

Diligència que emet la secretària per fer constar que la present documentaci3n forma part de la Modificaci3n n3 12 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada inicialment al Ple celebrat en sessi3 ordinària de data 28 de febrer de 2020.

Santa Eulària des Riu, 9 de Març de 2020

La Secretaria.  
Catalina Macías Planells.

## MODIFICACION PUNTUAL NO 12 DE LAS NNSS DE SANTA EULÀRIA DES RIU

NÚCLEO DE CALA PADA S'ARGAMASSA.

EJECUCI3N DE LA SENTENCIA 706/2016 DE LA SECCI3N QUINTA DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPREMO.



## SUMARIO

TRAMITE AMBIENTAL  
MEMORIA JUSTIFICATIVA  
ANEXOS

## TRÁMITE AMBIENTAL

1 En aplicación de lo señalado por la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears (LEAIB) -y salvo en el caso de que, en aplicación de lo señalado en el artículo 9.5 de la misma, la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (CMAIB), a la vista de su entidad y previo informe técnico, hubiera declarado que no tenía efectos significativos sobre el medio ambiente- la Modificación puntual número 12 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu (NNSS) constituye un plan que debe de ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada al haber de reputarse como una modificación menor de un plan sujeto: las NNSS vigentes, evaluación cuyo procedimiento y plazos deben de ajustarse a lo dispuesto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).

2 Con tal finalidad, dentro de la documentación de la Modificación se incorporó el documento ambiental estratégico, en el que se definieron:

- a. Los objetivos de la Modificación.
- b. El alcance y contenido de la misma y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c. El desarrollo previsible de la Modificación.
- d. La caracterización de la situación del medio ambiente antes de la Modificación en el ámbito territorial afectado.
- e. Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f. Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g. La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del proyecto, tomando en consideración el cambio climático.
- j. La descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

3 Dicho documento ambiental estratégico, junto con el borrador de la Modificación, se adjuntó a la solicitud de inicio del procedimiento que, de forma previa a la aprobación inicial de la Modificación, se presentó ante la CMAIB.

4 En fecha 14.10.2019 y con número de RGE 201900016517 tuvo entrada en el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu escrito de fecha 10.10.2019 mediante el que se da traslado de la Resolución del presidente de la CMAIB por la que se formula el informe ambiental estratégico sobre la Modificación puntual número 12 de las NNSS de Santa Eulària des Riu, informe cuyas conclusiones son las siguientes:

4.1 No sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria la Modificación Puntual número 12 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulalia del Río, ya que a pesar de que puedan producirse impactos ambientales significativos en el ámbito, la alternativa que se considera más adecuada ambientalmente es la alternativa 3, que se corresponde con la Modificación Puntual propuesta.

4.2 Como medida para prever o corregir los efectos ambientales negativos, todo el aprovechamiento que supere la media existente en el entorno de primera línea de costa en Cala Pada, se debe ejecutar en la parcela interior de la nueva UA 02-CP.

4.3 Debe de asegurarse el mantenimiento de las condiciones ambientales de la masa forestal calificada como EL-PR cerca de la línea de costa, por lo que el reparto de edificabilidad que se concrete en el Estudio de detalle no debe afectar a esta masa arbórea.

4.4 Dado que pueden producirse impactos ambientales significativos según la asignación de la edificabilidad entre las diferentes calificaciones de suelo y la ordenación que proponga el futuro Estudio de detalle para este ámbito, el mismo se someterá a evaluación ambiental estratégica simplificada en el caso de que se encuentre en alguno de los supuestos del artículo 9.3 de la Ley 12/2016, de evaluación ambiental de las Illes Balears.

5 A efecto de incorporar a la documentación del proyecto los condicionantes que la Resolución establece, se ha modificado la ficha de la unidad de actuación UA 02-CP que en el borrador de la Modificación se proponía, modificando el apartado b). de la misma, a fin de incorporar los criterios de ordenación que en la Resolución se definen, y añadiendo un nuevo apartado g). en que se determina

la necesidad de someter el Estudio de detalle a evaluación ambiental estratégica simplificada en el caso de que se encuentre en alguno de los supuestos del artículo 9.3 de la Ley 12/2016, de evaluación ambiental de las Illes Balears, por lo que tal ficha, que en el borrador rezaba:

## 02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02CP

### a).- Situación, ámbito y objeto.

*Es una unidad de actuación discontinua que abarca los terrenos interiores al núcleo de Cala Pada en los que se emplaza el Hotel Club Cala Pada y los situados en primera línea de dicho núcleo que fueron objeto del recurso contencioso administrativo 136/2012, en parte de los cuales se ubican asimismo instalaciones complementarias del citado Hotel. Tiene por objeto facultar la ejecución de la sentencia del Tribunal Supremo 706/2016, así como la obtención de los terrenos incluidos en la misma que están calificados como espacio libre público y viario*

### b).- Criterios de ordenación

*Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación, que deberá asimismo efectuar el ajuste fino de la ordenación actualmente vigente a fin de calcular de forma exacta los aprovechamientos lucrativos.*

### c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

#### c1).- Usos no lucrativos

*Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.224 m2.*

*Superficie mínima de viario (V): 397 m2.*

*Superficie mínima de zona de infraestructuras y servicios (IS): 722 m2*

*Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 2.343 m2.*

#### c2).- Usos lucrativos

*Superficie máxima de zona extensiva turística 2 con volumetría específica (E-T2 VE): 56.355 m2*

*Superficie máxima de zona comercial 1 con volumetría específica (C1 VE): 5.426 m2*

*Superficie máxima de zona de equipamiento deportivo (EQ-E): 8.175 m2*

*Superficie máxima de espacio libre privado (EL-PR): 17.329 m2*

*Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 87.285 m2*

*Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 41.721,50 m2t*

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 89.628 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Actuación aislada.

quedará como sigue:

## 02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02CP

### a).- Situación, ámbito y objeto.

*Es una unidad de actuación discontinua que abarca los terrenos interiores al núcleo de Cala Pada en los que se emplaza el Hotel Club Cala Pada y los situados en primera línea de dicho núcleo que fueron objeto del recurso contencioso administrativo 136/2012, en parte de los cuales se ubican asimismo instalaciones complementarias del citado Hotel. Tiene por objeto facultar la ejecución de la sentencia del Tribunal Supremo 706/2016, así como la obtención de los terrenos incluidos en la misma que están calificados como espacio libre público y viario*

### b).- Criterios de ordenación

*Se deberá redactar un Estudio de detalle para concreción de la ordenación, que deberá asimismo efectuar el ajuste fino de la ordenación actualmente vigente a fin de calcular de forma exacta los aprovechamientos lucrativos.*

*El reparto de edificabilidades que el Estudio de detalle defina deberá de ajustarse a las siguientes reglas:*

*a. Todo aprovechamiento que supere la media existente en el entorno de la primera línea de costa en Cala Pada, deberá de concretarse en la parcela interior de la unidad.*

*b. Deberá de asegurarse el mantenimiento de las condiciones ambientales de la masa forestal calificada como EL-PR cerca de la línea de costa, por lo que dicho reparto no afectará a esta masa arbórea.*

*c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.*

*c1).- Usos no lucrativos*

*Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.224 m2.*

*Superficie mínima de viario (V): 397 m2.*

*Superficie mínima de zona de infraestructuras y servicios (IS): 722 m2*

*Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 2.343 m2.*

*c2).- Usos lucrativos*

*Superficie máxima de zona extensiva turística 2 con volumetría específica (E-T2 VE): 56.355 m2*

*Superficie máxima de zona comercial 1 con volumetría específica (C1 VE): 5.426 m2*

*Superficie máxima de zona de equipamiento deportivo (EQ-E): 8.175 m2*

*Superficie máxima de espacio libre privado (EL-PR): 17.329 m2*

*Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 87.285 m2*

*Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 41.721,50 m2t*

*d).- Superficie total de la unidad de actuación: 89.628 m2*

*e).- Sistema de actuación: Compensación.*

*f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Actuación aislada.*

*g).- Otras condiciones: El Estudio de detalle deberá de someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada en el caso de que se encuentre en alguno de los supuestos del artículo 9.3 de la Ley 12/2016, de evaluación ambiental de las Illes Balears*

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**Introducción**

**Objeto**

**Normativa aplicable**

**Determinaciones de obligada inclusión**

**Modificaciones en la documentación escrita**

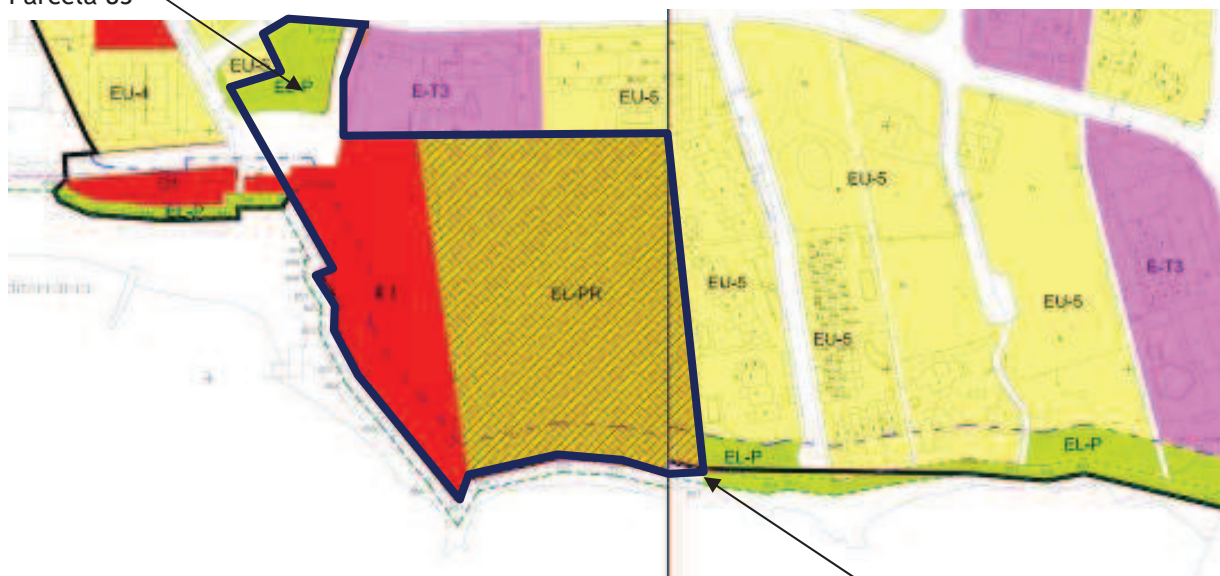
**Modificaciones en la documentación gráfica**

**Introducción**

1 La Modificación puntual número 12 de las NNSS tiene por objeto ejecutar la sentencia número 706/2016, de la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, recaída en el recurso de casación número 3557/2014, interpuesto por la Entidad Residencial Los Pinos SA, contra la Sentencia número 433/2014 dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares en fecha 16 de septiembre de 2014.

En virtud de dicha sentencia 433/2014, se desestimó el recurso contencioso administrativo 136/2012, interpuesto por la Entidad Residencial Los Pinos SA contra el acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico-Artístico del Consell Insular de Eivissa, de 23 de noviembre de 2011, por el que se aprobó definitivamente la revisión del planeamiento general del municipio de Santa Eulalia del Río mediante Normas Subsidiarias de Planeamiento y, en concreto, el aprovechamiento atribuido a los terrenos de la recurrente, al haberse asignado a una pequeña franja el uso comercial y haberse procedido a zonificarse en su mayor parte como espacio libre privado.

Parcela 83



NNSS 2011

Ámbito de la Modificación

El fallo de la sentencia 706/2016 declara haber lugar al recurso de casación interpuesto, por lo que estima el antes citado recurso contencioso administrativo 136/2012 y procede a la anulación parcial de las NNSS, aclarando, en su fundamento séptimo, que tal anulación parcial no responde a la concreta calificación de espacio libre privado otorgada a los terrenos que, por tratarse de una parcela densamente arbolada situada en la proximidad del mar, se encuentra justificada, sino a la reducción en el porcentaje de aprovechamiento lucrativo de que los terrenos han sido objeto, al reputarse insuficientemente compensadas las cargas que han de soportar por virtud del planeamiento, y ello, tal y como en el fundamento sexto se razona, por cuanto:

- a. Se observaba una desigualdad de trato respecto de los terrenos del entorno, que no resultaba tan insignificante como se señalaba y que obedecía a unas razones que no se estimaron suficientemente convincentes.
- b. Se estimaba, por lo antes expuesto, que la reducción de aprovechamiento venía a representar una suerte de carga especial exenta de la requerida justificación.

**Ámbito y objeto**

2 El ámbito de la Modificación puntual es el integrado por:

2.1 Los terrenos a que el recurso contencioso administrativo 136/2012 se refería, cuya superficie total asciende a 20.260 m2 aproximadamente y que están constituidos por dos parcelas registrales independientes:



- a. La parcela número 85 del antiguo Plan parcial de s'Argamassa, de 1.560 m<sup>2</sup> de superficie aproximada y calificada por las NNSS parcialmente anuladas como espacio libre público EL-P y viario.
- b. La parcela colindante por el sur con la anterior, de 18.640 m<sup>2</sup> de superficie, que está calificada por las NNSS parcialmente anuladas en parte como zona comercial C1 y en parte como espacio libre privado EL-PR.

## 2.2 Los terrenos a que se refiere el apartado 5.2 de esta Memoria



3 Las calificaciones otorgadas por las NNSS parcialmente anuladas, que tienen carácter transitorio hasta la aprobación del Plan especial que debe definir la ordenación definitiva del núcleo, obedecen básicamente, tal y como en la Memoria de participación de las NNSS se expresa, al objetivo de salvaguardar, mediante su calificación como EL-PR, la masa forestal existente en la parcela y facultar, mediante la calificación C1, el uso existente en la parte de los terrenos actualmente ocupada por las instalaciones complementarias del establecimiento turístico denominado Hotel Club Cala Pada.

Como de lo al inicio expuesto se deriva, para ejecutar la sentencia debe de procederse a incrementar el aprovechamiento de los terrenos de la recurrente hasta alcanzar la edificabilidad de las parcelas colindantes, edificabilidad que la sentencia fija en un índice de 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>, frente a los 0,26 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> que las NNSS les otorgaban, índice de cuya aplicación a los 20.260 m<sup>2</sup> que conforman la superficie total de dichos terrenos resulta para los mismos un aprovechamiento conjunto de 7.091 m<sup>2</sup> de techo frente a los 5.426 m<sup>2</sup> de techo otorgados a los mismos por las NNSS que han sido parcialmente anuladas en cuanto a éste aspecto concreto, es decir, un incremento de su aprovechamiento conjunto en 1.665 m<sup>2</sup> de techo.

4 Tal incremento de aprovechamiento podría llevarse a cabo básicamente de dos maneras: bien alterando las calificaciones otorgadas a los terrenos por las NNSS parcialmente anuladas o, por el contrario, sin alterar tales calificaciones.

De elegirse la primera opción, y dado que un incremento de edificabilidad de los terrenos calificados como C1 resultaría, como luego se dirá, de difícil concreción en la práctica dado su emplazamiento y disposición, debería de alterarse la calificación, bien de los terrenos correspondientes a la parcela 85

del antiguo Plan parcial hasta ahora calificados como EL-P y viario, bien de los terrenos hasta ahora calificados como EL-PR, lo que supondría:

4.1 De optarse por alterar la calificación de los terrenos de la parcela 85, cuya superficie aproximada, como antes se ha señalado, asciende a 1.560 m<sup>2</sup>, debería determinarse la totalidad de la misma como totalmente edificable y otorgarle una edificabilidad superior a la de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> definida para los terrenos calificados como C1 a fin de alcanzar la cifra de 1.665 m<sup>2</sup>t, en que la edificabilidad global debe de incrementarse.

Tal opción, que sería asimismo de difícil concreción en la práctica al compartir los terrenos de la parcela 85 similares características de emplazamiento y posición de las de los terrenos calificados como C1, supondría, además, el eliminar para siempre la posibilidad de dotar a la playa de Cala Pada de un acceso digno y suficientemente dotado de plazas de aparcamiento desde la trama viaria del término municipal, acceso del que tal playa resulta absolutamente necesitada dado su grado de frecuentación y que constituye una carencia evidente cuya resolución resulta de un interés general innegable.

4.2 De optarse, alternativa o complementariamente, por alterar la calificación de los terrenos calificados como EL-PR, cuya asignación a tal calificación de EL-PR es considerada la adecuada incluso por la propia sentencia 706/2016, al tratarse, tal y como literalmente en la misma se expresa, de una parcela densamente arbolada situada en la proximidad del mar, se estaría optando por afectar a la integridad de un extenso pinar que, como en la Memoria de las NNSS se señala:

- a. Constituye un elemento fundamental en la definición de la imagen del núcleo y de la Cala, cuya existencia se pretende preservar y mantener de cara a la futura ordenación de la zona.
- b. La necesidad de su mantenimiento resulta de la aplicación del principio general establecido en dicha Memoria, de definir la ordenación bajo un criterio de protección, conservación y recuperación del paisaje natural rural y urbano.

5 En el caso de elegirse la alternativa de incrementar el aprovechamiento de los terrenos hasta la magnitud de 7.091 m<sup>2</sup> de techo exigida, sin alterar las calificaciones otorgadas a los mismos, ello podría efectuarse, asimismo:

5.1 Mediante el incremento de la edificabilidad asignada a los terrenos de la parcela que resultan edificables, los 5.426 m<sup>2</sup> de la misma calificados como C1, que actualmente tienen un techo de 5.426 m<sup>2</sup>t, que debería de incrementarse hasta los 7.091 m<sup>2</sup> de techo antes señalado, lo que supondría un índice de edificabilidad de 1,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>.

La concreción de una edificabilidad de tal magnitud sobre unos terrenos que se emplazan en primera línea frente al mar, al lado de la playa de Cala Pada y dentro de un entorno edificado cuya intensidad edificatoria es más de cuatro veces inferior a la señalada, supondría la creación de un impacto paisajístico y ambiental evidente y de difícil asunción, por lo que podría resultar muy problemática y difícil de llevar a la práctica.

5.2 Mediante la inclusión de los terrenos en una unidad de actuación en suelo urbano de carácter discontinuo, en la que el aprovechamiento de 7.091 m<sup>2</sup>t que debe de atribuirse a los mismos formara parte del aprovechamiento global definido para la unidad, de modo que la posterior concreción de dicho aprovechamiento global mediante un Estudio de detalle que determinara la ordenación pormenorizada de los volúmenes en el conjunto de los terrenos, pudiera definir el emplazamiento adecuado para la totalidad del aprovechamiento conjunto, opción esta que se estima que sería la óptima en orden a resolver la aparente paradoja que de los términos de la sentencia 706/2016 se derivan, en tanto en cuanto que establece la necesidad de incrementar el aprovechamiento de unos terrenos cuya calificación como espacio libre privado encuentra, por otra parte, perfectamente justificada, siendo así que tal calificación conlleva la inedificabilidad de los mismos y, por tanto, la imposibilidad de concretar en ellos el incremento de aprovechamiento exigido.

Tal unidad de actuación en suelo urbano estaría constituida por los terrenos a que la sentencia se refiere, ubicados en primera línea y en los que se ubican instalaciones complementarias del Hotel Club Cala Pada, en los que se mantendría en su integridad la ordenación básica hasta ahora definida por las NNSS, mediante la asignación de los mismos a las calificaciones EL-PR y comercial, pero modificando esta última a C1 VE, con volumetría específica a fin de poder materializar en la misma el



aprovechamiento que el Estudio de detalle le asignara, y los terrenos a la trasera del núcleo en que se emplaza el citado Hotel Club Cala Pada que, también con la finalidad de poder absorber el exceso de edificabilidad que del Estudio de detalle, en su caso, resultara, se asignan, además de a las calificaciones EL-PR y EQ-E que ya ostentan a la calificación E-T2 VE, con volumetría específica.

6 En aplicación de lo anterior, mediante esta Modificación puntual de las NNSS se define en el ámbito del núcleo urbano de Cala Pada-S'Argamassa la nueva unidad de actuación UA 02-CP, cuyo aprovechamiento global es el que resulta de la adición al aprovechamiento propio de los terrenos que integran el citado Hotel Club Cala Pada, calificados hasta ahora por las NNSS como E-T2, EL-PR y EQ-E y que según medición efectuada ascendería a 34.630,50 m<sup>2</sup>t, de la edificabilidad de 7.091 m<sup>2</sup>t que deben de atribuirse a los terrenos ubicados en primera línea, en los que se emplazan las instalaciones complementarias del Hotel Club Cala Pada, lo que totaliza un aprovechamiento global de 41.721,50 m<sup>2</sup>t, debiendo la posterior concreción de la ordenación definida por el Estudio de detalle cuya formulación se exige, establecer la forma en que tal edificabilidad se distribuye entre ambos ámbitos de la unidad.



Ámbito de la unidad de actuación

El ámbito de la unidad y la ordenación de los terrenos que en ella se incluyen, son los que se concretan en la documentación gráfica y escrita de la Modificación, que incorpora al Anexo II de las NNUU la correspondiente ficha de dicha unidad actuación, que es del tenor literal siguiente:

## 02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02CP

### a).- Situación, ámbito y objeto.

*Es una unidad de actuación discontinua que abarca los terrenos interiores al núcleo de Cala Pada en los que se emplaza el Hotel Club Cala Pada y los situados en primera línea de dicho núcleo que fueron objeto del recurso contencioso administrativo 136/2012, en parte de los cuales se ubican asimismo instalaciones complementarias del citado Hotel. Tiene por objeto facultar la ejecución de*

*la sentencia del Tribunal Supremo 706/2016, así como la obtención de los terrenos incluidos en la misma que están calificados como espacio libre público y viario*

*b).- Criterios de ordenación*

*Se deberá redactar un Estudio de detalle para concreción de la ordenación, que deberá asimismo efectuar el ajuste fino de la ordenación actualmente vigente a fin de calcular de forma exacta los aprovechamientos lucrativos.*

*El reparto de edificabilidades que el Estudio de detalle defina deberá de ajustarse a las siguientes reglas:*

*a. Todo aprovechamiento que supere la media existente en el entorno de la primera línea de costa en Cala Pada, deberá de concretarse en la parcela interior de la unidad.*

*b. Deberá de asegurarse el mantenimiento de las condiciones ambientales de la masa forestal calificada como EL-PR cerca de la línea de costa, por lo que dicho reparto no afectará a esta masa arbórea.*

*c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.*

*c1).- Usos no lucrativos*

*Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.224 m<sup>2</sup>.*

*Superficie mínima de viario (V): 397 m<sup>2</sup>.*

*Superficie mínima de zona de infraestructuras y servicios (IS): 722 m<sup>2</sup>*

*Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 2.343 m<sup>2</sup>.*

*c2).- Usos lucrativos*

*Superficie máxima de zona extensiva turística 2 con volumetría específica (E-T2 VE): 56.355 m<sup>2</sup>*

*Superficie máxima de zona comercial 1 con volumetría específica (C1 VE): 5.426 m<sup>2</sup>*

*Superficie máxima de zona de equipamiento deportivo (EQ-E): 8.175 m<sup>2</sup>*

*Superficie máxima de espacio libre privado (EL-PR): 17.329 m<sup>2</sup>*

*Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 87.285 m<sup>2</sup>*

*Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 41.721,50 m<sup>2</sup>t*

*d).- Superficie total de la unidad de actuación: 89.628 m<sup>2</sup>*

*e).- Sistema de actuación: Compensación.*

*f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Actuación aislada.*

*g).- Otras condiciones: El Estudio de detalle deberá de someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada en el caso de que se encuentre en alguno de los supuestos del artículo 9.3 de la Ley 12/2016, de evaluación ambiental de las Illes Balears*

**Normativa aplicable**

7 Con carácter general, la modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico se rige por lo señalado en el artículo 59 de la LUIB que, en resumen, determina que:

7.1 La modificación se llevará a cabo de acuerdo con las disposiciones que rijan para la formulación del instrumento de que se trate.

En este caso concreto y por asimilación al tratarse de la modificación de un instrumento de planeamiento general que afecta a cuestiones propias de la ordenación pormenorizada, debe de interpretarse que debe llevarse a cabo de acuerdo con las disposiciones que rigen para la formulación de los Planes de ordenación detallada.

7.2 Si la modificación 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 la LUIB, procederá que se lleven a cabo las cesiones de suelo para dotaciones y para el porcentaje público de plusvalías que se establece en los artículos 29.3 y 30.2 de la ley, aplicados al incremento del aprovechamiento atribuido.

En este caso concreto, no puede interpretarse que la modificación suponga incremento del techo edificable atribuido por el planeamiento anterior, por cuanto dicho planeamiento resultó anulado en este aspecto en concreto, siendo pues ahora la primera vez que tal aprovechamiento se establece.

8 En lo que respecta a la calificación de la actuación que la modificación contempla, a efectos de la definición del régimen que le resulta aplicable, el artículo 23 de la LUIB establece que el planeamiento podrá distinguir las actuaciones urbanísticas siguientes:

8.1 Las actuaciones edificatorias, que son las que afectan a una única parcela, en suelo urbano o rústico, con alguna de las siguientes finalidades:

- a. La edificación, que podrá incluir simultáneamente y, en su caso, la compleción de algún servicio urbanístico.
- b. La rehabilitación edificatoria, que podrá tener por objeto la recuperación de las condiciones de seguridad estructural y del resto de condiciones de habitabilidad, la optimización de la eficiencia energética, la satisfacción de la accesibilidad universal o la adaptación a las condiciones del entorno y del medio urbano o rural en que se integra.
- c. La sustitución de la edificación preexistente por obra nueva conforme al planeamiento en vigor en este momento, siempre que este mantenga el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento anterior.

8.2 Las actuaciones de transformación urbanística, que son las que afectan a un conjunto de parcelas, localizadas en suelo urbano o urbanizable y cuya finalidad es transformar el espacio urbanístico preexistente, conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento, distinguiéndose las siguientes situaciones:

- a. Actuación de nueva urbanización, que habilita para la completa transformación de su situación originaria rural a la final de suelo urbanizado y cuyo ámbito espacial es un sector de suelo urbanizable delimitado en el plan general.
- b. Actuación de renovación urbana, que habilita para la transformación completa de la situación del tejido urbano originario y la renovación integral de su urbanización, cuyo ámbito espacial es una unidad de actuación en suelo urbano.
- c. Actuación de dotación, que habilita para la obtención en el suelo urbano de parcelas dotacionales en proporción a los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento atribuya a determinadas parcelas concretas siempre que no precise de la reforma integral de la urbanización. El ámbito espacial de este tipo de actuación se delimitará como una unidad de actuación, continua o discontinua, en el suelo urbano, conformada por dos tipos de parcelas: parcelas lucrativas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento urbanístico producido por un aumento de la edificabilidad, de la densidad de viviendas y/o un cambio de uso global, respecto a lo establecido en el planeamiento anterior; y parcelas destinadas a dotaciones públicas, dimensionadas en proporción al citado incremento del aprovechamiento atribuido a las parcelas lucrativas.
- d. Actuación de reforma interior, que habilita para la modificación, renovación y reurbanización de un ámbito concreto del suelo urbano y que puede contener a su vez otros tipos de actuaciones urbanísticas.

8.3 Las actuaciones aisladas, que son de las de ejecución del planeamiento con finalidad distinta a las antes mencionadas y, en particular:

- a. Las de ejecución directa de sistemas generales o alguno de sus elementos en cualquier clase de suelo.
- b. Las dirigidas a la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas en suelo urbano que no tengan la consideración de actuaciones de dotación por no existir un incremento del aprovechamiento urbanístico.

9 Dado que, como antes se ha señalado, no puede estimarse que la actuación que la Modificación contempla conlleve incremento del aprovechamiento urbanístico, debe de incardinarse la misma entre las actuaciones aisladas a que hace referencia el apartado 8.3.b anterior.

#### **Determinaciones de obligada inclusión**

10 El artículo 4 del Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, (TRLR 2015) y, en su desarrollo, el artículo 2 de la LUIB, determinan la obligación para el planeamiento de expresar los intereses generales a que obedece su formulación.



A efectos de cumplimentación de lo anterior, los intereses generales a que obedece la alteración de la ordenación detallada que se plantea por la Modificación, se concretan en que tal alteración supone la ejecución de una sentencia del Tribunal Supremo que ha devenido firme.

11 El apartado d. del artículo 41 de la LUIB señala que los planes de ordenación detallada deben de incluir:

- a. La memoria de viabilidad económica en los casos en que establezcan un incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior.
- b. El informe de sostenibilidad económica para aquellas actuaciones en que se generen cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas.

Dado que en este caso concreto la Modificación puntual de las NNSS se plantea en su carácter de instrumento que define la ordenación detallada de los terrenos, asimilable por ello plenamente a un plan de ordenación detallada, se estima de plena aplicación lo dispuesto en el artículo 41 de la LUIB, por lo que, al no derivarse de la Modificación un incremento de aprovechamiento sobre el definido por la ordenación anterior, en los Estudios económicos del proyecto puede obviarse la inclusión de la memoria de viabilidad económica y, al generarse por la Modificación cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas, debería en principio incluirse el informe de sostenibilidad económica.

Ahora bien, el apartado 2 del artículo 47 de la LUIB, en que se regula el contenido de los estudios económicos del planeamiento señala que tal informe es aplicable a las actuaciones a que se refiere el artículo 23.2 de la LUIB, es decir a las actuaciones de transformación urbanística, por lo que, a sensu contrario, debe de estimarse como innecesario en las actuaciones aisladas entre las que se incardina la contemplada en esta Modificación.

12 El apartado 3 del artículo 59 de la LUIB establece que las propuestas de modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico deben de justificar y razonar la oportunidad y conveniencia de la iniciativa con relación a los intereses públicos y privados concurrentes, debiendo el órgano competente para tramitar la modificación valorar adecuadamente la justificación de la propuesta y, en el caso de una valoración negativa, denegarla motivadamente.

A efectos de cumplimentación de lo anterior, señalar que, como antes se ha dicho, la propuesta de Modificación obedece a la necesidad de llevar a cabo la ejecución de una sentencia del Tribunal Supremo que ha devenido firme.

13 El apartado 5 del artículo 59 de la LUIB determina que cuando las modificaciones de un instrumento de planeamiento urbanístico supongan, directa o indirectamente, 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.

A efectos de cumplimentación de lo anterior, reiterar que tal y como ya se ha expresado, no cabe interpretar que la Modificación suponga, directa o indirectamente, un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, o una modificación de los usos del suelo, por cuanto es ahora la primera vez que se establecen tales aspectos de la ordenación, al haber resultado anuladas las previsiones al respecto del planeamiento anterior.

#### **Modificaciones en la documentación escrita**

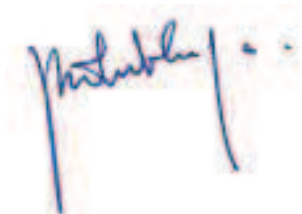
14 Como consecuencia de las determinaciones de esta Modificación, resulta alterada la siguiente documentación escrita de las NNSS vigentes, en la forma que se concreta en el Anexo 3:

- a. Introducción en el Anexo II. Unidades de actuación en suelo urbano, de la ficha de la unidad de actuación UA-02CP.

#### **Modificaciones en la documentación gráfica**

15 Como consecuencia de las determinaciones de esta Modificación, resulta sustituida la siguiente documentación gráfica de las NNSS vigentes, en la forma que se contiene en el Anexo 4:

a. Planos de la serie CPA, calificación del suelo del núcleo urbano de Cala Pada-S'Argamassa, CPS-01, CPS-04 y CPS-05 a escala 1:1000.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jose Bonilla Villalonga', with a vertical line extending downwards from the end of the signature.

jose bonilla villalonga.arquitecto

## ANEXO 1: RESUMEN EJECUTIVO

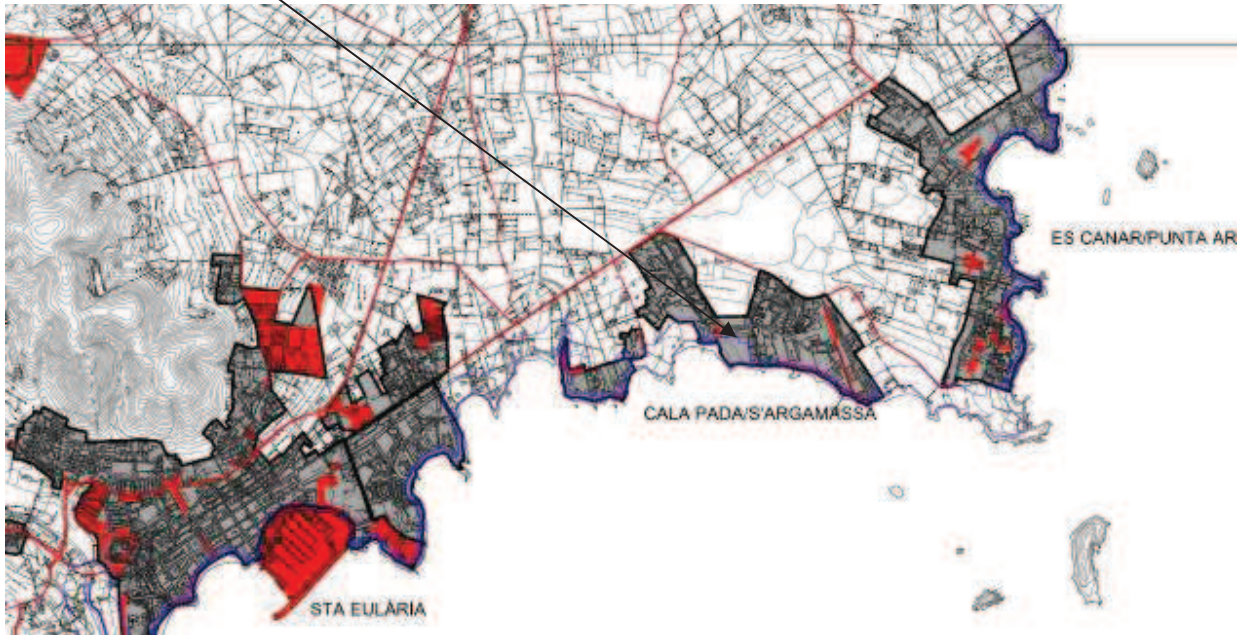


1 El artículo 25.3 del TRLS 2015 establece que, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

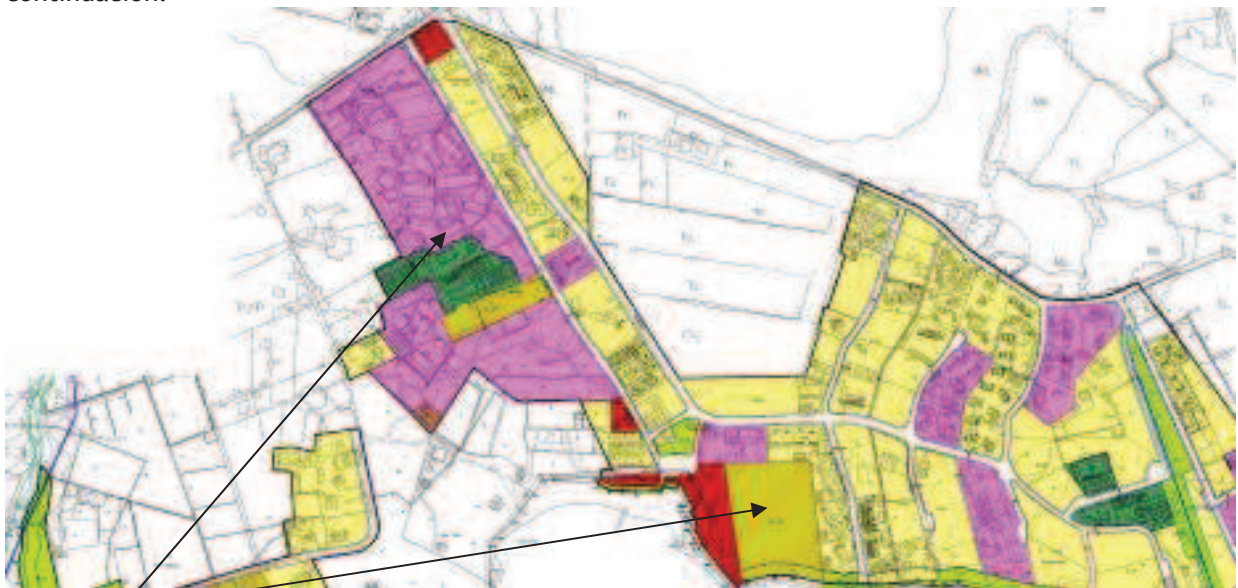
- a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y señalamiento del alcance de dicha alteración.
- b. En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la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

2 A efectos de cumplimentación de lo anterior:

2.1 La situación de los ámbitos en que la ordenación proyectada altera la vigente es el núcleo de Cala Pada-S'Argamassa



2.2 Los ámbitos concretos son los señalados en la Memoria y planos del proyecto, que se identifican a continuación:



Ámbitos

2.3 El alcance de las alteraciones propuestas es el expuesto en el apartado 5.2 de la Memoria, es decir que, a efectos de ejecución de la sentencia 706/2016, se incluyen los terrenos a que la misma se refiere en una unidad de actuación en suelo urbano de carácter discontinuo, en la que el

aprovechamiento que según la sentencia debe de atribuirse a los mismos pasa a formar parte del aprovechamiento global definido para la unidad y se concretará en la forma que disponga el Estudio de detalle que establecerá la ordenación pormenorizada de los volúmenes en los terrenos.

2.4 El único ámbito en que se suspenden los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística es el constituido por los terrenos incluidos en la nueva unidad de actuación en suelo urbano UA-02CP, y la duración de la suspensión es la resultante de la aplicación de lo señalado en el artículo 51, apartados 2 y 4, de la LUIB, es decir dos años o hasta la aprobación definitiva.

## ANEXO 2: DOCUMENTACIÓN ESCRITA MODIFICADA

1 Tal y como en el apartado 13 de la Memoria se señala, como consecuencia de las determinaciones de esta Modificación, resulta alterada la siguiente documentación escrita de las NNSS vigentes:

1.1 Introducción en el Anexo II. Unidades de actuación en suelo urbano, de la nueva ficha de la unidad de actuación UA-02CP, del tenor literal siguiente:

....

## 02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02CP

### a).- Situación, ámbito y objeto.

*Es una unidad de actuación discontinua que abarca los terrenos interiores al núcleo de Cala Pada en los que se emplaza el Hotel Club Cala Pada y los situados en primera línea de dicho núcleo que fueron objeto del recurso contencioso administrativo 136/2012, en parte de los cuales se ubican asimismo instalaciones complementarias del citado Hotel. Tiene por objeto facultar la ejecución de la sentencia del Tribunal Supremo 706/2016, así como la obtención de los terrenos incluidos en la misma que están calificados como espacio libre público y viario*

### b).- Criterios de ordenación

*Se deberá redactar un Estudio de detalle para concreción de la ordenación, que deberá asimismo efectuar el ajuste fino de la ordenación actualmente vigente a fin de calcular de forma exacta los aprovechamientos lucrativos.*

*El reparto de edificabilidades que el Estudio de detalle defina deberá de ajustarse a las siguientes reglas:*

*a. Todo aprovechamiento que supere la media existente en el entorno de la primera línea de costa en Cala Pada, deberá de concretarse en la parcela interior de la unidad.*

*b. Deberá de asegurarse el mantenimiento de las condiciones ambientales de la masa forestal calificada como EL-PR cerca de la línea de costa, por lo que dicho reparto no afectará a esta masa arbórea.*

### c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

#### c1).- Usos no lucrativos

*Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.224 m<sup>2</sup>.*

*Superficie mínima de viario (V): 397 m<sup>2</sup>.*

*Superficie mínima de zona de infraestructuras y servicios (IS): 722 m<sup>2</sup>*

*Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 2.343 m<sup>2</sup>.*

#### c2).- Usos lucrativos

*Superficie máxima de zona extensiva turística 2 con volumetría específica (E-T2 VE): 56.355 m<sup>2</sup>*

*Superficie máxima de zona comercial 1 con volumetría específica (C1 VE): 5.426 m<sup>2</sup>*

*Superficie máxima de zona de equipamiento deportivo (EQ-E): 8.175 m<sup>2</sup>*

*Superficie máxima de espacio libre privado (EL-PR): 17.329 m<sup>2</sup>*

*Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 87.285 m<sup>2</sup>*

*Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 41.721,50 m<sup>2</sup>t*

*d).- Superficie total de la unidad de actuación: 89.628 m<sup>2</sup>*

*e).- Sistema de actuación: Compensación.*

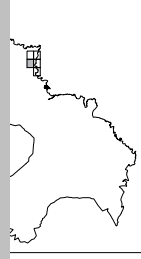
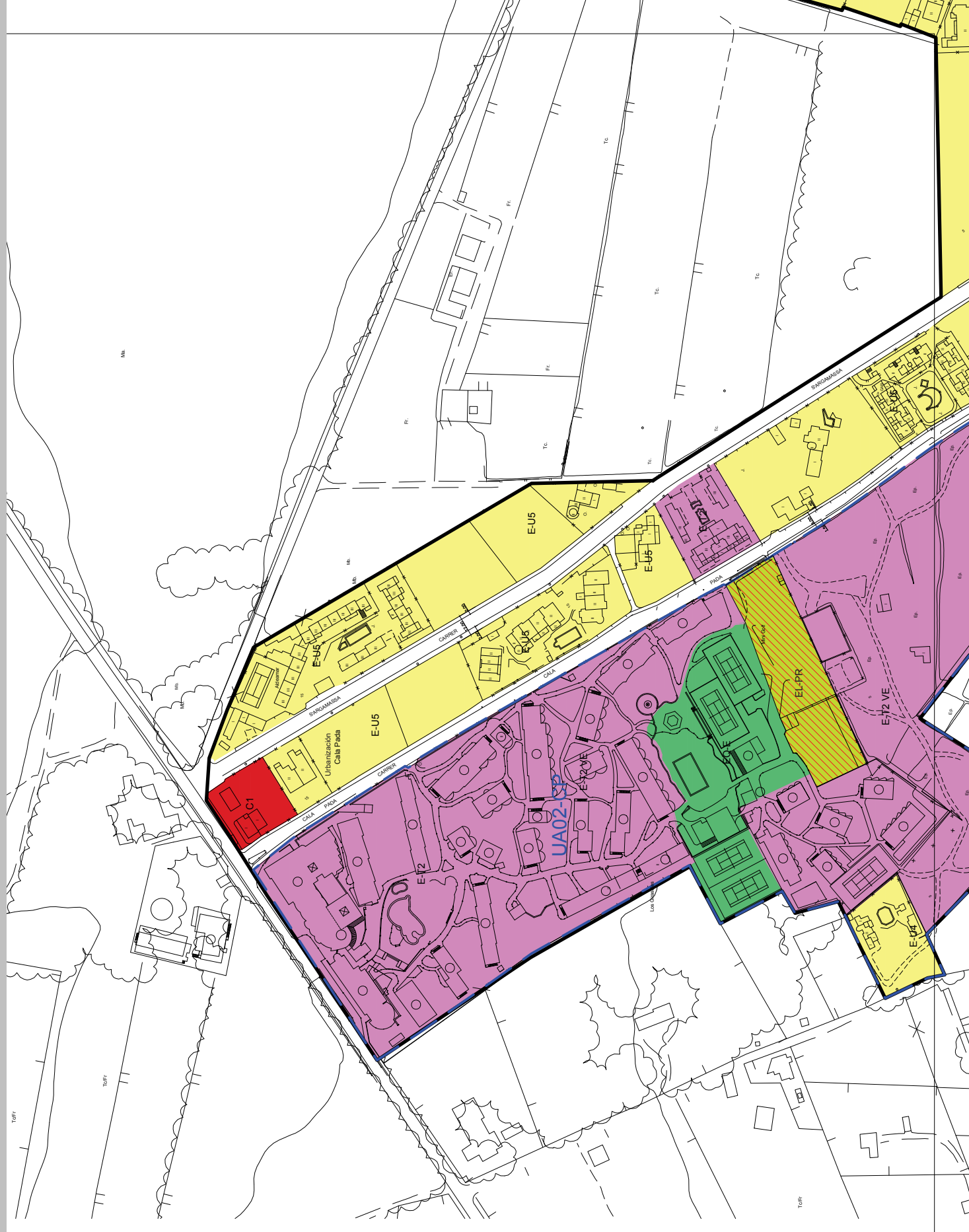
*f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Actuación aislada.*

*g).- Otras condiciones: El Estudio de detalle deberá de someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada en el caso de que se encuentre en alguno de los supuestos del artículo 9.3 de la Ley 12/2016, de evaluación ambiental de las Illes Balears*

....

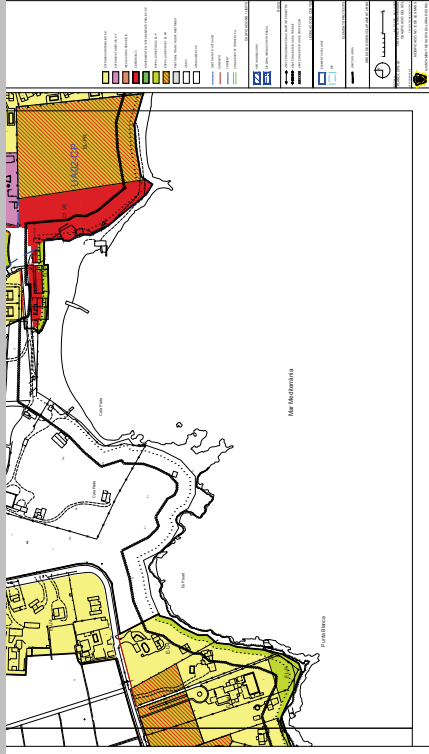
### ANEXO 3: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA

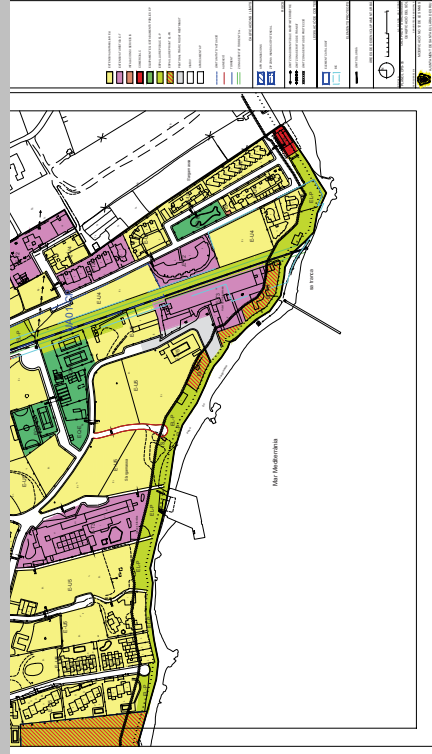




EXTENSIVA UNIFAMILIAR EU	EXTENSIVA TURÍSTICA ET	INSTALACIONES I SERVICIOS IS	COMERCIAL C	EQUIPAMENT EU / ESTABLIMENTS PUBLICS EP	ESPAI LLIBRE PUBLIC EL P	ESPAI LLIBRE PRIVAT EL PR	PEATONAL TAMP. ROAD RESTRICT	VARIU	APARCAMENT AP	LIMIT UNITAT D'ACTUACIÓ	ALINEACIÓ	TORRENT	ZONA SERVITUT TORRENT 5m.
ARR INUNDACIONS	ZP ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL	RISCS	LIMIT ZONA DOMINI PUBLIC MARITIM TERRESTRE	LIMIT ZONA SERVITUT DE TRANSMIT	XXXXXX LÍMIT ZONA SERVITUT DE PROTECCIÓ	ELEMENT CATALOAT	BC	LIMIT SÒL URBÀ	ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ	ELEMENT CATALOAT	BC	LIMIT SÒL URBÀ	ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

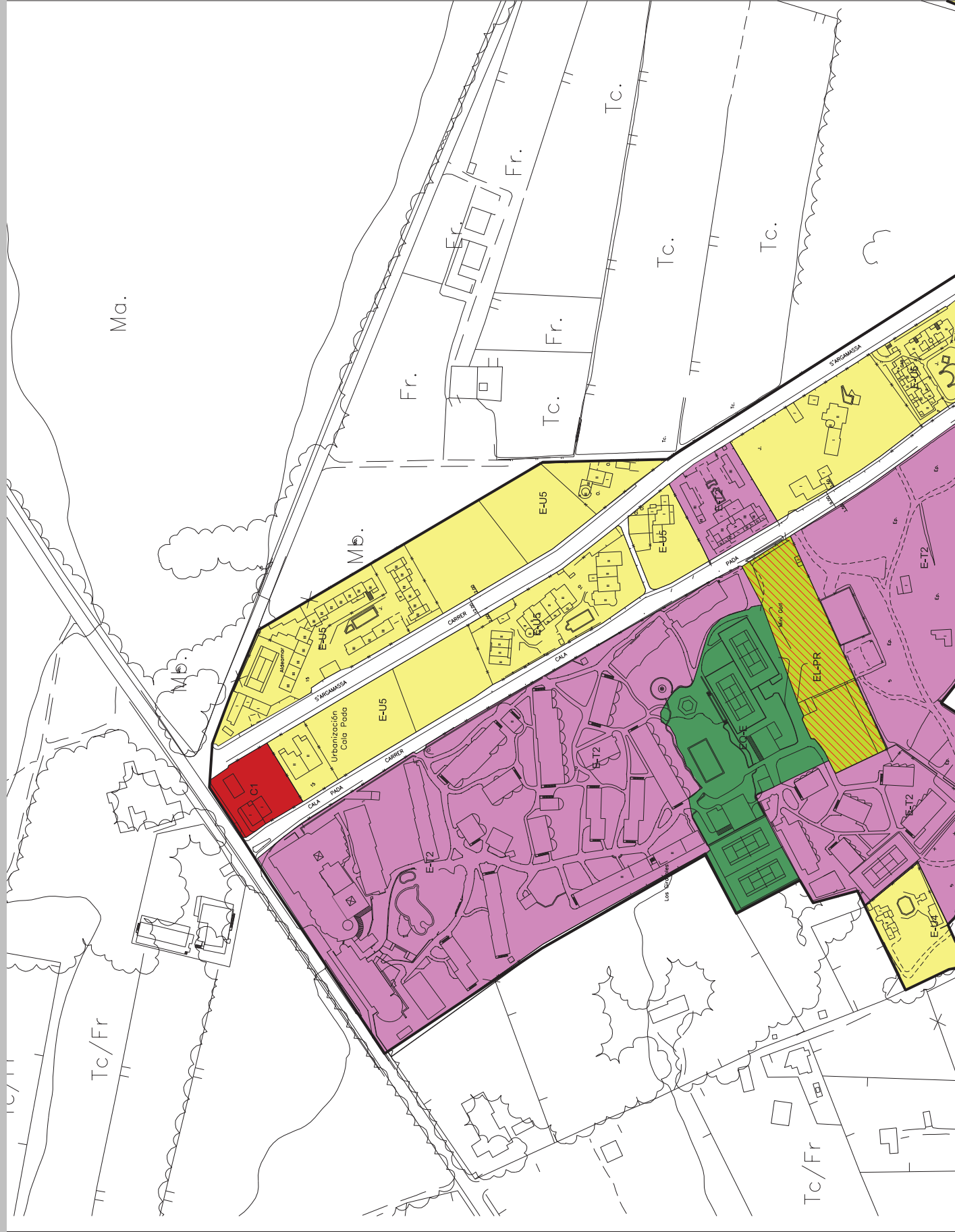
ESCALA: 1:10000  
PLANOL CFS-01  
CALA PADRA - SERRANOSA  
QUALIFICACIÓ DEL SÒL  
SERVISI URBANÍSTIC MUNICIPAL  
MODIFICACIÓ NO 12 DE LES INSS  
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RUI







#### ANEXO 4: PLANOS DE LA ORDENACION ACTUALMENTE VIGENTE



- EXTENSIÓ UNIFAMILIAR E-U1
- EXTENSIÓ TURÍSTICA E-T
- INSTAL·LACIONS SERVEIS COMERCIAL C
- EQUIPAMENT EDI / ESTABLIMENTS PÚBLICS EP
- ESPALLIBRE PRIVAT E-LPR
- ESPALLIBRE PÚBLIC E-LP
- VRB V
- APARCAMENT AP
- FEIIONAL TRÀFIC INDICAT RESTRICTIAT

- CALIFICACIONS LÍMITS**
- APRIMARIACIONS
  - ZIP ZONA INUNDADA POTENCIAL

- RISCS**
- LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
  - LÍMIT ZONA SERVIDIÓ DE TRÀNSIT
  - XXXXX LÍMIT ZONA SERVIDIÓ DE PROTECCIÓ

- LEGISLACIÓ DE COSTES**
- ELEMENT CATALUNYÀ
  - BC

- ELEMENTS PROTEGITS**
- LÍMIT SOL ÚRBA

- ÀREES DE DESENVOLUPAMENT ÚRBA**

ESCALA: 1:5000  
 PLANOL: CPSS-01  
 ABRIL 2015

AL·LUDOR: 04.10.000  
 CALA PADÀ - S'IRGAMASSA  
 QUALIFICACIÓ DEL SOL  
 SERVEI TÈCNIC MUNICIPAL

MODIFICACIÓ NO 9 DE LES NNSS  
 AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

