

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

8022

Aprovació definitiva de la Modificació Puntual número 12 de les Normes subsidiàries de planejament del TM de Santa Eulària des Riu. Nucli Cala Pada - S'Argamassa

Per acord adoptat pel Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu en sessió ordinària celebrada el dia 27 de juliol de 2023, s'ha aprovat amb caràcter definitiu la Modificació Puntual número 12 de les Normes subsidiàries de planejament del TM de Santa Eulària des Riu. Nucli Cala Pada-S'Argamassa, execució de Sentència 706/2016 de la sala del contenciosa administrativa del Tribunal Suprem, el contingut del qual és el següent:

PRIMER.- Aprovar definitivament la “Modificació puntual núm. 12 de les Normes Subsidiàries de planejament del T.M. de Santa Eulària des Riu. Nucli de Cala Pada-s'Argamassa. Execució de la sentència 706/2016 de la secció cinquena de la sala contenciosa administrativa del Tribunal Suprem”, redactada per l'arquitecte Sr. José Bonilla Villalonga, juntament amb l'Avaluació Ambiental Estratègica simplificada de la Modificació Puntual número 12 de les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu, redactada per UAP2100 amb resolució de les al·legacions presentades durant el tràmit d'informació pública en el sentit que es desprèn de l'informe emès sobre les mateixes en l'apartat de participació pública de la Memòria, que aquesta Corporació assumeix plenament com a motivació d'aquesta resolució quant a la seva estimació i desestimació, conforme amb el següent detall:

1. Al·legació número 01. RGE202000005577 de 05/06/2020. Ana María C.F., en representació de Residencial Los Pinos S.A., complementada per la presentada amb RGE202099900009883 de data 30/07/2020, per Iván T. R. en representació de Residencial Los Pinos S.A. Desestimar
2. Al·legació número 02. RGE202000006317 de 16/06/2020. Matthias Hans P. A., en representació de l'entitat Urbisa S.A. Desestimar
3. Al·legació número 04. RGE202299900006298 de 05.05.2022, Iván T. R. i José L. I., en representació de Residencial Los Pinos S.A. Desestimar.

SEGON.- Publicar el contingut del present acord en el Butlletí Oficial de les Illes Balears juntament amb el contingut normatiu del projecte de la Modificació puntual núm. 12 de les Normes Subsidiàries de planejament del T.M. de Santa Eulària des Riu, així com en la web municipal el seu contingut complet.

TERCER.- Practiqueu notificació individualitzada als qui han formulat al·legacions de la part del contingut de l'informe emès en contestació a les mateixes, que ha servit de base per a l'adopció del present acord.

QUART.- Remetre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i un altre al Consell Insular d'Eivissa juntament amb certificació del present acord.

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, amb seu a Palma (Mallorca) en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la publicació del present anunci.

Tot això sens perjudici que es pugui exercitar qualsevol altre recurs que es consideri pertinent.

En aplicació dels articles 70.2 i 70.ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, i als efectes de l'establert al article 65.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, es procedeix a la publicació del seu contingut normatiu.

Santa Eulària des Riu, document signat digitalment (23 d'agost de 2023)

L'alcaldesa
Maria del Carmen Ferrer Torres



MODIFICACIÓ PUNTUAL NO 12 DE LES NS DE SANTA EULÀRIA DES RIU

NUCLI DE CALA PADA S'ARGAMASSA.

EXECUCIÓ DE LA SENTÈNCIA 706/2016 DE LA SECCIÓ CINQUENA DE LA SALA CONTENCIÓS-ADMINISTRATIU DEL TRIBUNAL SUPREM.

SUMARI

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

ANNEXOS

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Introducció

Àmbit

Proposta

Normativa aplicable

Determinacions de obligada inclusió

Modificacions en la documentació escrita

Modificacions en la documentació gràfica

Introducció

1 La Modificació puntual número 12 de les NS, en endavant la MP 12, té per objecte executar la sentència número 706/2016, de la Secció Cinquena de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Suprem, recaiguda en el recurs de cassació número 3557/2014, interposat per l'entitat Residencial Los Pinos SA, contra la Sentència número 433/2014 dictada per la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears en data 16 de setembre de 2014.

En virtut d'aquesta sentència 433/2014, es va desestimar el recurs contenciós administratiu 136/2012, interposat per l'Entitat Residencial Los Pinos SA contra l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric-Artístic del Consell Insular d'Eivissa, de 23 de novembre de 2011, pel qual es va aprovar definitivament la revisió del planejament general del municipi de Santa Eulària del Riu mitjançant Normes Subsidiàries de Planejament i, en concret, l'aprofitament atribuït als terrenys de la recurrent, en haver-se assignat a una petita franja l'ús comercial i haver-se procedit a zonificar-se en la seva major part com a espai lliure privat.

La part dispositiva de la sentència 706/2016 declara haver-hi lloc al recurs de cassació interposat, per la qual cosa estima el recurs contenciós administratiu 136/2012 i procedeix a l'anul·lació parcial de les NS aclarint, en el seu fonament setè, que tal anul·lació parcial no respon a la concreta qualificació d'espai lliure privat atorgada als terrenys que, per tractar-se d'una parcel·la densament arbrada situada en la proximitat del mar, es troba justificada, sinó a la reducció en el percentatge d'aprofitament lucratiu de què els terrenys han estat objecte, en reputar-se insuficientment compensades les càrregues que han de suportar per virtut del planejament, i això, tal com en el fonament sisè es raona, ja que:

- a. S'observava una desigualtat de tracte respecte dels terrenys de l'entorn, que no resultava tan insignificant com s'assenyalava i que obeïa a unes raons que no es van estimar prou convincents.
- b. S'estimava, per l'abans exposat, que la reducció d'aprofitament venia a representar una sort de càrrega especial exempta de la requerida justificació.

Àmbit

2 L'àmbit de la MP 12 és l'integrat per:

2.1 Els terrenys a què el recurs contenciós administratiu 136/2012 es referia, la superfície total dels quals ascendeix segons mesurament actualitzat a 21.039 m² i que estan bàsicament constituïts per dues parcel·les registrals independents:

- a. La parcel·la número 85 de l'antic Pla parcial de s'Argamassa, qualificada per les NS parcialment anul·lades com a espai lliure públic EL-P i viari.
- b. La parcel·la confrontant pel sud amb l'anterior, qualificada per les NS parcialment anul·lades en part com a zona comercial C1 i en part com a espai lliure privat EL-PR.





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

2.2 Els terrenys a què es refereix l'apartat 5.2 d'aquesta Memòria

Les qualificacions atorgades per les NS parcialment anul·lades, que tenen caràcter transitori fins a l'aprovació del Pla especial que ha de definir l'ordenació definitiva del nucli, obeeixen bàsicament, tal en la Memòria de participació de les NS s'expressa, a l'objectiu de salvaguardar, mitjançant la seva qualificació com EL-PR, la massa forestal existent en la parcel·la i facultar, mitjançant la qualificació C1, l'ús existent en la part dels terrenys actualment ocupada per les instal·lacions complementàries de l'establiment turístic denominat Hotel Club Cala Pada.

Proposta

3 Com de l'exposat a l'inici es deriva, per a eliminar la reducció d'aprofitament que motiva el sentit de la sentència s'ha de procedir a incrementar l'aprofitament dels terrenys de la recurrent fins a aconseguir l'edificabilitat de les parcel·les confrontants, edificabilitat que la sentència fixa en un índex de 0,35 m²/m² davant dels 0,26 m²/m² que les NS els atorgaven, índex de l'aplicació dels quals als 21.039 m² que conformen la superfície total d'aquests terrenys resulta l'assignació als mateixos d'un aprofitament conjunt de 7.363,65 m² de sostre davant dels 5.426 m² de sostre que els atorguen les NS parcialment anul·lades quant a aquest aspecte concret, és a dir, un increment del seu aprofitament conjunt de 1.937,65 m² de sostre.

4 Tal increment d'aprofitament podria dur-se a terme bàsicament de dues maneres:

- a. Modificar les qualificacions atorgades als terrenys per les NS parcialment anul·lades.
- b. Sense alterar tals qualificacions però incrementant les seves edificabilitats.

De triar-se la primera opció, i atès que un increment d'edificabilitat dels terrenys qualificats com C1 resultaria, com després es dirà, de difícil concreció en la pràctica donat el seu emplaçament i disposició, hauria d'alterar-se la qualificació, bé dels terrenys corresponents a la parcel·la 85 de l'antic Pla parcial fins ara qualificats com EL-P i viari, bé dels terrenys fins ara qualificats com EL-PR, el que suposaria:





Àmbit aproximat dels terrenys a què fa referència l'apartat 2.2

4.1 D'optar-se per alterar la qualificació dels terrenys de la parcel·la 85, que hauria de definir-se la pràctica totalitat de la mateixa com a completament edificable i atorgar-li una edificabilitat similar a la d'1 m²/m² establerta per als terrenys qualificats com C1 a fi de poder aconseguir la xifra de 1.937,65 m²t en què l'edificabilitat global ha d'incrementar-se.

Tal opció, que seria així mateix de difícil concreció en la pràctica en tenir els terrenys de la parcel·la 85 similars característiques d'emplaçament i posició que els terrenys qualificats com C1, suposaria, a més, eliminar per sempre la possibilitat de dotar a la platja de Cala Pada d'un accés digne i prou dotat de places d'aparcament des de la trama viària del terme municipal, accés del qual tal platja resulta absolutament necessitada donat el seu grau de freqüentació i que constitueix una manca evident la resolució de la qual resulta d'un interès general innegable.

4.2 D'optar-se, alternativa o complementàriament a l'anterior, per alterar la qualificació dels terrenys qualificats com EL-PR, l'assignació del quals a tal qualificació és considerada l'adequada fins i tot per la pròpia sentència 706/2016, en tractar-se, tal com literalment en la mateixa s'expressa, d'una parcel·la densament arbrada situada en la proximitat de la mar, s'estaria optant per afectar la integritat d'una extensa pineda que, com en la Memòria de les NS s'assenyala:

- a. Constitueix un element fonamental en la definició de la imatge del nucli i de la Cala, l'existència de la qual es pretén preservar i mantenir de cara a la futura ordenació de la zona.
- b. Resulta de necessari manteniment en aplicació del principi general establert en aquesta Memòria, de definir l'ordenació sota un criteri de protecció, conservació i recuperació del paisatge natural rural i urbà.

5 En el cas de triar-se l'alternativa d'incrementar l'edificabilitat dels terrenys fins a aconseguir la magnitud de 7.363,65 m² de sostre exigida sense alterar les qualificacions atorgades als mateixos, això podria efectuar-se, així mateix:

5.1 Mitjançant l'increment de l'edificabilitat assignada als terrenys de la parcel·la que resulten edificables, és a dir, els 5.426 m² qualificats com C1, que actualment tenen un sostre de 5.426 m²t, que hauria d'incrementar-se fins als 7.363,65 m² de sostre abans assenyalat, la qual cosa suposaria un índex d'edificabilitat d'1,36 m²/m².

La concreció d'una edificabilitat de tal magnitud sobre uns terrenys que s'emplacen en primera línia davant del mar, al costat de la platja de Cala Pada i dins d'un entorn edificat la intensitat edificatòria del qual és més de quatre vegades inferior a l'assenyalada, suposaria la creació d'un impacte paisatgístic i ambiental evident i de difícil assumptió, per la qual cosa podria resultar molt problemàtica i difícil de portar a la pràctica.





Àmbit de la unitat d'actuació

5.2 Mitjançant la inclusió dels terrenys en una unitat d'actuació en sòl urbà de caràcter discontinu, en la qual l'aprofitament de 7.363,65 m²t que ha d'atribuir-se als mateixos formés part de l'aprofitament global definit per a la unitat, de manera que la posterior concreció d'aquest aprofitament global mitjançant un Estudi de detall que determinés l'ordenació detallada dels volums en el conjunt dels terrenys, pogués definir l'emplaçament adequat per a la totalitat de l'aprofitament conjunt, opció aquesta que és la que s'ha triat en considerar que és l'òptima amb vista a resoldre l'aparent paradoxa que dels termes de la sentència 706/2016 es deriven, mentre que estableix la necessitat d'incrementar l'aprofitament d'uns terrenys la qualificació com espai lliure privat troba, d'altra banda, perfectament justificada, sent així que tal qualificació comporta la inedificabilitat dels mateixos i, per tant, la impossibilitat de concretar en ells l'increment d'aprofitament exigít.

Tal unitat d'actuació en sòl urbà estaria constituïda pels terrenys a què la sentència es refereix, ubicats en primera línia i en què s'ubiquen instal·lacions complementàries de l'Hotel Club Cala Pada, en què es mantindria en la seva integritat l'ordenació bàsica fins ara definida per les NS, mitjançant l'assignació dels mateixos a les qualificacions d'EL-PR i comercial, però modificant aquesta última a C1 VE, amb volumetria específica a fi de poder materialitzar en la mateixa l'aprofitament que l'Estudi de detall li assignés, i els terrenys al darrere del nucli en què s'emplaça el citat Hotel Club Cala Pada que, també amb la finalitat de poder absorbir l'excés d'edificabilitat que de l'Estudi de detall, en el seu cas, resultés, s'assignen, a més de les qualificacions EL-PR i EQ-E que ja ostenten a la qualificació E-T2 VEU, amb volumetria específica.

Modificacions introduïdes a conseqüència del tràmit d'informes d'altres administracions

6 Tal com en la Memòria de participació pública i informes d'altres administracions s'expressa, el plantejament efectuat en l'apartat 5.2 anterior, en aplicació del qual l'Estudi de detall que en desenvolupament del que disposa en la fitxa de la UA ha de formular-se per a concretar l'ordenació, havia de definir el repartiment de l'edificabilitat lucrativa global entre dos àmbits de la UA qualificats com a E-T2 VE i C1 VE, va suscitar els dubtes respecte de la capacitat competencial d'aquest instrument per a efectuar-ho que es van expressar en l'informe

emès pel Consell Insular d'Eivissa, per la qual cosa, tal com en la citada Memòria es justifica, es va optar de cara a l'aprovació definitiva del projecte per efectuar aquest repartiment ja des de la pròpia modificació, en la forma que en aquesta Memòria s'expressa, originant amb això la necessitat de procedir a un nou tràmit d'informació pública, dut a terme a partir de la data 27.02.2022.

7 D'acord doncs amb tot l'expressat, en aquesta documentació elaborada per a l'aprovació definitiva de la MP 12 es defineix en l'àmbit del nucli urbà de Cala Pada-S'Argamassa la nova unitat d'actuació UA 02-CP, l'aprofitament global del qual és el que resulta de l'addició a l'aprofitament propi dels terrenys que integren el citat Hotel Club Cala Pada, qualificats fins ara per les NS com a E-T2, EL-PR i EQ-E i que segons el mesurament digital efectuat ascendeix a 34.630,50 m², de l'edificabilitat de 7.363,65 m² que s'han d'atribuir als terrenys ubicats a primera línia, en els quals s'emplacen les instal·lacions complementàries de l'Hotel Club Cala Pada, la qual cosa totalitza un aprofitament global de 41.994,15 m², que es distribueixen a:

- a. 1.899,10 m² assignats als terrenys qualificats com C1 VEU, resultat de l'aplicació als 5.426 m² de terrenys així qualificats d'una edificabilitat de 0,35 m²/m².
- b. 40.095,05 m² assignats als terrenys qualificats com a E-T2 VE, la qual cosa suposa per als mateixos una edificabilitat de $40.095,05/56.355=0,71$ m²/m² aproximadament.

L'àmbit de la unitat i l'ordenació dels terrenys que en ella s'inclouen, són els que es concreten en la documentació gràfica i escrita de la Modificació, que incorpora a l'Annex II de les NU la corresponent fitxa d'aquesta unitat actuació que, una vegada introduïdes en la mateixa les modificacions que resulten de l'assenyalat en l'apartat anterior així com del determinat en els apartats 6.1.2, 6.3.2.2.2.5, 6.4.2.1 i 6.5.2.1 de la Memòria de participació pública i informes d'altres administracions, és del tenor literal següent:

02. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-02CP

a).- Situació, àmbit i objecte.

És una unitat d'actuació discontinua que abasta els terrenys interiors al nucli de Cala Pada en els quals s'emplaça l'Hotel Club Cala Pada i els situats en primera línia del esmentat nucli que van ser objecte del recurs contenciós administratiu 136/2012, en part dels quals se situen així mateix instal·lacions complementàries del citat Hotel. Té per objecte facultar l'execució de la sentència del Tribunal Suprem 706/2016, així com l'obtenció dels terrenys inclosos en la mateixa que estan qualificats com a espai lliure públic i viari

b).- Criteris d'ordenació

S'haurà de redactar un Estudi de detall per a concreció de l'ordenació de volums resultant que deurà així mateix efectuar l'ajust fi de l'ordenació actualment vigent i de la proposta.

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu

Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 1.113 m².

Superfície mínima de viari (V): 1.242 m².

Superfície mínima de zona d'infraestructures i serveis (IS): 767 m²

Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 3.122 m².

c2).- Usos lucratiu

Superfície màxima de zona extensiva turística 2 amb volumetria específica (E-T2 VE): 56.355 m²

Superfície màxima de zona comercial 1 amb volumetria específica (C1 VE): 5.426 m²

Superfície màxima de zona d'equipament esportiu (EQ-E): 8.175 m²

Superfície màxima d'espai lliure privat (EL-PR): 17.329 m²

Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 87.285 m²

Aprofitament màxim d'usos lucratiu: 41.994,15 m² dels quals, a efectes de la reparcel·lació, 34.630,50 m² corresponen a l'àmbit dels terrenys interiors al nucli de Cala Pada en els quals s'emplaça l'Hotel Club Cala Pada i 7.363,65 m² corresponen a l'àmbit dels terrenys situats en primera línia d'aquest nucli

Volumetries específiques:

Sostre edificable assignat a la qualificació C1 VEU: 1.899,10 m²

Sostre edificable assignat a la qualificació E-T2 VEU: 40.095,05 m²

Resta de condicions i paràmetres aplicables a les qualificacions C1 VEU i E-T2 VEU: els de les qualificacions C1 i E-T2, respectivament, en tot el que no resulti incompatible amb el manteniment dels aprofitaments atorgats

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 90.407 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació.

f).- Tipus d'actuació urbanística: Actuació aïllada.

g).- Altres condicions:

1 L'Estudi de detall haurà de sotmetre's a avaluació ambiental estratègica simplificada en el cas que es trobi en algun dels supòsits de l'article 12.3 del Decret legislatiu 1/2020, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears; incloure les prescripcions tècniques de la Directriu Bàsica de planificació de protecció civil d'emergència per a incendis forestals aprovada pel RD 893/2013, de 15 de novembre, relatives a les característiques de la urbanització i, en concret, les especificades a l'Annex II d'especificacions relatives al pla d'autoprotecció per risc d'incendi forestal; i tenir en compte les recomanacions i condicionants assenyalats en l'informe de la DG d'Energia i Canvi Climàtic.

2 La zona afectada per la servitud de trànsit del DPMT haurà de quedar permanentment expedita per al pas públic de vianants i per als vehicles de vigilància i salvament, sense perjudici, davant impossibilitat justificada, de l'aplicació del que es disposa en la Disposició transitòria catorzena del RGC.

3 En la zona afectada per servitud de protecció del DPMT, amb caràcter general no podran emplaçar-se noves edificacions, sens perjudici de la justificació en deguda forma que les obres i instal·lacions preteses, de les no expressament prohibides, no puguin tenir una altra ubicació que la contemplada en la zona de servitud de protecció, o acreditar que a través d'aquesta actuació es presten els serveis necessaris o convenients per a l'ús del domini públic marítim-terrestre.

4 En la zona d'influència del DPMT les construccions hauran d'adaptar-se al que s'estableix en la legislació urbanística, havent d'evitar la formació de pantalles arquitectòniques o acumulació de volums, de manera que la disposició i l'alçada de les edificacions proposades es faci de forma harmònica amb l'entorn, sense limitar el camp visual ni desfigurar la perspectiva de la vora litoral, així com preveure's reserves de terra per a aparcaments de vehicles en quantia suficient per garantir l'estacionament fora de la zona de servitud de trànsit.

5 Els usos en la zona de servitud de protecció s'ajustaran al que es disposa en els articles 24 i 25 de la Llei de Costes, havent de comptar els usos permesos en aquesta zona, amb l'autorització de l'òrgan competent de la comunitat autònoma.

6 S'haurà de garantir el respecte de les servituds de trànsit i accés al mar establerts en els articles 27 i 28 de la Llei de Costes, respectivament i el compliment de les condicions assenyalades en l'article 30 per a la zona d'influència.

7 Les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes, situades en zona de domini públic o de servitud, es regularan per l'especificat en la Disposició transitòria quarta de la Llei de Costes.

8 Les instal·lacions de la xarxa de sanejament hauran de complir les condicions assenyalades en l'article 44.6 de la Llei de Costes i concordants del seu Reglament.

9 En cas d'increment dels mateixos, l'Ajuntament haurà de certificar a la Direcció General de Recursos Hídrics que té suficiència hídrica per a satisfer la demanda d'aigua i capacitat per a tractar en l'EDAR els volums generats d'aigua residual, tant en cabal com en concentració de contaminants

8 A més de l'expressat en l'apartat anterior, com a conseqüència de les anàlisis en matèria de mobilitat que s'han efectuat en l'àmbit del nucli urbà de Cala Pada-s'Argamassa, en aquesta documentació elaborada per a l'aprovació definitiva del projecte s'ha modificat així mateix la disposició dels accessos a la platja de Cala Pada que es definia en la documentació del projecte que va ser objecte d'aprovació inicial a fi de millorar la seva funcionalitat, disposició a la qual es dona a més caràcter orientatiu a fi de no vincular des del planejament el disseny de la futura solució conjunta del viari i els espais lliures que millor s'adapti a les necessitats que es pretenen resoldre.

Normativa aplicable

9 Amb caràcter general, la modificació dels instruments de planejament urbanístic es regeix per l'assenyalat en l'article 59 de la LUIB que, en resum, determina que:

9.1 La modificació es durà a terme d'acord amb les disposicions que regeixin per a la formulació de l'instrument de què es tracti.

En aquest cas concret i per assimilació, en tractar-se de la modificació d'un instrument de planejament general que afecta qüestions pròpies de l'ordenació detallada, ha d'interpretar-se que ha de dur-se a terme d'acord amb les disposicions que regeixen per a la formulació dels plans d'ordenació detallada.

9.2 Si la modificació comportés un increment de sòstre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justificués en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establerts en l'article 47.4 de la LUIB, procedirà que es duguin a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29.3 i 30.2 de la llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.

En aquest cas concret, tal com en els subapartats 1 i 2 de l'apartat 6.2.2 de la Memòria de participació pública i informe d'altres administracions detalladament es justifica, no pot interpretar-se que la modificació suposi increment del sostre edificable o canvi de l'ús atribuït pel planejament anterior, per la qual cosa no cal aplicar l'assenyalat.

10 Pel que fa a la qualificació de l'actuació que la modificació contempla, a l'efecte de la definició del règim que li resulta aplicable, l'article 23 de la LUIB estableix que el planejament podrà distingir les actuacions urbanístiques següents:

10.1 Les actuacions edificatòries, que són les que afecten una única parcel·la, en sòl urbà o rústic, amb alguna de les següents finalitats:

- a. L'edificació, que podrà incloure simultàniament i, en el seu cas, la compleció d'algun servei urbanístic.
- b. La rehabilitació edificatòria, que podrà tenir per objecte la recuperació de les condicions de seguretat estructural i de la resta de condicions d'habitabilitat, l'optimització de l'eficiència energètica, la satisfacció de l'accessibilitat universal o l'adaptació a les condicions de l'entorn i el medi urbà o rural en que s'integra.
- c. La substitució de l'edificació preexistent per obra nova conforme al planejament en vigor en aquest moment, sempre que aquest mantingui l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament anterior.

10.2 Les actuacions de transformació urbanística, que són les que afecten un conjunt de parcel·les, localitzades en sòl urbà o urbanitzable i la finalitat del qual és transformar l'espai urbanístic preexistent, conforme a les determinacions del nou planejament, distingint-se les situacions següents:

- a. Actuació de nova urbanització, que habilita per a la completa transformació de la seva situació originària rural a la final de sòl urbanitzat i l'àmbit espacial del qual és un sector de sòl urbanitzable delimitat en el pla general.
- b. Actuació de renovació urbana, que habilita per a la transformació completa de la situació del teixit urbà originari i la renovació integral de la seva urbanització, l'àmbit espacial de la qual és una unitat d'actuació en sòl urbà.
- c. Actuació de dotació, que habilita per a l'obtenció en el sòl urbà de parcel·les dotacionals en proporció als increments d'aprofitament que el planejament atribueixi a determinades parcel·les concretes sempre que no precisi de la reforma integral de la urbanització.

L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació es delimitarà com una unitat d'actuació, contínua o discontinua, en el sòl urbà, conformada per dos tipus de parcel·les: parcel·les lucratives a les quals el planejament els atribueixi un increment d'aprofitament urbanístic produït per un augment de l'edificabilitat, de la densitat d'habitatges i/o un canvi d'ús global, respecte al que s'estableix en el planejament anterior; i parcel·les destinades a dotacions públiques, dimensionades en proporció al citat increment de l'aprofitament atribuït a les parcel·les lucratives.

- d. Actuació de reforma interior, que habilita per a la modificació, renovació i reurbanització d'un àmbit concret del sòl urbà i que pot contenir al seu torn altres tipus d'actuacions urbanístiques.

10.3 Les actuacions aïllades, que són de les d'execució del planejament amb finalitat diferent a les abans esmentades i, en particular:

- a. Les d'execució directa de sistemes generals o algun dels seus elements en qualsevol classe de sòl.
- b. Les dirigides a l'obtenció de terrenys destinats a dotacions públiques en sòl urbà que no tinguin la consideració d'actuacions de dotació per no existir un increment de l'aprofitament urbanístic.

11 Atès que, com abans s'ha assenyalat, no pot estimar-se que l'actuació que la Modificació contempla comporti increment de l'aprofitament urbanístic, ha d'incardinar-se la mateixa entre les actuacions aïllades a què fa referència l'apartat 10.3.b anterior.

Determinacions d'obligada inclusió

12 L'article 4 del Text refós de la Llei del sòl aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, (TRLS 2015) i, en el seu desenvolupament, l'article 2 de la LUIB, determinen l'obligació per al planejament d'expressar els interessos generals a què obeeix la seva formulació.

A l'efecte d'emplenament de l'anterior, els interessos generals a què obeeix l'alteració de l'ordenació detallada que es planteja per la Modificació, es concreten en què tal alteració suposa l'execució d'una sentència del Tribunal Suprem que ha esdevingut ferm.

13 L'apartat d. de l'article 41 de la LUIB assenyalava que els plans d'ordenació detallada han d'incloure:

- a. La memòria de viabilitat econòmica en els casos en què estableixin un increment d'aprofitament sobre l'atribuït pel planejament anterior.
- b. L'informe de sostenibilitat econòmica per a aquelles actuacions en què es generin cessions de sòl a l'administració per a infraestructures o dotacions públiques.



Atès que en aquest cas concret la Modificació puntual de les NS es planteja en el seu caràcter d'instrument que defineix l'ordenació detallada dels terrenys, assimilable per això plenament a un pla d'ordenació detallada, s'estima de plena aplicació el que es disposa en l'article 41 de la LUIB, per la qual cosa, al no derivar-se de la Modificació un increment d'aprofitament sobre el definit per l'ordenació anterior, en els Estudis econòmics del projecte pot obviar-se la inclusió de la memòria de viabilitat econòmica i, en generar-se per la Modificació cessions de sòl a l'administració per a infraestructures o dotacions públiques, deuria en principi incloure's l'informe de sostenibilitat econòmica.

Ara bé, l'apartat 2 de l'article 47 de la LUIB, en què es regula el contingut dels estudis econòmics del planejament assenjala que tal informe és aplicable a les actuacions a què es refereix l'article 23.2 de la LUIB, és a dir, a les actuacions de transformació urbanística, per la qual cosa, a sensu contrari, ha d'estimar-se com a innecessari en les actuacions aïllades entre les quals s'incardina la contemplada en aquesta Modificació.

14 L'apartat 3 de l'article 59 de la LUIB estableix que les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de justificar i raonar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa en relació amb els interessos públics i privats concurrents, devent l'òrgan competent per a tramitar la modificació valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas d'una valoració negativa, denegar-la motivadament.

A l'efecte d'emplenament de l'anterior, assenjar que, com abans s'ha dit, la proposta de Modificació obeeix a la necessitat de dur a terme l'execució d'una sentència del Tribunal Suprem que ha esdevingut ferm.

15 L'apartat 5 de l'article 59 de la LUIB determina que quan les modificacions d'un instrument de planejament urbanístic suposin, directament o indirectament, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, incorporaran a l'expedient que es tramita la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument utilitzat a l'efecte de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

A l'efecte d'emplenament de l'anterior, reiterar que tal com ja s'ha expressat, no cal interpretar que la Modificació suposi, directament o indirectament, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o una modificació dels usos del sòl, tal com als subapartats 1 i 2 de l'apartat 6.2.2 de la Memòria de participació pública i informe d'altres administracions abans citats extensament es justifica.

Modificacions en la documentació de les NS

16 Com a conseqüència de les determinacions d'aquesta Modificació:

16.1 Resulta alterada la següent documentació escrita de les NS vigents, en la forma que es concreta a l'Annex 3:

- a. Introducció en l'Annex II. Unitats d'actuació en sòl urbà, de la fitxa de la unitat d'actuació UA-02CP.

16.2 Resulta substituïda la següent documentació gràfica de les NS vigents, en la forma que conté l'Annex 4:

- a. Plànols de la sèrie CPA, qualificació del sòl del nucli urbà de Cala Pada-S'Argamassa, CPS-01, CPS-04 i CPS-05 a escala 1:1000.

ANNEX 1 RESUM EXECUTIU

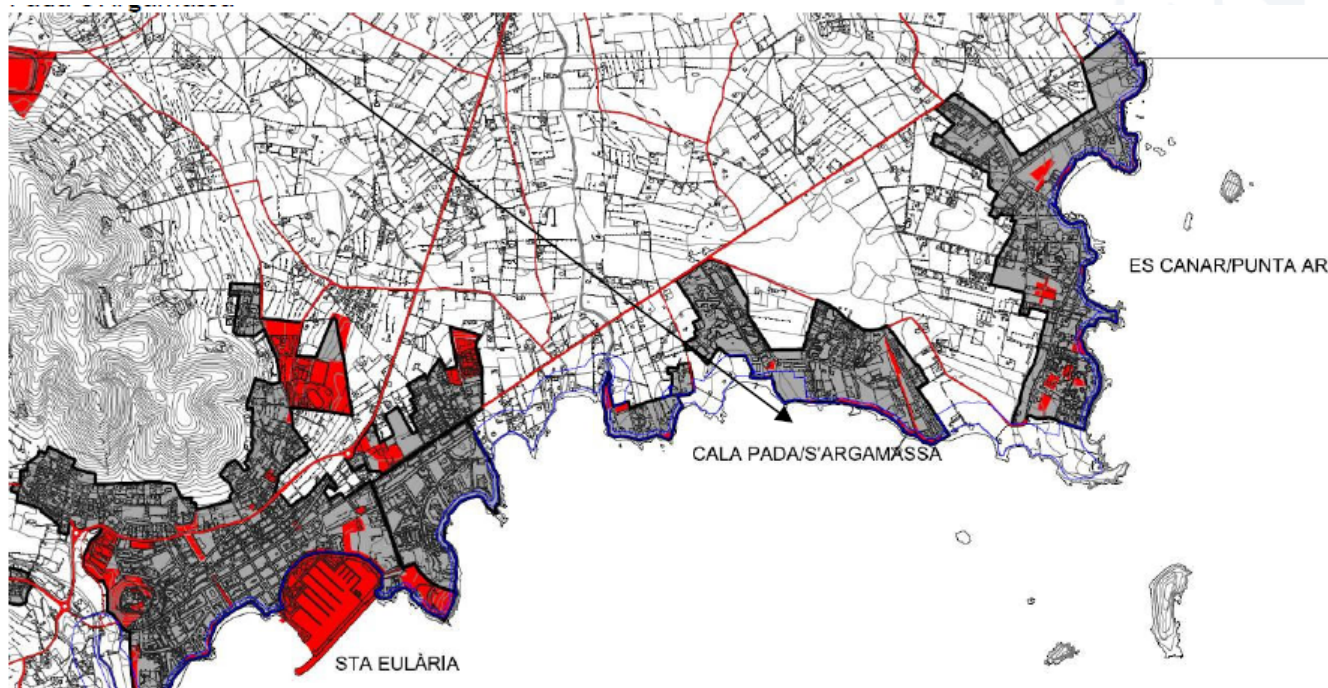
1 L'article 25.3 del TRLS 2015 i en el seu desenvolupament els articles 12.2.a) i 39.2.e) de la LUIB assenyalen que en els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu que inclogui una explicació detallada de les modificacions plantejades i que expressi els extrems següents:

- a. Delimitació dels àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un pla de la seva situació, i assenyalament de l'abast d'aquesta alteració.
- b. En el seu cas, els àmbits en els quals se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada d'aquesta suspensió

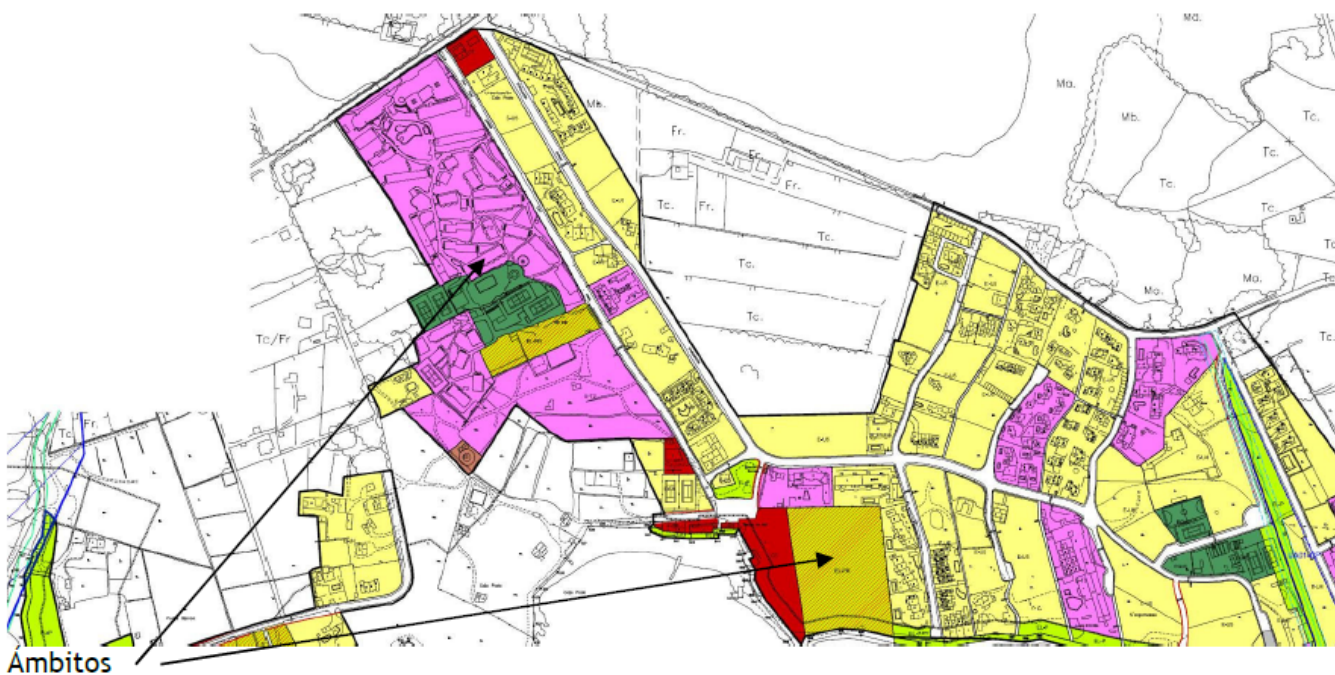
2 A efectes d'emplenament de l'anterior:

2.1 La situació dels àmbits en què l'ordenació projectada altera la vigent és el nucli de Cala Pada-S'Argamassa





2.2 Els àmbits concrets són els assenyalats en la Memòria i plànols del projecte, que s'identifiquen a continuació:



2.3 L'abast de les alteracions proposades és l'exposat en l'apartat 7 de la Memòria, és a dir que, a l'efecte d'execució de la sentència 706/2016, s'inclouen els terrenys a què la mateixa es refereix en una unitat d'actuació en sòl urbà de caràcter discontinu, en la qual l'aprofitament que segons la sentència ha d'atribuir-se als mateixos passa a formar part de l'aprofitament global definit per a la unitat i es concretarà en la forma que a la corresponent fitxa s'assenyala, havent-se de mitjançant Estudi de detall definir l'ordenació detallada dels volums en els terrenys.

2.4 L'únic àmbit en què se suspenen els procediments d'execució o d'intervenció urbanística és el constituït pels terrenys inclosos en la nova unitat d'actuació en sòl urbà UA-02CP, i la durada de la suspensió és la resultant de l'aplicació de l'assenyalat en l'article 51, apartats 2, 4 i 5, de la LUIB, és a dir fins a un màxim de tres anys, a comptar des de l'entrada en vigor de la primera suspensió



ANNEX 2
DOCUMENTACIÓ ESCRITA MODIFICADA

1 Tal com en l'apartat 16 de la Memòria s'assenyala, com conseqüència de les determinacions d'aquesta Modificació, resulta alterada la següent documentació escrita de les NS vigents:

1.1 Introducció en l'Annex II. Unitats d'actuació en sòl urbà, de la nova fitxa de la unitat d'actuació UA-02CP, del tenor literal següent:

....

02. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-02CP

a).- Situació, àmbit i objecte.

És una unitat d'actuació discontinua que abasta els terrenys interiors al nucli de Cala Pada en els quals s'emplaça l'Hotel Club Cala Pada i els situats en primera línia d'aquest nucli que van ser objecte del recurs contenciós administratiu 136/2012, en part dels quals se situen així mateix instal·lacions complementàries del citat Hotel. Té per objecte facultar l'execució de la sentència del Tribunal Suprem 706/2016, així com l'obtenció dels terrenys inclosos en la mateixa que estan qualificats com a espai lliure públic, infraestructures i serveis i viari

b).- Criteris d'ordenació

S'haurà de redactar un Estudi de detall per a concreció de l'ordenació de volums resultant que deurà així mateix efectuar l'ajust fi de l'ordenació actualment vigent i de la proposta.

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratius

Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 1.113 m².

Superfície mínima de viari (V): 1.242 m².

Superfície mínima de zona d'infraestructures i serveis (IS): 767 m²

Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratius: 3.122 m².

c2).- Usos lucratius

Superfície màxima de zona extensiva turística 2 amb volumetria específica (E-T2 VE): 56.355 m²

Superfície màxima de zona comercial 1 amb volumetria específica (C1 VE): 5.426 m²

Superfície màxima de zona d'equipament esportiu (EQ-E): 8.175 m²

Superfície màxima d'espai lliure privat (EL-PR): 17.329 m²

Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 87.285 m²

Aprofitament màxim d'usos lucratius: 41.994,15 m²t dels quals, a l'efecte de la reparcel·lació, 34.630,50 m²t corresponen a l'àmbit dels terrenys interiors al nucli de Cala Pada en els quals s'emplaça l'Hotel Club Cala Pada i 7.363,65 m²t corresponen a l'àmbit dels terrenys situats a primera línia del nucli

Volumetries específiques:

Sostre edificable assignat a la qualificació C1 VEU: 1.899,10 m²t

Sostre edificable assignat a la qualificació E-T2 VEU: 40.095,05 m²t

Resta de condicions i paràmetres aplicables a les qualificacions C1 VEU i E-T2 VEU: els de les qualificacions C1 i E-T2, respectivament, en tot allò que no resulti incompatible amb el manteniment dels aprofitaments atorgats

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 90.407 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació.

f).- Tipus d'actuació urbanística: Actuació aïllada.

g).- Altres condicions:

1 L'Estudi de detall haurà de sotmetre's a avaluació ambiental estratègica simplificada en el cas que es trobi en algun dels supòsits de l'article 12.3 del Decret legislatiu 1/2020, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears; incloure les prescripcions tècniques de la Directriu Bàsica de planificació de protecció civil d'emergència per a incendis forestals aprovada pel RD



893/2013, de 15 de novembre, relatives a les característiques de la urbanització i, en concret, les especificades en l'Annex II d'especificacions relatives al pla d'autoprotecció per risc d'incendi forestal; i tenir en compte les recomanacions i condicionants assenyalats en l'informe de la DG d'Energia i Canvi Climàtic.

2 La zona afectada per la servitud de trànsit del DPMT haurà de quedar permanentment expedita per al pas públic per als vianants i per als vehicles de vigilància i salvament, sense perjudici, davant d'impossibilitat justificada, de l'aplicació del que es disposa en la Disposició transitòria catorzena del RGC.

3 En la zona afectada per servitud de protecció del DPMT, amb caràcter general no podran emplaçar-se noves edificacions, sens perjudici de la justificació en deguda forma que les obres i instal·lacions preteses, de les no expressament prohibides, no puguin tenir una altra ubicació que la contemplada en la zona de servitud de protecció, o acreditar que a través d'aquesta actuació es presten els serveis necessaris o convenients per a l'ús del domini públic marítim-terrestre.

4 En la zona d'influència del DPMT les construccions hauran d'adaptar-se al que s'estableix la legislació urbanística, havent d'evitar la formació de pantalles arquitectòniques o acumulació de volums, de tal manera que la disposició i altura de les edificacions proposades es realitzi de forma harmònica amb l'entorn, sense limitar el camp visual ni desfigurar la perspectiva de la vora litoral, així com preveure's reserves de terra per a aparcaments de vehicles en quantia suficient per garantir l'estacionament fora de la zona de servitud de trànsit.

5 Els usos en la zona de servitud de protecció s'ajustaran al que es disposa en els articles 24 i 25 de la Llei de Costes, havent de comptar els usos permesos en aquesta zona, amb l'autorització de l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma.

6 S'haurà de garantir el respecte de les servituds de trànsit i accés a la mar establerts en els articles 27 i 28 de la Llei de Costes, respectivament i el compliment de les condicions assenyalades en l'article 30 per a la zona d'influència.

7 Les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes, situades en zona de domini públic o de servitud, es regularan pel que l'especificat en la Disposició transitòria quarta de la Llei de Costes.

8 Les instal·lacions de la xarxa de sanejament hauran de complir les condicions assenyalades en l'article 44.6 de la Llei de Costes i concordants del seu Reglament.

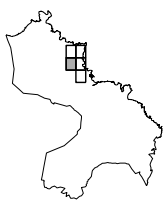
9 En cas d'increment dels mateixos, l'Ajuntament haurà de certificar la Direcció General de Recursos Hídrics que té suficiència hídrica per satisfer la demanda d'aigua i capacitat per tractar a l'EDAR els volums generats d'aigua residual, tant en cabal com en concentració de contaminants....

ANNEX 3 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA MODIFICADA

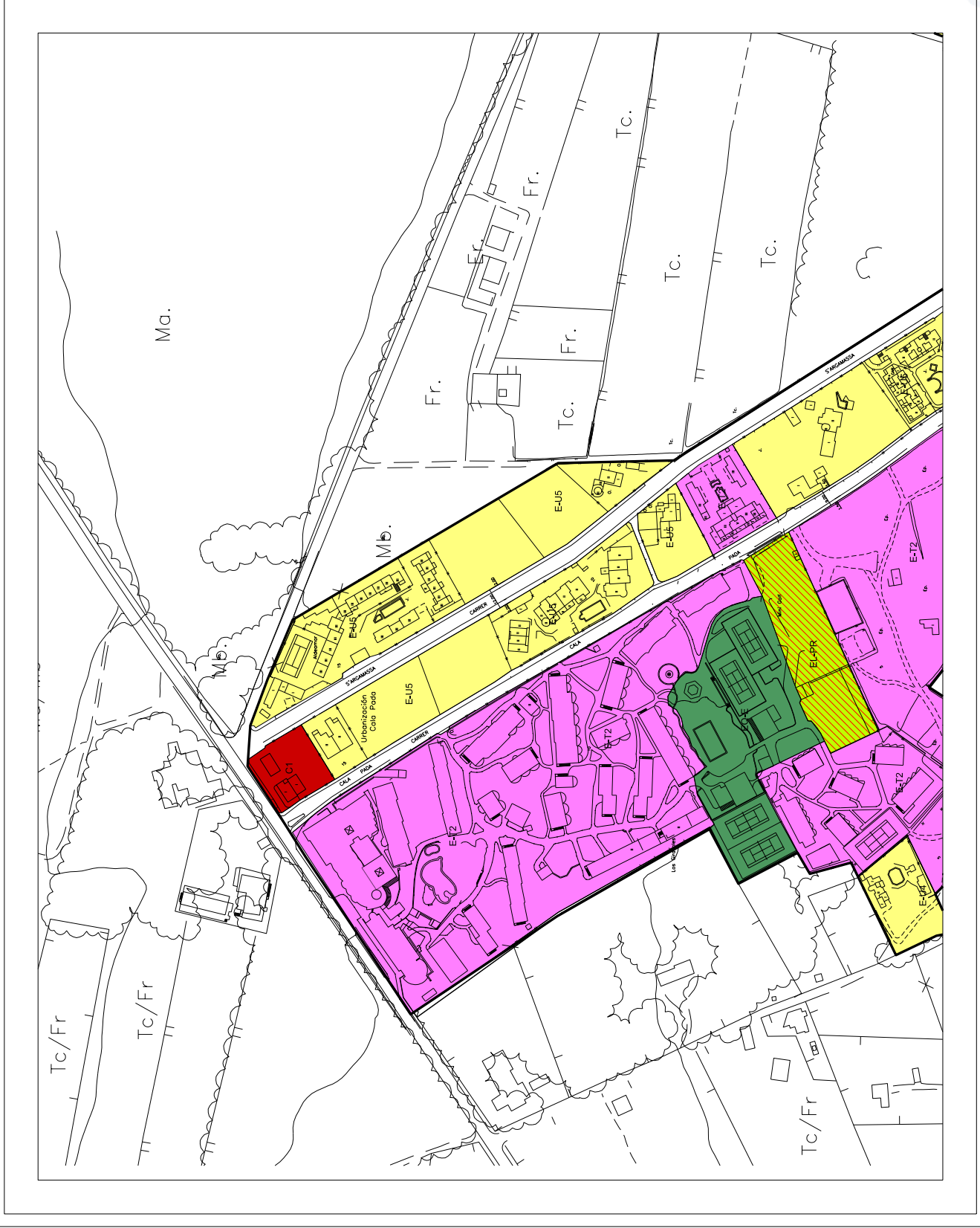
Veure annex plànols

ANNEX 4 PLANS DE L'ORDENACIÓ ACTUALMENT VIGENT

Veure annex plànols

	EXTENSIVA URBANABLE EU		APF FUNDACIONES		APF FUNDACIONES		APF FUNDACIONES
	EXTENSIVA TURISTICA ET		ZP ZONA MUNDICHO POTENCIAL		ZP ZONA MUNDICHO POTENCIAL		ZP ZONA MUNDICHO POTENCIAL
	INSTALACIONES TURISTICAS IT		REBESSES		REBESSES		REBESSES
	COMERCIAL C		UMF ZONA DOMINABLE MARITIMA TERRESTRE		UMF ZONA DOMINABLE MARITIMA TERRESTRE		UMF ZONA DOMINABLE MARITIMA TERRESTRE
	EQUIPAMENTOS ESTABLECIMIENTOS PROTEGIDOS EP		UMF ZONA IDENTIFICADA DE TRANSITO		UMF ZONA IDENTIFICADA DE TRANSITO		UMF ZONA IDENTIFICADA DE TRANSITO
	EQUIPAMIENTO PRIVADO EP-PR		XXXXXX UMF ZONA IDENTIFICADA DE PROYECTO		XXXXXX UMF ZONA IDENTIFICADA DE PROYECTO		XXXXXX UMF ZONA IDENTIFICADA DE PROYECTO
	ESPALLIDURE PUBLICA E-P		LEGISLACION DE COSTES		LEGISLACION DE COSTES		LEGISLACION DE COSTES
	UMF VIVIENDA		ELEMENTO CATALOGADO		ELEMENTO CATALOGADO		ELEMENTO CATALOGADO
	AVANCEMANT AP		UMF SOL LURBA		UMF SOL LURBA		UMF SOL LURBA
	PLANTACION TRONCAL INSTANT RESERVIST		AREAS DE DESENVOLUPAMENT URBAN		AREAS DE DESENVOLUPAMENT URBAN		AREAS DE DESENVOLUPAMENT URBAN
	ADJUDICACION KATASTRAL		ESCALA		ESCALA		ESCALA
	ZONA SERVITUUT TORRENTS IN		PUNTO CRIST		PUNTO CRIST		PUNTO CRIST
	UMF LIMFAT CANTONADO		ALINEADO ANILACION		ALINEADO ANILACION		ALINEADO ANILACION



<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2023/118/1143480>



