

## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**8022**

*Aprobación definitiva de la Modificación puntual número 12 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del T.M. de Santa Eulària des Riu. Núcleo Cala Pada- S'Argamassa*

Por acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de julio de 2023, ha sido aprobada definitivamente la Modificación puntual número 12 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del T.M. de Santa Eulària des Riu. Núcleo Cala Pada- S'Argamassa, Ejecución de Sentencia 706/2016 de la sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo, cuyo contenido es el siguiente:

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente la “Modificación puntual nº 12 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del T.M. de Santa Eulària des Riu. Núcleo de Cala Pada-s'Argamassa. Ejecución de la sentencia 706/2016 de la sección quinta de la sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo”, redactada por el arquitecto D. José Bonilla Villalonga, junto con la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de la Modificación Puntual número 12 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, redactada por UAP2100 con resolución de las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública en el sentido que se desprende del informe emitido sobre las mismas en el apartado de participación pública de la Memoria, que esta Corporación asume plenamente como motivación de esta resolución en cuanto a su estimación y desestimación, conforme al siguiente detalle:**

1. Alegación número 01. RGE202000005577 de 05/06/2020. Ana María C.F, en representación de Residencial Los Pinos S.A., complementada por la presentada con RGE202099900009883 de fecha 30/07/2020, por Iván T.R., en representación de Residencial Los Pinos S.A. Desestimar.
2. Alegación número 02. RGE202000006317 de 16/06/2020. Matthias Hans P.A., en representación de la entidad Urbisa S.A. Desestimar.
3. Alegación número 04. RGE202299900006298 de 05.05.2022, Iván T.R y José L.I, en representación de Residencial Los Pinos S.A. Desestimar.

**SEGUNDO.-** Publicar el contenido del presente acuerdo en el Boletín Oficial de les Illes Balears junto con el contenido normativo del proyecto de la Modificación puntual nº 12 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del T.M. de Santa Eulària des Riu, así como en la web municipal su contenido completo.

**TERCERO.-** Practíquese notificación individualizada a quienes han formulado alegaciones de la parte del contenido del informe emitido en contestación a las mismas, que ha servido de base para la adopción del presente acuerdo.

**CUARTO.-** Remitir un ejemplar diligenciado al Archivo de Urbanismo de les Illes Balears y otro al Consell Insular d'Eivissa junto con certificación del presente acuerdo.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, con sede en Palma (Mallorca) en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio.

Todo ello, sin perjuicio que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se considere pertinente.

En aplicación de los artículos 70.2 y 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y a los efectos del establecido en el artículo 65.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, se procede a la publicación de su contenido normativo.

Santa Eulària des Riu, documento firmado digitalmente (23 de agosto de 2023)

**La alcaldesa**  
Carmen Ferrer Torres



**MODIFICACION PUNTUAL NO. 12 DE LAS NNSS DE SANTA EULÀRIA DES RIU**

NÚCLEO DE CALA PADA S'ARGAMASSA.

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

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANEXOS

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Introducción

Ámbito

Propuesta

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, en adelante la MP 12, 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.

El fallo de la sentencia 706/2016 declara haber lugar al recurso de casación interpuesto, por lo que estima el 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**

2 El ámbito de la MP 12 es el integrado por:

2.1 Los terrenos a que el recurso contencioso administrativo 136/2012 se refería, cuya superficie total asciende según medición actualizada a 21.039 m2 y que están básicamente constituidos por dos parcelas registrales independientes:

- a. La parcela número 85 del antiguo Plan parcial de s'Argamassa, calificada por las NNSS parcialmente anuladas como espacio libre público EL-P y viario.
- b. La parcela colindante por el sur con la anterior, calificada por las NNSS parcialmente anuladas en parte como zona comercial C1 y en parte como espacio libre privado EL-PR.





Ambito aproximado de los terrenos a que se refiere el apartado 2.1

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

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.

### Propuesta

3 Como de lo expuesto al inicio se deriva, para eliminar la reducción de aprovechamiento que motiva el sentido de 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>/m<sup>2</sup> frente a los 0,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que las NNSS les otorgaban, índice de cuya aplicación a los 21.039 m<sup>2</sup> que conforman la superficie total de dichos terrenos resulta la asignación a los mismos de un aprovechamiento conjunto de 7.363,65 m<sup>2</sup> de techo frente a los 5.426 m<sup>2</sup> de techo que les otorgan las NNSS parcialmente anuladas en cuanto a éste aspecto concreto, es decir, un incremento de su aprovechamiento conjunto de 1.937,65 m<sup>2</sup> de techo.

4 Tal incremento de aprovechamiento podría llevarse a cabo básicamente de dos maneras:

- a. Modificando las calificaciones otorgadas a los terrenos por las NNSS parcialmente anuladas.
- b. Sin alterar tales calificaciones pero incrementando sus edificabilidades.

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:





Ámbito aproximado de los terrenos a que se refiere el apartado 2.2

4.1 De optarse por alterar la calificación de los terrenos de la parcela 85, que debería de definirse la práctica totalidad de la misma como completamente edificable y otorgarle una edificabilidad similar a la de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> establecida para los terrenos calificados como C1 a fin de poder alcanzar la cifra de 1.937,65 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 tener los terrenos de la parcela 85 similares características de emplazamiento y posición que los terrenos calificados como C1, supondría, además, 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 a lo anterior, por alterar la calificación de los terrenos calificados como EL-PR, cuya asignación a tal calificación 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. Resulta de necesario mantenimiento en 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 la edificabilidad de los terrenos hasta alcanzar la magnitud de 7.363,65 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, es decir los 5.426 m<sup>2</sup> calificados como C1, que actualmente tienen un techo de 5.426 m<sup>2</sup>t, que debería de incrementarse hasta los 7.363,65 m<sup>2</sup> de techo antes señalado, lo que supondría un índice de edificabilidad de 1,36 m<sup>2</sup>/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.





### Ámbito de la unidad de actuación

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 7.363,65 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 es la que se ha elegido al considerar que es 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 de 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.

### Modificaciones introducidas como consecuencia del trámite de informes de otras administraciones

6 Tal y como en la Memoria de participación pública e informes de otras administraciones se expresa, el planteamiento efectuado en el apartado 5.2 anterior, en aplicación del cual el Estudio de detalle que en desarrollo de lo dispuesto en la ficha de la UA debe de formularse para concretar la ordenación, debía de definir el reparto de la edificabilidad lucrativa global entre dos ámbitos de la UA calificados como E-T2 VE y C1 VE, suscitó las dudas respecto de la capacidad competencial de dicho instrumento para efectuarlo que se expresaron en el informe emitido por el Consell Insular d'Eivissa, por lo que, tal y como en la citada Memoria se justifica, se optó de cara a la aprobación



definitiva del proyecto por efectuar tal reparto ya desde la propia modificación, en la forma que en dicha Memoria se expresa, originando con ello la necesidad de proceder a un nuevo trámite de información pública, llevado a cabo a partir de la fecha de 27.02.2022.

7 De acuerdo pues con todo lo expresado, en esta documentación elaborada para la aprobación definitiva de la MP 12 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 la medición digital efectuada asciende a 34.630,50 m<sup>2</sup>, de la edificabilidad de 7.363,65 m<sup>2</sup> 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 41.994,15 m<sup>2</sup>, que se distribuyen en:

- a. 1.899,10 m<sup>2</sup> asignados a los terrenos calificados como C1 VE, resultado de la aplicación a los 5.426 m<sup>2</sup> de terrenos así calificados de una edificabilidad de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- b. 40.095,05 m<sup>2</sup> asignados a los terrenos calificados como E-T2 VE, lo que supone para los mismos una edificabilidad de  $40.095,05/56.355=0,71$  m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aproximadamente.

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, una vez introducidas en la misma las modificaciones que resultan de lo señalado en el apartado anterior así como de lo determinado en los apartados 6.1.2, 6.3.2.2.2.5, 6.4.2.1 y 6.5.2.1 de la Memoria de participación pública e informes de otras administraciones, 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 de volúmenes resultante que deberá asimismo efectuar el ajuste fino de la ordenación actualmente vigente y de la propuesta.

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

#### c1).- Usos no lucrativos

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.113 m<sup>2</sup>.

Superficie mínima de viario (V): 1.242 m<sup>2</sup>.

Superficie mínima de zona de infraestructuras y servicios (IS): 767 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 3.122 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: 41.994,15 m<sup>2</sup> de los que, a efectos de la reparcelación, 34.630,50 m<sup>2</sup> corresponden al ámbito de los terrenos interiores al núcleo de Cala Pada en los que se emplaza el Hotel Club Cala Pada y 7.363,65 m<sup>2</sup> corresponden al ámbito de los terrenos situados en primera línea de dicho núcleo

### Volumetrías específicas:

Techo edificable asignado a la calificación C1 VE: 1.899,10 m<sup>2</sup>

Techo edificable asignado a la calificación E-T2 VE: 40.095,05 m<sup>2</sup>

Resto de condiciones y parámetros aplicables a las calificaciones C1 VE y E-T2 VE: los de las calificaciones C1 y E-T2, respectivamente, en todo lo que no resulte incompatible con el mantenimiento de los aprovechamientos otorgados

### d).- Superficie total de la unidad de actuación: 90.407 m<sup>2</sup>



e).- Sistema de actuación: Compensación.

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

g).- Otras condiciones:

1 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 12.3 del Decreto legislativo 1/2020, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears; incluir las prescripciones técnicas de la Directriz Básica de planificación de protección civil de emergencia para incendios forestales aprobada por el RD 893/2013, de 15 de noviembre, relativas a las características de la urbanización y, en concreto, las especificadas en el Anexo II de especificaciones relativas al plan de autoprotección por riesgo de incendio forestal; y tener en cuenta las recomendaciones y condicionantes señalados en el informe de la DG de Energía y Cambio Climático.

2 La zona afectada por la servidumbre de tránsito del DPMT deberá quedar permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, sin perjuicio, ante imposibilidad justificada, de la aplicación de lo dispuesto en la Disposición transitoria decimocuarta del RGC.

3 En la zona afectada por servidumbre de protección del DPMT, con carácter general no podrán emplazarse nuevas edificaciones, sin perjuicio de la justificación en debida forma de que las obras e instalaciones pretendidas, de las no expresamente prohibidas, no puedan tener otra ubicación que la contemplada en la zona de servidumbre de protección, o acreditar que a través de esa actuación se prestan los servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre.

4 En la zona de influencia del DPMT las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral, así como preverse reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

5 Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

6 Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

7 Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

8 Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

9 En caso de incremento de los mismos, el Ayuntamiento deberá certificar a la Dirección General de Recursos Hídricos que tiene suficiencia hídrica para satisfacer la demanda de agua y capacidad para tratar en la EDAR los volúmenes generados de agua residual, tanto en caudal como en concentración de contaminantes

8 Además de lo expresado en el apartado anterior, como consecuencia de los análisis en materia de movilidad que se han efectuado en el ámbito del núcleo urbano de Cala Pada-s'Argamassa, en esta documentación elaborada para la aprobación definitiva del proyecto se ha modificado asimismo la disposición de los accesos a la playa de Cala Pada que se definía en la documentación del proyecto que fue objeto de aprobación inicial a fin de mejorar su funcionalidad, disposición a la que se da además carácter orientativo a fin de no vincular desde el planeamiento el diseño de la futura solución conjunta del viario y los espacios libres que mejor se adapte a las necesidades que pretenden solventarse.

#### **Normativa aplicable**

9 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:

9.1 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.

9.2 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, tal y como en los subapartados 1 y 2 del apartado 6.2.2 de la Memoria de participación pública e informe de otras administraciones pormenorizadamente se justifica, no puede interpretarse que la modificación suponga incremento del techo edificable o cambio del uso atribuido por el planeamiento anterior, por lo que no cabe aplicar lo señalado.

10 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:

10.1 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.

10.2 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.

10.3 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.

11 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 10.3.b anterior.

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

12 El artículo 4 del Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, (TRLS 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.

13 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.

14 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.

15 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, tal y como en los subapartados 1 y 2 del apartado 6.2.2 de la Memoria de participación pública e informe de otras administraciones antes citados extensamente se justifica.

#### **Modificaciones en la documentación de las NNSS**

16 Como consecuencia de las determinaciones de esta Modificación:

16.1 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.

16.2 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.

#### **ANEXO 1 RESUMEN EJECUTIVO**

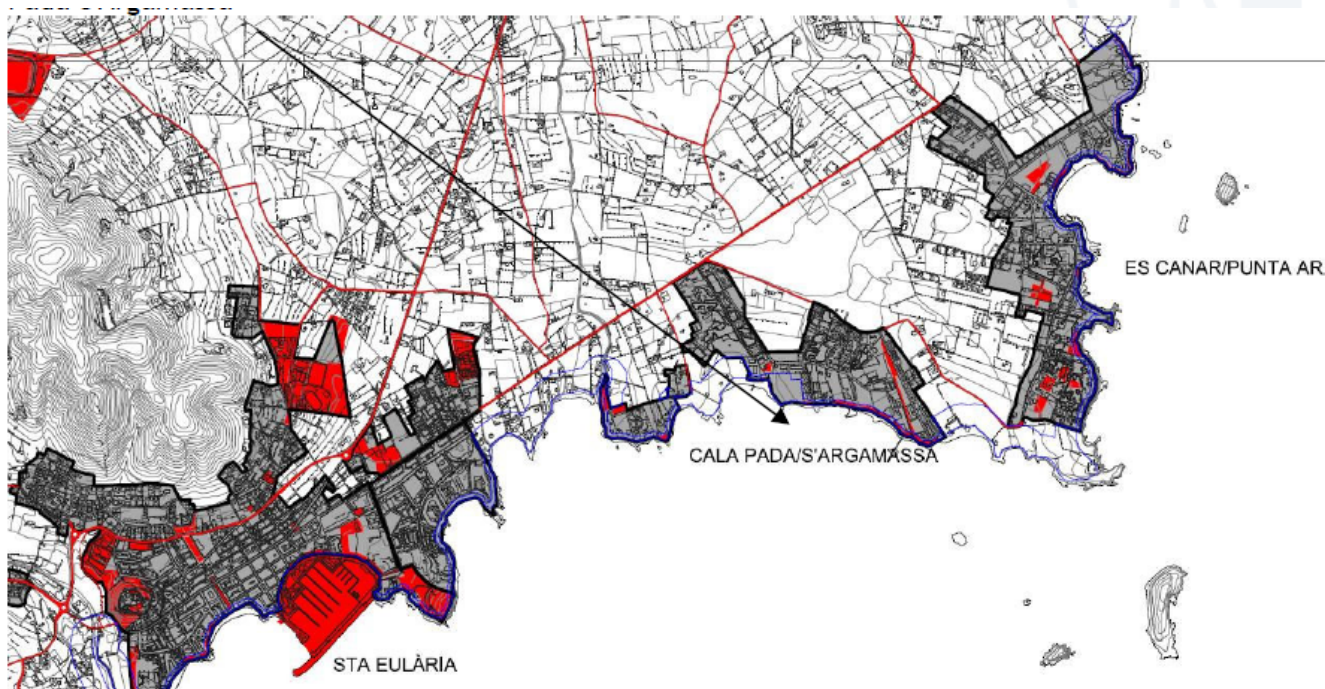
1 El artículo 25.3 del TRLS 2015 y en su desarrollo los artículos 12.2.a) y 39.2.e) de la LUIB, señalan que en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo que incluya una explicación detallada de las modificaciones planteadas y que exprese 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

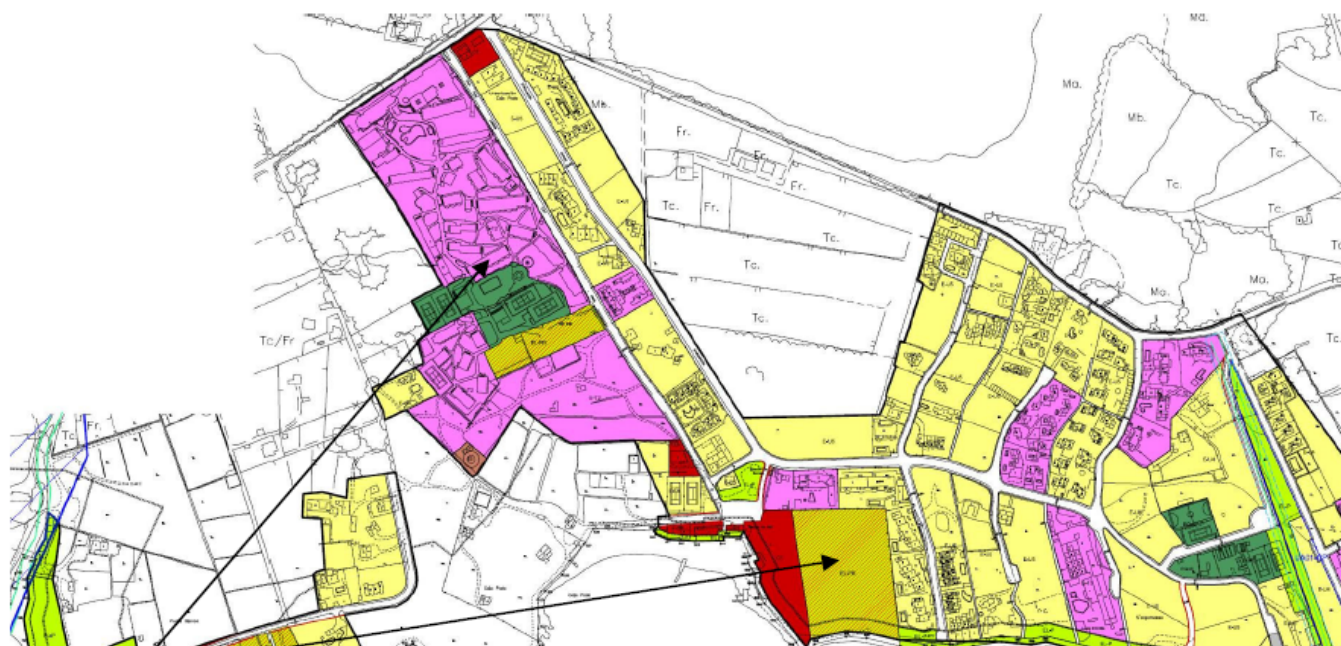
2 A efectos de cumplimentación de lo anterior:

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:



2.3 El alcance de las alteraciones propuestas es el expuesto en el apartado 7 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 en la correspondiente ficha se señala, debiéndose mediante Estudio de detalle definir 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, 4 y 5, de la LUIB, es decir hasta un máximo de tres años, a contar desde la entrada en vigor de la primera suspensión



**ANEXO 2**  
**DOCUMENTACIÓN ESCRITA MODIFICADA**

1 Tal y como en el apartado 16 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, infraestructuras y servicios y viario

b).- Criterios de ordenación

Se deberá redactar un Estudio de detalle para concreción de la ordenación de volúmenes resultante que deberá asimismo efectuar el ajuste fino de la ordenación actualmente vigente y de la propuesta.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.113 m<sup>2</sup>.

Superficie mínima de viario (V): 1.242 m<sup>2</sup>.

Superficie mínima de zona de infraestructuras y servicios (IS): 767 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 3.122 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: 41.994,15 m<sup>2</sup>t de los que, a efectos de la reparcelación, 34.630,50 m<sup>2</sup>t corresponden al ámbito de los terrenos interiores al núcleo de Cala Pada en los que se emplaza el Hotel Club Cala Pada y 7.363,65 m<sup>2</sup>t corresponden al ámbito de los terrenos situados en primera línea de dicho núcleo

Volumetrías específicas:

Techo edificable asignado a la calificación C1 VE: 1.899,10 m<sup>2</sup>t

Techo edificable asignado a la calificación E-T2 VE: 40.095,05 m<sup>2</sup>t

Resto de condiciones y parámetros aplicables a las calificaciones C1 VE y E-T2 VE: los de las calificaciones C1 y E-T2, respectivamente, en todo lo que no resulte incompatible con el mantenimiento de los aprovechamientos otorgados

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 90.407 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

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

g).- Otras condiciones:

1 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 12.3 del Decreto legislativo 1/2020, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las





Illes Balears; incluir las prescripciones técnicas de la Directriz Básica de planificación de protección civil de emergencia para incendios forestales aprobada por el RD 893/2013, de 15 de noviembre, relativas a las características de la urbanización y, en concreto, las especificadas en el Anexo II de especificaciones relativas al plan de autoprotección por riesgo de incendio forestal; y tener en cuenta las recomendaciones y condicionantes señalados en el informe de la DG de Energía y Cambio Climático.

2 La zona afectada por la servidumbre de tránsito del DPMT deberá quedar permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, sin perjuicio, ante imposibilidad justificada, de la aplicación de lo dispuesto en la Disposición transitoria decimocuarta del RGC.

3 En la zona afectada por servidumbre de protección del DPMT, con carácter general no podrán emplazarse nuevas edificaciones, sin perjuicio de la justificación en debida forma de que las obras e instalaciones pretendidas, de las no expresamente prohibidas, no puedan tener otra ubicación que la contemplada en la zona de servidumbre de protección, o acreditar que a través de esa actuación se prestan los servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre.

4 En la zona de influencia del DPMT las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral, así como preverse reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

5 Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

6 Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

7 Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

8 Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

9 En caso de incremento de los mismos, el Ayuntamiento deberá certificar a la Dirección General de Recursos Hídricos que tiene suficiencia hídrica para satisfacer la demanda de agua y capacidad para tratar en la EDAR los volúmenes generados de agua residual, tanto en caudal como en concentración de contaminantes

....

### ANEXO 3 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA

Ver anexo planos

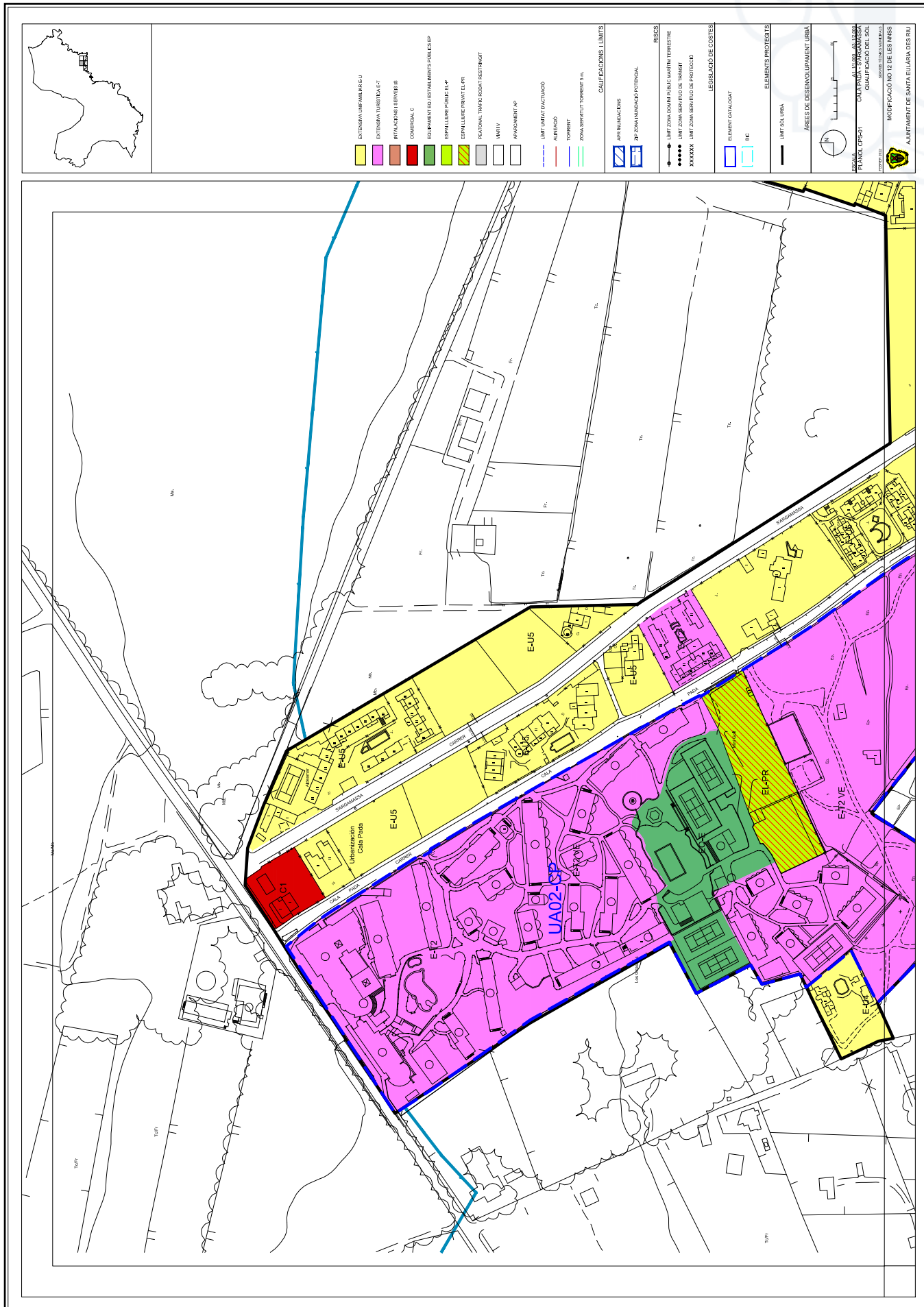
### ANEXO 4 PLANOS DE LA ORDENACION ACTUALMENTE VIGENTE

Ver anexo planos



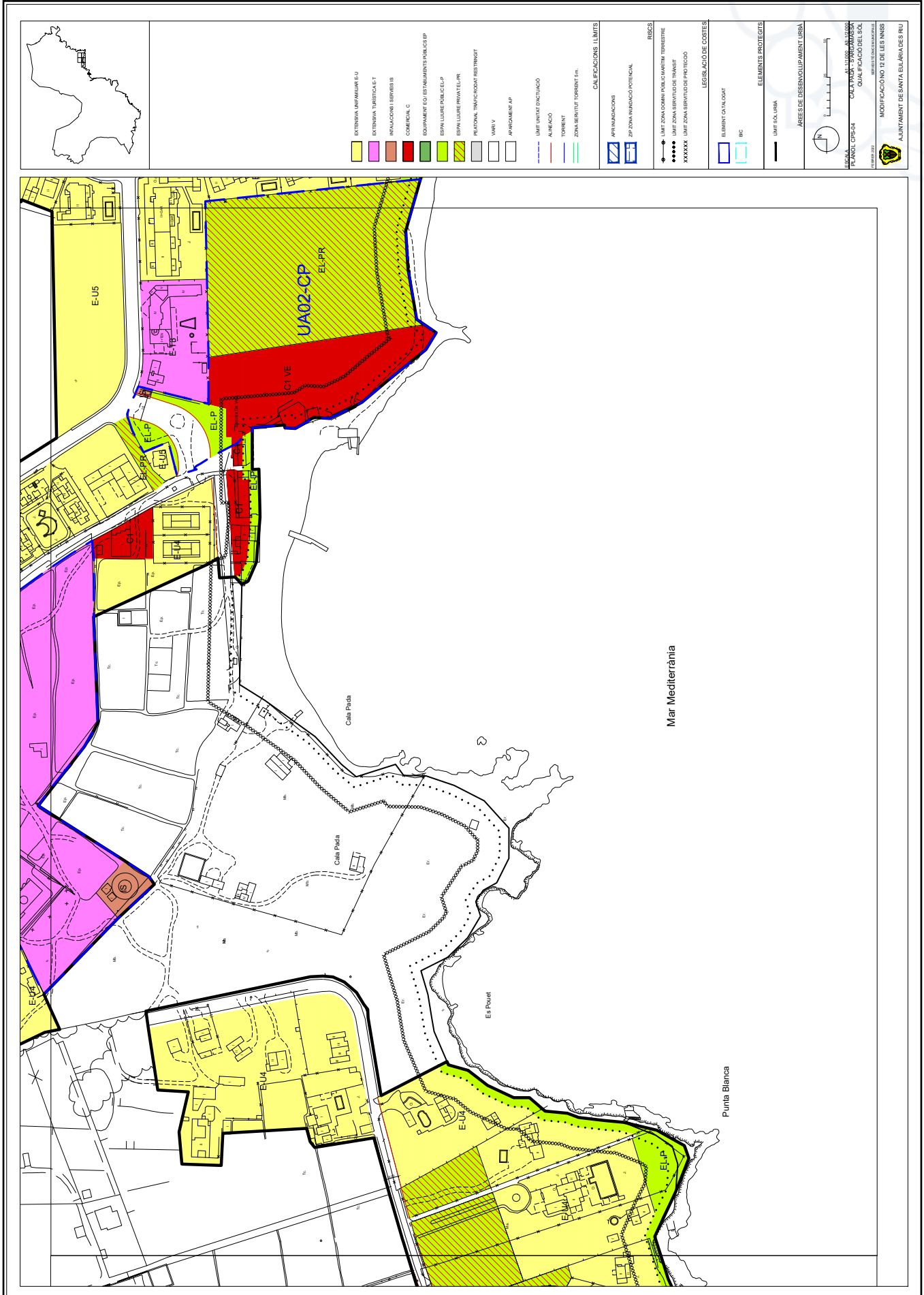


<https://www.caib.es/eboifront/pdf/es/2023/118/1143481>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/118/1143481>











<https://www.caib.es/eboifront/pdf/es/2023/118/1143481>

