenys delimitats per Via Marina, el carrer d'es Rap, el carrer Mussola i el pas per a vianants que des d'aquest comunica amb el carrer d'es Rap, amb la qualificació corresponent a la Zona 41·17.

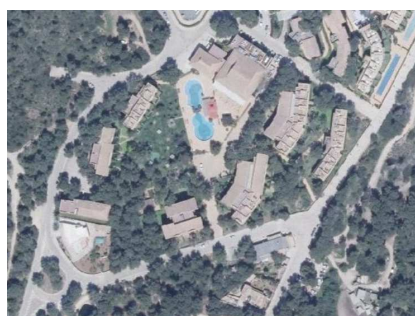
Amb aquesta modificació s'augmenta la superfície dels espais lliures de la parcel·la on s'ubiquen els establiments turístics existents a l'illa, i eleva la qualitat del producte turístic, un dels objectius del PIAT.



NS/1986 – PLÀNOL ORIGINAL

NS/1986 – SOBRE
CARTOGRAFIA SITBSA

ORDENACIÓ PROPOSADA



VISTA AÈRIA ACTUAL



PLÀNOL CADASTRAL



VISTA DE L'ACCÉS A LA ZONA VERDA DES DE VIA MARINA

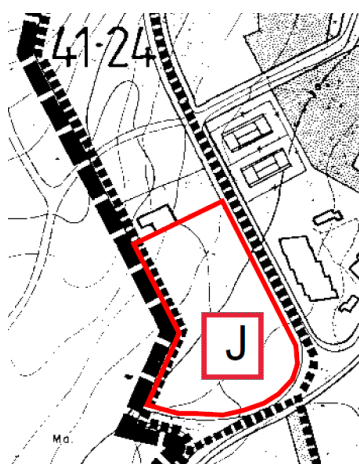
La modificació es justifica perquè la ubicació de l'Espai Lliure Públic establerta a les NS/1986 no compliria amb la funcionalitat que cal exigir a aquests tipus de sòl i també per la necessitat d'evitar que es produeixi una situació perjudicial per a l'interès municipal una vegada rebuts per l'Ajuntament. Les dades més significatives figuren a la següent taula.

2.9. MODIFICACIÓ I			
Ubicació dels terrenys	Entre Via Silvana i Via Marina		
Núm. Parcel·la cadastral	6894116		
Superfície global en m2	9.505		
Propietat	Privada		
Dades actuals	Qualificació	Zona 41·29	4.865 m2
	Edificabilitat en m2/m2	1,17	
	Edificabilitat en m2	5.692	
	Valor de repercussió en €/m2 sostre	386	
	Valor aprofitament urbanístic en €	2.197.131	
	Qualificació	Espai Lliure Públic	3010 m2
	Valor aprofitament urbanístic en €	0	
	Qualificació	Aparcament	103 m2
	Valor aprofitament urbanístic	0	
	Qualificació	Vial	1.527 m2
	Valor aprofitament urbanístic en €	0	
Dades de la proposta	Qualificació	Zona 41·17	9.505 m2
	Edificabilitat en m2/m2	1,17	
	Edificabilitat en m2	11.121	
	Valor de repercussió en €/m2 sostre	386	
	Valor aprofitament urbanístic en €	4.292.648	
Increment de l'aprofitament urbanístic en euros		2.095.517	

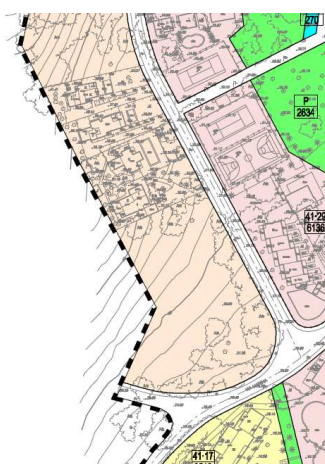
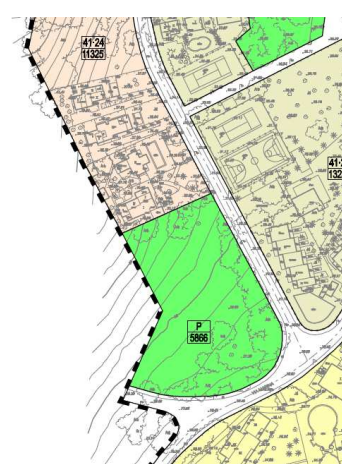
2.10. MODIFICACIÓ J. CANVI DE QUALIFICACIÓ DE ZONA 41·24 A ESPAI LLIURE PÚBLIC

La modificació consisteix en qualificar com a Zona Verda uns terrenys qualificats a les NS/1986 com a Zona 41·24, per tal de compensar els canvis de qualificació de les actuals Zones Verdes corresponents a les modificacions assenyalades com a A, C, H i I.

La ubicació de la Zona Verda proposada és molt més indicada per a la funció i ús per part dels ciutadans, ja que la gran longitud de la seva façana a la via pública li proporciona un fàcil accés, essent molt superior a la suma de les corresponents a les Zones Verdes objecte de les modificacions H i I, i no està envoltada de parcel·les edificables.



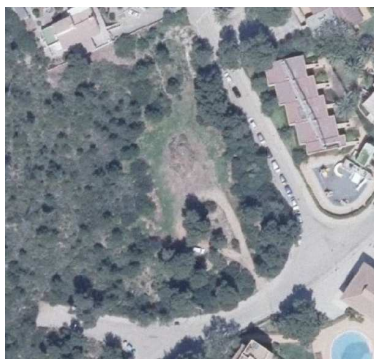
NS/1986 – PLÀNOL ORIGINAL

NS/1986 – SOBRE
CARTOGRAFIA SITIBSA

ORDENACIÓ PROPOSADA



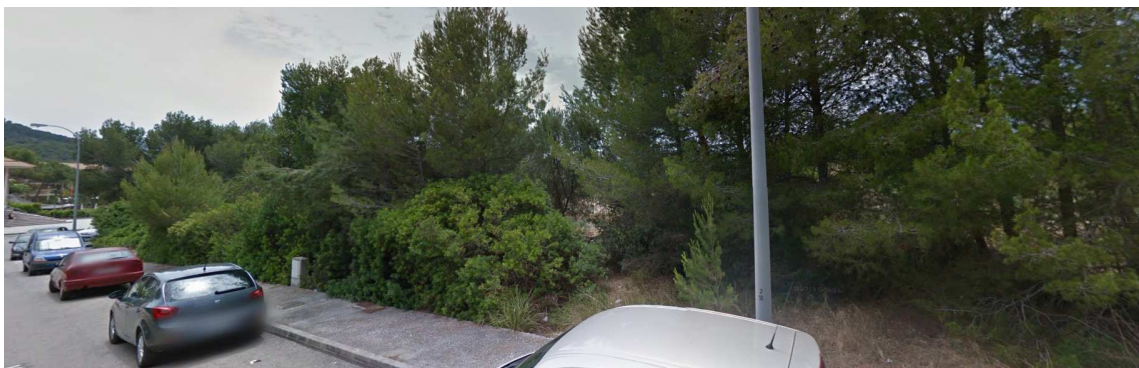
PLÀNOL CADASTRAL



VISTA AÈRIA

D'aquesta manera, en el conjunt de modificacions que afecten a les Zones Verdes no tan sols es manté o inclusiu s'incrementa la superfície global de Zones Verdes, com es veurà en les taules comparatives de superfícies i de ràtios corresponents, sinó que s'augmenta la seva qualitat, funcionalitat i accessibilitat des de la via pública.





VISTES PANORÀMIQUES DES DE VIA MARINA I VIA SILVANA

La modificació es justifica perquè la ubicació del nou Espai Lliure Públic que es proposa compleix millor amb les condicions exigibles a un espai amb aquesta qualificació que els qualificats a les vigents NS/1986 amb els quals s'ha permutat, amb l'objectiu de millorar la funcionalitat i accessibilitat que cal exigir a aquest sistema local. L'elecció d'aquests terrenys es deguda a què són els de major extensió a l'àmbit de Cala Mesquida i que la seva propietat és d'una de les societats propietàries dels Espais Lliures dels quals es modifica la seva qualificació.

Les dades més significatives figuren a la següent taula.

2.10. MODIFICACIÓ J		
Ubicació dels terrenys	Entre Via Silvana i Via Marina	
Núm. Parcel·la cadastral	6797219 – 6797220 – 6797221 – 6797222 – 6797223	
Superfície en m2	5.866	
Propietat	Privada que passarà a pública per cessió gratuïta	
Dades actuals	Qualificació	Zona 41·24
	Edificabilitat en m2/m2	0,9
	Edificabilitat en m2	5.279
	Valor unitari en €/m2 sòl	134
	Valor aprofitament urbanístic	786.044
Dades de la proposta	Qualificació	Espai Lliure Públic
	Valor aprofitament urbanístic	0
Increment de l'aprofitament urbanístic en euros		-786.044

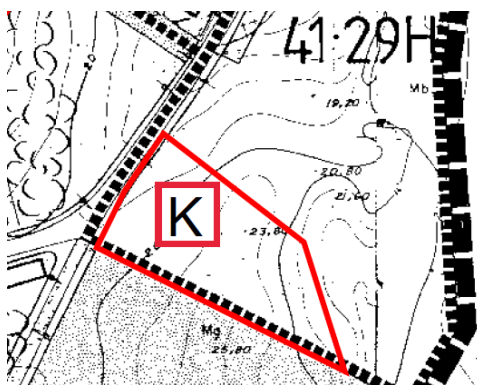
2.11. MODIFICACIÓ K. CANVI DE QUALIFICACIÓ DE 41·29H A ESPAI LLIURE PÚBLIC

Com es pot observar, el límit del sòl urbà classificat a les NS/1986 coincideix amb l'antic límit del Domini Públic Marítim-Terrestre (DPMT).

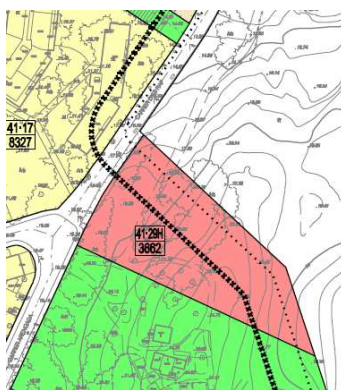
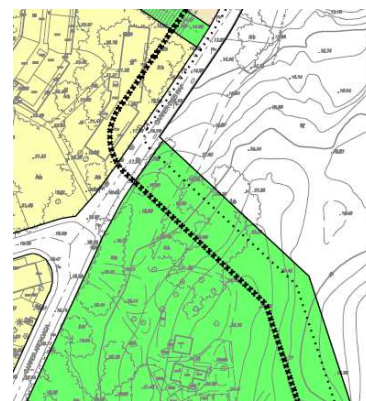
No obstant, i com s'ha dit en un apartat anterior, la nova delimitació del DPMT resultant de l'actualment vigent Llei de Costes, va provocar la desclassificació de part de l'antic sòl urbà.

A la imatge central de les tres següents es veu que únicament una part de l'antiga Zona 41·29H manté la classificació de sòl urbà i també la dita classificació.

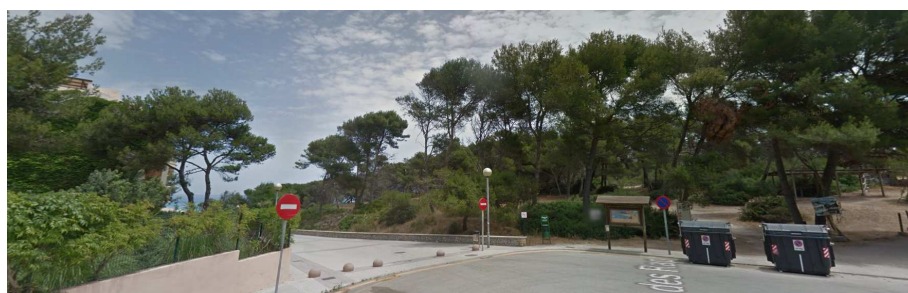
La present modificació tracta de qualificar com a Zona Verda o Espai Lliure Públic els 3.662 m2 de Zona 41·29H que resten amb aquesta qualificació dels antics 24.313 m2.



NS/1986 – PLÀNOL ORIGINAL

NS/1986 – SOBRE
CARTOGRAFIA SITIBSA
AMB L'ACTUAL LÍMIT
DE LA ZDPMT

ORDENACIÓ PROPOSADA



VISTA AÈRIA I VISTA PANORÀMICA DE LA ZONA

La modificació es justifica per què així s'incrementa la superfície de l'actual Espai Lliure Públic fins aconseguir que la totalitat del sòl que limita amb la ZDPMT en aquell indret tenguí aquesta qualificació.

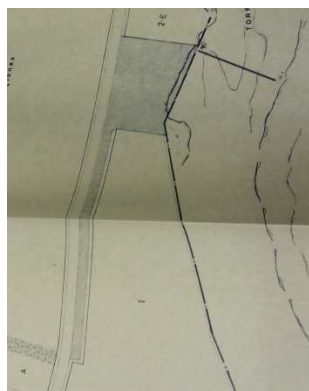
Les dades més significatives figuren a la següent taula.

2.11. MODIFICACIÓ K		
Ubicació dels terrenys	En un extrem del carrer del Rap	
Núm. Parcel·la cadastral	6993902	
Superfície en m2	3.662	
Propietat	Privada que passarà a pública per cessió gratuïta	
Dades actuals	Qualificació	Zona 41·29H
	Edificabilitat en m2/m2	0,9
	Edificabilitat en m2	3.296
	Valor de repercusió en €/m2 sostre	386
	Valor aprofitament urbanístic	1.272.179
Dades de la proposta	Qualificació	Espai Lliure Públic
	Valor aprofitament urbanístic	0
Increment de l'aprofitament urbanístic en euros		-1.272.179

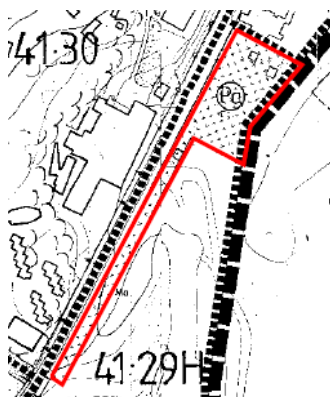
2.12. MODIFICACIÓ L. CANVI DE QUALIFICACIÓ D'EQUIPAMENT A APARCAMENT

En el Pla Parcial de 1970 es varen qualificar com a zones d'aparcament de vehicles uns determinats terrenys que en conjunt tenien una superfície d'aproximadament uns 4.948 m2. La ubicació,

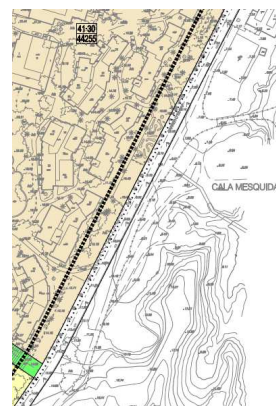
qualificació i extensió d'aquestes zones es varen mantenir pràcticament idèntiques a les NS/1986 però la que apareix a les següents imatges va desaparèixer amb la nova delimitació de la ZDPMT resultant de la vigent Llei de Costes.



PLA PARCIAL 1970



NS/1986 – PLÀNOL ORIGINAL

NS/1986 – SOBRE
CARTOGRAFIA SITIBSA
AMB L'ACTUAL LÍMIT
DE LA ZDPMT

Precisament, a les normes urbanístiques de les NS/1986, primer instrument de planejament general del que disposà el municipi, figuren uns determinats articles que tracten dels “*Elementos Urbanísticos Singulares*”, dels quals ara interessen els relacionats amb l'ordenació de les platges.

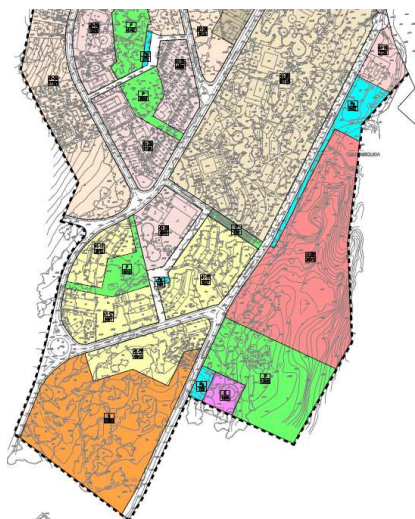
Artículo 55. Dotación de Playas. Para las siguientes playas se establecen, a título indicativo, los siguientes estándares: Cala Mesquida, Cala Guya, Son Moll, Cala Sa Font y Canyamel”.

*Artículo 57. Aparcamientos. **Se preverán las plazas razonables en función al uso y valor paisajístico del lugar** procurando conservar la mayor parte de arbolado y evitando grandes explanadas de asfalto”.*

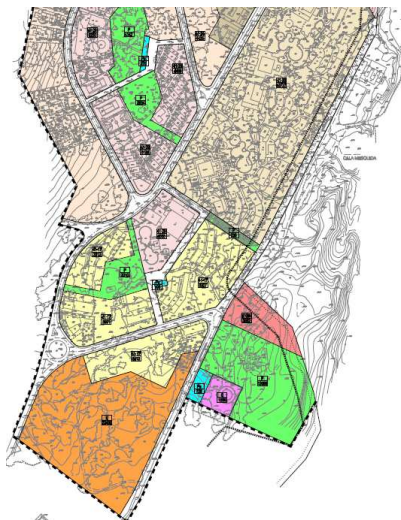
Es a dir, l'any 1986 el planejament general municipal va planificar i va preveure unes dotacions per a les platges més importants del municipi, una de les quals és Cala Mesquida, entre les que hi figura la implantació d'aparcaments vinculats directament a les dites platges.

Però la nova delimitació de la Zona de Domini Públic Marítim-Terrestre ha fet desaparèixer la zona d'aparcament de major superfície, uns 3.487 m², i més propera a la platja, establerta en el Pla Parcial de 1970 i mantinguda a les NS/1986.

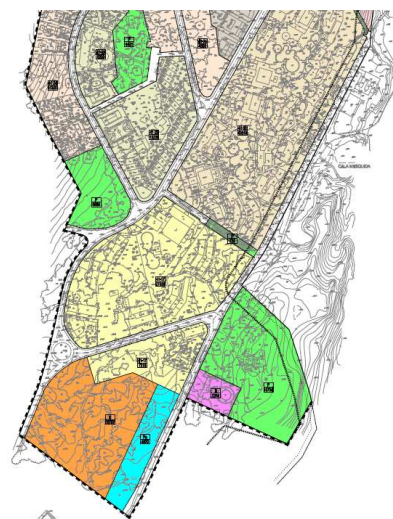
És per aquest motiu que es proposa canviar la qualificació de 4.957 m² de Zona d'Equipament privat per la d'Aparcaments, a l'indret més proper de la zona dunar i de la platja, d'entre els possibles. Resulta molt necessari complir amb el mandat de les NS de preveure les places d'aparcaments necessàries en funció de l'ús i l'afluència d'usuaris de la platja no residents en el nucli urbà de Cala Mesquida, malgrat sigui a costa de reduir els actuals 22.703 m² de sòl destinat a equipament privat.



NS/1986 SOBRE
PLÀNOL DE SITIBSA



NS/1986 SOBRE
PLÀNOL DE SITIBSA
AMB EL LÍMIT DEL DPMT



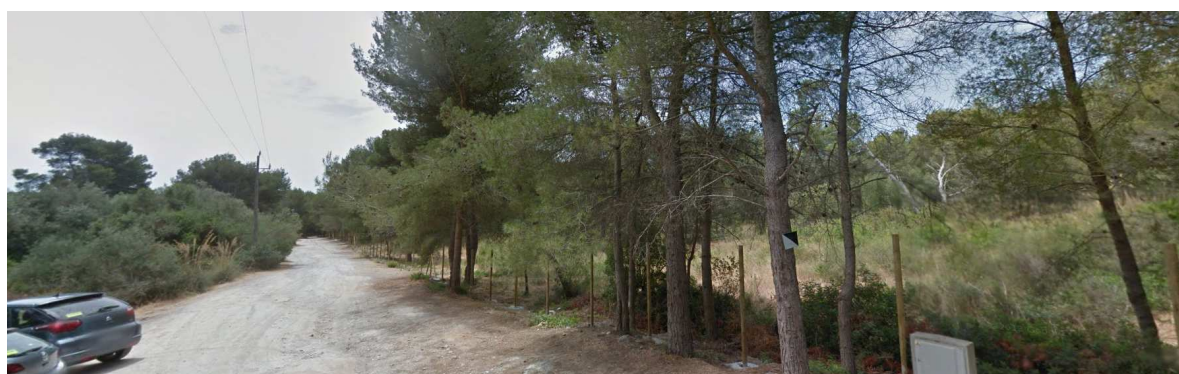
ORDENACIÓ PROPOSADA



VISTES AÈRIA DE LA ZONA
DESCLASSIFICADA PER LA
VIGENT LLEI DE COSTES



VISTA AÈRIA DE LA UBICACIÓ DE LA NOVA
ZONA D'APARCAMENT PROPOSADA



VISTA PANORÀMICA DE LA UBICACIÓ DE LA NOVA ZONA D'APARCAMENT PROPOSADA

La modificació es justifica per la necessitat de disposar d'una zona d'aparcament públic en la ubicació més propera a la platja d'entre les possibles.

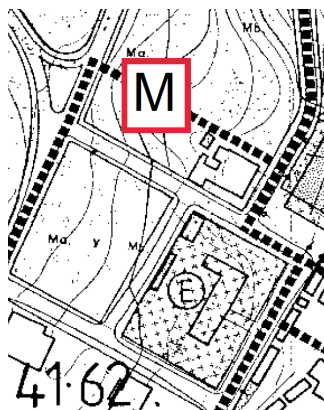
Les dades més significatives figuren a la següent taula.

2.12. MODIFICACIÓ L		
Ubicació dels terrenys	Carrer Arençada	
Núm. Parcel·la cadastral	6792904 - 6792905	
Superfície en m2	4.957	
Propietat	Privada que passarà a pública per cessió gratuïta	
Dades actuals	Qualificació	Equipament
	Edificabilitat en m2/m2	1
	Edificabilitat en m2	4.957
	Valor de repercussió en €/m2 sostre	290
	Valor aprofitament urbanístic	1.435.052
Dades de la proposta	Qualificació	Aparcament
	Valor aprofitament urbanístic	0
Increment de l'aprofitament urbanístic en euros		-1.435.052

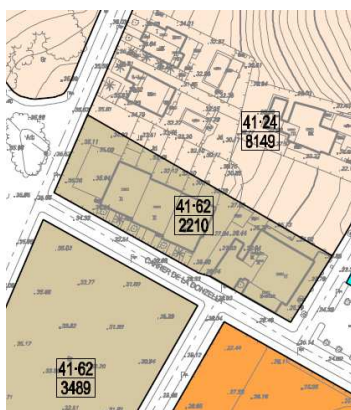
2.13. MODIFICACIÓ M. REAJUSTAMENT DEL LÍMIT ENTRE LES ZONES 41-24 I 41-62

Aquesta modificació consisteix en ajustar el límit entre la Zona 41-24 i la Zona 41-62, en un determinat indret, per fer coincidir aquest límit amb el de les parcel·les, de la forma que es pot observar a les següents imatges.

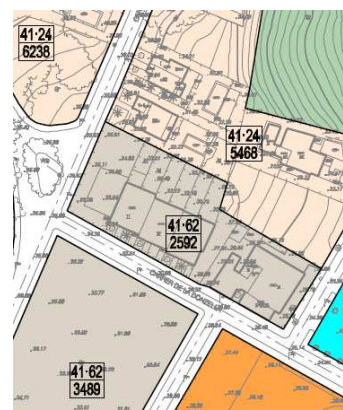
Tant en els plànols topogràfics de SITIBSA i del Cadastre, així com a la vista aèria, es pot observar que el límit entre la parcel·la cadastral 6999604 i la parcel·la 6999606, assenyalat en color blau a les dues imatges anteriors, no coincideix amb el límit entre les dues zones urbanístiques esmentades, la 41-24 i la 41-62, establert a les vigents NS/1986, com també es pot veure en les imatges corresponents.



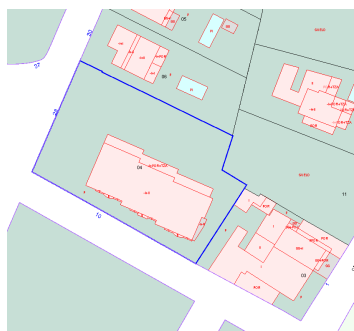
NS/1986 – PLÀNOL ORIGINAL



NS/1986 – SOBRE
CARTOGRAFIA SITIBSA



ORDENACIÓ PROPOSADA



PLÀNOL CADASTRAL



VISTA AÈRIA AMB PLÀNOL CADASTRAL

Com ja s'ha dit, es tracta únicament d'ajustar el límit entre les dues zones al límit entre les dues parcel·les i aconseguir així una mateixa qualificació urbanística a la parcel·la que actualment participa de dues qualificacions, de forma innecessària.

La modificació es justifica per aconseguir la coincidència entre els límits de propietat i els límits entre qualificacions urbanístiques .

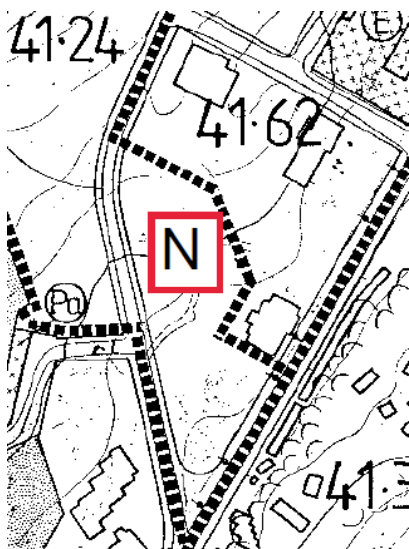
Les dades més significatives figuren a la següent taula.

2.13. MODIFICACIÓ M		
Ubicació dels terrenys	Carrer Donzella, a la part nord de la urbanització	
Núm. Parcel·la cadastral	6797201	
Superfície en m2	430	
Propietat	Privada	
Dades actuals	Qualificació	Zona 41·24
	Edificabilitat en m2/m2	0,9
	Edificabilitat en m2	387
	Valor unitari en €/m2 sòl	134
	Valor aprofitament urbanístic	57.620
Dades de la proposta	Qualificació	Zona 41·62
	Edificabilitat en m2/m2	1,17
	Edificabilitat en m2	503
	Valor de repercusió en €/m2 sostre	417
	Valor aprofitament urbanístic	209.793
Increment de l'aprofitament urbanístic en euros		152.173

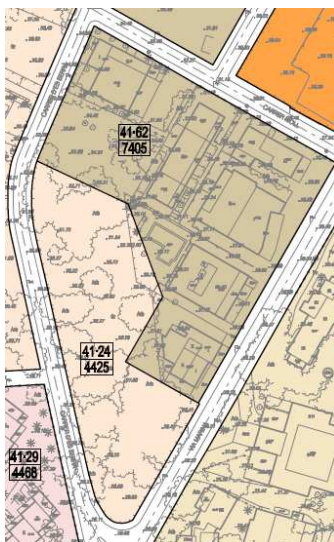
2.14. MODIFICACIÓ N. REAJUSTAMENT DEL LÍMIT ENTRE LES ZONES 41·24 I 41·62

Aquesta modificació consisteix en ajustar el límit entre la Zona 41·24 i la Zona 41·62, en un determinat indret, per fer coincidir aquest límit amb el límits de les parcel·les, de la forma que es pot observar a les següents imatges.

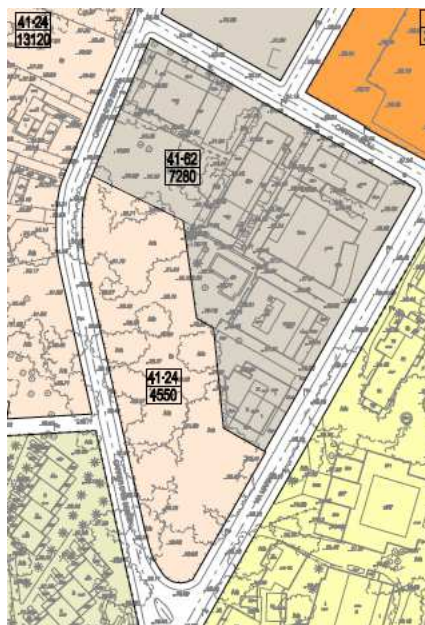
En les següents imatges es pot observar que, tant en el plànol cadastral com en el plànol topogràfic de SITIBSA , els límits reals entre les parcel·les 04, 05, 06, 07, 08, 09 i 10 de l'illa cadastral 69972 no coincideixen amb el límit establert a les NS/1986 entre les zones urbanístiques 41·24 i 41·62.



NS/1986 – PLÀNOL ORIGINAL

NS/1986 – SOBRE
CARTOGRAFIA SITIBSA

PLÀNOL CADASTRAL

VISTA AÈRIA AMB PLÀNOL
CADASTRAL

ORDENACIÓ PROPOSADA

La modificació es justifica per aconseguir la coincidència entre els límits de propietat i els límits entre qualificacions urbanístiques .

Les dades més significatives figuren a la següent taula.

2.14. MODIFICACIÓ N			
Ubicació dels terrenys	Entre Via Marina i Carrer des Serrà		
Núm. Parcel·la cadastral	6997204 – 6997205 – 6997206 - 6997207		
Superfície en m2	11.830		
Propietat	Privada		
Dades actuals	Qualificació	Zona 41-62	7.405 m2
	Edificabilitat en m2/m2	1,17	
	Edificabilitat en m2	8.664	
	Valor de repercusió en €/m2 sostre	417	
	Valor aprofitament urbanístic en €	3.612.825	
	Qualificació	Zona 41-24	4.425 m2
	Edificabilitat en m2/m2	0,9	
	Edificabilitat en m2	3983	
	Valor de unitari en €/m2 sòl	134	
	Valor aprofitament urbanístic en €	592.950	
Dades de la proposta	Qualificació	Zona 41-62	7.280 m2
	Edificabilitat en m2/m2	1,17	
	Edificabilitat en m2	8518	
	Valor de repercusió en €/m2 sostre	417	
	Valor aprofitament urbanístic en €	3.551.839	
	Qualificació	Zona 41-24	4.550 m2
	Edificabilitat en m2/m2	0,9	
	Edificabilitat en m2	4.095	
	Valor de repercusió en €/m2 sostre	134	
	Valor aprofitament urbanístic en €	609.700	
Increment de l'aprofitament urbanístic en euros		-44.236	

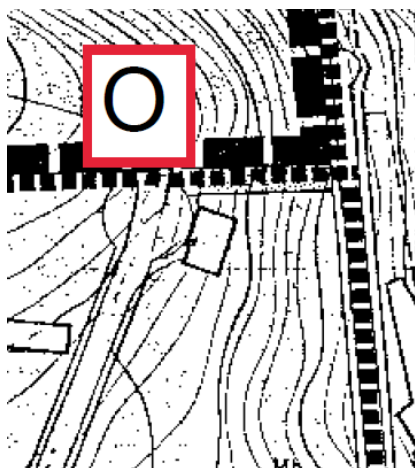
2.15. MODIFICACIÓ O. REAJUSTAMENT DE L'ALINEACIÓ D'UN VIAL EN CUL DE SAC

Aquesta modificació consisteix en ajustar sobre el plànol l'alineació existent físicament a l'extrem nord del Carrer d'es Serrà, pel motiu que s'explica amb l'ajuda de les següents imatges.

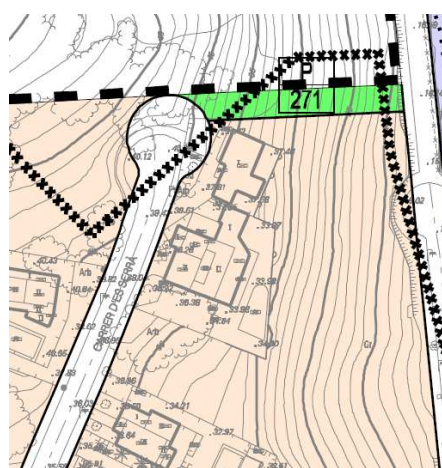
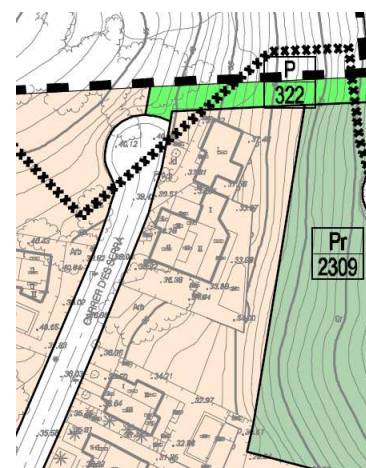
En la primera, es pot observar que a la cartografia utilitzada per a la redacció de les vigents NS, aprovades l'any 1986, elaborada uns anys abans, apareix una edificació ja existent, la qual cosa sembla que no es considerà a l'hora de projectar el cul de sac, així com tampoc l'existència de l'alineació d'aquest element viari.

En la segona imatge es pot observar la realitat física del cul de sac, en línia de color gris, sobre la qual es veu superposada l'alineació establerta a les NS/1986.

Finalment, a la tercera imatge es pot veure que es fa coincidir la nova alineació amb la realitat física existent des de molt abans de l'any 1986.



NS/1986 – PLÀNOL ORIGINAL

NS/1986 – SOBRE
CARTOGRAFIA SITIBSA

ORDENACIÓ PROPOSADA



VISTA PANORÀMICA DEL CUL DE SAC DE L'EXTREM NORD DEL CARRER D'ES SERRÀ

2.16. RESUM DE LES MODIFICACIONS

De forma resumida es pot dir que les modificacions proposades, segons els seus objectius, es poden agrupar de la següent forma:

- Modificacions en relació a canvis de qualificació que tenen a veure amb Zones Verdes o Espais Lliures Públics o Privats: A, B, D, G, H, I, J, K.
- Modificacions en relació a canvis de qualificació que tenen a veure amb Equipament, Serveis i Aparcament: C, E, F, L.
- Modificacions en relació a canvis de límits de zones o traçat de vials: M, N, O.

Totes les modificacions s'han descrites amb detall en els apartats anteriors.

2.17. DADES NUMÈRIQUES RESULTANTS DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES

En els apartats 1.3 i 1.4 anteriors hi figuren les taules amb la informació numèrica corresponent a l'ordenació de les NS/1986 a la data de la seva aprovació i les mateixes resultants de la delimitació de la ZDPMT resultant de la vigent Llei de Costes.

A continuació es pot veure la taula corresponent a l'ordenació resultant del conjunt de les modificacions proposades.

PROPOSTA MODIFICACIONS 1/2021									
Zones urbanístiques	Superfície sòl		Edificabilitat		Índex Intensitat Ús		Població		
	en m²	en %	en m²/m²	en m²	Residencial 1/	Turístic 1/	Residencial	Turística	Total
41-15 Turístic	0	0,00	0,80	0	200	60	0	0	0
41-16 Turístic	9.203	3,41	0,90	8.283	-	60	0	153	153
41-17 Turístic	32.460	12,01	1,17	37.870	200	60	0	541	541
41-17R Residencial	2.191	0,81	0,90	1.972	200	-	11	0	11
41-24 Residencial	51.483	19,06	0,90	46.335	600	-	257	0	257
41-29 Turístic	19.447	7,20	1,17	22.688	300	60	0	324	324
41-29H Turístic	0	0,00	0,90	0	-	60	0	0	0
41-30 Turístic	43.519	16,11	1,13	49.322	-	60	0	725	725
41-62 Residencial	13.362	4,95	1,17	15.589	200	-	200	0	200
Equipament E	20.101	7,44	1,00	20.101	-	-	0	0	0
Serveis S	3.533	1,31	0,00	0	-	-	0	0	0
Aparcament Pa	5.780	2,14	0,00	0	-	-	0	0	0
Espai lliure públic P	31.869	11,80	0,00	0	-	-	0	0	0
Espai lliure privat Pr	2.309	0,85	0,00	0	-	-	0	0	0
Vials	34.915	12,92	0,00	0	-	-	0	0	0
Suma	270.172	100,00		202.159			469	1.744	2.213

Coeficient d'edificabilitat global màxim	0,75 m² sostre/m² àmbit total
Densitat màxima de població total	81,90 Habitants/Hectàrea
Densitat màxima de població turística	64,54 Plaça Turística/Hectàrea àmbit total
Ràtio màxim de ZV o ELP per habitant	14,40 m² ELP/Habitant
Ràtio màxim de sòl Equipament per habitant	9,08 m² Sòl/Habitant

Les diferències de xifres entre l'ordenació avui vigent, resultant de l'ordenació de les NS/1986 modificada per la delimitació del DPMT actual, i l'ordenació resultant de les presents modificacions són les següents:

DIFERÈNCIES ENTRE LA PRESENT MODIFICACIÓ 1/2021 I LES NS/86 MODIFICADES PER LA DELIMITACIÓ DE LA ZDPMT												
Zones urbanístiques	NS/86 modificades per la delimitació de la ZDPMT (A)				MODIFICACIONS NS 1/2021 (B)				DIFERÈNCIA (B - A)			
	Superfície sòl	Superfície sostre	Població turística	Població total	Superfície sòl	Superfície sostre	Població turística	Població total	Superfície sòl	Superfície sostre	Població turística	Població total
41-15 Turístic	2.543	2.034	42	42	0	0	0	0	-2.543	-2.034	-42	-42
41-16 Turístic	9.009	8.108	150	150	9.203	8.283	153	153	194	175	3	3
41-17 Turístic	24.243	28.284	404	404	32.460	37.870	541	541	8.217	9.587	137	137
41-17R Residencial	0	0	0	0	2.191	1.972	0	11	2.191	1.972	0	11
41-24 Residencial	60.098	54.088	0	300	51.483	46.335	0	257	-8.615	-7.754	0	-43
41-29 Turístic	21.669	25.281	361	361	19.447	22.688	324	324	-2.222	-2.592	-37	-37
41-29H Turístic	3.662	3.296	61	61	0	0	0	0	-3.662	-3.296	-61	-61
41-30 Turístic	43.727	49.557	729	729	43.519	49.322	725	725	-208	-236	-3	-3
41-62 Residencial	12.977	15.140	0	195	13.362	15.589	0	200	385	449	0	6
Equipament E	25.874	25.874	0	0	20.101	20.101	0	0	-5.773	-5.773	0	0
Serveis S	1.586	0	0	0	3.533	0	0	0	1.947	0	0	0
Aparcament Pa	1.485	0	0	0	5.780	0	0	0	4.295	0	0	0
Espai lliure públic P	26.498	0	0	0	31.869	0	0	0	5.371	0	0	0
Espai lliure privat Pr	0	0	0	0	2.309	0	0	0	2.309	0	0	0
Vials	36.800	0	0	0	34.914	0	0	0	-1.886	0	0	0
Total	270.171	211.662	1748	2.243	270.171	202.159	1.744	2.213	0	-9.503	-4	-30

El conjunt de les modificacions proposades ara suposa una disminució de sostre edificable de 9.503 m2 i una disminució de 4 places turístiques i de 30 de població total.

És important assenyalar que hi ha un increment de superfície qualificada com a Espai Lliure Públic de 5.371 m2, un increment d'Espai Lliure Privat de 2.309 m2 i un increment de sòl qualificat com a Aparcament públic de 4.295 m2.

Les variacions de paràmetres i ràtios, en positiu o en negatiu, són les següents:

Coeficient d'edificabilitat global màxim	-0,04 m2 sostre/m2 àmbit total
Densitat màxima de població total	-1,11 Habitants/Hectàrea
Densitat màxima de població turística	-0,14 Plaça Turística/Hectàrea àmbit total
Ràtio màxim de ZV o ELP per habitant	2,59 m2 ELP/Habitant
Ràtio màxim de sòl Equipament per habitant	-2,45 m2 Sòl/Habitant

2.18. JUSTIFICACIÓ GLOBAL DE LES MODIFICACIONS. OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA EN RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS.

En la descripció detallada de cada una de les modificacions es justifiquen els respectius motiu per proposar-les i aconseguir la seva aprovació.

La conveniència de dur a terme el conjunt de les modificacions més importants, com són les que tracten de l'intercanvi d'ubicació dels Espais Lliures Públics, tenen a veure clarament amb els interessos públics i privats, coincidents en aquests casos, atès que s'aconsegueix que els nous Espais Lliures Públics milloren la ubicació, funcionalitat i accessibilitat dels qualificats actualment. A la vegada, la possibilitat d'agrupar la superfície de sòl corresponent als actuals Espais Lliures Públics qualificats a les NS/1986 a les parcel·les que els envolten, amb els establiments turístics existents en elles, incrementaran la qualitat del producte turístics, interès de caire privat però en línia amb una de les finalitats importants del PIAT.

L'oportunitat de modificar les NS/1986 en el sentit que es pretén prové de dues circumstàncies. La primera, la coincidència esmentada abans entre els interessos públics i els interessos privats, que millora l'espai públic i l'espai privat. La segona, que encara no s'ha dut a terme la cessió a l'Ajuntament dels terrenys qualificats en el Pla Parcial de 1970 i a les NS/1986 com a Espais Lliures Públics, la qual cosa facilita enormement els canvis de qualificació.

3. DOCUMENTACIÓ DE CARÀCTER ECONÒMIC

L'article 59.4 de la LUIB estableix que les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas, i entre altres, han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació estatal.

Per tal de determinar si és preceptiva la seva formulació, cal recordar el següent.

La LUIB, en el seu article 34, en relació als instruments de planejament, estableix que l'ordenació urbanística dels municipis es fixa mitjançant dos tipus de plans jerarquititzats: el pla general i els plans d'ordenació detallada.

El pla general estableix les determinacions de caràcter estructural definides en l'article 37 de la mateixa LUIB, essent l'aprovació del pla general prèvia i necessària per a l'aprovació dels plans d'ordenació detallada.

Els plans d'ordenació detallada estableixen les determinacions de caràcter detallat definides en l'article 42 també de la LUIB, amb respecte estricte a les determinacions establertes en el pla general al qual es troben vinculats.

Mentre tant no s'hagi procedit a la substitució de les vigents NS/1986 pel conjunt d'un pla general i un pla d'ordenació detallada, les determinacions particulars de caràcter no estructural establertes en el àmbit de Cala Mesquida s'han de considerar i tractar com a de caràcter detallat, es a dir, com si es tractés d'un pla d'ordenació detallada, derivat i vinculat al pla general.

Amb aquesta premissa, i d'acord al que estableix l'article 41.d de la LUIB, unes de les documentacions exigida als plans d'ordenació detallada és la memòria de viabilitat econòmica – per a aquells casos que s'estableix un increment d'aprofitament sobre el que s'atribueix pel planejament

anterior – i l'informe de sostenibilitat econòmica – per a aquelles actuacions en què es generen cessions de sòl a l'administració per a infraestructures o dotacions públiques –, les quals s'exposen a continuació en els punts 3.2 i 3.3 a continuació, després d'unes consideracions sobre la cessió dels terrenys destinats a Sistemes Local expressades en l'apartat 3.1.

3.1. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

En un apartat de la Memòria de les NS/1986 es resumeix la situació dels distints Plans presentats a tràmit davant l'Ajuntament i/o Ministeri de l'Habitatge, Obres Públiques i Urbanisme i/o Comunitat Autònoma, segons els anys i competències, a partir de la documentació en poder de la Comunitat Autònoma i de l'Ajuntament de Capdepera, amb la finalitat de verificar el compliment per part dels promotors dels compromisos contrets amb l'aprovació definitiva en quant a:

- Compliment del Pla d'Etapes que segons la vigent legislació han de contenir els Plans urbanístics.
- Aprofitaments permesos pel Pla.
- Serveis prevists en el propi Pla.

Segueix dient que els terrenys dels Plans Parcial que s'hagin incorporat al Sòl Urbà, per complir els requisits suficients de consolidació i/o dotació, els serveis, els espais lliures i els vials dels quals no hagin estat objecte de recepció per part de l'Ajuntament, culminaran la seva execució conforme a les disposicions del propi Pla Parcial fins a la seva recepció que serà, com a màxim, en el termini de dos anys des de l'aprovació definitiva de les presents NS/1986, mitjançant l'adopció dels oportuns acords i aixecament de les corresponents actes i previs els tràmits prevists en la legislació aplicable.

Un d'aquests plans parcials és el de Cala Mesquida.

I per acabar, es diu que la responsabilitat del lliurament dels serveis, dels espais lliures i dels vials, així com dels terrenys de cessió obligatòria, correspon als propietaris dels terrenys que ho fossin en el moment de l'aprovació definitiva del Pla Parcial corresponent.

Aquest darrer paràgraf és important, ja que recorda que es manté l'obligació de la cessió gratuïta adquirida per llei pels propietaris del Pla Parcial de 1970 o, com és el cas, dels titulars actuals que s'han subrogat els beneficis i les càrregues derivades del planejament.

És per això que les societats propietàries dels terrenys qualificats com a Espai Lliure Públic a l'ordenació resultant d'aquestes modificacions, que resulten d'un intercanvi d'ubicació, han de cedir-los gratuïtament, igual que la resta de terrenys qualificats com a Aparcament, Serveis i Vials, si és el cas.

Aquest compromís de cessió és implícitament acceptat per les societats propietàries del sòl, atès que la proposta de les corresponents modificacions i de la nova ordenació resultant ha estat proposada per les dites societats, i si és necessari la seva acceptació es podrà fer explícita en el seu moment.

El cost econòmic per a l'adquisició dels terrenys per a l'Ajuntament i per a qualsevol altra administració pública és zero.

3.2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

També a l'exposició de motius de la LUIB es diu que els informes de sostenibilitat econòmica es dirigeixen a evitar els impactes negatius en les hisendes públiques mitjançant la consecució d'un equilibri en la relació d'ingressos tributaris i de despeses de manteniment ocasionats per la cessió a l'administració dels sòls dotacionals públics i infraestructures que aquella rep en el marc del procés de producció de ciutat. L'objectiu és, d'una banda, impossibilitar la generació de dèficits en la gestió municipal d'aquests sòls públics i, d'una altra, dimensionar racionalment els àmbits d'execució urbanitzadora, en haver d'adequar-los a la capacitat d'absorció pel mercat dels productes immobiliaris que se'n deriven, per evitar l'aparició de "ciutats fantasmes", espais urbanitzats però sense edificació ni habitants.

L'article 41 de la LUIB determina la documentació que ha de constituir els plans d'ordenació detallada i a l'apartat d) s'hi esmenta l'informe de sostenibilitat econòmica per a aquelles actuacions en què es generen cessions de sòl a l'administració per a infraestructures o dotacions públiques.

En aquells cas es tracta de la modificació de l'ordenació d'un àmbit de sòl urbà molt concret i delimitat, totalment desenvolupat i amb un elevat grau d'edificació.

Com s'ha dit en anteriors ocasions, aquest àmbit correspon quasi exactament al d'un pla parcial aprovat amb anterioritat a la redacció i aprovació de les vigents NS/1986, a les quals es recullen de manera pràcticament idèntica les determinacions del dit pla parcial.

No es tracta aquí de considerar l'impacte que pugui tenir sobre les arques municipals el manteniment del sòl que passarà a ser de titularitat o domini públic, dotacional i d'infraestructures, atès que estan aprovats i implantats des de molts d'anys enreders en el nucli urbà i Zona Turística de Cala Mesquida. De cap manera es tracta d'un espai urbanitzat sense edificacions ni habitants. La proporció de sòl ocupat per les edificacions és altíssima, i també la població, encara que no es tractin de primera residència.

L'Ajuntament tenia assumit el manteniment dels Sistemes Locals establerts en el Pla Parcial i a les vigents NS/1986. El que cal és considerar quina variació produiran les presents modificacions 1/2021. L'augment o disminució de les superfícies dels Sistemes Locals s'expressen a la següent taula.

SISTEMES LOCALS	SUPERFÍCIE EN M2 SEGÚN NS/1986 (A)	SUPERFÍCIE EN M2 EN LA MODIFICACION 1/2021 (B)	DIFERENCIA (B-A)
Aparcament Pa	4.972	5.780	808
Espai lliure públic P	27.305	31.869	4.564
Vials	37.655	34.914	-2.741
TOTAL	69.932	72.563	2.631

El manteniment dels vials suposa el manteniment del paviment, tant de la calçada com de les aceres, així com dels serveis urbans, en superfície i en el subsol. A les àrees d'aparcament, el nombre de serveis a mantenir són com a màxim els mateixos que en els vials, per la qual cosa ambdues zones es poden assimilar a aquests efectes.

Es a dir, de les presents modificacions 1/2021 resulta que l'Ajuntament de Capdepera passarà d'haver de suportar la càrrega econòmica que suposa haver de dur a terme el manteniment de $37.655 + 4.972 = 42.627$ m2 de superfície de sistema de vials i aparcaments a la despesa corresponent a $5.780 + 34.914 = 40.694$ m2 de vials i aparcaments. S'aconseguirà per tant un disminució de despesa de manteniment de vials i aparcaments corresponent a una superfície de 1.933 m2.

La superfície total dels vials urbans del municipi de Capdepera és d'uns 956.213 m2 i que la mitjana de la despesa anual destinada al seu manteniment al llarg dels darrers quatre anys ha estat de 378.043 euros.

Atès que la disminució de la superfície de vials i aparcament suposa un 0,2 % sobre el total, la reducció de les despeses de manteniment serà insignificant, uns 764 euros, però el que és important és que no es veurà incrementada.

La superfície del sistema d'espais lliures públics s'incrementa en 4.564 m2, dels quals l'identificat en el plànol PO-2 SISTEMES URBANÍSTICS com a SL-ELP-1, de 4.121 m2, per a la seva ubicació i característiques, rocoses i en primera línia de mar, es mantindrà en el seu estat natural i no precisarà manteniment. Per tant es pot considerar que l'increment de superfície d'Espai Lliure Públic serà tan sols de $4.564 - 4.121 = 443$ m2, una superfície i una despesa de manteniment quasi bé tan insignificant com els corresponents pel que fa als vials i equipament.

El resum del que s'ha exposat és que les presents modificacions 1/2021 no alteren les previsions en el manteniment de la superfície de vials, aparcaments i espais lliures públics a les quals està obligat l'Ajuntament des del moment de l'aprovació de les vigents NS/1986, objectes d'aquestes modificacions.

3.3. MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

Com es diu a l'exposició de motius de la LUIB, les memòries de viabilitat econòmica tenen per objecte l'anàlisi de la rendibilitat econòmica de les actuacions urbanístiques d'iniciativa privada que comporten un increment d'aprofitament sobre l'atribuït pel planejament vigent anteriorment; és a dir, els processos de reclassificació o de requalificació de sòl que, en virtut de revisions o modificacions puntuals del planejament, suposen un increment de la plusvàlua. La metodologia consisteix a realitzar un estudi econòmic comparat de costos i ingressos aplicat a les dues situacions, la inicial i la proposta, la qual cosa permetrà desvetllar les plusvàlues que aquests processos generen. Tenint en compte que aquests estudis, amb els seus resultats econòmics, han de sortir a exposició pública, s'aconseguirà una transparència fins ara desconeguda, ja que es podrà contrastar, a la vista de tots, si es produeixen rendibilitats econòmiques molt diferenciades entre sòls localitzats en situacions anàlogues, la qual cosa permetrà determinar, d'una banda, el percentatge de la plusvàlua que ha de correspondre a l'administració actuant i, de l'altra, equilibrar, amb criteris igualitaris, l'atribució dels aprofitaments urbanístics a les diferents persones propietàries del sòl reclassificat o requalificat. Tot això amb el propòsit de dificultar al màxim eventuais processos irregulars que tan mala reputació han ocasionat a l'urbanisme.

A l'article 41 de la LUIB es relaciona la documentació que ha de constituir els plans d'ordenació detallada i a l'apartat d) s'hi esmenta la memòria de viabilitat econòmica, per a aquells casos en què s'estableixi un increment d'aprofitament sobre l'atribuït pel planejament anterior

L'article 59.2 de la LUIB estableix que si una modificació d'un instrument de planejament comportés un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justifica en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 de la mateixa Llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.

Cal recordar que l'aprofitament urbanístic és el paràmetre que representa el contingut jurídic-urbanístic atribuït pel planejament a un sòl concret i que determina el contingut econòmic del dret de propietat.

L'aprofitament urbanístic de un terreny es constitueix pel producte dels metres quadrats de sostre màxim edificable en ell i el valor de repercussió del sòl, derivat dels usos admesos en ell. Es dir, és equivalent al valor d'aquell sòl calculat a partir dels paràmetres i usos urbanístics assignats pel planejament.

És necessari per tant valorar l'increment, positiu o negatiu, de l'aprofitament urbanístic resultant de les modificacions proposades, la qual cosa es farà individualment per a cada una de les propietats de les quals es modifica la seva edificabilitat i/o el seu ús, i també de forma global, com a suma dels anteriors increments.



Les imatges anteriors corresponen al Plànol d'Informació PI-4.

La imatge de l'esquerra correspon al plànol cadastral de tot l'àmbit de la Zona Turística de Cala Mesquida i delimitats en línia de color vermell el conjunt de terrenys propietat de les tres societats que han pres la iniciativa de proposar les presents modificacions, d'acord amb el que disposa l'article 149.3 del RG-LOUS, esmentat a l'apartat 1.2.2 anterior d'aquesta Memòria, segons el qual les persones particulars, i també les diverses entitats o societats, poden presentar propostes de modificació del planejament general, de les quals se'n pot iniciar la tramitació si l'ajuntament assumeix la iniciativa de la proposta.

Aquestes societats són Explotacions Turístiques de les Illes SL, Inversiones Plomer SL i Inversiones Pascual SL. La superfície total de sòl propietat del conjunt de les tres societats és de 138.859 m²,

que suposa un 59,82% de la superfície total de l'àmbit de Cala Mesquida, exclosa la superfície de vials i d'aparcaments.

A la imatge de la dreta hi figuren les següents dades corresponents a cada modificació: Nom de la propietat; Núm. de parcel·la cadastral; Superfície de l'àmbit modificat; Qualificació urbanística a les vigents NS/1986; Qualificació urbanística proposada.

L'Ajuntament de Capdepera és propietari dels terrenys de 2.687 m² de superfície ubicats més al nord i a l'est de l'àmbit de Cala Mesquida, els quals passaran formalment de tenir la qualificació de Zona 41.15 a Espai Lliure Públic. Com és obvi, aquest terrenys no figuren a la següent taula i no entren en el còmput de l'increment d'aprofitament que suposen les presents modificacions.

A l'esmentada taula es recull el conjunt de les modificacions proposades i el respectiu increment, positiu o negatiu, segons els casos, de l'aprofitament urbanístic, resultant de cada una de les presents modificacions en relació a les vigents NS/1986, modificades per la delimitació de la Zona de DPMT en aplicació de la Llei de Costes.

Els increments d'aprofitament resulten de multiplicar, o bé els increments de sòl pel seu valor unitari, o bé els increments d'edificabilitat pel valor de repercussió. Cal dir que els valor unitaris del sòl i els valors de repercussió considerats són els de la darrera Ponència de Valors de la Gerència Regional del Cadastre (2013) els quals es consideren suficients pel determinar l'increment de l'aprofitament urbanístic produït per les presents modificacions de les NS/1986.

A cadastral map of the Cala Mesquida area. The map shows various land parcels outlined in black. Different colors indicate different urban planning zones: light blue for U30, medium blue for U37, and yellow for R28, R34, and R35. The map includes labels for 'Cala Mesquida' and 'Polígon de Ponència P15'. There are also some numerical labels like '249', '288', and '30' on the map.

Si es consulta la pàgina web de la Seu Electrònica del Cadastre es podrà veure que Cala Mesquida constitueix el Polígon de Ponència P15, que compren les Zones de Valors U30, U37, R28, R34 i R35.

Els valors unitaris del sòl, per usos, de les Zones U30 i U37 són:

Z.Val.	Val.Uni.
U30	267.00
U37	134.00

Els valors de repercussió, per usos, de les Zones R28, R34 i R35 són:

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico
R28	635.00	635.00	635.00	635.00	635.00
R34	417.00	417.00	417.00	417.00	417.00
R35	386.00	386.00	386.00	386.00	386.00

La suma de la totalitat dels increments, positius o negatius, d'aprofitament urbanístic en les diverses parcel·les que formen part de diferents zones urbanístiques, propietat també de diferents persones

o entitats, determina l'increment total de l'aprofitament urbanístic resultant del conjunt de les modificacions, que com es veurà resulta negatiu.

PERSONES O ENTITATS PROPIETÀRIES DEL SÒL	MODIFICACIÓ	Zona urbanística	Variació de la superfície de sòl en m ² (A)	Coefficient edificabilitat en m ² /m ²	Variació de la superfície màxima de sostre edificable en m ² (B)	Valor Unitari, en €/m ² sòl (C)	Valor de repercusió, en €/m ² sostre (D)	Increment d'aprofitament en € (Ax C) o (BxD)
EXPLOTACIONS TURÍSTIQUES DE LES ILLES SL	MODIFICACIÓ G	41-24	-2.309	0,90	-2078	134	-	-309.406
		ELPr	2.309	0	0	0	0	0
		INCREMENT D'APROFITAMENT						-309.406
	MODIFICACIÓ J	41-24	-5.866	0,90	-5279	134	-	-786.044
		ELP	5.866	0	0	0	0	0
		INCREMENT D'APROFITAMENT						-786.044
	MODIFICACIÓ D	ELP	-216	0	0	0	-	0
		41-16	216	0,7	151	-	386	58.363
		ELP	277	0	0	0		0
		41-30	-277	0,6	-166	-	386	-64.153
		INCREMENT D'APROFITAMENT						-5.790
	MODIFICACIÓ K	41-29H	-3.662	0,90	-3296	-	386	-1.272.179
		ELP	3.662	0	0	0	0	0
		INCREMENT D'APROFITAMENT						-1.272.179
	MODIFICACIÓ L	EQUIPAMENT	-4.957	1,00	-4957	-	289,5	-1.435.052
		APARCAMENT	4.957	0	0	-	0	0
		INCREMENT D'APROFITAMENT						-1.435.052
	MODIFICACIONS D, G, K, L	TOTAL	0		-15.625			-3.808.470
EXPLOTACIONS TURÍSTIQUES DE LES ILLES SL - INVERSIONES PLOMER SL	MODIFICACIÓ H	ELP	-2.634	0	0	0	0	0
		41-29	2.634	1,17	3082	-	386	1.189.567
		INCREMENT D'APROFITAMENT						1.189.567
		TOTAL	0		3.082			1.189.567
INVERSIONES PASCUAL SL	MODIFICACIÓ I	41-29	-4.865	1,17	-5.692	-	386	-2.197.131
		41-17	4.865	1,17	5.692	-	386	2.197.131
		ELP	-3.010	0,00	0	-	-	0
		41-17	3.010	1,17	3.522	-	386	1.359.376
		VIAL I APARC.	-1.630	0,00	0	-	-	0
		41-17	1.630	1,17	1.907	-	386	736.141
		TOTAL	0		5.429			2.095.517
PROMOCIONES TURISTICAS PLAYA DE SALOBREÑA SL	PART DE LA MODIFICACIÓ E	EQUIPAMENT	-507	1	-507	-	289,50	-146.777
		41-17	507	1,17	593	-	386	228.971
		TOTAL	0		86			82.195
ULA SIEBKE - ANNELIESE KRIKLAVA	PART DE LA MODIFICACIÓ E	EQUIPAMENT	-394	1	-394	-	289,50	-114.063
		41-17	394	1,17	461	-	386	177.938
		TOTAL	0		67			63.875
COMUNITAT DE PROPIETARIS DE LA PARCEL·LA 6999604	MODIFICACIÓ M	41-24	-430	0,9	-387	134	-	-57.620
		41-62	430	1,17	503	-	417	209.793
		TOTAL	0		116			152.173
ALTRES DE L'ILLA 69972	MODIFICACIÓ N	41-62	-125	1,17	-146	-	417	-60.986
		41-24	125	0,9	113	134	-	16.750
		TOTAL	0		113			-44.236

TOTAL DEL CONJUNT DE MODIFICACIONS	EL TOTAL CORRESPONENT AL CONJUNT DE TOTES LES PROPIETATS AFECTADES PER LES MODIFICACIONS PROPOSADES SUPOSA EL SEGÜENT INCREMENT NEGATIU O DISMINUCIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC, EXPRESSAT EN EUROS	-269.380
------------------------------------	---	----------

Resulta per tant que el conjunt de les presents modificacions 1/2021 de les NS/1986 de Capdepera suposa un increment negatiu o disminució de l'aprofitament urbanístic en l'àmbit del nucli de Cala Mesquida de 269.380 euros, assumit conjuntament per part de les tres entitats que han proposat les dites modificacions. La reducció quantitativa d'aprofitament que assumeixen aquestes entitats es veu compensada per l'increment qualitatiu dels espais resultants de la nova ordenació.

4. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 59.5 DE LA LUIB. IDENTITAT DE LES PERSONES I DE LES ENTITATS AFECTADES PER LES MODIFICACIONS

Com ja s'ha expressat a l'apartat 1.2.1 d'aquesta Memòria, l'article 59 de la LUIB, en el seu punt 5 estableix que les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirecta o directament, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

En aquest cas s'està davant una modificació que suposa una alteració de la ordenació urbanística vigent, efectuada fora del marc d'un exercici ple de la potestat d'ordenació, que no suposa increment global d'edificabilitat i/o d'aprofitament urbanístic, però sí de determinades parcel·les, i que modifica els usos del sòl quasi bé en totes elles.

La relació de propietàries afectades per les modificacions és la següent:

- Ajuntament de Capdepera
- Explotacions Turístiques de les Illes SL
- Inversiones Plomer SL
- Inversiones Pascual SL
- Promociones Turísticas Playa de Salobreña SL
- Ulla Siebke
- Anneliese Kriklava
- Comunitat de propietaris constituïda per Miguel Riera Fullana, Martín Mesquida Mascaró, Mobles Es Parc SA, Antonia María Tomás Martínez i Martín Oliver Sansó
- Comunitat de propietaris constituïda per Antonio Caldentey Servera, Miguel Caldentey Grimalt, María del Carmen Caldentey Grimalt i Antonia Tugores Manresa

5. SISTEMA D'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

El sistema d'execució del planejament, o de l'ordenació resultant de les modificacions proposades, serà el l'establert en el PP/1970 i recollit a les NS/1986, per la qual cosa les entitats propietàries dels terrenys qualificats com a Espai Lliure Públic mantindran el compromís i l'obligació de cedir-los gratuïtament a l'Ajuntament, igual que l'execució i cessió del carrer Arençada i de la nova zona qualificada com a Aparcament, ubicada enfront.

6. AVALUACIÓ AMBIENTAL

La resposta de la Comissió Balear de Medi Ambient a la sol·licitud de l'Ajuntament de Capdepera, en relació a la declaració contemplada a l'article 9.5 de la Llei 12/2016, va ser que les presents modificacions es troben subjectes a l'avaluació ambiental estratègica simplificada, d'acord amb el previst a l'article 9.4.a) de la Llei 12/2016, en el qual procediment s'han d'avaluar adequadament les repercussions al lloc de la Xarxa Natura 2000.

7. ESTUDI D'AVAUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA PER LES MODIFICACIONS

Com estableix l'article 59.4 de la LUIB, les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas, entre d'altres, *"han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi"*.

Les característiques de les modificacions proposades no generen més mobilitat de l'actual, atès que no provocaran augment de població, ni més densitat de circulació, ni modificació del sistema viari ni canvi d'ubicació de fet de les zones d'aparcament.

8. INCIDÈNCIA DE LES MODIFICACIONS SOBRE EL SUBMINISTRAMENT D'AIGUA POTABLE, D'ENERGIA ELÈCTRICA I SOBRE L'EVACUACIÓ I TRACTAMENT D'AIGÜES RESIDUALS

Les xarxes de serveis urbanístics actualment existents en el nucli urbà de Cala Mesquida, que es varen preveure en el pla parcial i en el projecte d'urbanització mitjançant els quals aquets s'ha desenvolupat, es troben en un estat de conservació suficient per dur a terme les seves funcions.

Tan sols manca per executar-se el tram de vial contigu a la nova zona d'aparcament resultant de la Modificació L, descrita a l'apartat 2.12 anterior.

Atès que del conjunt de les modificacions proposades resulta una disminució de capacitat de població de 5 habitants, un increment real de 1.321 m² d'Espai Lliure Públic – part dels 5.442 m² que figuren

com a increment ja tenen de fet aquesta consideració el solar de 4.121 m2 on estava ubicat un antic hotel que fou enderrocat i que la propietat va cedir gratuïtament a l'Ajuntament amb la condició de atorgar-li aquesta qualificació – i una disminució de 8.918 m2 de sostre edificable, les prestacions dels serveis actuals no es veuran afectades.

9. INNECESSARIETAT D'INFORME DEL CONSELL CONSULTIU DE LES ILLES BALEARS

Ja s'ha dit a l'apartat 1.2.1 d'aquesta memòria que la LUIB, en el seu article 60.1, estableix que en el cas que la modificació de figures de planejament tenguin per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o de les zones verdes considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals, ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació, amb referència al nucli d'assentament afectat.

Per altra banda, l'article 60.2 de la LUIB estableix que en el cas que la modificació a què es refereix l'esmentat article 60.1 afecti elements que conformen sistemes urbanístics generals, s'ha de sotmetre a dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears.

Les modificacions proposades en aquest cas alteren la zonificació o l'ús urbanístic d'espais lliures o zones verdes, augmenten la seva superfície en relació a l'actual i milloren la seva funcionalitat. Els espais lliures o zones verdes subjectes a les modificacions no formen part del sistema general, si no del sistema local, per la qual cosa no s'han de sotmetre a dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears.

10. COMPETÈNCIA MUNICIPAL PER A L'APROVACIÓ INICIAL I DEFINITIVA

Ja s'ha dit a l'apartat 1.2.1 d'aquesta Memòria que l'article 54.1.b de la LUIB, en relació a les competències en l'aprovació del planejament, estableix que correspon als ajuntaments en els municipis amb una població superior a 10.000 habitants, com és Capdepera, l'aprovació inicial i la tramitació de tots els instruments de planejament urbanístics prevists en aquesta llei, i també l'aprovació definitiva, entre altres, dels plans d'ordenació detallada, així com les seves modificacions.

És cert que les NS/1986 no estan adaptades a la LUIB i no es poden considerar ni un planejament general ni un planejament detallat, si no una suma d'ambdós i per tant, és un planejament que conté determinacions de caràcter estructural i determinacions de caràcter detallat.

En el mateix sentit, el RG-LOUS, en el 1r apartat del seu article 153.2.b estableix que en els municipis de més de 10.000 habitants, l'ajuntament aprova definitivament la modificació de les determinacions no estructurals del planejament general.

Aquest és el present cas. Es tracta d'unes modificacions d'un planejament general d'un municipi de més de 10.000 habitants, en la part que s'ha considerat com a "ordenació detallada" o determinacions no estructurals del planejament.

Pel que s'ha dit, en aplicació del que determina l'article 54.1.b) de la LUIB i l'article 153.2.b del RG-LOUS, l'Ajuntament de Capdepera és competent per a l'aprovació definitiva de les presents modificacions de les Normes Subsidiàries del terme municipal de Capdepera, en l'àmbit del nucli urbà i zona turística de Cala Mesquida, per tractar-se d'un municipi amb una població superior a 10.000 habitants i d'unes modificacions de determinacions no estructurals del planejament general.

En relació a què la població de Capdepera supera els 10.000 habitants, hi ha constància oficial sobre aquesta dada en el mateix Ajuntament.

Són determinacions de caràcter estructural els usos i les edificabilitats globals, així com el conjunt de sistemes generals viaris, d'espais lliures públics, d'equipament i d'infraestructures.

Per contra, no ho són els usos detallats, les edificabilitats netes ni els sistemes locals corresponents a les mateixes famílies anteriors.

L'anterior resulta de l'article 43 del reglament general de la LOUS, que estableix:

Article 43. Sistemes generals i locals

- 1. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per a les infraestructures o serveis urbans, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si el seu nivell de servei és d'abast municipal. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.*
- 2. Integren els sistemes urbanístics locals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per a les infraestructures o serveis urbans, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si el seu nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable.*

Per tot el que s'ha dit anteriorment cal concloure que l'aprovació definitiva d'aquestes modificacions de les NS és competència de l'Ajuntament.

11. NORMES URBANÍSTIQUES

L'única modificació de les Normes Urbanístiques corresponents a les diferents qualificacions en el nucli urbà de Cala Mesquida, que figuren a les NS/1986 vigents i les seves modificacions posteriors, és la creació de la zona o qualificació 41-17R, amb una única diferència entre els paràmetres

d'edificació i règim d'usos corresponents a la zona 41.17, consistent en què en la nova 41.17R no està permès l'ús turístic.

12. PLÀNOLS

Els plànols que constitueixen la documentació gràfica de les modificacions són els següents:

12.1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

PI-1. Normes Subsidiàries vigents aprovades el 14 de març de 1986. Plànol "19/1 Usos pormenorizados"

PI-2. Normes Subsidiàries vigents aprovades el 14 de març de 1986. Plànol "19/2 Usos pormenorizados"

PI-3. Transposició sobre la cartografia de SITIBSA dels plànols 19/1 i 19/2 "Usos pormenorizados" de les Normes Subsidiàries vigents aprovades el 14 de març de 1986. Transposició dels mateixos plànols 19/1 i 19/2 modificats per la delimitació de la Zona de Domini Públic Marítim-Terrestre de la Llei 22/1988 de Costes

PI-4. Estructura parcel·laria segons el plànol cadastral. Terrenys objecte de modificacions amb la identificació de les societats o persones propietàries

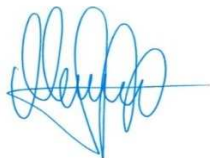
PI-5. Xarxes de serveis urbanístics

12.2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

PO-1. Plànol de la nova ordenació que substitueix els plànols 19/1 i 19/2 "Usos pormenorizados" de les Normes Subsidiàries aprovades el 14 de març de 1986

PO-2. Sistemes urbanístics

Palma, 23 de gener de 2021



Mateu Carrió Muntaner, arquitecte