



## ANUNCIO

### **Aprobación inicial de la Modificación puntual número 18 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu. Recalificación de terrenos en s'Argamassa en desarrollo del procedimiento establecido por el artículo 142 de la LUIB.**

El Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de junio de 2022, ha aprobado inicialmente la "Modificación puntual nº 18 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu. Recalificación de terrenos en S'Argamassa en desarrollo del procedimiento establecido por el artículo 142 de la LUIB", siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

"PRIMERO.- Aprobar inicialmente la "Modificación puntual nº 18 de las NNSS Santa Eulària des Riu. Recalificación de terrenos en s'Argamassa en desarrollo del procedimiento establecido por el artículo 142 de la LUIB", redactada por el arquitecto D. José Bonilla Villalonga.

SEGUNDO.- Suspender el otorgamiento de toda clase de autorizaciones y licencias urbanísticas en los terrenos objeto de la modificación, finca registral número 33.987, con RC 6374009CD1767S0008JD, siendo la duración de la suspensión, de conformidad con el apartado 4 del artículo 51 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, de dos años o hasta la aprobación definitiva, sin perjuicio de la posibilidad de ampliación del citado plazo hasta un máximo de 3 años en caso de que deba repetirse el trámite de información pública posterior a la aprobación inicial.

TERCERO.- Someter a información pública, por un plazo de treinta días, la documentación referenciada en el apartado primero mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de las Illes Balears, en un periódico de los de mayor difusión en la isla y en la página web municipal.

Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo y se podrán formular las alegaciones pertinentes.

CUARTO.- Solicitar informe a las administraciones o entes cuyas competencias pudieran verse afectadas por la presente modificación".

Durante el plazo de exposición pública, la documentación podrá ser examinada en las dependencias municipales del departamento de obras y urbanismo sitas en la calle Mariano Riquer Wallis nº 4, planta 3ª, Santa Eulària des Riu, de lunes a viernes en horario de 10:00 a 14:00 horas. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://www.santaetulalia.net>.

Documento firmado electrónicamente

La Alcaldesa  
Carmen Ferrer Torres

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present és la documentació de la Modificació núm. 18 de les Normes Subsidiàries de planejament de Santa Eulària des Riu, que ha estat aprovada inicialment pel Ple de l'ajuntament en sessió ordinària celebrada el dia 30 de juny de 2022.  
Santa Eulària des Riu, 4 de juliol de 2022.  
La Secretària.  
Catalina Macías Planells.

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: 5U6aDy+3imPUIDp9YKqW Fecha de firma: 04/07/2022  
MACIAS PLANELLS CATALINA  
El documento consta de un total de:23 página/s. Página 1 de 23.

**MODIFICACION PUNTUAL NO 18 DE LAS NNSS DE SANTA EULÀRIA DES RIU**

**RECALIFICACIÓN DE TERRENOS EN S'ARGAMASSA EN DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO 142 DE LA LUIB**

**AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU**



Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: 5U6aDy+3imPUIDp9YKqW Fecha de firma: 04/07/2022  
MACIAS PLANELLS CATALINA  
El documento consta de un total de: 23 página/s. Página 2 de 23.

## SUMARIO

TRÁMITE AMBIENTAL  
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA  
ANEXOS

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: 5U6aDy+3imPUIDp9YKqW Fecha de firma: 04/07/2022  
MACIAS PLANELLS CATALINA  
El documento consta de un total de: 23 página/s. Página 3 de 23.

**TRÁMITE AMBIENTAL**

1 El artículo 12 del Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears aprobado por el Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, en adelante el TRLEAIB, regula el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, determinando en relación con el planeamiento territorial y urbanístico que:

1.1 Serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y sus revisiones, que:

a. Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo, incluida la delimitación de usos portuarios o aeroportuarios.

b. Requieran una evaluación por afectar espacios de Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación sobre patrimonio natural y biodiversidad.

c. Los que requieran una evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico, de acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en adelante la LEA, o cuando así lo determine el órgano ambiental a solicitud del promotor.

1.2 También serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los planes anteriores cuando, por sí mismas, impliquen:

a. Establecer un marco nuevo para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en las materias a que se refiere el apartado 1.1.a anterior, entendiéndose que se define un marco nuevo cuando se genera la posibilidad de ejecutar algún proyecto nuevo sometido a evaluación ambiental, o se aumentan las dimensiones o el impacto eventual de proyectos sometidos a evaluación ambiental ya permitidos por el plan que se modifica.

b. Requerir una evaluación porque afectan espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación del patrimonio natural y de la biodiversidad.

1.3 Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a. Los planes mencionados en las letras a. y b. del apartado 1.1, así como sus revisiones, cuando se limiten a establecer el uso de zonas de reducida extensión en el ámbito municipal.

b. Los planes y sus revisiones, que establezcan un marco para la autorización de proyectos en el futuro, pero no cumplan los otros requisitos que se indican en las letras a. y b. del apartado 1.1.

1.4 También serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a. Las modificaciones mencionadas en el apartado 1.2, cuando sean de carácter menor, es decir, cuando produzcan efectos distintos, pero no varíen en lo fundamental las estrategias, directrices y propuestas, o su cronología.

b. Las modificaciones que, sin conllevar la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental o que afecten a espacios Red Natura 2000 supongan, por sí mismas, un nuevo marco para la autorización de proyectos, es decir cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de los permitidos por el plan que se modifica y, en todo caso, cuando supongan un incremento de la capacidad de población, residencial o turística, o habiliten la transformación urbanística de un suelo en estado natural, agrario o forestal, que no cuente con servicios urbanísticos.

1.5 Respecto de las modificaciones a que los apartados 1.3 y 1.4 se refieren, el número 3 del artículo 19 del TRLEAIB determina que cuando el órgano ambiental, a instancia motivada del órgano sustantivo, valore que son de escasa entidad, las podrá excluir del procedimiento de evaluación ambiental, con un informe técnico previo que concluya que no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente.

1.6 Por último, el número 5 del artículo 12 del TRLEAIB establece que, cuando el órgano sustantivo valore que un plan, sea en su primera formulación, revisión o modificación, no está incluido en ninguno de los supuestos anteriores y, por lo tanto, no está sujeto a evaluación ambiental estratégica, lo justificará mediante un informe técnico que obrará en el expediente.

2 A efectos de aclaración de los conceptos utilizados por la LEAIB, debe de acudirse a las definiciones de la LEA, que es la que establece el marco básico de tal procedimiento y que en su artículo 5 determina que:

- a. La evaluación ambiental es el procedimiento administrativo instrumental respecto del de aprobación de los planes, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa, a través del cual se analizan sus posibles efectos significativos sobre el medio ambiente, e incluye tanto la evaluación ambiental estratégica como la evaluación de impacto ambiental.
- b. El órgano sustantivo es el de la administración pública que tiene las competencias para aprobar el plan, en este caso el Consell Insular d'Eivissa, en adelante el CIE.
- c. El órgano ambiental es el de la administración pública que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y formula las declaraciones estratégicas y de impacto ambiental, y los informes ambientales, en este caso la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, en adelante la CMAIB
- d. Plan es el conjunto de estrategias, directrices y propuestas destinadas a satisfacer necesidades sociales no ejecutables directamente sino a través de su desarrollo por medio de uno o varios proyectos.
- e. Proyecto es cualquier actuación que consista en la ejecución o explotación de una obra, una construcción o una instalación, así como el desmantelamiento o demolición de cualquier intervención en el medio natural o paisaje, incluidas las destinadas a la explotación o al aprovechamiento de los recursos naturales o del suelo y del subsuelo, así como de las aguas marinas.
- f. Son modificaciones menores los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia

3 La corrección de la calificación otorgada por las NNSS a los terrenos que constituyen el ámbito de la Modificación puntual número 18 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu desde la de aparcamiento AP que actualmente ostentan a la espacio libre privado EL-PR que, a fin de evitar confusiones, es la que se propone por ser la que se otorga en la actualidad a los terrenos privados destinados a tal uso:

3.1 No implica por sí misma la definición de marco nuevo alguno para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y no sometidos a tal procedimiento en tanto que:

- a. No altera las condiciones actualmente definidas por las NNSS en cuanto a la distribución espacial, características, intensidad o funcionamiento de los usos definidos para el territorio, que son los únicos factores en relación con los cuales puede desarrollarse cualquier tipo de proyectos, incluidos los legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.
- b. Tampoco altera las condiciones actualmente definidas por las NNSS en relación con la forma en que han de autorizarse, en desarrollo de las determinaciones de la ordenación urbanística, los proyectos antes citados.

3.2 Dado lo anterior:

- a. No genera la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos ni aumenta las dimensiones ni el impacto eventual de los permitidos, por lo que tampoco supone incremento de la capacidad de población residencial o turística, ni habilita la transformación urbanística de suelos en estado natural, agrario o forestal que no cuente con servicios urbanísticos
- b. No supone en modo alguno afección a espacios incluidos en la red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación sobre patrimonio natural y biodiversidad.

4 Por lo expuesto, dicha Modificación puntual no está incluida en ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 12 del TRLEAIB y, por lo tanto, en aplicación de lo señalado en el apartado 5 de dicho artículo, no está sujeta a evaluación ambiental estratégica.

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: 5U6aDy+3imPUIDp9YKqW Fecha de firma: 04/07/2022  
MACIAS PLANELLS CATALINA  
El documento consta de un total de: 23 página/s. Página 6 de 23.

## **MEMORIA**

**Introducción**

**Normativa territorial y urbanística aplicable**

**Propuesta**

**Determinaciones de obligada inclusión**

**Documentación y normativa sustituida**



Ámbito de la MP 18

Ortofoto 2015

### Introducción

1 La Modificación puntual número 18, en adelante la MP 18, de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, en adelante las NNSS, tiene por objeto la recalificación de unos terrenos situados en el núcleo urbano de Cala Pada-S'Argamassa en desarrollo del procedimiento que el artículo 142 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en adelante la LUIB, contempla.



Ámbito de la MP 18

Catastro sobre ortofoto 2021

Los terrenos conforman una de las entidades registrales, la identificada como entidad Ocho cuya superficie registral asciende a 1.807 m<sup>2</sup>, que resultan de la división en régimen de propiedad horizontal de la parcela ubicada en la calle sa Trencà número 62, en la zona de s'Argamassa, que tiene una superficie de 4.502 m<sup>2</sup> según catastro y se identifica catastralmente por la referencia 6374009CD7167S.

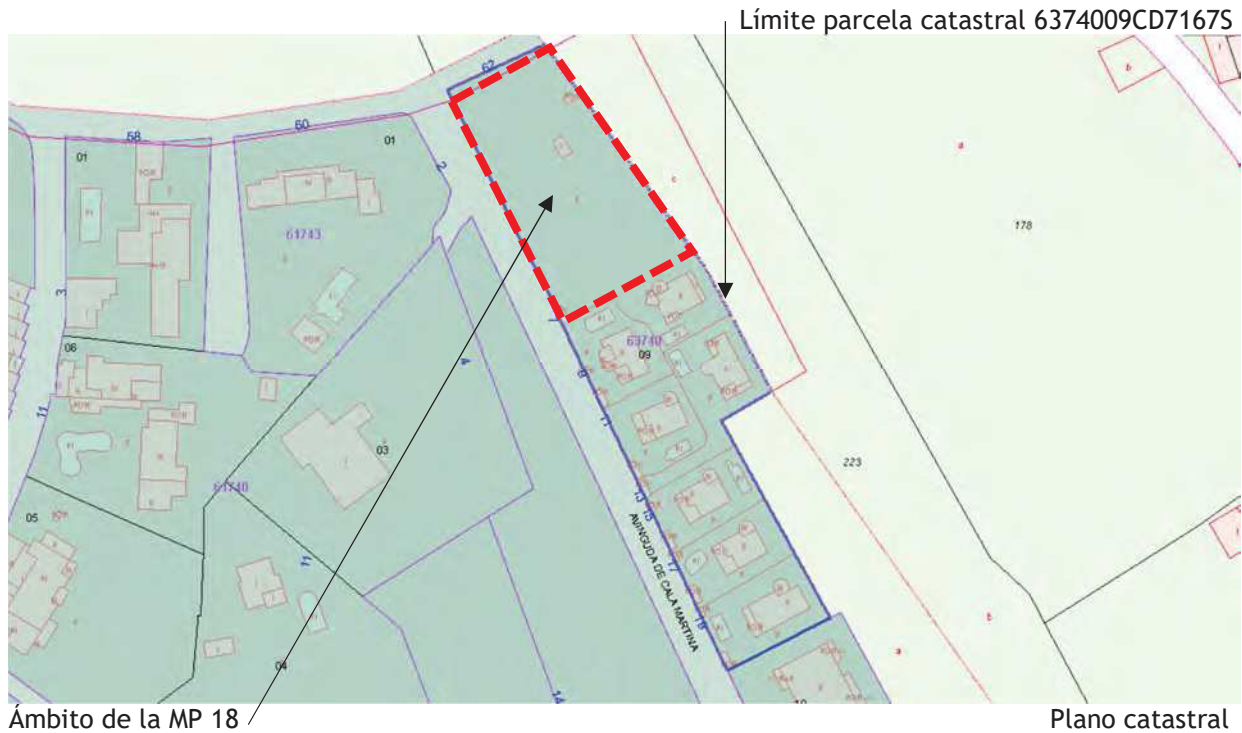
### Planeamiento urbanístico aplicable

2 Rigen en el ámbito de la MP 18 las determinaciones de las NNSS definitivamente aprobadas por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístic



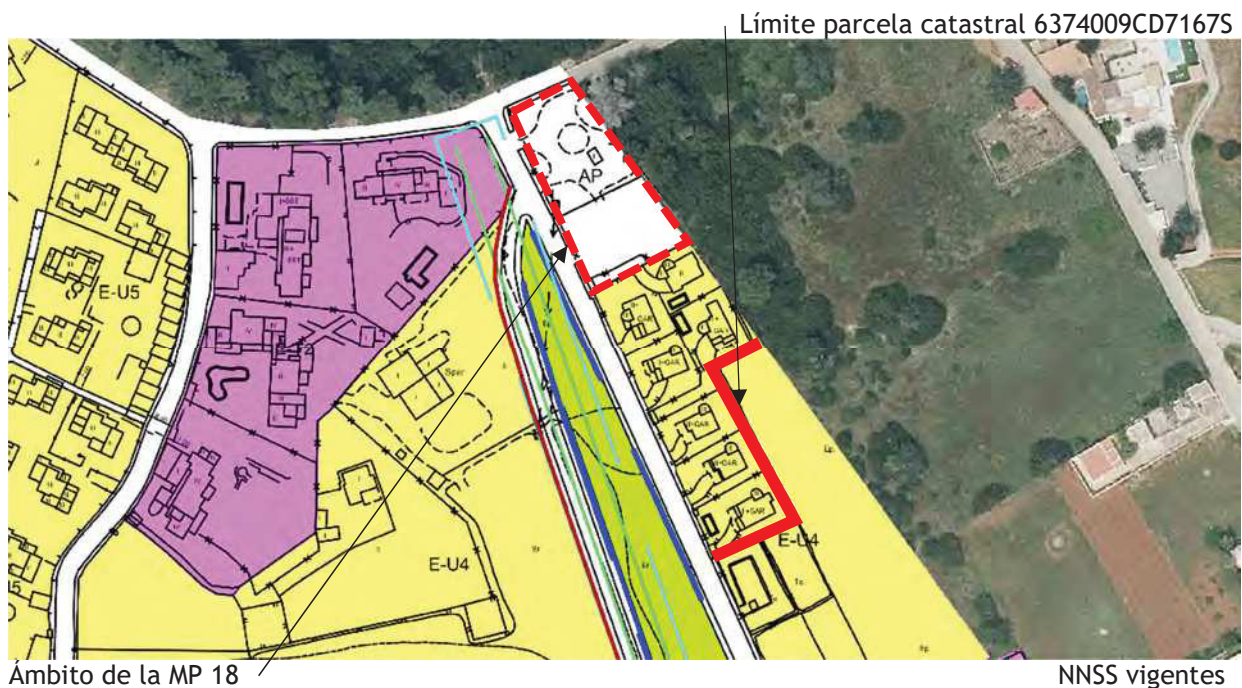
del Consell Insular de Ibiza, en adelante la CIOTUPHA, de fecha 23.11.2011, publicado en el BOIB número 20 extraordinario de fecha 08.02.2012 y puntualmente modificadas en diversas ocasiones, que incluyen el núcleo urbano de Cala Pada-s'Argamassa entre las zonas turísticas costeras del término sujetas a ordenación definitiva mediante la formulación de un Plan especial.

Las NNSS clasifican los terrenos que integran dicho ámbito como suelo urbano y los califican en su integridad como aparcamiento AP, teniendo esta calificación carácter transitorio por lo antes señalado.



Ámbito de la MP 18

Plano catastral



Ámbito de la MP 18

NNSS vigentes

**Antecedentes**

3 Mediante escrito de fecha 11.07.2016 con número de RGE 201600011056, Dña. Jacqueline Noguera Grimalt expuso que en fecha 11.08.2011 su padre había solicitado el cambio de calificación de una

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: 5U6aDy+3imPUIDp9YKqW Fecha de firma: 04/07/2022  
 MACIAS PLANELLAS CATALINA  
 El documento consta de un total de: 23 página/s. Página 8 de 23.

parcela de su propiedad y de 1.800 m<sup>2</sup> de superficie ubicada en la zona de s'Argamassa que ahora era titularidad suya por lo que reiteraba dicha petición solicitando la modificación de la calificación de los terrenos de forma que en la mitad de los mismos se permitiera construir una vivienda y la otra mitad se cediera gratuitamente al Ayuntamiento para su uso como aparcamiento público.

4 Mediante escrito de fecha 07.03.2018 con número de RGE 201800003583, Dña. Jacqueline Noguera Grimalt reiteró que era la propietaria de la parcela a que el apartado anterior hace referencia y que resultando de posible interés municipal la obtención de 1.200 m<sup>2</sup> de la total superficie de los mismos, los ofrecía al Ayuntamiento siempre que se le compensara facultando en los 607 m<sup>2</sup> restantes la construcción de una edificación con los parámetros correspondientes a una parcela de 800 m<sup>2</sup>.

Al escrito se adjuntaba certificación registral de la finca de la que resultaba, en resumen y en lo que a esta MP 18 interesa, lo siguiente:

- a. Los terrenos tenían una superficie inscrita de 4.024 m<sup>2</sup> pero ascendía en la realidad a 4.537 m<sup>2</sup>.
- b. Sobre ellos se estaba construyendo un conjunto de 7 viviendas unifamiliares aisladas con una superficie total construida cada una de ellas de 271,41 m<sup>2</sup> ascendiendo la superficie total edificada del conjunto a 1.899,87 m<sup>2</sup>, encontrándose en fase de construcción del 50 %.
- c. Sobre los terrenos se constituyó un régimen de propiedad horizontal que constaba de 8 entidades, las 7 viviendas y los terrenos a ellas anejos y una octava identificada como entidad Ocho conformada por una porción de terreno no edificada destinada a aparcamiento y área de servicios, cuya superficie ascendía a 1.807,28 m<sup>2</sup> y tenía una cuota de participación en la división del 22,72 %.
- d. La construcción se efectuaba al amparo de licencia expedida en fecha 05.01 2000, expediente 151/00, según proyecto visado número 3/2092/99, que contemplaba la construcción de un edificio de siete viviendas unifamiliares sobre una finca total de 4.537 m<sup>2</sup> de los cuales el edificio se ubicaba sobre una parcela calificada como Zona Residencial de 2.856 m<sup>2</sup> mientras el resto de la finca estaba destinada a aparcamientos y área de servicios, no existiendo inconveniente en que la zona de 1.807,22 m<sup>2</sup> calificada como zona de aparcamientos y zona de servicios se constituyeran como entidad registral diferenciada e independiente de las viviendas.
- e. La norma estatutaria identificada con la letra C establecía que el propietario de la entidad número Ocho podría por sí solo, sin necesidad de nuevo acuerdo de la comunidad de propietarios, modificar el uso o destino de la parcela si la normativa urbanística municipal lo autorizaba. También podría efectuar por sí solo, sin necesidad de ningún nuevo consentimiento de la comunidad de propietarios, cualesquiera obras de construcción, reforma o mejora de vivienda, de conformidad con proyecto técnico y licencia municipal de obras, así como cubrir o cerrar las terrazas y pérgolas, entendiéndose concedida a dicho propietario la autorización de la comunidad para dichas actuaciones, debiendo obtener la pertinente licencia municipal de obras y ejecutarse las mismas conforme a proyecto técnico cuando la legislación vigente lo exigiera.

5 Aceptando el ofrecimiento que la propietaria efectuaba en el escrito de fecha 07.03.2018, entre las propuestas contenidas en el Avance de nueva ordenación de la zona que resultó sometido a información pública mediante acuerdo municipal de fecha 28.02 2019, se contemplaba la recalificación como EL-P/AP de una parte de sus terrenos y la definición de una unidad de actuación en términos similares a los que ella proponía, lo que que facultaba la cesión gratuita de la parte calificada como EL-P/AP para su uso como espacio libre público de forma compatible con el uso de aparcamiento, pero la formulación de la nueva ordenación de la zona debió de paralizarse a la vista del criterio continuado de la CMAIB de no posibilitar crecimientos poblacionales en ninguno de los núcleos urbanos del término municipal, por mínimos que estos fueran.

6 Mediante escrito de fecha 23.04.2019 con número de RGE 201900006458, D. Eduardo Martínez Vicente, en nombre y representación de Dña. Jacqueline Noguera Grimalt comunicó al Ayuntamiento que:

- a. Era propietaria desde la fecha de 22.12.2016 de la entidad registral número Ocho de la división horizontal constituida por porción de terreno no edificada destinada a aparcamiento y área de servicios con una superficie de 1.807,28 metros cuadrados.
- b. Las NNSS clasifican y califican los terrenos como suelo urbano destinado a aparcamiento público (AP), no contemplando su inclusión en ningún ámbito de gestión que permita la cesión gratuita del suelo a la Administración, ni la materialización de los derechos urbanísticos de sus propietarios en parcela edificable, estando los terrenos consolidados por la urbanización.

c. Por ello procede que se le reconozcan sus derechos a través de la institución de la expropiación por ministerio de la Ley que contempla el artículo 142 de la LUIB para cuya aplicación concurren la totalidad de requisitos exigibles.

d. Por ello advierte al Ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la ley en el plazo de dos años, computados desde la presentación del escrito.

e. Transcurrido ese plazo sin que se tenga conocimiento de la actuación municipal, presentará la pertinente hoja de aprecio y transcurridos tres meses desde la fecha de presentación de la hoja de aprecio, sin que el Ayuntamiento haya aceptado o emita su hoja de aprecio contradictoria, presentaremos nuestra hoja de aprecio, con el resto de la documentación, ante la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears.



Terrenos que constituyen el ámbito de la MP 18

7 Mediante escrito de fecha 04.08.2021 con número de RGE 202100012906, D. Eduardo Martínez Vicente, en nombre y representación de Dña. Jacqueline Noguera Grimalt expuso, en resumen, que:

a. Había presentado en fecha 16.04.2019 escrito comunicando su interés en iniciar el expediente expropiatorio de los terrenos de su propiedad, clasificados como suelo urbano consolidado y calificados como aparcamiento (AP) por las NNSS.

b. Ya había manifestado que cumplía los requisitos del artículo 147 de la LUIB y que transcurrido un nuevo plazo de dos años, ya cumplido, sin que se iniciase el expediente expropiatorio, presentaría su Hoja de Aprecio iniciando, a falta de resolución municipal, el procedimiento de expropiación por ministerio de la Ley.

c. Habiendo transcurrido el plazo para resolver la iniciación del expediente expropiatorio sin que la Administración hubiera tomado decisión alguna, iniciaban el expediente expropiatorio con la presentación de su Hoja de Aprecio de fecha 27.07.2021 redactada por técnico competente.

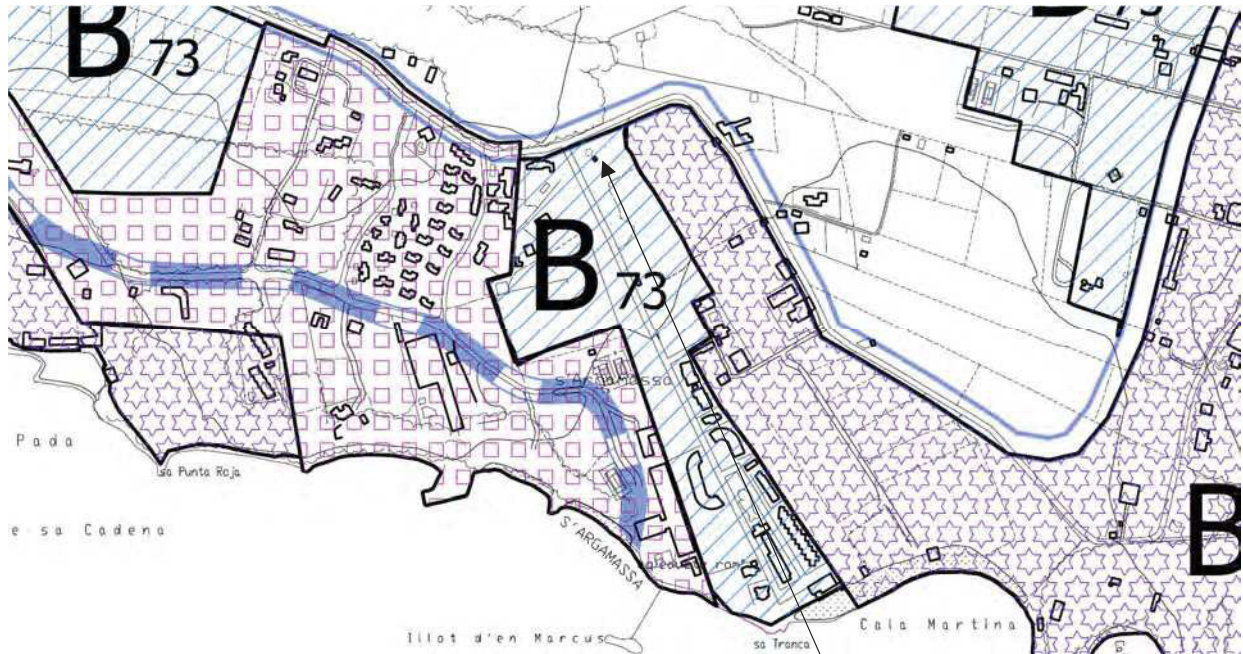
d. Con ello habían cumplido la exigencia para iniciar el expediente expropiatorio después de la intimación con la presentación de la Hoja de Aprecio, por lo que comunicaban el Ayuntamiento que si en el plazo de tres meses desde la presentación de la Hoja de Aprecio no se había iniciado el expediente expropiatorio y facilitado la Hoja de Aprecio municipal, acudirían al Jurado Provincial de Expropiación de las Illes Balears, lo que pondrían en conocimiento del Ayuntamiento una vez presenta la documentación exigida en el Jurado Provincial.

por lo que solicitaba que se iniciara el expediente expropiatorio y se le notificara la hoja de aprecio redactada por la Administración y comunicaba que si no se recibía ninguna notificación en el plazo de tres meses, acudirían directamente al Jurado Provincial de Expropiación de las Illes Balears, con comunicación posterior al Ayuntamiento.

La Hoja de Aprecio que acompañaba al escrito fijaba el valor de la parcela a efectos de su expropiación en 2.586.716,49 € resultado de la aplicación de un valor de repercusión del uso residencial unifamiliar estimado en 2.726,24 €/m<sup>2</sup>.

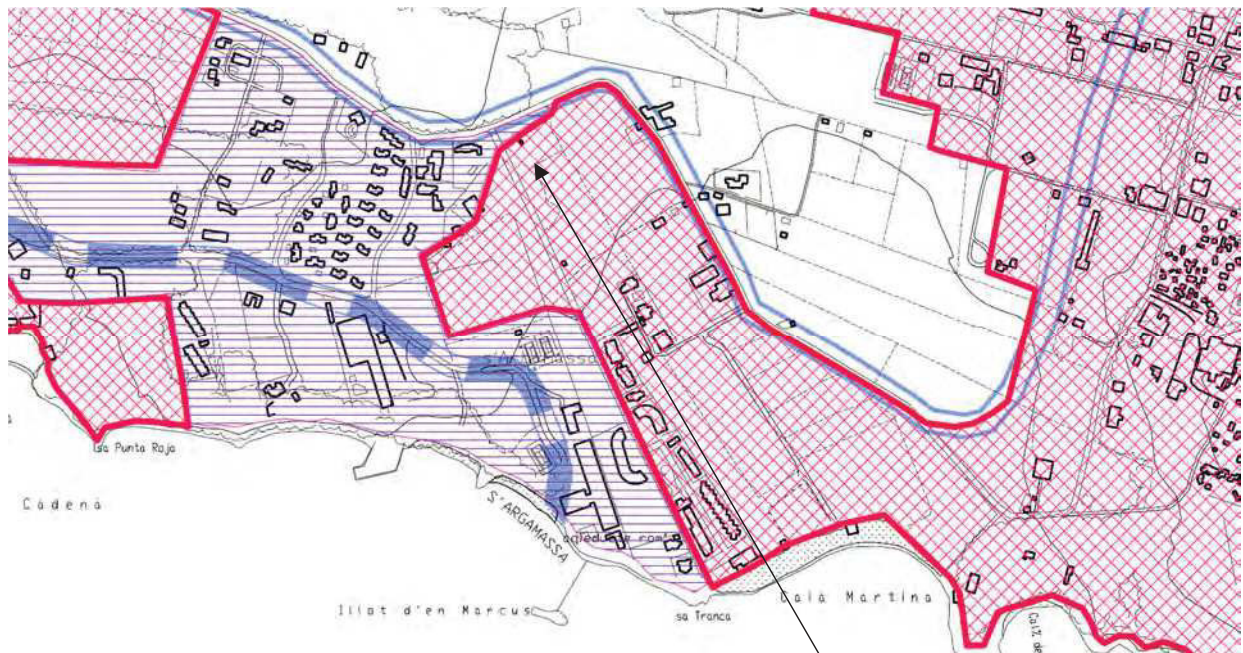
8 En lo que respecta a las determinaciones de los sucesivos planeamientos que han ordenado la zona:

a. El ámbito del núcleo de Cala Pada-s'Argamassa en que se emplaza la parcela catastral de la que forman parte los terrenos de la entidad Ocho estaba clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana definitivamente aprobado por la CPU de Baleares mediante acuerdo de fecha 23.10.1981 publicado en el BOPB número 17.965 de fecha 03.12.1981 como suelo de reserva urbana y calificado como zona residencial extensiva B 73



PGOU 1982 Calificación del suelo

Emplazamiento de los terrenos



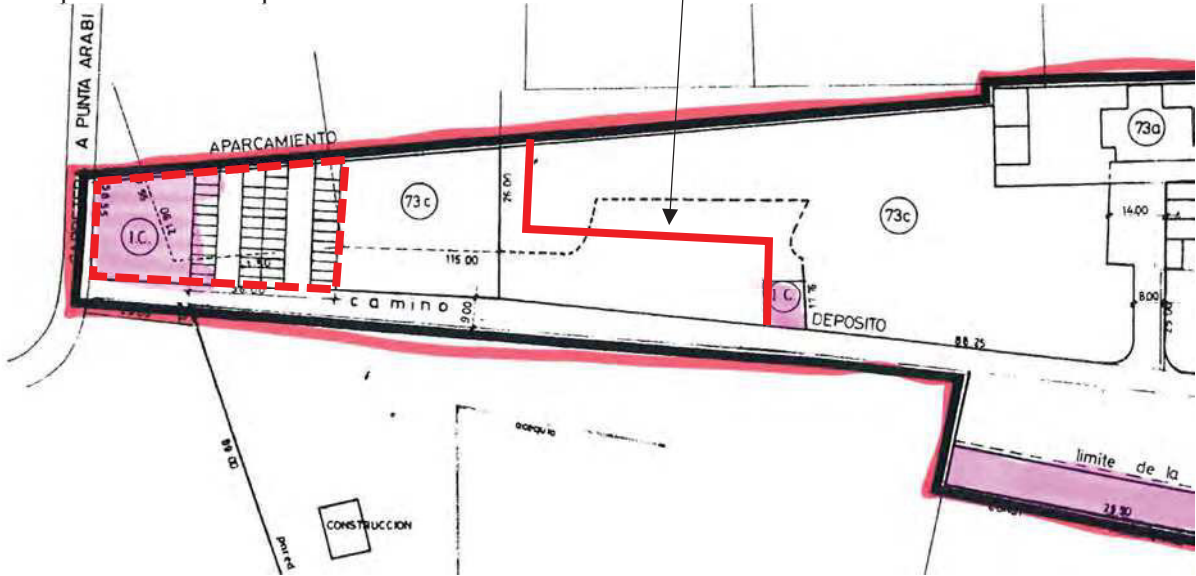
PGOU 1982 Clasificación del suelo

Emplazamiento de los terrenos

b. Los terrenos que conforman la citada parcela catastral resultaron incorporados a la clase de suelo urbano por las determinaciones del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano definitivamente aprobado en fecha 20.06.1988 que los calificaban en parte como zona de instalaciones complementarias IC, en parte como zona de aparcamiento y en parte como zona residencial 73 c,

residencial extensiva baja, siendo las dos primeras calificaciones las asignadas a los terrenos que constituyen el ámbito de la MP 18.

Límite aproximado de la parcela catastral 6374009CD71675



Ámbito de la MP 18

PDSU 1988

c. Dichos terrenos resultaron asimismo incluidos en la delimitación del suelo urbano definida por las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Santa Eulària des Riu que tramitadas de acuerdo con el procedimiento del artículo 51 del TRLS 1976 y la DT 15 de la Ley de las DOT fueron aprobadas definitivamente mediante acuerdo de fecha 23.06.2004 publicado en el BOIB número 90 de fecha 26.06.2004, que los calificaron también en parte como zona de instalaciones complementarias IC, en parte como zona de aparcamiento y en parte como zona residencial extensiva unifamiliar U-4, siendo asimismo las dos primeras calificaciones las asignadas a los terrenos que constituyen el ámbito de la MP 18

Límite aproximado de la parcela catastral 6374009CD71675



Ámbito de la MP 18

NNSS 2004

d. Por último y como al inicio se ha señalado, los terrenos resultaron incluidos en la delimitación del suelo urbano que definen las Normas Subsidiarias de planeamiento vigentes -que, como también ya se ha dicho, definen la ordenación de esta zona turística de manera transitoria hasta tanto no resulte definitivamente concretada por el respectivo Plan especial de ordenación- y calificados en parte como zona de aparcamiento AP y en parte como zona residencial extensiva unifamiliar E-U4,

correspondiendo en su integridad la primera calificación a los terrenos que conforman el ámbito de la MP 18

9 Como conclusión de lo hasta ahora expuesto:

9.1 Los terrenos respecto de los que ahora se solicita su expropiación por ministerio de la ley forman parte registral y catastralmente de una parcela más grande en la que se autorizó en el año 2000 un conjunto de 7 viviendas sin que de forma previa se requiriera a la propiedad la cesión de los terrenos calificados como IC y aparcamiento, cesión ésta que habría resultado obligada para la concesión de la licencia de haber tenido tales terrenos la consideración de dotaciones públicas.

9.2 Si bien el proyecto técnico se refería a la parte de la parcela que resultaba calificada como residencial, en base a cuya superficie efectuaba los cálculos urbanísticos, el citado conjunto resultó autorizado sobre la totalidad de la parcela, y por tanto vinculado a ella según consta en su inscripción registral, lo que hubiera sido inconcebible de haber tenido las zonas calificadas como aparcamiento e IC la consideración de dotaciones públicas.

9.3 Por lo expuesto, la parcela resultaba en su conjunto edificable en una proporción de volumen en relación con su área por lo que, agotada su edificabilidad, resultaba aplicable la condición de indivisibilidad que siempre se ha determinado para tales casos y hoy en día recoge el artículo 160 de la LUIB, no resultando por tanto posible la concepción de una parte de la misma como entidad independiente destinada a dotaciones públicas y sí su consideración como parte inseparable de la parcela destinada a albergar servicios complementarios de las edificaciones existentes en el resto.

9.4 Los terrenos para los que se solicita ahora su expropiación conforman una entidad de una división horizontal respecto de la que las reglas estatutarias autorizan a su propietario a edificarla si la normativa urbanística lo faculta, lo que no hubiera podido estipularse si los terrenos hubieran debido incorporarse al patrimonio público por tener la consideración de dotaciones públicas, no cabiendo por tanto otra interpretación que la de considerar tales terrenos como de titularidad privada destinados a usos complementarios de las edificaciones existentes, en cuyo caso sí que podrían destinarse a otros usos si el Ayuntamiento lo autorizase, interpretación que resulta asimismo consecuente con el hecho de que, en varias ocasiones, hayan sido ofrecidos a la administración de forma condicionada a la realización de una recalificación parcial de los mismos.

9.5 Ninguno de los planeamientos por lo que se han regido urbanísticamente los terrenos de la parcela ha señalado el carácter público de las partes de la misma calificadas como IC o aparcamiento. En lo que atañe a esta última, que es la que resulta de las determinaciones de las NNSS vigentes y la que ahora se aduce en la solicitud efectuada, la zona de aparcamientos de vehículos AP es, según señala el número 2 del artículo 6.3.09 de las NNUU, una de las subzonas de la zona de comunicaciones e infraestructuras CI, siendo el uso de aparcamiento uno de los usos pormenorizados incluidos dentro del uso global de comunicaciones e infraestructuras CI que, según señala el apartado f).- del número 5 del artículo 5.2.02, comprende los espacios de uso público, colectivo o privado, destinados al estacionamiento de vehículos tipo turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos al efecto, por lo que la asignación de unos terrenos a la calificación AP no supone en modo alguno su consideración como aparcamiento público ya que puede corresponder a espacios de uso colectivo o privado.

9.6 De todo lo expuesto cabe pues concluir que los terrenos para los que se solicita su expropiación por ministerio de la ley no son terrenos cuya inedificabilidad por sus propietarios derive de que el planeamiento prevea su incorporación al patrimonio público de suelo, sino que dicha inedificabilidad deriva de que, constituyendo una zona de dotaciones privadas al servicio del resto de la parcela de la que forma parte indisoluble, el uso pormenorizado de aparcamiento al aire libre que tienen asignado no conlleva la asignación de edificabilidad alguna.

9.7 Por último, debe asimismo señalarse que, tal y como se ha puesto de manifiesto en el transcurso de la tramitación de diversas modificaciones puntuales de las NNSS, la asignación de las calificaciones de viario o aparcamiento AP a los terrenos que constituyen los accesos y aparcamientos privados de las parcelas, ha conducido a una cierta confusión en lo que atañe al carácter público o privado de los mismos, tal y como en este caso ha sucedido, por lo que por los responsables del planeamiento se ha adoptado el criterio de calificar de ahora en adelante tales elementos como espacios libres privados

EL-PR calificación que, siguiendo tal criterio, es la que se propone para los terrenos que son objeto de esta MP 18.

### Objeto

10 La MP 18 tiene por objeto la recalificación como espacio libre privado EL-PR de los terrenos que constituyen su ámbito, hasta ahora calificados como aparcamiento AP, en aplicación del criterio a que se ha hecho referencia en el apartado 9.7 anterior y con la finalidad de evitar interpretaciones confusas como la que ha originado la solicitud de su expropiación por ministerio de la ley a la que se ha hecho referencia en los apartados 6 y 7 anteriores.

11 En estos momento, el Ayuntamiento de Santa Eulària tiene en tramitación la MP 15 destinada en exclusiva a corregir los errores materiales detectados en el transcurso de la aplicación de las NNSS por lo que, en un primer momento se ha planteado por los responsables del planeamiento la posibilidad de incluir la recalificación de la parcela que constituye el ámbito de esta MP 18 entre las determinaciones de dicha modificación, pero teniendo en cuenta que tal recalificación no ha estado incluida entre las propuestas del proyecto de la MP 15 inicialmente aprobado, que dicho proyecto ya ha sido sometido al trámite de información pública y de informe de otras administraciones públicas, y que, en los casos en los que ya se ha instado el inicio del procedimiento expropiatorio por ministerio de la ley, el artículo 142 de la LUIB establece un procedimiento específico para llevar a cabo las recalificaciones que supongan la desaparición de la, en su caso existente, determinación que conllevara la expropiación de los terrenos, se ha estimado que esta última opción era la más clara y consecuente con las finalidades que se persiguen por lo que se ha optado finalmente por tramitar la citada recalificación de un modo independiente constituyéndose como único objeto de la MP 18.

12 Así pues, en virtud de las determinaciones de la MP 18 los terrenos que constituyen su ámbito y que actualmente están calificados por las NNSS como zona de aparcamiento AP pasan, en aplicación de criterio que ha venido siendo reiteradamente aplicado, a estar calificados como espacio libre privado EL-PR, calificación que admite expresamente el uso de aparcamiento y que no se presta a confusiones en lo que atañe a la titularidad pública o privada de los terrenos.

### Marco normativo

13 El artículo 142 de la LUIB establece que:

*1 Cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del planeamiento sin que se lleve a efecto la expropiación de los terrenos que, de acuerdo con su calificación urbanística, no sean edificables por las personas propietarias, ni tengan que ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la justa distribución de los beneficios y las cargas en la unidad de actuación, la persona titular de los bienes o sus derechohabientes advertirán a la administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la ley si transcurren otros dos años desde el momento de efectuar la advertencia. A tal efecto, la persona propietaria podrá presentar la hoja de aprecio correspondiente, y si transcurrieran tres meses sin que la administración la acepte, podrá aquella dirigirse a la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears, que fijará el justiprecio de acuerdo con la legislación básica aplicable y con el procedimiento que establecen los artículos 31 y siguientes de la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa.*

*2 A efectos de lo establecido en el apartado anterior, la legislación aplicable será la vigente en el momento de la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la ley mediante la presentación de la hoja de aprecio, y la valoración se entenderá referida también a esta fecha. Los intereses de demora se devengarán desde la presentación por la persona propietaria de la tasación correspondiente.*

*3 El cómputo de los plazos para advertir a la administración que corresponda para presentar la hoja de aprecio correspondiente y para dirigirse a la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears para que fije el justiprecio establecido en el apartado 1 anterior quedará suspendido si los órganos competentes inician un procedimiento de modificación o revisión del planeamiento municipal que comporte la supresión de la determinación que implique la expropiación de terrenos, con la adopción del acuerdo pertinente de conformidad con el artículo 51 de la presente ley.*

*En los ámbitos afectados por este acuerdo, la suspensión también comportará la de los procedimientos de valoración instados ante la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears de acuerdo con el apartado 1 anterior. El cómputo de los plazos y la tramitación de los expedientes de expropiación por ministerio de la ley iniciados se reanudarán si transcurriera el plazo de suspensión acordado sin que se hubiera producido su publicación a efectos de la ejecutividad de la figura de planeamiento urbanístico tramitada.*

*Si la publicación se realizara antes de que la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears fijara el justiprecio de los bienes y la nueva figura de planeamiento no determinara su expropiación, los expedientes de expropiación por ministerio de la ley iniciados quedarán sin objeto. En este caso, la resolución que ponga fin al procedimiento correspondiente manifestará estas circunstancias y ordenará el archivo de las actuaciones, sin que se produzca la expropiación de los bienes.*

De acuerdo con lo expresado en el apartado 3 antes transcrito, el inicio del procedimiento de la MP 18 supondrá la suspensión del procedimiento de valoración instado ante el Jurado Provincial de Expropiación y su aprobación definitiva supondrá que quede sin objeto el expediente de expropiación por ministerio de la ley iniciado.

14 El artículo 59 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en adelante la LUIB, determina:

14.1 En su apartado 1 que la modificación de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico se llevará a cabo de acuerdo con las disposiciones que rijan su formulación.

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 detallada, tal y como las define el artículo 42 de la LUIB, hay que interpretar que debe de llevarse a cabo de acuerdo con las disposiciones que rigen para la formulación de los Planes de ordenación detallada definidos por esta.

14.2 En su apartado 3 que las propuestas de modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico razonarán y justificarán la oportunidad y la conveniencia de la iniciativa con relación a los intereses públicos y privados concurrentes debiendo el órgano competente para tramitar la modificación valor adecuadamente la justificación de la propuesta y, en el caso de hacer una valoración negativa, denegarla motivadamente.

A efectos de cumplimentación de lo anterior, señalar que, como antes se ha dicho, la propuesta de la MP 18 viene a aclarar el régimen jurídico aplicable a unos terrenos que desde la aprobación definitiva de las NNSS se encuentran en una situación de indefinición en cuanto al carácter público o privado de los usos que las NNSS les asignan, lo que evitará confusiones como la que ha originado el inicio de un procedimiento de expropiación de los mismos por ministerio de la Ley que resulta del todo injustificado, y redundará en beneficio de la seguridad jurídica de los administrados.

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

- a. Identificarán y describirán, en la documentación escrita y gráfica, las determinaciones y las normas urbanísticas objeto de modificación.
- b. Establecerán, mediante las normas urbanísticas y los planos de ordenación correspondientes, las determinaciones que se introduzcan con la modificación y que sustituyan a las precedentes.
- c. Incorporarán, en los casos sometidos a evaluación ambiental estratégica, los documentos exigidos en la legislación de evaluación ambiental.
- d. Incorporarán un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos en que su finalidad específica lo requiera.
- e. Incorporarán la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad, en el caso de su formulación preceptiva, en los términos establecidos en la LUIB y en la legislación estatal.

tal y como efectivamente se efectúa en el caso de esta MP 18



14.4 En su apartado 5 que las propuestas de modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que 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.

En el caso concreto de la MP 18 la modificación no comporta modificación del uso del suelo sino de la calificación que soporta tal uso, por lo que no resulta precisa la incorporación de la información a que el precepto se refiere.

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

15 El artículo 4 del Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en adelante el TRLS 2015 y, en su desarrollo, el artículo 2 de la LUIB por lo que respecta al planeamiento urbanístico, determinan la obligación para el planeamiento territorial y urbanístico de expresar los intereses generales a que obedece su formulación.

A efectos de cumplimentación de lo anterior, la alteración de la ordenación urbanística que la MP 18 plantea aclarará el régimen jurídico aplicable a unos terrenos que desde hace mucho tiempo se encuentran en una situación de indefinición urbanística, con la consiguiente inseguridad jurídica que de tal situación se deriva, y adecuará su regulación urbanística a las funciones que en realidad desempeñan en el sistema urbano, aspectos ambos que se estima incrementarán tanto el grado de coherencia de la ordenación urbanística del término como la seguridad jurídica de los administrados y que integran los intereses generales a que la MP 18 obedece.

16 El artículo 34 de la LUIB determina que, en todo caso, los planes urbanísticos deben de contener una memoria justificativa en la que se haga mención especial a la sostenibilidad económica de la propuesta y, en su desarrollo, 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.

circunstancias ambas ninguna de las cuales concurre al caso, por lo que no resultan exigibles ninguno de ambos documentos que son los que conforman los estudios económicos del planeamiento.

#### **Documentación y normativa sustituida**

17 Como consecuencia de las determinaciones de esta MP 18 únicamente debe de sustituirse el plano CPS-02 de la documentación gráfica de las NNSS, en la forma que en el Anejo 2 se concreta.

Santa Eulària des Riu, abril de 2022



jose bonilla villalonga  
arquitecto

Documento firmado digitalmente. Codigo Seguro de Verificacin:5U6aDy+3imPUIDp9YKqW Fecha de firma: 04/07/2022  
MACIAS PLANELLS CATALINA  
El documento consta de un total de:23 página/s. Página 17 de 23.

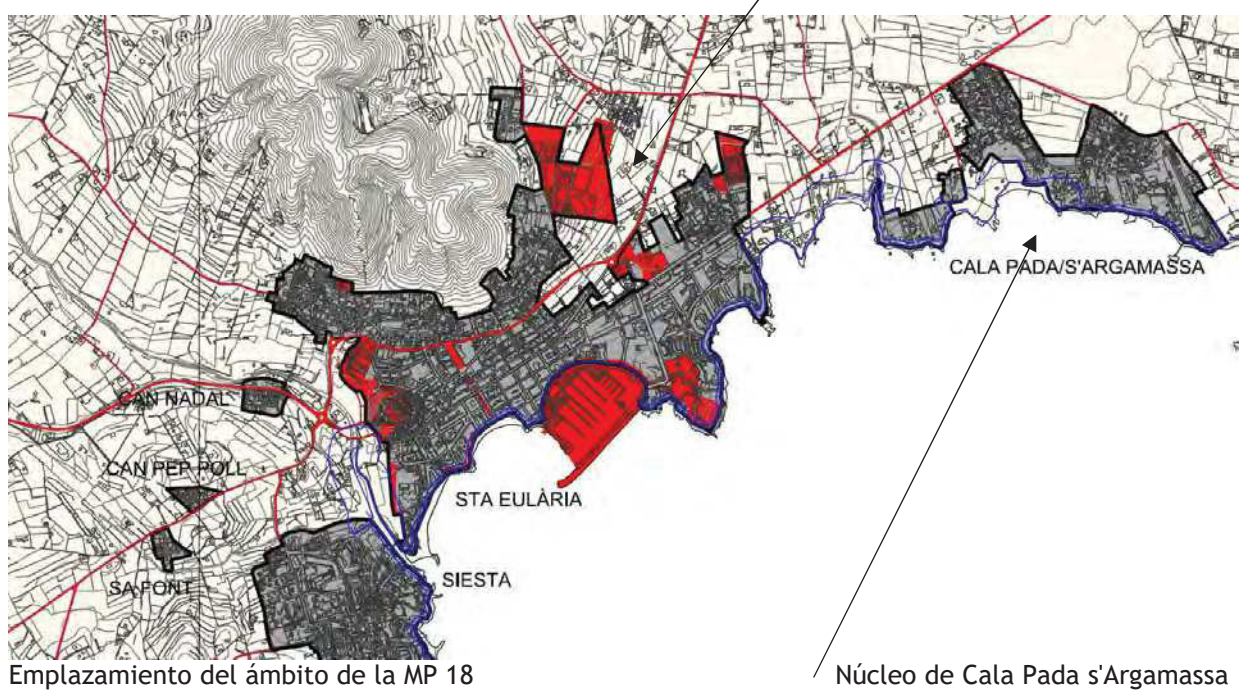
## ANEJO 1 RESUMEN EJECUTIVO

1 Los artículos 25.3 del TRLS 2015 y, en su desarrollo, el artículo 37.2 de la LOUS, 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 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 El ámbito en que la ordenación proyectada altera la vigente se sitúa en el núcleo de Santa Eulària des Riu y es el que se concreta en la Memoria y planos del proyecto y se identifica a continuación:

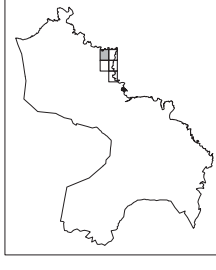


2.2 El alcance de las alteraciones propuestas es el expuesto en el apartado 8 de la Memoria, es decir la recalificación como espacio libre privado EL-PR de los terrenos hasta ahora calificados como aparcamiento AP.

2.3 Los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística únicamente resultan suspendidos en el ámbito de los terrenos que resultan recalificados y la duración de la suspensión será 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.

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: 5U6aDy+3imPUIDp9YKqW Fecha de firma: 04/07/2022  
MACIAS PLANELLS CATALINA  
El documento consta de un total de: 23 página/s. Página 20 de 23.

## ANEJO 2 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

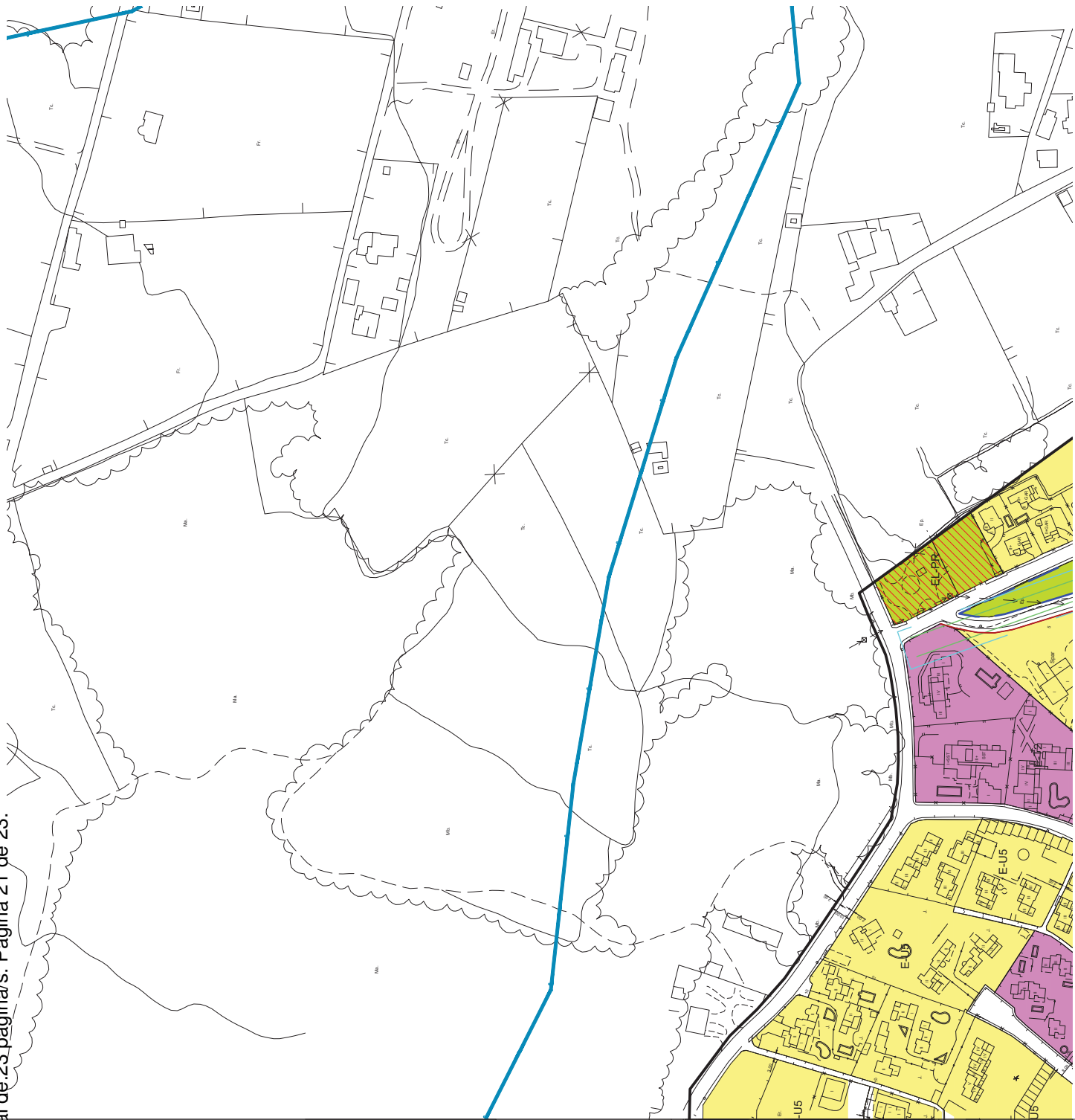


	EXTENSIÓ FAMILIAR E LU
	EXTENSIÓ TURÍSTICA E T
	INSTAL·LACIONS I SERVEIS
	COMERCIAL C
	EQUIPAMENT D'ESTABLIMENTS PÚBLICS EP
	ESPALLIBRE PÚBLIC ELP
	ESPALLIBRE PRIVAT ELP-PR
	PEATONAL TRÀFIC ROTAT RESTRICT
	VARI V
	APARCAMENT AP
	LIMIT LIMIT D'ACTUACIÓ
	ALINEACIÓ
	TORRENT
	ZONA SENSITIU TORRENT 5 m.
	APR. MUNICACIONS
	ZIP ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL
	RISCS
	LIMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARITIM TERRESTRE
	LIMIT ZONA SERVIDIO DE TRÀNSIT
	XXXXXX. LIMIT ZONA SERVIDIO DE PROTECCIÓ
	LEGISLACIÓ DE COSTES
	ELEMENT CATALONAT
	BIC
	ELEMENTS PROTEGITS
	LIMIT SÒL URBÀ

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

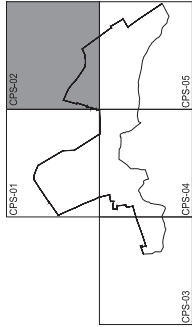
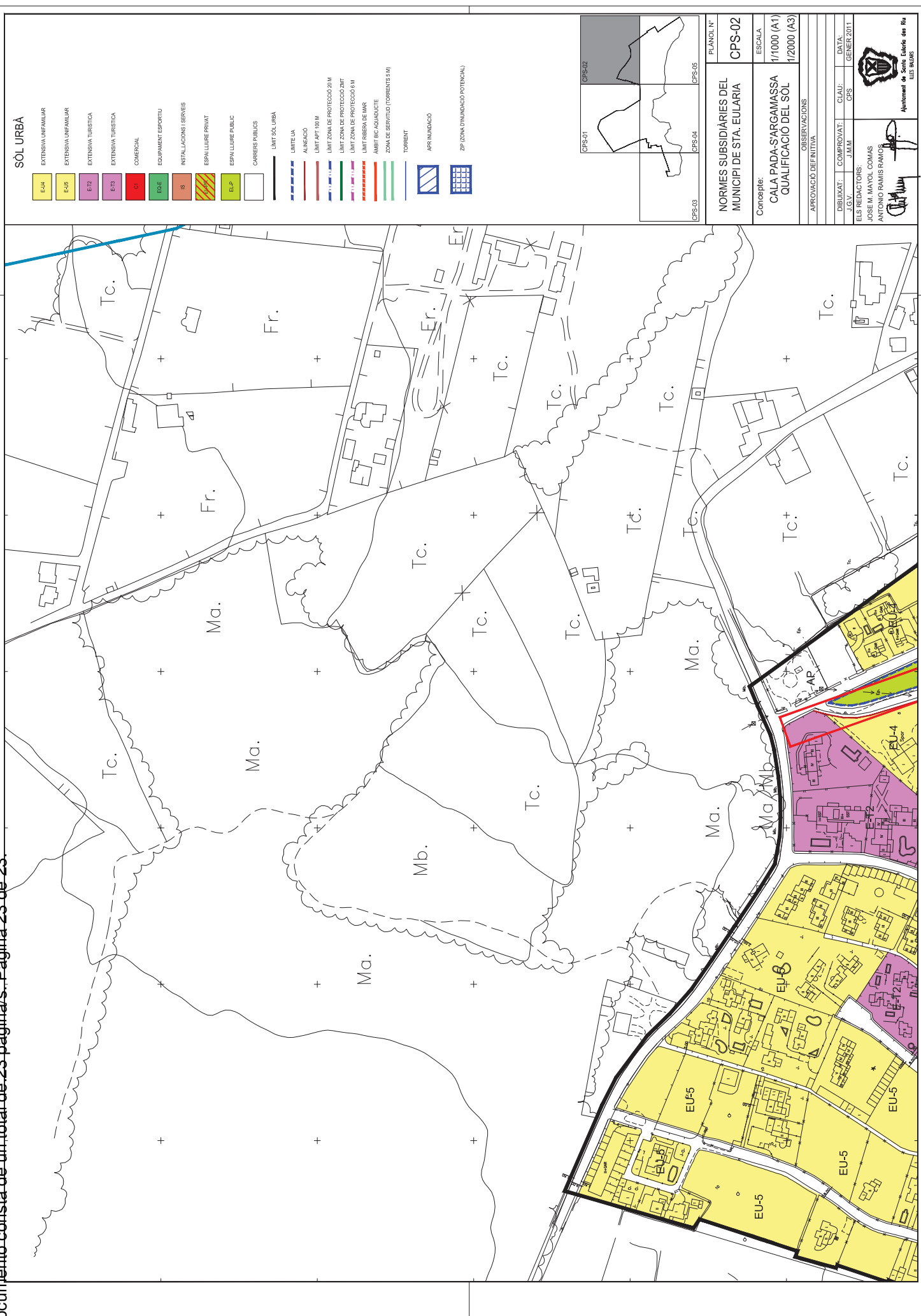
ESCALA: 1:11.000  
CAMA FADA - SANGANERSA - PUNTA BLANCA  
CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL  
PLANS: CPCS-02  
ABRIL 2022

NNS2 2012  
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RUI  
SERVEI TÈCNIC D'URBANISME



Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: 5U6aDy+3imPUIDp9YKqW Fecha de firma: 04/07/2022  
MACIAS PLANELLS CATALINA  
El documento consta de un total de: 23 página/s. Página 22 de 23.

### ANEJO 3 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA SUSTITUIDA



PLÀNOL N°		CPS-02
NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI DE STA. EULÀRIA		CPS-02
ESCALA		1/1000 (A1) 1/2000 (A3)
Concepte: CALA PADA S'ARGAMASSA QUALIFICACIÓ DEL SOL		
OBSERVACIONS		
APROVACIÓ DEFINITIVA		
DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:
J.G.V.	J.M.M.	CPS
DATA: GENYER 2011		
ELS REDACTORS: JOSE M. MAYOL COMAS ANTONIO RAMIS RAMOS		
 Ajuntament de Santa Eulària des Riu LIS BUIRS		