



EXCM. AJUNTAMENT D'ESCORCA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
Y REFORMA INTERIOR DE LLUC RELATIVA AL CAMBIO DE
CALIFICACIÓN DE ESPACIO LIBRE A EQUIPAMIENTO

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

I.	MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA	2
1.	ANTECEDENTES	2
2.	ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	2
2.1.	OBJETO	2
2.2.	ÁMBITO	2
3.	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	3
3.1.	GENERAL	3
3.2.	DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	3
3.3.	ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO	3
4.	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN	3
4.1.	JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES	3
4.2.	NATURALEZA	6
4.2.	VIGENCIA	7
5.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE	7
5.1.	RD 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA	7
5.2.	LEY 12/2017, DE 29 DE DICIEMBRE, DE URBANISMO DE LAS ILLES BALEARS	7
5.3.	PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA	8
5.4.	LEY DE CAMBIO CLIMÁTICO	8
5.5.	EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO Y DE IGUALDAD DE TRATO	9
6.	ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN	12
7.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	13
8.	RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO	13
II.	NORMAS URBANÍSTICAS	17

I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES

Las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Escorca fueron aprobadas definitivamente el 25 de noviembre de 1.993 (BOIB n. 46, de 27.03.07) y el 18 de enero de 2008 el plan especial de protección del núcleo de Lluc y catálogo (BOIB n. 28, de 26.02.08).

En cuanto a la adaptación al Plan territorial insular de Mallorca, las NN.SS. tuvieron su aprobación inicial el 15 de marzo de 2.007 (BOIB n. 46, de 27.03.07).

El 02 de mayo de 2019 se aprobó definitivamente la modificación puntual del PEPRI de Lluc relativo al cambio de aprovechamiento urbanístico del equipamiento administrativo institucional "edificio del ayuntamiento".

2. ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

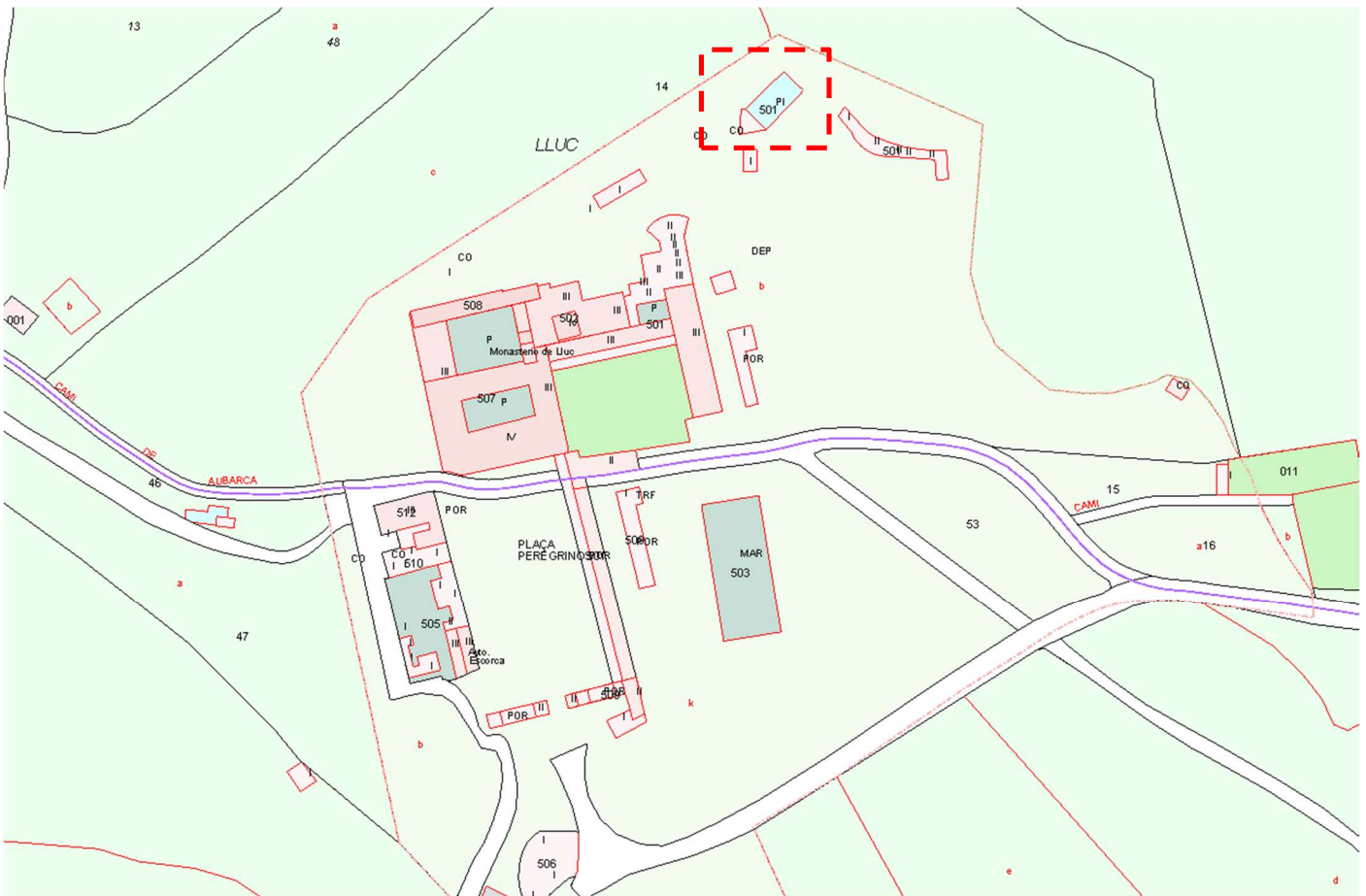
2.1. OBJETO

El ámbito objeto de la presente modificación del PEPRI de Lluc se circunscribe al ámbito del EL-6 "Jardí Botànic" donde se ubican la piscina, los vestuarios y la sala de máquinas. Esta modificación no supone incremento del aprovechamiento urbanístico del PEPRI vigente.

2.2. ÁMBITO

Ref. Catastral: 0182501DE9008S0001DM

Finca registral: 121 de Escorca



3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.1. GENERAL

Esta modificación se encuentra amparada en el art. 59 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB s.160, de 29.12.17), que ha previsto la posibilidad de introducir modificaciones de cualquier de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico en vigor con sujeción a las mismas disposiciones que rigen para su formación y aprobación.

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Lluç (PEPRI Lluç) aprobado en el año 2008 obvió la existencia de un equipamiento deportivo privado compuesto por una piscina, vestuarios/baños y sala de máquinas, construido en la década de los 70 del siglo pasado y lo incluyó dentro de la calificación EL-6 "Jardí Botànic" en el que el uso de equipamiento deportivo no resulta compatible.

Lo que se pretende con esta modificación puntual del PEPRI es ajustar la ordenación de estos terrenos a la realidad física existente con anterioridad a su aprobación, mediante su calificación como equipamiento deportivo privado (EQ-D (P)) de uso colectivo.

3.2. DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El artículo 59 de la mencionada LUIB exige la justificación de la conveniencia y oportunidad de las modificaciones de planeamiento en relación con los intereses públicos y privados concurrentes. En este caso, como se ha mencionado en los apartados anteriores, la modificación propuesta es conveniente y oportuna toda vez que incide sobre un equipamiento privado de uso colectivo necesario para desarrollar una actividad deportiva y recreativa conveniente para el municipio, así como del "Santuari de Lluç", que acoge a miles de peregrinos, y de servicio a la "Escolania".

3.3. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 4.1 del RDL 2/2015, de 30 de octubre, esta modificación propuesta redundará en el interés público ya que dotará al municipio de Escorca de un equipamiento deportivo privado de uso colectivo del que podrán beneficiarse tanto los residentes de Escorca como los visitantes.

4. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN

El plan especial de protección y reforma interior del conjunto histórico de Lluç (22/SR67121), aprobado definitivamente el 18 de enero de 2008 (BOIB n. 28, de 26.02.08), únicamente había incluido en la zona EL-6 un aljibe y un porche.

Desde el punto de vista urbanístico esta modificación no altera de forma sustancial el contenido del planeamiento y se puede considerar como modificación menor ya que el incremento de edificabilidad es menor. Por sí misma no constituye revisión de planeamiento, de acuerdo con lo señalado en el artículo 58 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears ya que no altera la estructura general y orgánica del mismo, ni supone un cambio de modelo territorial a pesar de afectar al sistema de espacios libres (EL-6) donde se ordena la edificabilidad existente.

4.1. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES

Como ya se ha señalado anteriormente, se trata de una modificación destinada al cambio de calificación de la zona donde se ubica la piscina, vestuarios y sala de máquinas pasando de ser un EL-6 a ser una nueva subzona de equipamiento deportivo EQ-D(P) en la cual se incorpora la edificabilidad y ocupación de las construcciones existentes.

- Como ya se ha señalado anteriormente, se trata de una modificación destinada al cambio de calificación urbanística del suelo con el fin de poder incorporar a la ordenación las construcciones (existentes desde los años 70 del siglo pasado) de la piscina, vestuarios y sala de máquinas.
- De forma resumida, las modificaciones de las superficies de las calificaciones vigentes respecto a las resultantes suponen el siguiente cuadro comparativo:

	PEPRI 2008		Propuesta 2024	
	Superficie (m2)	Ocup./edific.(m2)	Superficie (m2)	Ocup./edific.(m2)
EL-6 Jardí Botànic	8.479,52	5% (423,98 m2)	7.689,08	4,07% (312,95)
EQ-D (P) Equip. deportivo piscina	-	-	790,44	14% (110,66)
Total	8.479,52	-	8.479,52	-

El aprovechamiento urbanístico total de la parcela es: 70,15 m2/t que aplicado sobre la superficie de la misma (790,44 m2) supone un coeficiente de edificabilidad de 0,089 m2/m2.

En cuanto a la ocupación, los pavimentos y las piscinas quedan fuera del cómputo de dicho parámetro. Si bien los vestuarios y sala de máquinas sí computan a estos efectos. Resultando de esta forma una ocupación del 8,9%.

No se dispondrá de zona de ajardinamiento puesto que la actuación se limita a incorporar la propia piscina, la zona pavimentada que la rodea, y las edificaciones en semisótano. Además de que alrededor de esta nueva subzona su entorno más inmediato es el del "Jardí botànic".

Así mismo se contempla la inclusión de un espacio de sombra junto a la piscina mediante una estructura ligera cubierta por elementos permeables tipo cañizo y una caseta para resguardo del socorrista.

- c) En la zona EL-6 no se ubican construcciones con un valor patrimonial catalogado concreto, si bien se indica que hay dos construcciones destacables: aljibe y porche.

Ninguno de ambos queda afectado por la presente modificación. Así como que ninguna de las construcciones que podrán ser incorporadas a la ordenación detentan interés arquitectónico singular alguno.

- d) La modificación puntual afecta a los siguientes artículos del PEPRI en cuanto a que se reduce el área de la zona EL-6 y se reparte la superficie vigente de ocupación máxima entre ambas nuevas zonificaciones:

Resultando que actualmente se pueden ocupar 423,98m², y en la modificación propuesta resultan 312,96m² para el EL-6 y 110,66m² para el EQ-D(P). Siendo el 4,07% y el 14% de ocupación máxima respectivamente de las zonas resultantes.

- e) La modificación supone reducir la ocupación/edificabilidad prevista para la zona resultante EL-6. Según el planeamiento vigente, en dicha zona se hayan dos edificaciones con deber de conservación: aljibe i porche. Ambas construcciones disponen de una superficie de ocupación de 71,50 y 132,16m² respectivamente. Teniendo en cuenta que la ocupación resultante será de 312,96m², queda justificado que dicha superficie garantiza el mantenimiento de ambas construcciones.

Texto normativo vigente.

EL-6 Jardín Botánico

Se trata de un espacio de carácter botánico que debe mantener sus características en su estado original lo máximo posible. Refleja una interesante presentación de la vegetación de Mallorca. Se presenta por zonas o áreas, como bosque de tramontana, garriga, insubordinaciones medicinales y aromáticas, etc. Su recorrido es a través de un sinuoso sendero, que hace zigzag entre las diferentes presentaciones y decorados naturales. Entre toda esta vegetación hay dos estructuras a destacar: un aljibe de planta y altura trapezoidal; y un porche de planta rectangular y muros ligeramente inclinados exteriormente.

Actuaciones a realizar:

- Mantenimiento de las dos construcciones dignas de destacar: el aljibe de planta y altura trapezoidal, así como el porche de planta rectangular.*

<i>Regulación</i>	<i>Parámetros</i>
<i>Altura</i>	<i>1 planta</i>
<i>Altura total</i>	<i>4,50 metros</i>
<i>Altura máxima</i>	<i>3,00 metros</i>
<i>Ocupación máxima de la zona</i>	<i>5%</i>
<i>Zona ajardinada mínima</i>	<i>75%</i>

Texto normativo propuesto.

EL-6 Jardín Botánico

Se trata de un espacio de carácter botánico que debe mantener sus características en su estado original lo máximo posible. Refleja una interesante presentación de la vegetación de Mallorca. Se presenta por zonas o áreas, como bosque de tramontana, garriga, insubordinaciones medicinales y aromáticas, etc. Su recorrido es a través de un sinuoso sendero, que hace zigzag entre las diferentes presentaciones y decorados naturales. Entre toda esta vegetación hay dos estructuras a destacar: un aljibe de planta y altura trapezoidal; y un porche de planta rectangular y muros ligeramente inclinados exteriormente.

Actuaciones a realizar:

- *Mantenimiento de las dos construcciones dignas de destacar: el aljibe de planta y altura trapezoidal, así como el porche de planta rectangular.*

<i>Regulación</i>	<i>Parámetros</i>
<i>Altura</i>	<i>1 planta</i>
<i>Altura total</i>	<i>4,50 metros</i>
<i>Altura máxima</i>	<i>3,00 metros</i>
<i>Ocupación máxima de la zona</i>	<i>4,07%</i>
<i>Zona ajardinada mínima</i>	<i>75%</i>

EQ-D(P) Piscina

Se trata de una zona de nueva creación que se destinará a los aspectos deportivos necesarios a ofrecer por parte del Santuari de Lluç a los visitantes y residentes.

<i>Regulación</i>	<i>Parámetros</i>
<i>Altura (núm. máximo de plantas)</i>	<i>1 planta</i>
<i>Altura total</i>	<i>5,00 metros</i>
<i>Altura máxima</i>	<i>3,00 metros</i>
<i>Ocupación máxima de la zona</i>	<i>14%</i>

Usos permitidos:

- Deportivos y complementarios al uso principal (pérgolas y garita de socorrista)

Actuaciones a realizar:

- Incorporar todos los elementos e instalaciones necesarias para garantizar la accesibilidad universal y seguridad de todos los usuarios.

Normas de integración estética:

- Las condiciones de estética e integración de los equipamientos con el entorno tendrán que cumplir el artículo 2.2.4. de estas Normas.
- Los nuevos elementos e instalaciones del equipamiento deportivo deberán minimizar su impacto visual y sus acabados no podrán desentonar respecto al entorno.

- f) Catálogo de protección del patrimonio:
Esta modificación no afecta a ningún elemento catalogado

4.2. NATURALEZA

La presente modificación del plan especial de protección se ha redactado de conformidad con la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

De acuerdo con el artículo 59 (Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico) de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:

1. La modificación de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico se realizará de acuerdo con las disposiciones de esta ley que rigen su formulación.

Sin embargo, el ayuntamiento puede modificar el uso detallado de un equipamiento definido por el planeamiento para terrenos de titularidad pública a otro diferente, dentro de este uso global, mediante un acuerdo plenario que solo se deberá someter al trámite establecido en el artículo 73 de esta ley. El acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de la modificación del uso de los terrenos mencionados se deberá comunicar igualmente al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al consejo insular correspondiente.

En el caso del plan general municipal se entiende por modificación la introducción de cualquier tipo de cambios en sus determinaciones, incluidos los cambios en la clasificación del suelo y los sistemas generales, siempre que no comporten su revisión en los términos que establece el artículo anterior.

2. Si la modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico comportase un incremento de techo edificable o un cambio de uso del suelo, cuyo valor de repercusión fuese superior al derivado del uso atribuido por el planeamiento anterior y se justificase en la formulación de una memoria de viabilidad económica basada en un estudio de mercado en los términos establecidos en el artículo 47.4 de esta ley, procederá a llevar a cabo las cesiones de suelo para dotaciones y para el porcentaje público de plusvalías que se establece en los artículos 29 y 30 de esta ley, aplicados al incremento del aprovechamiento atribuido.

3. Las propuestas de modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico razonarán y justificarán la oportunidad y la conveniencia de la iniciativa con relación a los intereses públicos y privados concurrentes. El órgano competente para tramitar la modificación valorará adecuadamente la justificación de la propuesta y, en el caso de hacer una valoración negativa, la denegará motivadamente.

4. Las propuestas de modificaciones de los planes urbanísticos contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad, contenido y alcance específicos, de entre las propias del instrumento de planeamiento modificado y, en cualquier caso:

a) Identificarán y describirán, en la documentación escrita y gráfica, las determinaciones y las normas urbanísticas objeto de modificación.

b) Establecerán, mediante las normas urbanísticas y los planos de ordenación correspondientes, las determinaciones que se introduzcan con la modificación y que sustituyan a las precedentes.

c) Incorporarán, en los casos sometidos a evaluación ambiental estratégica, los documentos exigidos en la legislación de evaluación ambiental.

d) Incorporarán un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos en que su finalidad específica lo requiera.

e) Incorporarán la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad, en el caso de su formulación preceptiva, en los términos establecidos en la presente ley y en la legislación estatal.

5. Las propuestas de modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que supongan, indirecta o directamente, un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, o bien una modificación de los usos del suelo, incorporarán al expediente que se tramite la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o el instrumento utilizado a efectos de notificaciones a las personas interesadas, de acuerdo con la legislación en la materia.

Así pues, en este caso, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 59, la modificación de planteamiento se debe someter a la misma tramitación que para su formación.

Finalmente, de acuerdo con el artículo 42, esta modificación se enmarcaría entre las determinaciones de carácter detallado (apartado 1.b), aunque a la misma no le es de aplicación el artículo 53 al tratarse de un municipio de menos de 10.000 habitantes. Por lo que corresponde al ayuntamiento la aprobación definitiva.

4.2. VIGENCIA

La presente modificación del planeamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 103.1 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, entrará en vigor una vez publicado en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) el acuerdo de su aprobación definitiva y el texto completo de las normas urbanísticas.

5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE

Como se ha señalado anteriormente, la situación actual en trámite de la adaptación del planeamiento vigente al Plan territorial insular de Mallorca y a la normativa sobrevenida, justifican y hacen aconsejable anticipar esta modificación de normas urbanísticas a los efectos de satisfacer el interés público.

5.1. RD 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

De acuerdo con el artículo 24 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, las alteraciones de la ordenación urbanística vigente observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable. En este caso, las modificaciones de planeamiento se tienen que ajustar al mismo procedimiento que para su formulación por el que, hasta su aprobación definitiva, se tendrá que dar cumplimiento al trámite de aprobación inicial y provisional, así como a la exposición pública correspondiente.

También se tendrá que tener en cuenta lo señalado en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, que pueda afectar a determinados aspectos del planeamiento según se cita y desarrolla en la presente memoria. Así el apartado 3º del artículo 70ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, modificado por la disposición adicional novena del RDL 2/2008, de 20 de junio, establece que, en el planeamiento, excepto en caso de revisión, se tendrá que justificar lo siguiente:

“Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.”

Por lo tanto, en este caso, la modificación del PEPRI ha incidido sobre el uso del suelo y afectan a los propietarios y titulares de derechos que se anexan al expediente administrativo que corresponderá a las siguientes referencias catastrales:

0353405ED0605S0001ZU

En todo caso, los titulares de estas parcelas se incorporan al expediente administrativo.

5.2. LEY 12/2017, DE 29 DE DICIEMBRE, DE URBANISMO DE LAS ILLES BALEARS

El artículo 59 de la referida LUIB establece que la modificación de cualquier de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico se debe sujetar a las mismas disposiciones que rigen para su formación. Además, de acuerdo con el apartado anterior, en el expediente tendrá que figurar la identidad de todas las personas propietarias o titulares otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los 5 años anteriores a su iniciación cuando, indirecta o directamente exista incremento de parámetros de edificabilidad, densidad o modificación de usos.

A efectos de su cumplimiento, nos encontramos que esta modificación supone un cambio de planeamiento en cuanto al cambio de una porción de parcela de calificación “EL-6” a “EQ-D(P)”.

Por otro lado, en este caso, de acuerdo con el establecido en el artículo 59 de la LUIB, se trata de una modificación de planeamiento y no de una revisión al no constituir una alteración sustancial del modelo de implantación urbana, de la clasificación de suelo, o de las determinaciones para su desarrollo urbanístico, así como de las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo por determinados usos y actividades económicas.

“Serán circunstancias que justifiquen la adopción del acuerdo de revisión de un plan general, sin perjuicio de la tramitación de una modificación puntual cuando ocurra, las alteraciones sustanciales de los modelos de implantación urbana, de la clasificación de suelo o de las determinaciones para el desarrollo urbanístico, así como las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo por determinados usos y actividades económicas.”

Finalmente, según el artículo 64 de la LUIB, en caso de aprobación definitiva por parte del ayuntamiento, el acuerdo y el contenido documental de la modificación, además de publicarse en el BOIB y punto de acceso electrónico del ayuntamiento, se tendrá que comunicar al Consell de Mallorca y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

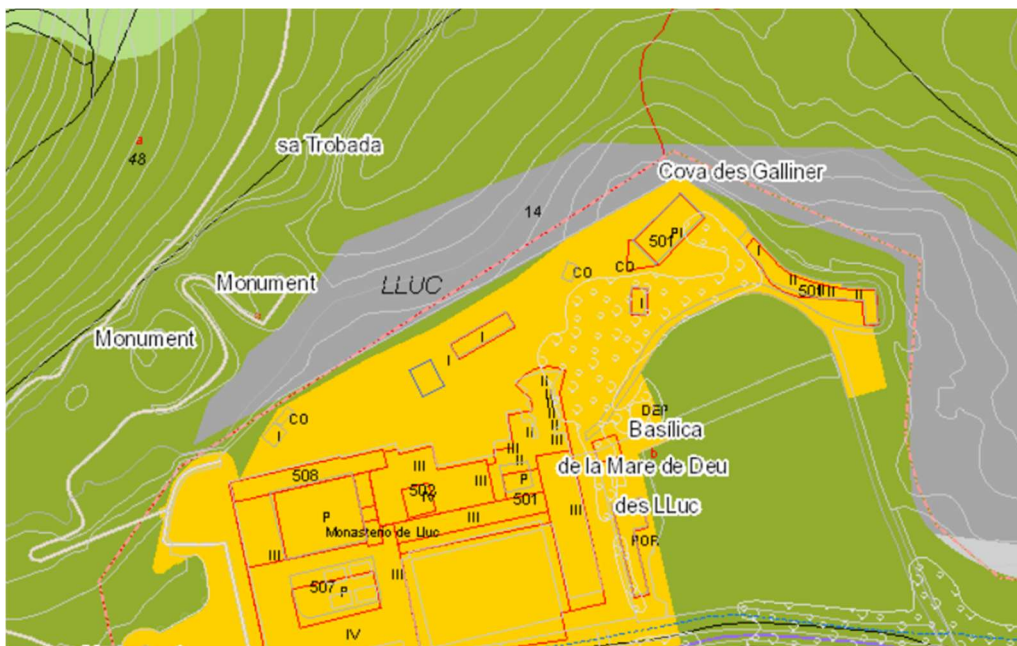
En este caso al municipio de Escorca le corresponde la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento, como es el caso que nos ocupa.

Habría que interpretar que, en este caso, la modificación de cambio de calificación podría considerarse modificación de ordenación detallada.

5.3. PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA

En este caso la modificación de planeamiento está afectada por el Plan territorial insular de Mallorca, aprobado por Acuerdo del Pleno del Consell Insular de 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.188 ext., de 31.12.04), en el siguiente sentido:

La modificación se realiza sobre suelo que en el PTIM está calificado como "Àrees de desenvolupament: AAPI Urbà i Urbanitzable". Al tratarse de suelo urbano, no se encuentra afectado por las normas de directa aplicación.



Plano de ordenación del PTIM

4. Pla de intervenció en àmbits turístics.

El Pla de intervenció en àmbits turístics (PIAT) se aprobó definitivamente el 9 de julio de 2020 (BOIB n. 126, de 16.07.20).

Esta modificación de planeamiento no afecta aspectos turísticos por lo que no impiden ni dificultan la viabilidad del PIAT.

5.4. LEY DE CAMBIO CLIMÁTICO

De acuerdo con el artículo 20 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética:

1. La nueva formulación, adaptación o revisión de los planes directores sectoriales, los planes territoriales insulares y los instrumentos de planeamiento municipal, así como cualquier otro plan sometido a evaluación ambiental estratégica, incorporarán la perspectiva climática en el proceso de evaluación ambiental. A tal efecto, incorporarán:

a) Un análisis de su impacto sobre las emisiones de gases de efecto invernadero directas e inducidas, así como medidas destinadas a minimizarlas o compensarlas en caso de que no se puedan evitar.

b) Un análisis de la vulnerabilidad actual y prevista ante los efectos del cambio climático y medidas destinadas a reducirla.

c) Una evaluación de las necesidades energéticas de su ámbito de actuación y la determinación de las medidas necesarias para minimizarlas y para garantizar la generación de energía de origen renovable.

Todo ello se incorporará a la memoria del estudio ambiental estratégico.

5.5. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO Y DE IGUALDAD DE TRATO.

De acuerdo con el artículo 3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, que establece el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, y la sentencia del TS de 10 de diciembre de 2018, los planes deben incluir un apartado que valore el impacto de género y el principio de igualdad de trato. Además, el artículo 31.3 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (BOE n. 71, de 23.03.07), establece expresamente:

“Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.”

5.5.1. Evaluación del impacto de género.

La evaluación del impacto de género debe considerar la inexistencia de desigualdades de partida en relación con la igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres. En este sentido el planeamiento no debe suponer la modificación de esta situación. El artículo 5 de la Ley 11/2016, de 28 de julio, de igualdad de mujeres y hombres, establece que la perspectiva de género se debe incorporar en todas las políticas de los poderes públicos de las Illes Balears y el artículo 57 que el planeamiento urbanístico deben integrar la perspectiva de género y fomentar la participación de las mujeres, así como que se deberán tener en consideración las necesidades de los diferentes grupos sociales y tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los diversos servicios e infraestructuras urbanas.

En este caso, las modificaciones del planeamiento no suponen afección en relación con la igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres.

Las modificaciones en el cambio de calificación favorecerán la legalización de usos existentes en el municipio que favorecerá las actividades deportivas y de recreo para la población residente y visitante.

En este sentido, las modificaciones no afectan al impacto de género ni a la igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres, por lo que no existe alteración de esta situación. Por otra parte, como se ha expuesto, la modificación del planeamiento en todo caso favorecerá el acceso a las actividades deportivas sin distinción de cualquier circunstancia o condición social del usuario.

5.5.2. Principio de igualdad de trato.

En cuanto al principio de igualdad de trato, éste se encuentra garantizado en los artículos 7.4 y 9.2 de la CE que obliga a los poderes públicos a promover las condiciones de libertad e igualdad del individuo y de los grupos en que se integran para que éstas sean reales y efectivas, así como atribuyen a las comunidades autónomas la competencia exclusiva en materia de igualdad respecto a la mujer que garantice su participación libre y eficaz en el desarrollo político, social, económico y cultural. Además, según el artículo 39.3 de la LUIB, su justificación debe formar parte de la memoria social del plan general que es el documento de evaluación y justificación de las determinaciones del planeamiento relativas a las necesidades sociales de acceso a la vivienda y de evaluación del impacto de la ordenación urbanística propuesta en función del género.

De acuerdo con este principio, todas las personas tienen derecho a la ciudad sin discriminaciones de género, edad, condiciones de salud, ingresos, nacionalidad, etnia, condición migratoria, orientación política, religiosa o sexual, así como a preservar la memoria y la identidad cultural en conformidad con los principios y normas que se establecen en la “Carta mundial por el derecho a la ciudad”.

En resumen, según el principio de igualdad de trato y oportunidades, la nueva ordenación urbanística que se proyecte no debe afectar a que el conjunto de la ciudadanía que habita la ciudad pueda usarla, desenvolverse y disfrutar de la misma en condiciones de igualdad y oportunidades. Este derecho conlleva, además y de manera particular, el deber de atender a aquellos ciudadanos que por diversas circunstancias (edad, salud, vulnerabilidad u otras razones), presentan mayores dificultades para desenvolverse en la misma en condiciones de igualdad. A estos efectos, según se ha señalado, se deberá atender a la vigente Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

En cualquier caso, estas modificaciones del planeamiento, según se han expuesto en esta memoria, no afecta al impacto de género ni al principio de igualdad de trato.

En todo caso, durante la tramitación, esta modificación del planeamiento se someterá a exposición pública al objeto de que estos colectivos puedan participar en el proceso participativo, y, además, se solicitará el informe preceptivo sobre impacto de género a emitir por la Conselleria de Presidencia (Institut Balear de la Dona).

5.5.3. Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación.

El artículo 20 de la Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación (BOE n. 167, de 13.07.22), de acuerdo con lo señalado anteriormente, establece lo siguiente:

“1. Las administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, garantizarán que las políticas de urbanismo y vivienda respeten el derecho a la igualdad de trato y prevengan la discriminación, incluida la segregación residencial, y cualquier forma de exclusión por cualquiera de las causas previstas en la presente ley. De manera específica, se tendrán en cuenta las necesidades de las personas sin hogar y de las que se encuentren en situación de mayor vulnerabilidad o sean más susceptibles de sufrir alguna forma de discriminación.

Asimismo, tendrán en cuenta, en su elaboración, las necesidades de los grupos con mayores dificultades para el acceso y permanencia en la vivienda por razón de las expresadas causas, promoviendo políticas que garanticen la autonomía y la vida independiente de las personas mayores y de las personas con discapacidad, así como el soporte necesario a las personas que sufran o tengan mayor riesgo o predisposición a sufrir patologías y trastornos de la salud graves o inhabilitantes.

2. Los prestadores de servicios de venta, arrendamiento, intermediación inmobiliaria, portales de anuncios, o cualquier otra persona física o jurídica que haga una oferta disponible para el público, estarán igualmente obligados a respetar en sus operaciones comerciales el derecho a la igualdad de trato y no discriminación.

En particular, queda prohibido:

a) Rehusar una oferta de compra o arrendamiento, o rehusar el inicio de las negociaciones o de cualquier otra manera de impedir o denegar la compra o arrendamiento de una vivienda, por razón de alguna de las causas de discriminación previstas en la presente ley, cuando se hubiere realizado una oferta pública de venta o arrendamiento.

b) Discriminar a una persona en cuanto a los términos o condiciones de la venta o arrendamiento de una vivienda con fundamento en las referidas causas.

La obligación de no discriminación se mantendrá durante todo el periodo posterior de uso de la vivienda, en el caso de los arrendamientos u otras situaciones asimilables.

3. Lo previsto en los párrafos anteriores será de aplicación también a los locales de negocio.”

En este caso, como se ha señalado anteriormente, las modificaciones de planeamiento no suponen afección al principio de igualdad de trato y no discriminación. Por otro lado, su objeto no es la regulación del acceso a la vivienda, arrendamiento u otro tipo de intermediación inmobiliaria, sino la legalización de construcciones existentes con nuevos usos de calificación de equipamiento.

5.6. INFORMES DE ORGANISMOS.

Esta, modificación puntual requiere durante su tramitación, al menos la solicitud de los siguientes informes de organismos:

Conselleria de Medi Ambient. DG de Medi Ambient.

Consell Insular de Mallorca. Departament d'Urbanisme i Territori.

Consell Insular de Mallorca. Departament de Cultura, Patrimoni i Esports.

Conselleria de Presidencia. Institut Balear de la Dona.

Ministerio de Defensa

Dir. Gral. De Emergencias e Interior

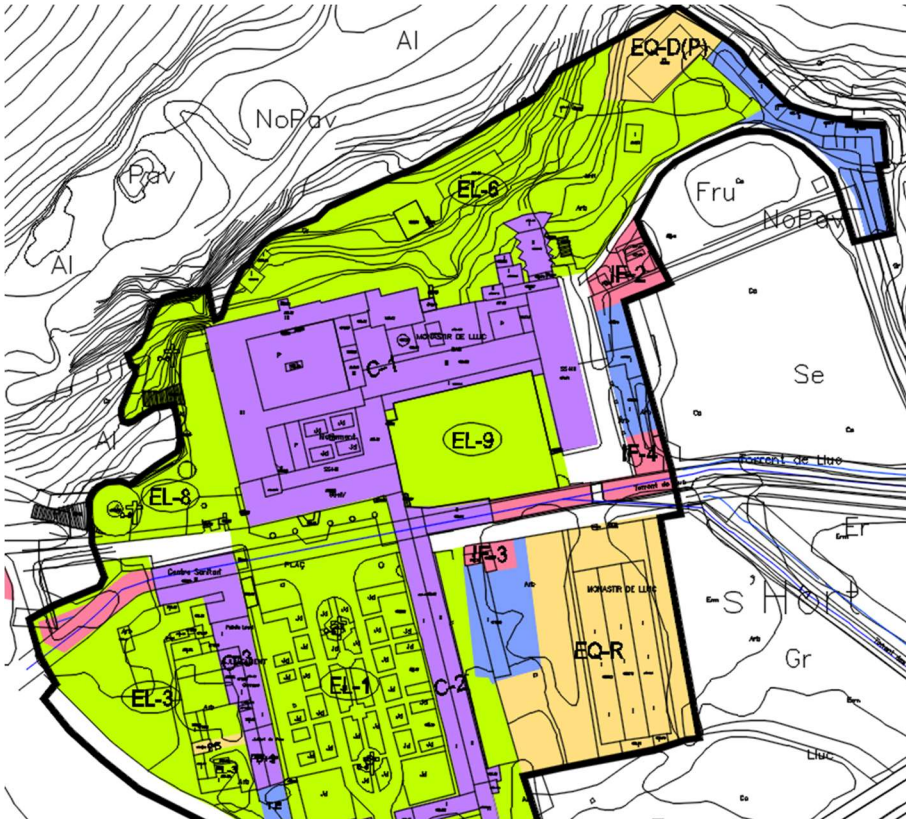
5.7 RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE LOS PLANOS

La modificación de los planos vigentes de las Normas Subsidiarias es la siguiente:

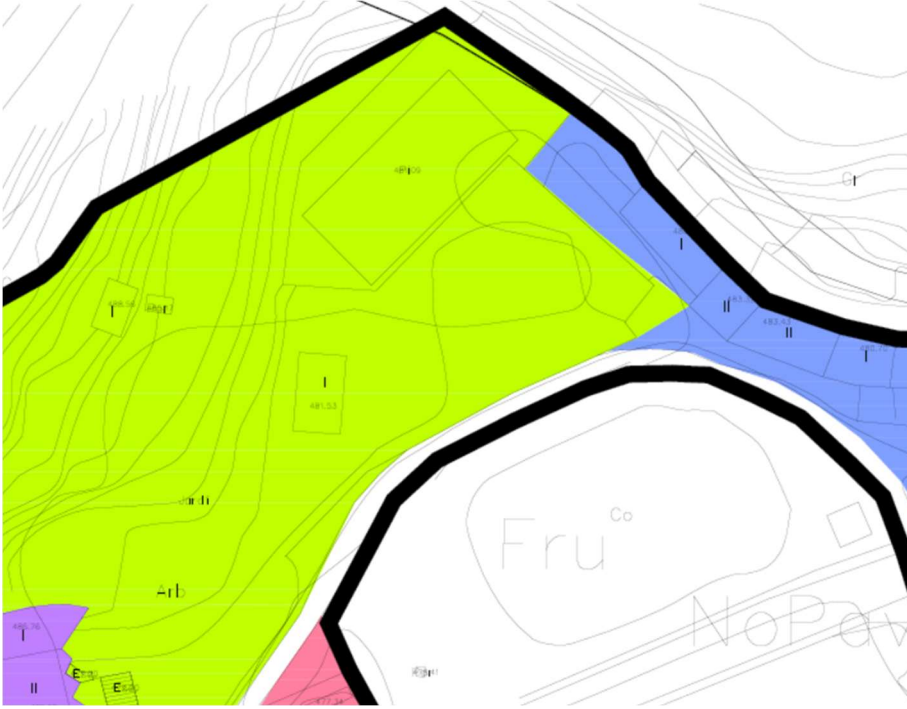
PLANO 1 DEL PEPRI DE LLUC VIGENTE



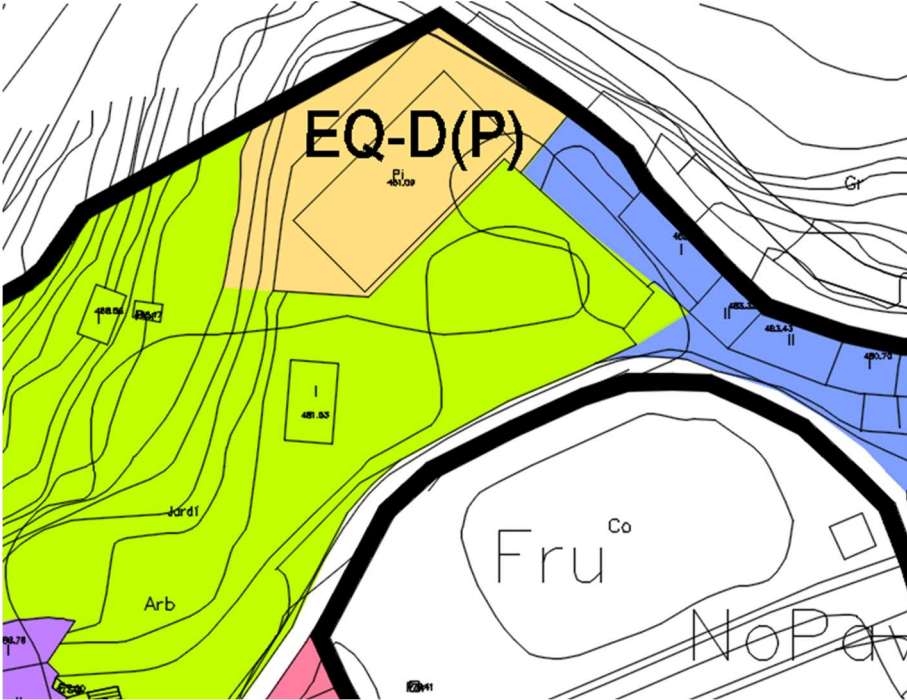
PLANO PROPUESTA MODIFICACIÓN DEL PEPRI DE LLUC



DETALLE PLANO 1 DEL PEPRI DE LLUC VIGENTE



PLANO PROPUESTA MODIFICACIÓN DEL PEPRI DE LLUC



6. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Esta modificación puntual del planeamiento no afecta ni supone alteración del Estudio Económico y Financiero planeamiento vigente puesto que el aprovechamiento no se ve incrementado en modo alguno ya que únicamente se reparte el asignado por plan vigente entre el EL-6 que permanece y el EQ-D(P) nuevo.

7. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE n. 261, de 30.10.15) establece que "La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

Así mismo, el apartado 5 del mismo artículo indica que "La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación...".

Por otra parte, el artículo 38 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, ha previsto el informe de sostenibilidad económica de las actuaciones previstas entre los documentos del Plan General, aunque no determina nada para el supuesto de modificaciones del planeamiento vigente.

La presente modificación puntual del PEPRI de Lluç no supone la implantación de una actuación urbanística ni impone un equilibrio de beneficios y cargas, por lo que no es necesaria la elaboración de una memoria o informe de sostenibilidad económica que estudie y analice el coste público del mantenimiento y conservación de las infraestructuras y servicios.

8. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

En cumplimiento del artículo 25 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y artículo 38 de la LUIB, se anexa el documento de resumen ejecutivo del planeamiento.

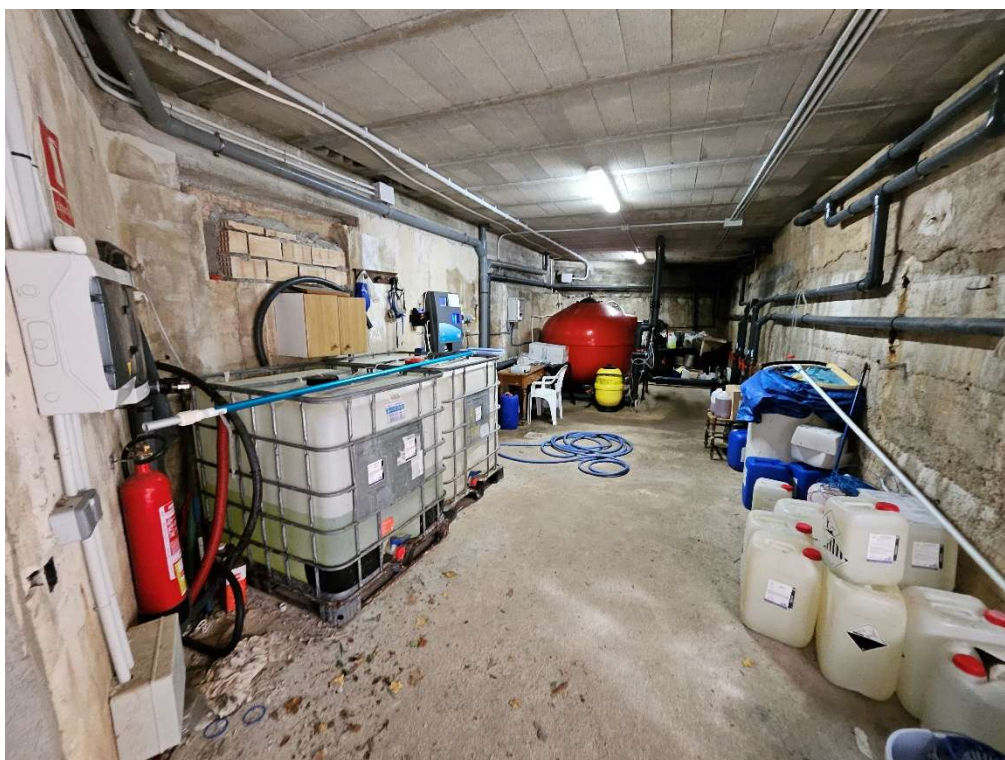
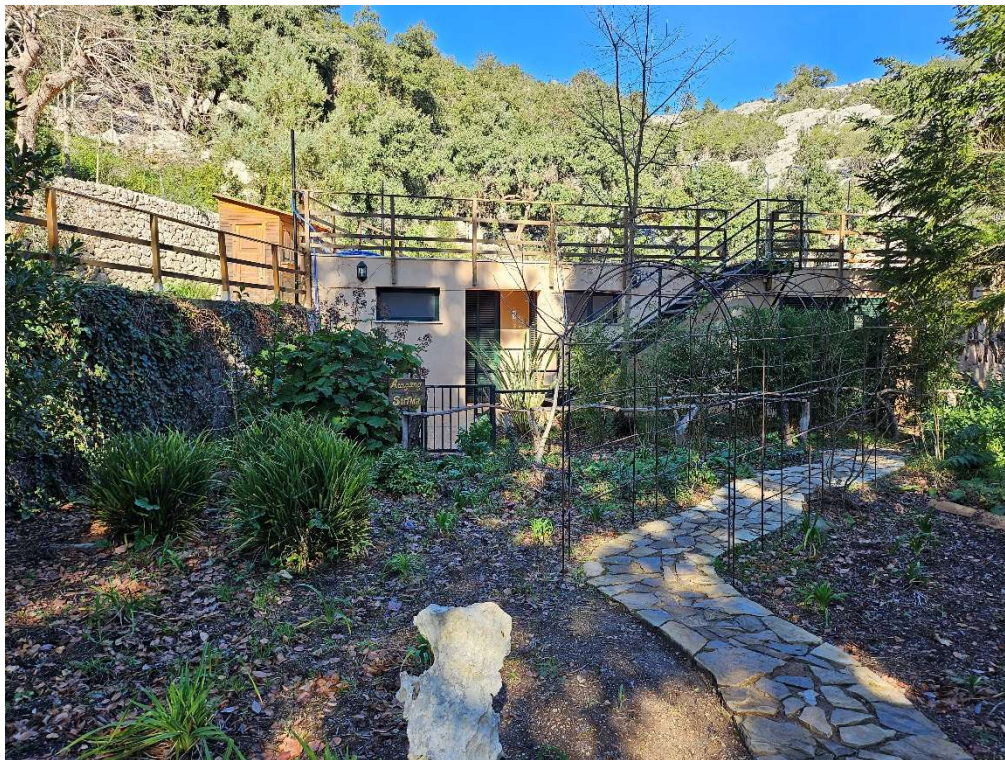
Palma, 9 de julio de 2025



Ignacio Ferrer Coll
Arquitecto

REPORTAJE FOTOGRÁFICO







II. NORMAS URBANÍSTICAS

1.1.3. Equipaments

Comprenen aquells sòls destinats a usos dotacionals al servei del nucli urbà, del Municipi o fins i tot a nivell supramunicipal, amb la finalitat de satisfer les diferents necessitats col·lectives o personals per a la societat, com per exemple defensa del medi natural, necessitats recreatives, lleure, assistència social, educació i religioses.

Per a les dues zones d'equipament previstes en el Pla Especial, s'ha establert una regulació específica, d'acord a les futures necessitats i/o a les característiques preexistents:

EQ-R. L'ACOLLIMENT

Es tracta del punt d'acollida als pelegrins del Santuari religiós de Lluç. Actualment l'edifici consisteix en una gran coberta de dues aigües de planta rectangular, amb il·luminació zenital i obert en els seus laterals.

Regulació	Paràmetres
Altura (nom. màxim de plantes)	1 planta
Altura total	10,00 metres
Altura màxima	7,00 metres
Ocupació màxima de la zona	50%
Zona enjardinada mínima	50%
Volum màxim	10.000 m ³

Usos permesos:

- Religiós
- Sociocultural

Actuacions a realitzar:

- Substitució de la coberta existent per coberta de teula àrab, amb il·luminació zenital.
- Tancament del volum existent.
- Possibilitat de substitució de l'edificació existent a través d'altres propostes d'edificacions singulars que substitueixin a les mateixes, sempre a través de l'autorització de l'organisme competent de Patrimoni del CIM, en la seva tramitació, i a través d'un sistema d'adjudicació de concurs d'idees arquitectòniques.

EQ-D. ZONA ESPORTIVA

Es tracta d'una zona de nova creació que es destinarà als aspectes esportius necessaris a oferir per part del Santuari religiós de Lluç als visitants i residents

Regulació	Paràmetres
Altura (nom. màxim de plantes)	1 planta
Altura total	5,00 metres
Altura màxima	3,00 metres
Ocupació màxima de la zona	10%
Zona enjardinada mínima	30%
Volum màxim	450 m ³
Tipologia	Aïllada
Separació a llinars	5 metres

Usos permesos:

- Esportiu i complementaris a l'activitat principal.

Actuacions a realitzar:

- Enjardinar la zona lliure resultant, amb creació de zones d'ombra, al costat de qualsevol proposta arquitectònica esportiva que es presenti per a la zona.

Les condicions d'estètica i integració dels equipaments amb l'entorn hauran de complir l'article 2.2.4 d'aquestes Normes.

EQ-D(P) Piscina

Es tracta d'una zona de nova creació que es destinarà als aspectes esportius necessaris a oferir per part del Santuari religiós de Lluç als visitants i residents

Regulació	Paràmetres
Altura (nombre màxim plantes)	1 planta
Altura total	5,00 metres
Altura màxima	3,00 metres
Ocupació màxima	14%

Usos permesos:

- Esportiu i complementaris a l'activitat principal (pèrgoles i garita pel socorrista)

Actuacions a realitzar:

- Incorporar tots els elements e instal·lacions necessàries per garantir l'accessibilitat universal i seguretat de tots els usuaris.

Normas de integració estètica:

- Les condicions d'estètica i integració dels equipaments amb l'entorn hauran de complir amb l'article 2.2.4. d'aquestes de les Normes Subsidiàries d'Escorca.
- Els nous elements e instal·lacions de l'equipament esportiu hauran de minimitzar el seu impacte visual i els seus acabats no podran desentonar respecte a l'entorn.

1.2.1. Sistemes d'Espais LliuresEL-6 JARDÍ BOTÀNIC

Es tracta d'un espai de caràcter botànic que ha de mantenir les seves característiques en l'estat original el màxim possible. Reflecteix una presentació interessant de la vegetació de Mallorca. Es presenta per zones o àrees, com *bosc de tramuntana*, *garriga*, *insubordinacions medicinals i aromàtiques*, etc. El seu recorregut és a través d'un sinuós caminó, que fa zig-zag entre les diferents presentacions i decorats naturals. Entre tota aquesta vegetació hi ha dues estructures que cal destacar: un aljub de planta i alçada trapezoidal; i un *porxo* de planta rectangular i murs lleugerament inclinats exteriorment.

Actuacions a realitzar:

- Manteniment de les dues construccions dignes de destacar: l'aljub de planta i alçada trapezoidal així com el porxo de planta rectangular.

Normas de integració estètica:

- Les condicions d'estètica i integració de les construccions amb l'entorn hauran de complir amb l'article 2.2.4. d'aquestes de les Normes Subsidiàries d'Escorca.

Altura (nombre màxim plantes)	1 planta
Altura total	4,50 metres
Altura màxima	3,00 metres
Ocupació màxima	4,07%
Zona enjardinada mínima	75%