



SIGNAT PER
El secretari general
Antoni Benlloch Ramada
04/10/2023



Turisme - Servei Jurídic

Expedient 917057Q

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Turisme - Servei Jurídic
Palau Reial, 1 - 07001 Palma (Illes
Balears)

PERSONA DESTINÀTARIA:

AJUNTAMENT DE CALVIA
batlia@calvia.com



SEGELL

Núm. Sortida a Registre: 55214 / 2023
04/10/2023

Expedient 917057Q

NOTIFICACIÓ

Us notifico, per al vostre coneixement i efectes, els documents següents:

- Decret/Resolució N° 21493 de 04/10/2023 "Resolució autorització canvi d'ús" - SEGRA 599520

CSV: K7AA VMQK XTV4 3DAU ZJAJQ

SHA3-512: jhjs/JpPqjExnl8gviHXnDcwh8Nnv8wo5lcwww+yKkSA3qeT117T5k3mBWsgRUT6+McalT6PehrftkSJWY/gAA==

Contra aquest acte, que no posa fi a la via administrativa, podeu interposar el recurs d'alçada en el termini d'un mes, comptador a partir de l'endemà de rebre aquesta notificació. El recurs es pot interposar formalment davant aquest conseller executiu/consellera executiva o davant el Consell Executiu del Consell Insular de Mallorca, que és l'òrgan competent per resoldre'l.

Contra la desestimació expressa d'aquest recurs d'alçada, hi podeu interposar el recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu, en el termini de dos mesos, comptadors a partir de l'endemà de rebre la notificació de la desestimació del dit recurs d'alçada.

Si han transcorregut tres mesos des de la interposició del recurs d'alçada i no n'heu rebut la notificació de resolució expressa, s'entén desestimat per silenci i podeu interposar el recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu, en el termini de sis mesos, comptadors a partir de l'endemà de la desestimació presumpta.

No obstant l'anterior, podeu interposar, si escau, qualsevol altre recurs que considereu oportú. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa i la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VMRF 24UR 4R2M DJ4Y

Ofici de remissió AJUNTAMENT DE CALVIA - Decret/Resolució N° 21493 de 04/10/2023 "Resolució autorització canvi d'ús" - SEGRA 599520

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

El conseller executiu de Turisme
José Marcial Rodríguez Díaz
04/10/2023

Resolució mitjançant la qual s'acorda el canvi d'ús turístic a residencial de la parcel·la 3, àmbit 2 del Pla Parcial Peguera Oest, en el terme municipal de Calvià, en els termes de l'article 78 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears

Antecedents

1. El 26 d'agost de 2022 (RE 46226) va tenir entrada la sol·licitud presentada per l'entitat Parques Deportivos Paguera, SL, de canvi d'ús turístic a residencial en la parcel·la 3, àmbit 2 del Pla Parcial de Peguera Oest. S'adjunta memòria informativa i justificativa amb els plànols explicatius corresponents, d'agost de 2022, en la qual s'analitzen les condicions urbanístiques de la parcel·la, l'oportunitat i idoneïtat del canvi d'ús.

2. El 8 de febrer de 2023, el Servei Jurídic Administratiu de la Direcció Insular de Transició i Ordenació Turística va sol·licitar a l'Ajuntament de Calvià l'emissió de l'informe previ i vinculant de l'article 78.4 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears.

3. El 8 de febrer de 2023, es va notificar a l'interessat l'inici de l'expedient administratiu.

4. El 4 d'abril de 2023 (RE 35925) va tenir entrada l'informe previ i vinculant de l'Ajuntament de Calvià, en sentit favorable al canvi d'ús.

5. El 2 de maig de 2023, el Servei Jurídic Administratiu de la Direcció Insular de Transició i Ordenació va emetre informe, en el qual es conclou que s'ha de continuar amb la tramitació de l'expedient amb l'emissió d'informe tècnic per analitzar les condicions establertes en l'article 78 de la Llei 8/2012, del Turisme de les Illes Balears, i la necessitat de valorar l'oportunitat i la idoneïtat del canvi d'ús.

6. El 9 de maig de 2023 es va emetre l'informe tècnic amb el contingut següent:

"Consideracions tècniques

1. Sobre l'objecte del canvi d'ús:

• *Aquest expedient té per objecte el canvi d'ús turístic a residencial d'una parcel·la sense edificar situada a l'àmbit 2 del pla parcial de Peguera Oest, aprovat definitivament amb prescripcions en data 26/04/2007 (BOIB núm. 94 de 26/06/2007) i la urbanització de la qual va ser executada i recepcionada en data 19/11/2018.*

Es tracta de la parcel·la 3 amb referència cadastral 07011A005004460001JU i una superfície de 28.000 m², el projecte de compensació de la qual es va aprovar el 19/01/2009 (BOIB núm. 29 de 24/02/2009).

• *Segons el text refós del PGOU (PGOU 2000) disposa de la qualificació turística (T) desenvolupada a l'article 10.21 de les normes urbanístiques, que indica una parcel·la mínima de 14.000 m² i 100 m de façana, una edificabilitat màxima de 0,50 m²/m² i una intensitat màxima d'ús turística de 1 plaça/70 m² de solar, la qual cosa suposa un edificabilitat màxima de 14.000 m² i un màxim de 400 places turístiques.*

La revisió del PGOU com a Pla General i Pla d'Ordenació Detallada (PG-2022 / POD 2022), aprovada inicialment en data 30/06/2022 (BOIB núm. 91 de 14/07/2022), modifica la qualificació d'aquesta parcel·la (indicant una superfície de 28.004 m²), passant a ser residencial plurifamiliar (RP).

Aporta la fitxa de la unitat d'actuació UA-PG 03, on s'indica una edificabilitat global de 0,50 m²/m² amb una edificabilitat màxima de 14.000 m², i una intensitat d'ús residencial de 1 habitatge/219 m² de solar, amb una capacitat màxima de 128 habitatges.

De la superfície de la parcel·la destina, per una banda 23.800 m² a habitatge lliure amb una qualificació RP2, amb una edificabilitat màxima de 9.800 m² (indicant 0,41 m²/m²) i un màxim de 79 habitatges, i per altra banda destina 4.204 m² a habitatge de protecció pública amb una qualificació RP-1, amb una edificabilitat màxima de 4.200 m² (indicant 0,99 m²/m²) i un màxim de 49 habitatges, sumant un total de 128 habitatges.



SIGNAT PER

El secretari general
Antoni Benlloch Ramada
04/10/2023



SEGELL

Núm. Sortida a Registre: 55214 / 2023
04/10/2023





SIGNAT PER

El conseller executiu de Turisme
José Marcial Rodríguez Díaz
04/10/2023

• Es proposa canviar l'ús turístic pel residencial a l'empara i sota les condicions que estableix l'article 78 de la L8/2012, reduint la densitat actual de 400 places turístiques (400 habitants) a 320 habitants segons les equivalències establertes per la LUIB (128 habitatges x 2,5 habitants) i incloent una ordenança d'aplicació per a la nova qualificació urbanística.

2. Sobre l'adequació de la documentació presentada pel promotor als requisits indicats als punts 2 i 7 de l'article 78 de la L8/2012, de 19 de juliol, del turisme a les Illes Balears:

• El document justificatiu, tal com s'ha indicat al punt anterior, aporta la situació urbanística de la parcel·la segons el planejament vigent, així com una referència al seu estat actual i resultant segons fotografies aèries (ortofoto de 2021) i plànol topogràfic (fitxa UA-PG 03), fitxa cadastral, plànol de situació i plànols amb georeferenciació d'origen i resultant.

S'aporta nota registral completa sobre la titularitat de la parcel·la a data de 28/08/2022.

• S'exposa l'oportunitat i idoneïtat del canvi d'ús segons els següents raonaments:

- Atès que és tracta d'un canvi d'ús que l'aprovació inicial de la revisió del Pla General ja ha incorporat.

- Al ser Peguera un nucli turísticament saturat i estar situada la parcel·la en una zona residencial i allunyada de la platja i de la zona comercial i quedant deslligada de la resta de parcel·les turístiques ja edificades.

- El PIAT situa Peguera dins de les zones turístiques saturades o madures que es regules per l'article 20. Aquest nucli està qualificat com a ZTM1, zona turística saturada i madura, és a dir, una zona en la que concorren les característiques d'obsolescència o degradació (ZTM2) i de sobrecàrrega o sobreexplotació urbanística, ambiental i de recursos (ZTM3), per la qual cosa raona que la supressió d'un nou establiment turístic i la seva substitució per un residencial plurifamiliar amb una reducció de la densitat actual pot contribuir a millorar la zona.

- Així mateix, la documentació de la proposta analitza i justifica la idoneïtat del canvi d'ús proposat en relació a la suficiència d'equipaments i no afectació a la mobilitat de la zona.

• La justificació del compliment de l'article 78 de la Llei 8/2012 es desplega segons el següent detall:

- Sòl urbà: es tracta d'un sector urbanitzable desenvolupat amb el pla parcial i projecte d'urbanització, executat i recepcionat per la qual cosa el sector està incorporat al sòl urbà, extrem ja recollit a l'aprovació inicial de la revisió del Pla General. Al estar recepcionat per l'Ajuntament, disposa de tots els serveis propis del sòl urbà i té la condició de solar segons es determina a l'article 25 de la LUIB.

- Manteniment del sostre d'habitants existent: la parcel·la en qüestió té una intensitat màxima d'ús turístic de 1 plaça/70 m² de solar que suposa un total de 400 places turístiques les quals, reconvertides a residencial a raó de 2,5 habitants/habitatge d'acord amb la LUIB, suposa un màxim de 160 habitatges. L'aprovació inicial de la revisió del Pla General fixa una densitat residencial menor que la permesa per l'article 78, de 128 habitatges. Atès que la proposta adopta aquesta densitat màxima, compleix amb el requisit.

- Manteniment dels paràmetres urbanístics del planejament vigent per a la parcel·la turística: es dona compliment al requisit mitjançant l'aplicació dels paràmetres urbanístics i condicions d'edificació i ús fixades a l'ordenança urbanística de la proposta per a la parcel·la turística.

- Un 30% dels habitatges resultants es destinaran al règim d'habitatge protegit, ja sigui de compravenda o de lloguer: en aquest cas, dels 128 habitatges al menys 38 han de ser protegits.

L'aprovació inicial de la revisió del Pla General fixa un número major d'habitatge protegit que el requerit per l'article 78, de 49 habitatges. Atès que la proposta adopta el número d'habitatges indicat a la revisió, 49 habitatges de protecció pública que suposa un 38%, compleix amb el requisit. En qualsevol cas, i encara que l'article 78 no estableix cap requisit al respecte, sembla raonable com a mínim plantejar l'execució dels habitatges protegits al mateix temps que els habitatges lliures, en la proporció del 30% d'habitatge protegit sobre el total del número concret d'habitatges que el projecte corresponent contempli.

3. Sobre el requisit establert al punt 4 de l'article 78 de la L8/2012, de 19 de juliol, del turisme a les Illes Balears, per a la resolució del procediment administratiu, en el que es requereix un informe preceptiu i vinculant de l'ajuntament en un termini de dos mesos des de la sol·licitud:

• L'informe preceptiu i vinculant remès per l'Ajuntament, després d'analitzar els diferents aspectes relacionats als punts 1 i 2 d'aquest informe, conclou que es considera adequat dur a terme el canvi d'ús proposat condicionat al compliment dels punts 5, 6 i 7 de l'article 78 de la L8/2012, així com complir les condicions establertes a la UA-PG 03 del POD-2022, i aportar



SIGNAT PER

El secretari general
Antoni Benlloch Ramada
04/10/2023



SEGELL

Núm. Sortida a Registre: 55214 / 2023
04/10/2023





SIGNAT PER

El conseller executiu de Turisme
José Marcial Rodríguez Díaz
04/10/2023

memòria actualitzada de viabilitat econòmica per determinar si es modifica l'aprofitament de la parcel·la per així poder establir els deures establerts per la LUIB.

• En aquest punt 4 de l'article 78 es concreta que a l'informe municipal s'ha d'analitzar necessàriament la repercussió de l'augment poblacional que pugui suposar en canvi d'ús quant als equipaments públics i a les xarxes de mobilitat, extrem que es va incorporar al requeriment d'informe del Servei Jurídic de la Direcció Insular de Transició i Ordenació Turística.

A la proposta de canvi d'ús presentada es realitza l'anàlisi d'aquesta repercussió, en canvi a l'informe municipal no es fa cap anàlisi, només exposa la reducció poblacional. Atès que la proposta s'ajusta al requisit de no superar el sostre d'habitants requerit al punt 2 de l'article 78 i l'informe municipal és favorable al canvi d'ús, s'entén que concorda amb l'anàlisi realitzat a la proposta.

Així mateix, atès que la proposta de canvi d'ús es planteja sobre una parcel·la sense edificar, aquest informe no entra a valorar l'adequació de l'aplicació dels punts 5 i 6 de l'article 78 a què fa referència l'informe municipal, ja que el punt 5 fa referència a titulars d'establiments i el punt 6 fa referència als establiments o edificacions que s'executin d'acord amb les llicències atorgades a l'empara d'aquest precepte, essent aquests punts rellevants només en tràmits posteriors a l'actual.

Conclusió

A la vista de les circumstàncies que concorren a l'expedient i de les consideracions tècniques expressades, s'informa favorablement la proposta de canvi d'ús turístic a ús residencial de la parcel·la interessada, a l'empara de l'article 78 de la Llei 8/2012, per a que sigui exposat al públic”.

7. L'11 de juliol de 2023 (BOIB núm. 95) es va publicar l'obertura del tràmit d'audiència pública de la proposta de resolució relativa al canvi d'ús turístic a residencial de la parcel·la de referència, mitjançant la qual es proposava al conseller executiu de Transició, Turisme i Esports, dictar resolució en el sentit d'acordar el canvi d'ús assenyalat, i s'acordava sotmetre la proposta a audiència pública per un termini d'un mes, a comptar des de l'endemà de la publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, als efectes de poder presentar suggeriments o al·legacions.

8. No consta la presentació de cap suggeriment o al·legació al canvi d'ús proposat.

Consideracions jurídiques

1. L'article 33.2.m de la Llei 4/2022, de 28 de juny, dels Consells Insulars, el qual estableix que els consellers executius tenen l'atribució de “concedir autoritzacions i llicències, i adoptar decisions relatives a l'exercici d'activitats econòmiques, sempre que no sigui competència d'altres òrgans”.

2. L'article 78. de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears, que diu:

“1. Les parcel·les d'ús turístic i els edificis d'ús turístic podran canviar d'ús d'acord amb els requisits i procediments del present precepte...”

4. L'administració turística competent tramitarà i resoldrà el procediment administratiu en el qual han de quedar justificades les condicions establertes en els apartats anteriors i convenientment valorades l'oportunitat i la idoneïtat del canvi.

La resolució del procediment administratiu requereix un informe preceptiu i vinculant de l'ajuntament en el qual es trobi la parcel·la, l'establiment o l'edificació sobre el qual s'ha instat el canvi d'ús, que emetrà en el termini de dos mesos des de la sol·licitud...”

L'acord que autoritzi el canvi d'ús s'entén sense perjudici de les llicències municipals o declaracions responsable que siguin necessàries per a fer efectiu aquest canvi. a l'informe de l'ajuntament en el qual es trobi la parcel·la, l'establiment o l'edificació sobre el qual s'ha instat el canvi d'ús, s'analitzarà necessàriament la repercussió de l'augment poblacional que pugui suposar el canvi d'ús quant als equipaments públics i en les xarxes de mobilitat....

7.....Així mateix, l'administració competent sotmetrà la proposta de resolució a audiència pública durant el termini mínim d'un mes, a l'efecte de que es puguin presentar suggeriments o al·legacions”.



SIGNAT PER

El secretari general
Antoni Beniloch Ramada
04/10/2023



SEGELL

Núm. Sortida a Registre: 55214 / 2023
04/10/2023





SIGNAT PER

El conseller executiu de Turisme
José Marcial Rodríguez Díaz
04/10/2023

Per tot això, dict la següent

Resolució

Primer.- Autoritzar el canvi d'ús turístic a residencial de la parcel·la 3, àmbit 2 del Pla Parcial Peguera Oest, en el terme municipal de Calvià, en els termes de l'article 78 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol del Turisme de les Illes Balears, tot això, sense perjudici de l'efectiva obtenció de les llicències municipals i de la resta d'informes o autoritzacions que siguin preceptius per dur-lo a terme.

Segon.- Notificar la present resolució a l'interessat i a l'Ajuntament de Calvià.

Palma, a la data de la signatura electrònica



SIGNAT PER

El secretari general
Antoni Benlloch Ramada
04/10/2023



SEGELL

Núm. Sortida a Registre: 55214 / 2023
04/10/2023

