

Sección V. Anuncios

Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

1399

Nueva exposición pública de la Modificación puntual número 12 de las Normas Subsidiarias 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, con las modificaciones introducidas como resultado del trámite de información pública e informes sectoriales emitidos

El Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinària celebrada el día 24 de febrero de 2022, ha acordado:

“Primero.- Someter a información pública por un plazo de cuarenta y cinco días, la documentación de la Modificación puntual número 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, aprobada inicialmente el 28 de febrero de 2020, con las modificaciones introducidas a la misma como resultado del trámite de información pública e informes sectoriales emitidos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55.4 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears, 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.

Segundo.- Ampliar, de conformidad con lo establecido en el artículo 51.5 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears, el plazo de suspensión del otorgamiento de toda clase de autorizaciones y licencias urbanísticas en los terrenos incluidos en la nueva unidad de actuación en suelo urbano UA-02CP, hasta el máximo de tres años desde la entrada en vigor de la primera 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.”

Durante dicho periodo podrán formularse las alegaciones que se estimen pertinentes. La documentación podrá ser examinada en las dependencias municipales del departamento de obras y urbanismo de la calle Mariano Riquer Wallis nº 4, 3er piso, Santa Eulària des Riu, de lunes a viernes de 10:00 a 14:00 horas. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://www.santaaulalia.net>.

El presente anuncio servirá de notificación a los interesados, en caso de que no pueda efectuarse la notificación individualizada.

Santa Eulària des Riu, documento firmado electrónicamente (24 de febrero de 2022)

La alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres



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

NÚCLEO DE CALA PADA S'ARGAMASSA.

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

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU



SUMARIO

**TRAMITE AMBIENTAL
MEMORIA JUSTIFICATIVA
MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA E INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES
ANEXOS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 A efecto de incorporar a la documentación del proyecto los condicionantes que la Resolución establece así como los que resultan de lo señalado en los apartados 4.1.2, 4.3.2.2.2.5, 4.4.2.1 y 4.5.2.1 de la Memoria de participación e informes de otras administraciones, se ha modificado la

ficha de la unidad de actuación UA 02-CP que en el borrador y en la documentación elaborada para la aprobación inicial de la Modificación se proponía, quedando tal ficha del siguiente tenor literal:

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 m2.

Superficie mínima de viario (V): 1.242 m2.

Superficie mínima de zona de infraestructuras y servicios (IS): 767 m2

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 3.122 m2.

c2).- Usos lucrativos

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

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

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

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

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 87.285 m2

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 41.994,15 m2t de los que, a efectos de la reparcelación, 34.630,50 m2t 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 m2t 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 m2t

Techo edificable asignado a la calificación E-T2 VE: 40.095,05 m2t

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 m2

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 y tener en cuenta las recomendaciones y condicionantes señalados en el informe de la DG de Energía y

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

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Introducción

Ámbito

Propuesta

Normativa aplicable

Determinaciones de obligada inclusión

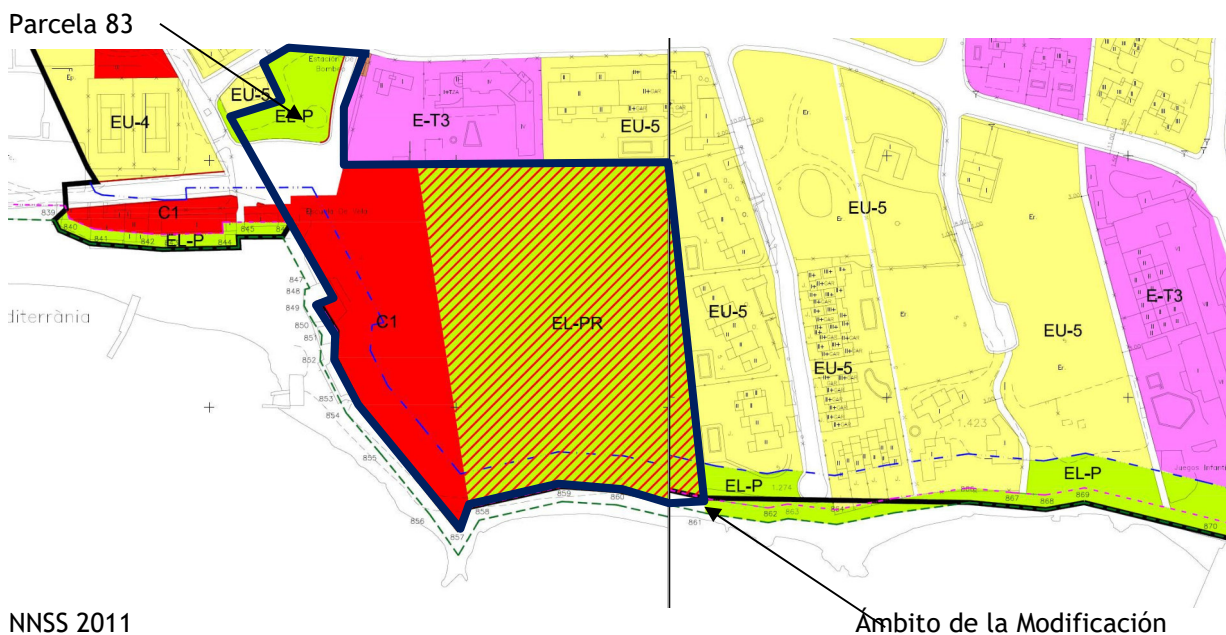
Modificaciones en la documentación escrita

Modificaciones en la documentación gráfica

Introducción

1 La Modificación puntual número 12 de las NNSS 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 antes citado recurso contencioso administrativo 136/2012 y procede a la anulación parcial de las NNSS, aclarando, en su fundamento séptimo, que tal anulación parcial no responde a la concreta calificación de espacio libre privado otorgada a los terrenos que, por tratarse de una parcela densamente arbolada situada en la proximidad del mar, se encuentra justificada, sino a la reducción en el porcentaje de aprovechamiento lucrativo de que los terrenos han sido objeto, al reputarse insuficientemente compensadas las cargas que han de soportar por virtud del planeamiento, y ello, tal y como en el fundamento sexto se razona, por cuanto:

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

Ámbito

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

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

- a. La parcela número 85 del antiguo Plan parcial de s'Argamassa, de 1.560 m² de superficie aproximada y calificada por las NNSS parcialmente anuladas como espacio libre público EL-P y viario.
- b. La parcela colindante por el sur con la anterior, de 18.640 m² de superficie, que está calificada por las NNSS parcialmente anuladas en parte como zona comercial C1 y en parte como espacio libre privado EL-PR.

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



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

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 al inicio expuesto 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 m²t/m², frente a los 0,26 m²t/m² que las NNSS les otorgaban, índice de cuya aplicación a los 20.260 m² que conforman la superficie total de dichos terrenos resulta para los mismos un aprovechamiento conjunto de 7.091 m² de techo frente a los 5.426 m² de techo otorgados a los mismos por las NNSS que han sido parcialmente anuladas en cuanto a éste aspecto concreto, es decir, un incremento de su aprovechamiento conjunto en 1.665 m² de techo.

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

De elegirse la primera opción, y dado que un incremento de edificabilidad de los terrenos calificados como C1 resultaría, como luego se dirá, de difícil concreción en la práctica dado su emplazamiento y disposición, debería de alterarse la calificación, bien de los terrenos correspondientes a la parcela 85 del antiguo Plan parcial hasta ahora calificados como EL-P y viario, bien de los terrenos hasta ahora calificados como EL-PR, lo que supondría:

4.1 De optarse por alterar la calificación de los terrenos de la parcela 85, cuya superficie aproximada, como antes se ha señalado, asciende a 1.560 m², debería determinarse la totalidad de la misma como totalmente edificable y otorgarle una edificabilidad superior a la de 1 m²t/m² definida para los terrenos calificados como C1 a fin de alcanzar la cifra de 1.665 m²t, en que la edificabilidad global debe de incrementarse.

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

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

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



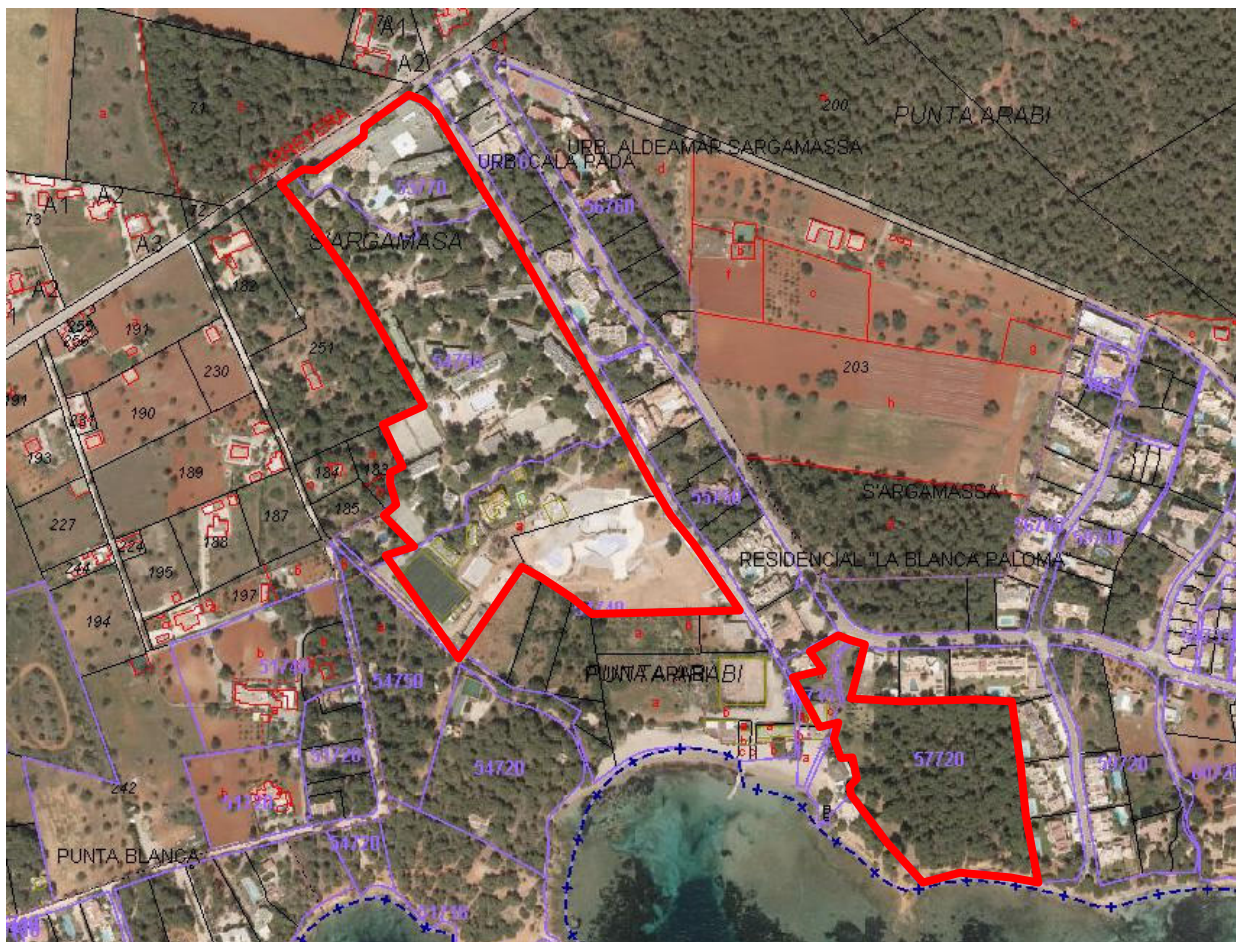
Ámbito aproximado de los terrenos a que se refiere el apartado 2.1 b

5 En el caso de elegirse la alternativa de incrementar el aprovechamiento de los terrenos hasta la magnitud de 7.091 m² de techo exigida, sin alterar las calificaciones otorgadas a los mismos, ello podría efectuarse, asimismo:

5.1 Mediante el incremento de la edificabilidad asignada a los terrenos de la parcela que resultan edificables, los 5.426 m² de la misma calificados como C1, que actualmente tienen un techo de 5.426 m²t, que debería de incrementarse hasta los 7.091 m² de techo antes señalado, lo que supondría un índice de edificabilidad de 1,30 m²t/m².

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

5.2 Mediante la inclusión de los terrenos en una unidad de actuación en suelo urbano de carácter discontinuo, en la que el aprovechamiento de 7.091 m²t que debe de atribuirse a los mismos formara parte del aprovechamiento global definido para la unidad, de modo que la posterior concreción de dicho aprovechamiento global mediante un Estudio de detalle que determinara la ordenación pormenorizada de los volúmenes en el conjunto de los terrenos, pudiera definir el emplazamiento adecuado para la totalidad del aprovechamiento conjunto, opción esta que se estima que sería la óptima en orden a resolver la aparente paradoja que de los términos de la sentencia 706/2016 se derivan, en tanto en cuanto que establece la necesidad de incrementar el aprovechamiento de unos terrenos cuya calificación como espacio libre privado encuentra, por otra parte, perfectamente justificada, siendo así que tal calificación conlleva la inedificabilidad de los mismos y, por tanto, la imposibilidad de concretar en ellos el incremento de aprovechamiento exigido.



Ámbito de la unidad de actuación

Tal unidad de actuación en suelo urbano estaría constituida por los terrenos a que la sentencia se refiere, ubicados en primera línea y en los que se ubican instalaciones complementarias del Hotel Club Cala Pada, en los que se mantendría en su integridad la ordenación básica hasta ahora definida por las NNSS, mediante la asignación de los mismos a las calificaciones EL-PR y comercial, pero

modificando esta última a C1 VE, con volumetría específica a fin de poder materializar en la misma el aprovechamiento que el Estudio de detalle le asignara, y los terrenos a la trasera del núcleo en que se emplaza el citado Hotel Club Cala Pada que, también con la finalidad de poder absorber el exceso de edificabilidad que del Estudio de detalle, en su caso, resultara, se asignan, además de a las calificaciones EL-PR y EQ-E que ya ostentan a la calificación E-T2 VE, con volumetría específica.

6 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 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, ha suscitado las dudas respecto de la capacidad competencial de dicho instrumento para efectuarlo que se expresan en el informe emitido por el Consell Insular d'Eivissa, por lo que, tal y como en la citada Memoria se justifica de forma pormenorizada, se ha optado en esta documentación elaborada para la aprobación definitiva del proyecto por efectuar tal reparto ya desde la propia modificación, en la forma que en dicha Memoria se expresa.

7 En aplicación de lo anterior, mediante esta Modificación puntual de las NNSS se define en el ámbito del núcleo urbano de Cala Pada-S'Argamassa la nueva unidad de actuación UA 02-CP, cuyo aprovechamiento global es el que resulta de la adición al aprovechamiento propio de los terrenos que integran el citado Hotel Club Cala Pada, calificados hasta ahora por las NNSS como E-T2, EL-PR y EQ-E y que según medición efectuada ascendería a 34.630,50 m²t, de la edificabilidad de 7.091 m²t que deben atribuirse a los terrenos ubicados en primera línea, en los que se emplazan las instalaciones complementarias del Hotel Club Cala Pada, lo que totaliza un aprovechamiento global de 41.721,50 m²t, que se distribuyen:

- a. 1.899,10 m²t asignados a los terrenos calificados como C1 VE, resultado de la aplicación a los 5.426 m² de terrenos así calificados de una edificabilidad de 0,35 m²t/m².
- b. 39.004,90 m²t asignados a los terrenos calificados como E-T2 VE, lo que supone para los mismos una edificabilidad de $39.004,90/56.355=0,6921$ m²t/m² 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 4.1.2, 4.4.2.1 y 4.5.2.1 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 m².

Superficie mínima de viario (V): 1.242 m².

Superficie mínima de zona de infraestructuras y servicios (IS): 767 m²

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 3.122 m².

c2).- Usos lucrativos

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

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

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

*Superficie máxima de espacio libre privado (EL-PR): 17.329 m²
 Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 87.285 m²
 Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 41.994,15 m²t de los que, a efectos de la reparcelación, 34.630,50 m²t 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 m²t 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 m²t
 Techo edificable asignado a la calificación E-T2 VE: 40.095,05 m²t
 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 m²

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 y tener en cuenta las recomendaciones y condicionantes señalados en el informe de la DG de Energía y
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 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, disposición a la que se da además carácter orientativo a fin de no vincular desde 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

8 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:

8.1 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.

8.2 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 4.2.2 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.

9 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:

9.1 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.

9.2 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.

9.3 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.

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

Determinaciones de obligada inclusión

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

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

12 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.

13 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.

14 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.

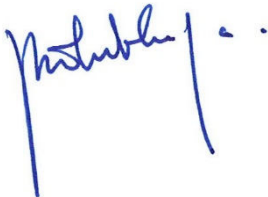
A efectos de cumplimentación de lo anterior, reiterar que tal y como ya se ha expresado, no cabe interpretar que la Modificación suponga, directa o indirectamente, un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, o una modificación de los usos del suelo, tal y como en los subapartados 1 y 2 del apartado 4.2.2 de la Memoria de participación pública e informe de otras administraciones antes citados extensamente se justifica.

Modificaciones en la documentación escrita

15 Como consecuencia de las determinaciones de esta Modificación, resulta alterada la siguiente documentación escrita de las NNSS vigentes, en la forma que se concreta en el Anexo 3:
a. Introducción en el Anexo II. Unidades de actuación en suelo urbano, de la ficha de la unidad de actuación UA-02CP.

Modificaciones en la documentación gráfica

16 Como consecuencia de las determinaciones de esta Modificación, resulta sustituida la siguiente documentación gráfica de las NNSS vigentes, en la forma que se contiene en el Anexo 4:
a. Planos de la serie CPA, calificación del suelo del núcleo urbano de Cala Pada-S'Argamassa, CPS-01, CPS-04 y CPS-05 a escala 1:1000.



jose bonilla villalonga.arquitecto

Trámite de participación pública

1 En aplicación de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 55 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y resto de normativa concordante, el proyecto de la MP 12 se sometió a información pública, por plazo de 45 días, mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu de fecha 28.02.2020, publicado en su sede electrónica en fecha 12.03.2020 y en los siguientes medios:

- a. Butlletí Oficial de les Illes Balears número 31 de fecha 12.03.2020.
- b. Diario de Ibiza de fecha 12.03.2020 y Periódico de Ibiza y Formentera de fecha 12.03.2020

2 Durante dicho trámite de información pública se presentaron tres alegaciones de las que se efectúa a continuación resumen, informe y propuesta de resolución:

2.1 Alegación número 01. RGE 20e00002049967 de fecha 05.06.2020. Ana María Cardona Fernández en representación de Residencial Los Pinos SA

2.1.1 Resumen:

1 En relación con el informe de evaluación ambiental estratégica:

- a. El análisis de las alternativas estudiadas para posibilitar la ejecución de la Sentencia, concluye que la más adecuada es la que se concreta en el proyecto, lo que supone llevar a cabo tal ejecución aplicando una interpretación alejada de la objetividad y legalidad exigida, ampliando la actuación a una parcela ajena al proceso litigioso y manteniendo los terrenos objeto de la sentencia prácticamente intactos y sin el aumento edificatorio obtenido en virtud de la misma.
- b. Existe error en cuanto a las superficies empleadas dado que se señala que la parcela que engloba el EL-PR y el C1 posee una superficie aproximada de 18.700m² cuando su superficie real es de 19.564 m² y que la parcela número 85 posee una superficie de 1.560 m² cuando su superficie real es de 2.014m².
- c. En la definición de la alternativa 1 se sostiene que el concretar los 1.665 m² de techo sobre la parcela 85 eliminaría un acceso digno y dotado de plazas suficientes a Cala Pada y que efectuarlo en los terrenos calificados como EL-PR afectaría a la integridad de un extenso pinar que en atención a la Memoria de la NNSS constituye un elemento fundamental de la imagen de la Cala, pero no se contempla repartir el incremento de techo entre las dos parcelas ni se tiene en cuenta que las NNSS fueron anuladas parcialmente por la sentencia que, si bien valora el entorno paisajístico, establece que de ello no puede derivarse una reducción injusta del porcentaje de aprovechamiento otorgado con motivo de las cargas que ha tenido que soportar Residencial los Pinos S.A. en virtud del planeamiento.
- d. La alternativa 2 contempla otra solución inviable de la que se derivaría un impacto paisajístico y ambiental evidente, al aumentar de forma considerable la superficie edificable de un terreno que se localiza en primera línea de mar.
- e. La totalidad de alternativas planteadas se definen de modo que resulten inviables y no sea posible otra solución que la que el proyecto propone, que deja fuera gran parte de la zona afectada al proponer el incremento edificatorio sobre otra finca distinta, elimina el incremento de edificabilidad otorgado por la sentencia y supone la suspensión de procedimientos en unos terrenos totalmente ajenos a la sentencia.

2 Respecto del documento de la modificación puntual:

- a. Supone aún un mayor perjuicio ya que propone el pase a titularidad pública de los terrenos de la parcela 85, incrementando la actuación irregular de la Administración, alejándose de la ejecución de la sentencia en sus propios términos, tratando de despojarle de sus terrenos de forma completamente arbitraria y contraviniendo el interés público que implica la ejecución de la Sentencia.
- b. Señala que no existe incremento del aprovechamiento urbanístico, lo que pone claramente de manifiesto que incumple la sentencia del TS al no aumentarse el coeficiente edificatorio sobre la parcela 85.
- c. No tiene otra finalidad que eludir la ejecución en sus términos del tenor de la sentencia, al no incrementar la superficie edificable de las fincas objeto de litis en los términos de la resolución, manteniendo casi el estado de la parcela al del momento previo a la estimación del recurso de casación y trasladando el incremento de edificabilidad a una parcela propiedad de otra entidad totalmente ajena al litigio y que carece por ello de legitimación alguna.

- d. La sentencia pretende equiparar el porcentaje de aprovechamiento de la parcela objeto de litigio al de las parcelas vecinas y no aumentar aún más el aprovechamiento de unas fincas ajenas, aumentando así la desigualdad sufrida lo que conlleva que la Administración actúe con un comportamiento totalmente incumplidor y rebelde.
- e. La aprobación inicial es nula de pleno derecho por cuanto constituye un acto administrativo con un contenido e intención completamente contrario al de la sentencia que pretende ejecutar y que trata de eludir el contenido a ejecutar de la misma, habiendo establecido tanto la jurisprudencia del TS como la Ley de Jurisdicción Contenciosa Administrativa la nulidad de pleno derecho de los actos y disposiciones contrarios a los pronunciamientos de las sentencias que se dicten con el fin de eludir su cumplimiento.
- f. La intención de eludir el cumplimiento de la ejecución de la sentencia mediante la insinceridad de la desobediencia disimulada implica, además, la vulneración del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva de Residencial Los Pinos SA como consecuencia del incumplimiento de la ejecución del fallo judicial en los términos que fija la sentencia lo que puede conllevar para las autoridades, funcionarios o agentes de la administración pública implicados, el incurrir en responsabilidades incluso penales como consecuencia de sus actuaciones.
- g. En la actuación de la administración subyace el claro propósito de tratar de cercenar al máximo los derechos edificatorios de Residencial Los Pinos SA, de manera singular y en desigualdad de trato respecto a otros propietarios, como ha venido sucediendo hasta ahora, encontrándonos claramente ante una sucesión en el tiempo de actos administrativos irregulares, injustos y arbitrarios que incluso llegan al extremo de querer obtener parte de los terrenos sin justificación alguna que lo avale, por lo que, sin querer entrar por el momento en otras consideraciones que trascienden el ámbito del derecho administrativo, resulta palmario que la propuesta no es tan sólo ilegal y arbitraria sino manifiestamente desigual y discriminatoria al eludir el fin de la Sentencia de forma notoria y manifiesta.
- h. Residencial los Pinos SA presentará una propuesta de actuación redactada por técnico competente, que estima se atiene a los estrictos términos de la Sentencia objeto de ejecución, y se reserva el ejercicio inmediato de las acciones que le correspondan para la defensa de sus derecho así como la reclamación de los daños y perjuicios contra las personas responsables de las irregularidades en que se ha incurrido.

3 Por lo expuesto, solicita que se anule el acto administrativo objeto de alegación al estimarse nulo en todos sus términos por no ejecutar la sentencia del TS en la finca objeto del pleito.

2.1.2 Informe:

- 1 El informe de la evaluación ambiental estratégica efectuado evalúa las determinaciones de la modificación proyectada y por lo tanto se ajusta a los términos de ésta analizando las alternativas que en su memoria se formulan.
- 2 Tal y como la propia alegación señala, las referencias a superficies lo son de forma aproximada, por lo que serán definitivamente concretadas en el Estudio de detalle cuya formulación resulta obligatoria en aplicación de lo señalado en el apartado b).- de la ficha de la unidad de actuación.
- 3 Toda alternativa que afecte de alguna manera a los terrenos calificados como EL-PR resulta vetada por los términos en que se ha formulado el informe ambiental estratégico, no resultando tampoco posible en aplicación de tales términos el llevar a cabo la alternativa 2.
- 4 El pase a titularidad pública de los terrenos de la parcela 85 a fin de conseguir un acceso digno a la playa de Cala Pada ya estaba previsto en el documento objeto de la sentencia que se ejecuta y no supone en modo alguno mayor perjuicio dado que no supone reducción del aprovechamiento urbanístico asignado, que resulta idéntico al definido para los terrenos del entorno tal y como determina la sentencia.
- 5 La afirmación de que la modificación no conlleva un incremento del aprovechamiento anterior se refiere al definido por el planeamiento anterior no anulado y se efectúa en orden a valorar la incidencia en el proyecto de lo determinado por el artículo 59 de la LUIB no afirmándose por tanto, como es evidente vistos los parámetros del proyecto, que no se incremente el aprovechamiento que fijaba el planeamiento anulado por la sentencia del TS.

6 Tal y como en la Memoria de la MP 12 se señala, los términos en que se ha formulado dicha modificación intentan resolver la aparente paradoja que del contenido de la sentencia 706/2016 se derivan, en tanto en cuanto que la misma establece la necesidad de incrementar el aprovechamiento de unos terrenos cuya calificación como espacio libre privado encuentra 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.

7 Para ello y mediante la definición de una unidad de actuación urbanística discontinua en suelo urbano, la MP 12 acude al mecanismo de las transferencias de aprovechamiento urbanístico, que es una técnica perfectamente incorporada por los mecanismos para la equidistribución previstos por la normativa urbanística actualmente vigente y mediante cuya aplicación, a la vez que se iguala el aprovechamiento urbanístico concedido a los terrenos al que tienen el resto de los terrenos de su entorno, tal y como la sentencia exige, se consigue el mantenimiento de la masa arbórea existente en los terrenos calificados como EL-PR, calificación que como se ha señalado antes, la sentencia califica como perfectamente justificada.

8 En desarrollo de la unidad de actuación discontinua definida, los terrenos objeto de la sentencia se incorporarán al procedimiento de la equidistribución ostentando el aprovechamiento que dicha sentencia les reconoce por lo que participarán en la futura reparcelación en proporción al porcentaje de derechos que de dicho aprovechamiento se derive y tendrán por tanto derecho a la asignación de terrenos resultantes de dicho procedimiento en cuantía ajustada a la citada proporción.

9 Por lo expuesto, la MP 12 no atribuye, tal y como la alegación afirma, el aprovechamiento reconocido por la sentencia a unos terrenos ajenos a los que son objeto de la misma, sino que define un ámbito sujeto a reparcelación a efectos de la consecución de la equidistribución de beneficios y cargas en el que la totalidad de terrenos se incorporan con los aprovechamientos que de su calificación actual resultan, con excepción de los que son objeto de la sentencia que se incorporan con el aprovechamiento conjunto que de lo señalado en la misma se deriva, por lo que del desarrollo de la citada reparcelación resultará una subdivisión y adjudicación de terrenos en la que a los titulares de dicho aprovechamiento conjunto les serán adjudicadas unas superficies de terrenos proporcionales al porcentaje del aprovechamiento global que de su aportación resulte.

10 Tal y como en la Memoria de la MP 12 se señala, en el ámbito de los terrenos objeto de la sentencia se emplazan desde hace muchos años unas instalaciones complementarias del Hotel Club Cala Pada, por lo que pese a que las titularidades de los mismos puedan ser distintas de la de los terrenos en que se ubica el citado Hotel Club Cala Pada, es evidente que existe una relación funcional entre los dos ámbitos de la unidad de actuación discontinua definida que es la que en cierta manera da origen al tratamiento conjunto de ambas piezas que de los términos de la MP 12 se derivan.

11 En lo que respecta a la propuesta de actuación presentada, es objeto de informe independiente en el apartado 2.3

2.1.3 Propuesta de resolución: No aceptar

2.2 Alegación número 02. RGE 20e00002228456 de fecha 16.06.2020. Matthias Hans-Peter Amend, en representación de Urbisa SA

2.2.1 Resumen:

1 En relación con el informe de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a. Indica falsamente que el ámbito de actuación para la ejecución de la sentencia incluye la parcela número 85 del antiguo Plan Parcial de S'Argamassa, calificada por las NNSS parcialmente anuladas como EL-P y viario, y la parcela colindante a ésta calificada por la NNSS parte como zona comercial y parte como EL-PR, todas ellas, propiedad de Residencial Los Pinos SA, otorgando a dichos terrenos una edificabilidad de 0,35 m²/m²: 7.091 m²t, en vez de 0,26 m²/m²: 5.426 m²t, otorgados por las NNSS parcialmente anuladas.

b. Concluye del análisis de alternativas planteadas y ejecutando la sentencia mediante una interpretación alejada de la objetividad y legalidad, que el aumento de techo edificatorio que resulta de dicha ejecución debe concretarse en el terreno propiedad de Urbisa SA en que se ubica el Hotel Club Cala Pada pese a no tener nada que ver con la sentencia objeto de ejecución.

c. La totalidad de alternativas estudiadas se definen de manera que resulten inviables y que resulte únicamente factible la alternativa 3 que, por motivos que desconoce, incluye para la ejecución de la sentencia una finca propiedad de Urbisa SA, proponiendo una zona de actuación de carácter urbano discontinuo, la UA 02-CP, en la que se incluye tanto el terreno de Los Pinos SA, como los terrenos de Urbisa SA en los que se ubica el Hotel Club Cala Pada y suspendiendo los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística en el ámbito de dicha zona, afectando por tanto a una parte que nunca fue parte en el procedimiento litigioso instado contra el Ayuntamiento de Santa Eulalia des Riu.

2 Respecto del documento de la modificación puntual:

- a. La actuación municipal pretende eludir la ejecución de la sentencia aplicando gran parte del aumento del coeficiente de construcción otorgado a favor de las fincas de Residencial los Pinos SA en los terrenos del Hotel Club Cala Pada, terreno que nunca fue objeto litigioso en el procedimiento instado por Residencial Los Pinos y que, por tanto, no se encuentra sujeto a aumento de coeficiente de construcción y mucho menos a la suspensión de licencias a la que se le somete en virtud de una causa arbitraria y nada justificada, careciendo Urbisa SA de legitimidad alguna al no haber sido nunca parte del procedimiento contencioso administrativo llevado a cabo por Residencial Los Pinos SA
- b. El objeto de la sentencia es equiparar el aprovechamiento edificatorio de las parcelas de Residencial Los Pinos al de 0,35 m²/m² de las parcelas vecinas y no lo pretendido por parte de la Administración que es tratar de aumentar aún más el aprovechamiento del Hotel Club Cala Pada sin causa alguna, aumentando así la desigualdad sufrida por Residencial Los Pinos SA hasta la fecha, adoptando por ello un comportamiento totalmente incumplidor, rebelde e injusto.
- c. La aprobación inicial es nula de pleno derecho por cuanto constituye un acto administrativo con un contenido e intención completamente contrario al de la sentencia que pretende ejecutar y que trata de eludir el contenido a ejecutar de la misma, habiendo establecido la jurisprudencia del TS la nulidad de pleno derecho de los actos y disposiciones contrarios a los pronunciamientos de las sentencias que se dicten con el fin de eludir su cumplimiento e incorporando la Ley de Jurisdicción Contenciosa Administrativa la previsión específica de nulidad de las actuaciones administrativas conducentes a una simple ejecución aparente, como se estima que sucede en este caso.
- d. Este tipo de práctica llevada a término por las Administraciones que aparentemente velan por la ejecución de resoluciones judiciales ha sido denominado como la insinceridad de la desobediencia disimulada y ha sido objeto de reprobación en numerosas sentencias del TS.
- e. La opción elegida trata de cercenar al máximo los derechos edificatorios de Residencial Los Pinos SA y de Urbisa SA, desconociéndose los motivos por los que la administración trata de irradiar los efectos de la ejecución de una sentencia sobre los terrenos de Urbisa SA y añadiendo a ello la carga que representa la suspensión de licencias acordada, por lo que la propuesta no es tan sólo ilegal y arbitraria sino manifiestamente desigual y discriminatoria al eludir el fin de la sentencia de forma evidente y manifiesta por parte de los responsables municipales.
- f. Urbisa SA, a la vista de que se pretende la ejecución de la sentencia de una forma arbitraria así como de las ilegalidades e injusticias que se están cometiendo, se reserva el ejercicio inmediato de las acciones que le correspondan para la defensa de sus derecho así como la reclamación de los daños y perjuicios contra las personas responsables de dichas irregularidades.

3 Por lo expuesto, se solicita la anulación del acuerdo de aprobación inicial, así como de la suspensión de licencias consecuente, al estimarse nulo en todos sus términos por tratar de ejecutar la sentencia del TS en zonas de actuación ajenas a la entidad Residencial Los Pinos SA.

2.2.2 Informe:

1 El informe de la evaluación ambiental estratégica efectuado evalúa las determinaciones de la modificación proyectada y por lo tanto se ajusta a los términos de ésta analizando las determinaciones correspondientes al ámbito que esta abarca.

2 Tal y como en la Memoria de la MP 12 se señala, los términos en que se ha formulado dicha modificación intentan resolver la aparente paradoja que del contenido de la sentencia 706/2016 se derivan, en tanto en cuanto que la misma establece la necesidad de incrementar el aprovechamiento de unos terrenos cuya calificación como espacio libre privado encuentra 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.

3 Para ello y mediante la definición de una unidad de actuación urbanística discontinua en suelo urbano, la MP 12 acude al mecanismo de las transferencias de aprovechamiento urbanístico, que es una técnica perfectamente incorporada por los mecanismos para la equidistribución previstos por la normativa urbanística actualmente vigente y mediante cuya aplicación, a la vez que se iguala el aprovechamiento urbanístico concedido a los terrenos al que tienen el resto de los terrenos de su entorno, tal y como la sentencia exige, se consigue el mantenimiento de la masa arbórea existente en los terrenos calificados como EL-PR, calificación que como se ha señalado antes, la sentencia califica como perfectamente justificada.

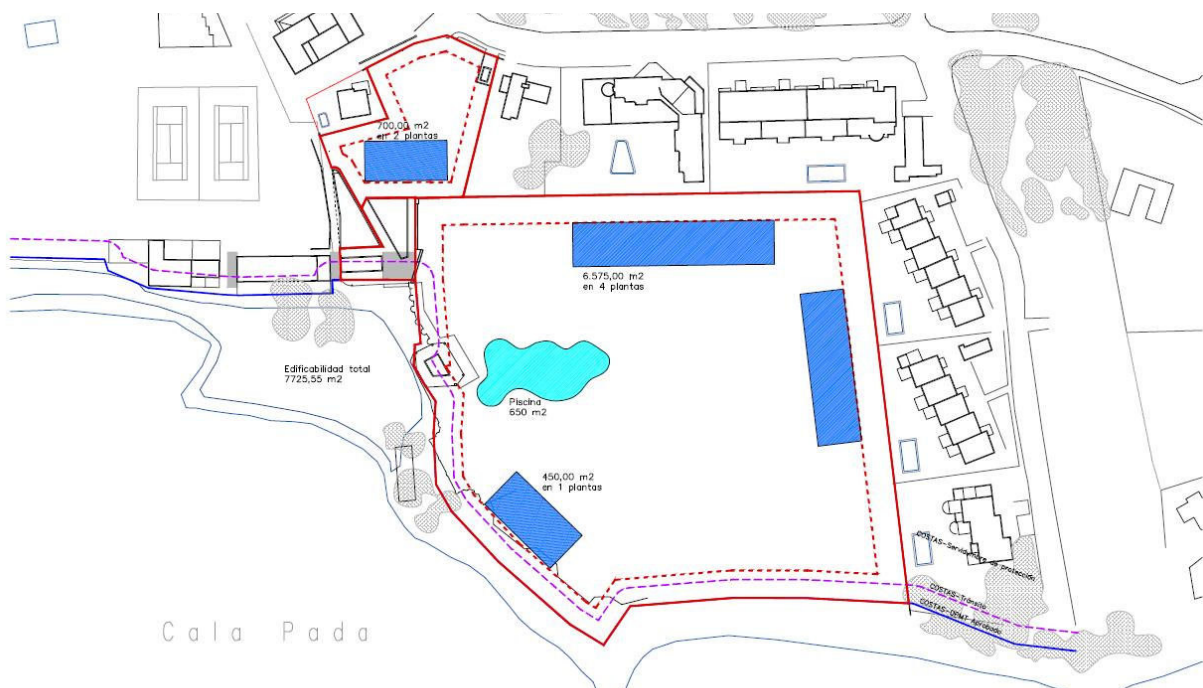
4 En desarrollo de la unidad de actuación discontinua definida, los terrenos objeto de la sentencia se incorporarán al procedimiento de la equidistribución ostentando el aprovechamiento que dicha sentencia les reconoce por lo que participarán en la futura reparcelación en proporción al porcentaje de derechos que de dicho aprovechamiento se derive y tendrán por tanto derecho a la asignación de terrenos resultantes de dicho procedimiento en cuantía ajustada a la citada proporción.

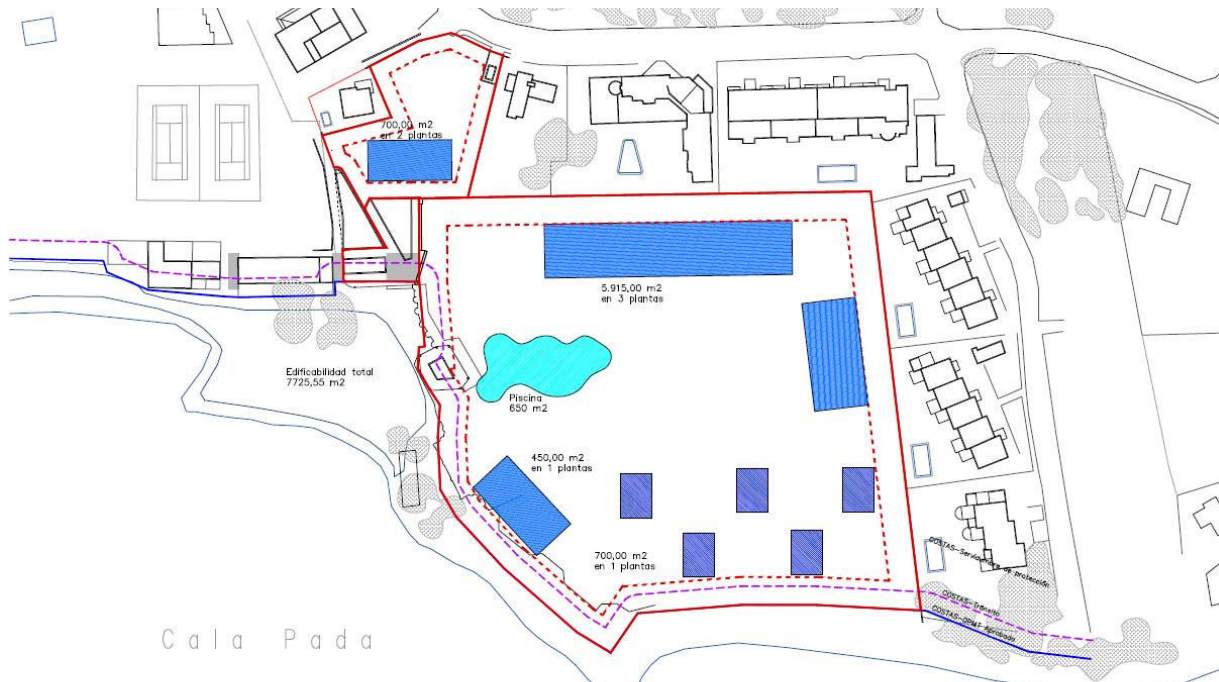
5 Por lo expuesto, la MP 12 no atribuye, tal y como la alegación afirma, el aprovechamiento reconocido por la sentencia a unos terrenos ajenos a los que son objeto de la misma, sino que define un ámbito sujeto a reparcelación a efectos de la consecución de la equidistribución de beneficios y cargas en el que la totalidad de terrenos se incorporan con los aprovechamientos que de su calificación actual resultan, con excepción de los que son objeto de la sentencia que se incorporan con el aprovechamiento conjunto que de lo señalado en la misma se deriva, por lo que del desarrollo de la citada reparcelación resultará una subdivisión y adjudicación de terrenos en la que a los titulares de dicho aprovechamiento conjunto les serán adjudicadas unas superficies de terrenos proporcionales al porcentaje del aprovechamiento global que de su aportación resulte.

6 Tal y como en la Memoria de la MP 12 se señala, en el ámbito de los terrenos objeto de la sentencia se emplazan desde hace muchos años unas instalaciones complementarias del Hotel Club Cala Pada, por lo que pese a que las titularidades de los mismos puedan ser distintas de la de los terrenos en que se ubica el citado Hotel Club Cala Pada, es evidente que existe una relación funcional entre los dos ámbitos de la unidad de actuación discontinua definida que es la que en cierta manera da origen al tratamiento conjunto de ambas piezas que de los términos de la MP 12 se derivan.

2.2.3 Propuesta de resolución: No aceptar

2.3 Alegación número 03. RGE 202099900009883 de fecha 30.07.2020. Iván Torres Ramón como técnico de Residencial Los Pinos SA





Propuestas presentadas

2.3.1 Resumen:

- Como complemento de las alegaciones presentadas en fecha 05.06.2020 se aportan cuatro propuestas técnicas de actuación alternativa sobre los terrenos que fueron exhibidas durante la reunión llevada a cabo en fecha 29.06.2020.
- Dichas propuestas se adecuan al contenido y a los términos de la Sentencia 706/2016 del TS de fecha 30.03.2016.

2.3.2 Informe:

- La totalidad de las cuatro propuestas presentadas suponen afección a la masa boscosa existente en los terrenos calificados como EL-PR por lo que no se adecúan a lo señalado en el informe ambiental estratégico formulado por la resolución del presidente de la CMAIB de fecha 07.10.2019.
- La presentada como propuesta municipal es la que se contenía en la documentación de las NNSS que resultó anulada por la sentencia 706/2016 y no coincide con la propuesta que la MP 12 formula.

Trámite de informe de otras administraciones

3 En aplicación de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 55 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y resto de normativa concordante, durante el período de información pública del proyecto de la MP 12 se solicitaron, en las fechas que para cada uno se señala, los siguientes informes de las administraciones o entes cuyas competencias se estimó pudieran verse afectadas:

- Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar. Demarcación de Costas en las Illes Balears. Solicitud de informe de fecha 19.06.2020
- Consejería de Administraciones Públicas y Modernización. Dirección General de Emergencias e Interior. Solicitud de informe de fecha 19.06.2020
- Consejería de Medio Ambiente y Territorio. Dirección General de Territorio y Paisaje. Solicitud de informe de fecha 19.06.2020
- Consejería de Medio Ambiente y Territorio. Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad. Solicitud de informe de fecha 19.06.2020
- Consejería de Medio Ambiente y Territorio. Dirección General de Recursos Hídricos. Servicio de Estudios y Planificación. Solicitud de informe de fecha 19.06.2020
- Consejería de Transición Energética. Dirección General de Energía y Cambio Climático. Solicitud de informe de fecha 19.06.2020
- Consell Insular d'Eivissa. Consejería de Presidencia. Solicitud de informe de fecha 19.06.2020

4 Como consecuencia de las solicitudes efectuadas, se han recibido los informes que a continuación se relacionan, de los que se efectúa breve resumen de su contenido y se incluye, en su caso, informe sobre lo en ellos señalado.

4.1 Consejería de Transición Energética. Dirección General de Energía y Cambio Climático. Número de registro de entrada ORVE REGAGE20e00003119793 de fecha 30.07.2020

4.1.1 Resumen:

1 El proyecto define una unidad de actuación discontinua que abarca los terrenos interiores al núcleo de Cala Pada en 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 sitúan asimismo instalaciones complementarias de dicho Hotel. Tiene por objeto facultar la ejecución de la sentencia de Tribunal Supremo 706/2016, así como el obtención los terrenos incluidos en la misma que están calificados como EL-P y viario.

El proyecto establece una ordenación básica que deberá ser concretada por un Estudio de detalle que deberá ajustarse a las reglas fijadas por el informe ambiental estratégico y a los aprovechamientos y condiciones que se fijan en la ficha de la unidad.

2 Se señala que de cara a la elaboración del futuro Estudio de detalle deberían de tenerse en cuenta:

- a. Los informes anuales de calidad del aire en las Illes Balears, la Ley 34/2017, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmosfera y el Plan de Mejora de la calidad del aire de Palma.
- b. La Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética , el Estudio de vulnerabilidad frente al Cambio Climático de las Illes Balears, el Estudio de vulnerabilidad frente al Cambio Climático de las Illes Balears territorializado por municipio, la Ley 4/2014, de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible las Illes Balears y el Plan Director Sectorial de Movilidad de las Illes Balears
- c. Los objetivos que la Ley de Cambio Climático y Transición Energética fija en cuanto a la reducción de emisiones, eficiencia energética y penetración de energías renovables así como los condicionantes que se derivan de lo señalado en los artículos 18, 20, 23, 31,32, 35, 36, 38, 42, 45, 53, 54, 61, 64, y 65 de dicha Ley, cuyo contenido se transcribe.
- d. Por lo que atañe a la adaptación a los efectos del cambio climático deberán de tomarse en consideración los escenarios futuros de temperatura y otros índices climáticos esperados en base a las proyecciones del cambio del clima elaboradas por la AEMET en base a los escenarios definidos en el Quinto Informe del Panel de Expertos de Cambio Climático de las Naciones Unidas que contempla cuatro escenarios de emisión de gases de efecto invernadero, las llamadas Sendas Representativas de Concentración RCP2.6, RCP4.5, RCP6.0 y RCP8.5, aconsejándose utilizar preferentemente la RCP6.0. Deberían de limitarse al máximo los elementos que generan la burbuja urbana y fomentar mecanismos naturales de control de la temperatura, como la evapotranspiración, optimizar los recursos hídricos y diseñar el espacio público contemplándolo como un refugio climático
- e. En la fase de obras deberían de tenerse en cuenta las buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica.

4.1.2 Informe: La totalidad de recomendaciones y condicionantes señalados constituyen aspectos a tener en cuenta en la formulación del futuro Estudio de detalle, no existiendo obstáculo alguno en incluir en la ficha de la UA-02CP que dicho instrumento deberá de tener en cuenta lo señalado en el informe de la DG de Energía y Cambio Climático de fecha 30.07.2020 sobre la MP 12.

4.2 Consejería de Territorio, Energía y Movilidad. Dirección General de Ordenación de Territorio y Paisaje. Número de registro de entrada 202000009844 de fecha 12.08.2020

4.2.1 Resumen:

1 La memoria establece como objetivo ejecutar una sentencia judicial para lo que debe de incrementarse el aprovechamiento de los terrenos del recurrente a cuyo fin se delimita una UA discontinua que se tipifica como actuación aislada afirmándose que no puede interpretarse que la modificación suponga un incremento del techo edificable, por ser la primera vez que se establece.

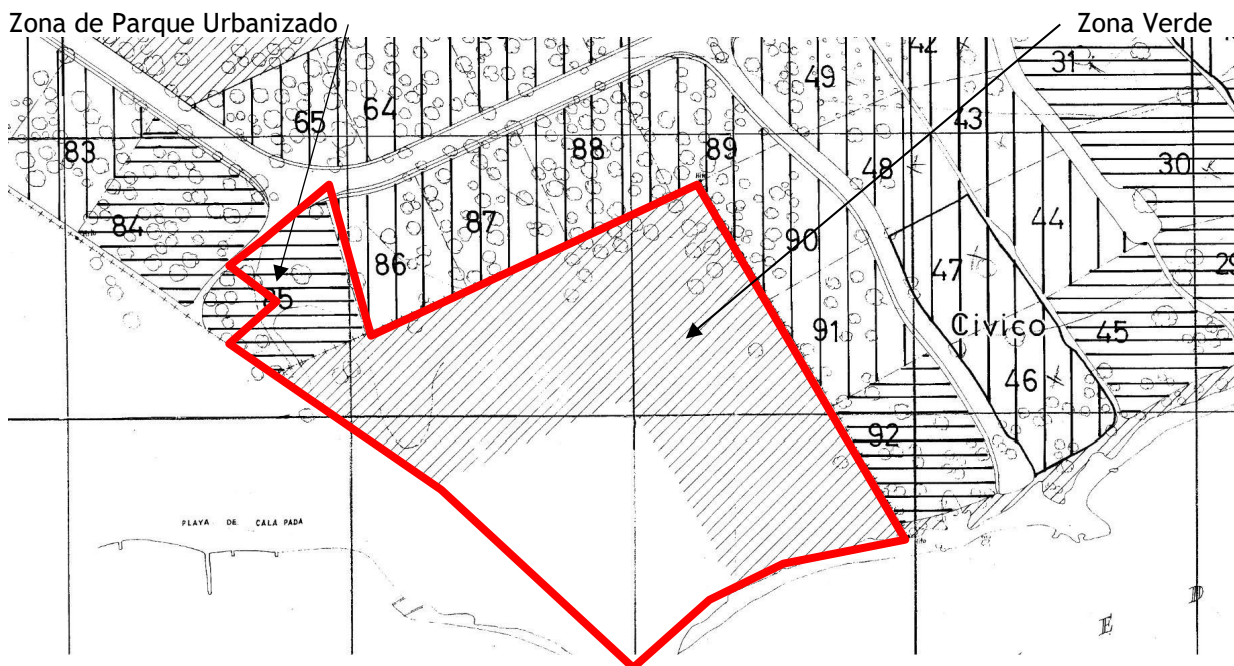
2 Hay cuestiones que no quedan suficientemente justificadas y que pueden inducir a conclusiones erróneas:

- En la documentación no figura la situación previa a las NNSS de 2011 que permitiría conocer si hay incremento de aprovechamiento respecto al planeamiento anterior.
- Si como se dice en la memoria se establece por primera vez, hay que considerar que si se da un incremento de aprovechamiento, por lo que no puede tratarse de una actuación aislada y debería justificarse el cumplimiento de los deberes del artículo 29 de la LUIB respecto al incremento de aprovechamiento.
- Debería de aclararse si la sentencia determina que no es necesario establecer nuevos deberes.

3 Por tanto se detectan una serie de carencias en la justificación de la modificación que hacen que no se ajuste a lo previsto en la LUIB por lo que no se puede informar favorablemente, sin perjuicio de que no se detecte que el contenido de la modificación afecte a aspectos de la ordenación urbanística o territorial sobre los que, en función de las competencias que ostenta, deba pronunciarse la Dirección General.

4.2.2 Informe:

1 Efectivamente, a la vista de lo señalado en este informe y en algún otro de los que a continuación se resumen e informan, se estima que resulta necesario efectuar el siguiente resumen de los antecedentes urbanísticos de los terrenos que constituyen el ámbito sur de la UA-02CP, cuyos límites se grafían de modo aproximado en los gráficos que a continuación se reproducen:



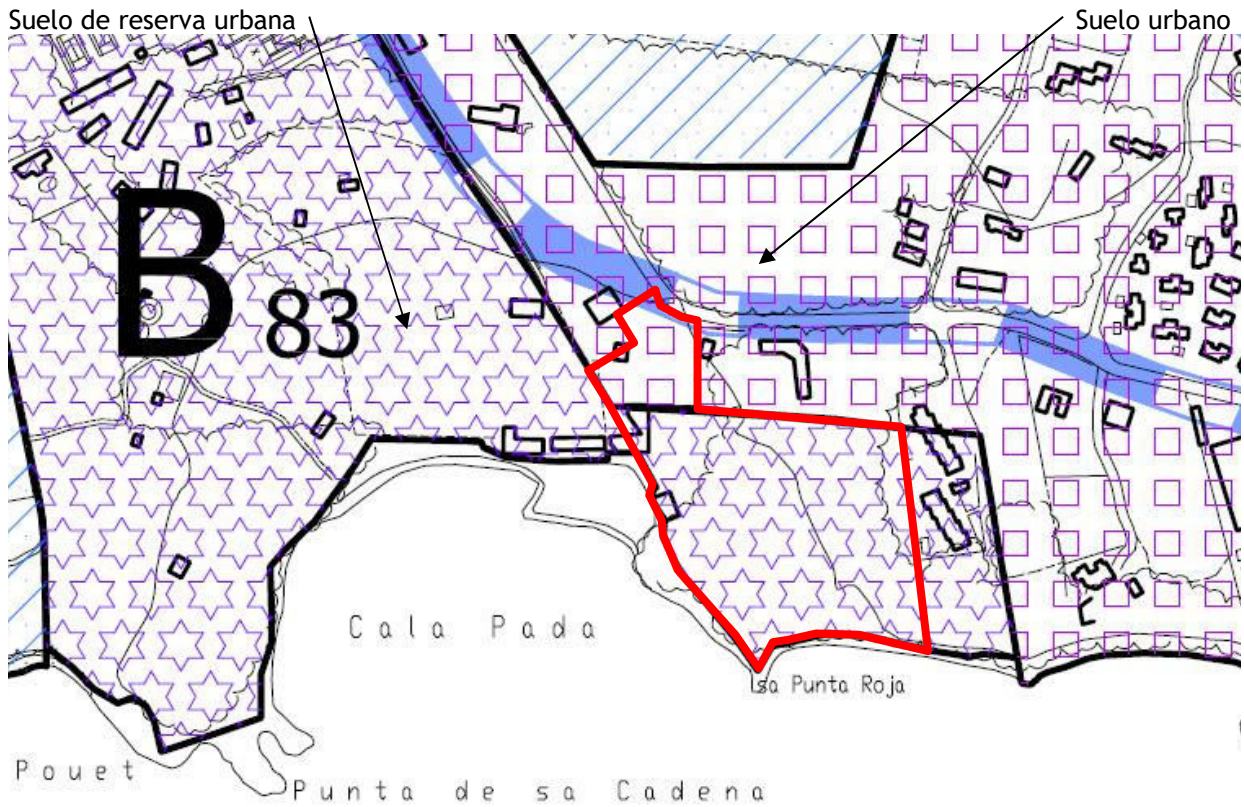
Ámbito sur de la UA-02CP sobre la zonificación del Plan Parcial de 1964

1.1 Los primeros instrumentos de planeamiento urbanístico cuyas determinaciones afectaron a tales terrenos fueron el Plan General y el Plan Parcial de ordenación de la finca de s'Argamassa, aprobados por la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares en su sesión de fecha 28.02.1964, que:

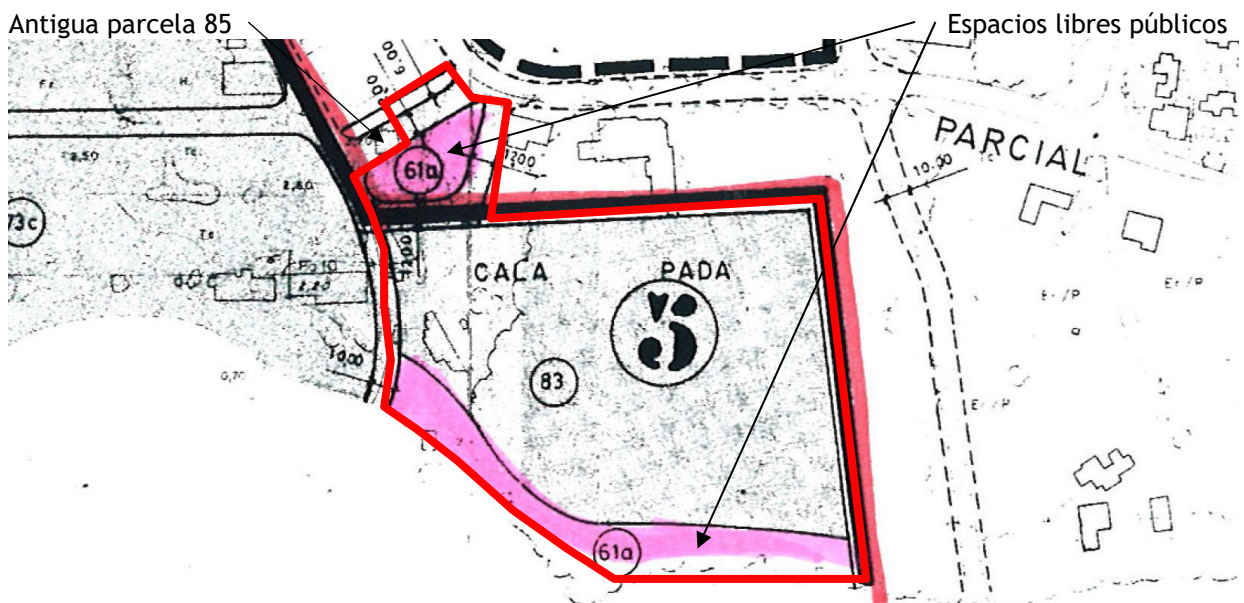
- Incluyeron una parte de los mismos en el ámbito de la parcela número 85 de las definidas por el Plan Parcial, calificada como zona de Parque Urbanizado y con una edificabilidad de $0,85 \text{ m}^3/\text{m}^2$, equivalente a $0,29 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2$.
- Calificaron casi $3/4$ partes del ámbito de terrenos restantes como Zona Verde, conformando una parte de los 24.051 m^2 de superficie que asignaban a tal uso, en la forma que se concreta en el plano de zonificación que se reproduce.

1.2 Por razones que se desconocen, esta calificación como Zona Verde de los terrenos antes citados no fue tenida en cuenta por el siguiente instrumento de planeamiento urbanístico cuyas determinaciones afectaron a los terrenos, el PGOU definitivamente aprobado en fecha 23.10.1981

que, mientras que en aplicación de las determinaciones del artículo 63.1.c de la Ley del suelo de 1956, clasificaba los terrenos que constituían el resto del ámbito del Plan Parcial como suelo urbano por contar con Plan Parcial aprobado, clasificó los terrenos que el Plan Parcial calificaba como Zona Verde en el ámbito actual de la UA-02CP como suelo de reserva urbana asignado a la calificación de Hotelera Baja, con un coeficiente de aprovechamiento global de 0,60 m²/m² y un porcentaje máximo de solares edificables del 60 %, de los que habrían resultado edificabilidades netas en todo caso superiores a 1 m²t/m².



Ámbito sur de la UA-02CP sobre el plano de clasificación del PGOU de 1981

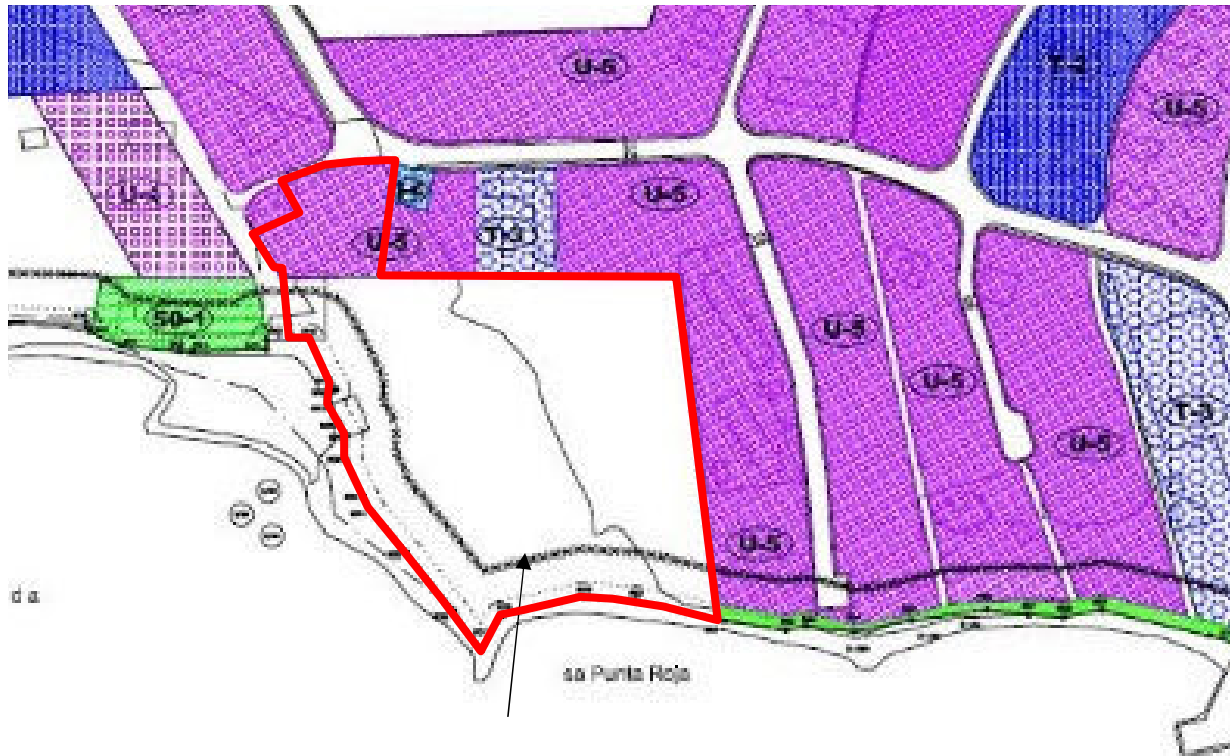


Ámbito sur de la UA-02CP sobre el plano del PDSU de 1988

1.3 El PDSU definitivamente aprobado en fecha 20.06.1988 incluyó los terrenos del actual ámbito sur de la UA-02CP dentro de la delimitación del suelo urbano que definía, clasificándolos por tanto como suelo urbano, y:

a. Calificó la parte de ellos que se corresponde con la práctica totalidad de la antigua parcela 85 del Plan parcial como espacio libre público 61a y viario, y el resto como zona hotelera baja 83, con una edificabilidad de 1 m²t/m².

b. Los incluyó en su gran mayoría en el ámbito de la unidad de actuación UA 5 de las que definía en el núcleo de Cala Pada, cuyo desarrollo nunca se llevó a cabo.



NNSS provisionales de 2004

Limite aproximado del ámbito sur de la UA-02CP

1.4 El siguiente instrumento de planeamiento cuyas determinaciones afectaron a los terrenos del ámbito sur de la UA-02CP fueron las NNSS de carácter provisional aprobadas en fecha 23.06.2004 dentro del procedimiento de suspensión de planeamiento llevado a cabo por el Consell Insular d'Eivissa en aplicación de lo dispuesto por el artículo 51 del TRLS 1976.

Tales NNSS, que establecían una ordenación de carácter transitorio, definieron el suelo urbano de la zona basándose en la delimitación definida por el PDSU pero:

a. Excluyeron de dicha delimitación los terrenos incluidos por el PDSU dentro de ámbitos de unidades de actuación en suelo urbano y que no se habían desarrollado, entre ellos los correspondientes a la unidad de actuación UA 5 con excepción de la parte de dicha UA incluida en el ámbito del antiguo Plan General y el Plan Parcial de ordenación de la finca de s'Argamassa, por lo que la mayor parte de los terrenos del ámbito sur de la UA-02CP resultaron desclasificados.

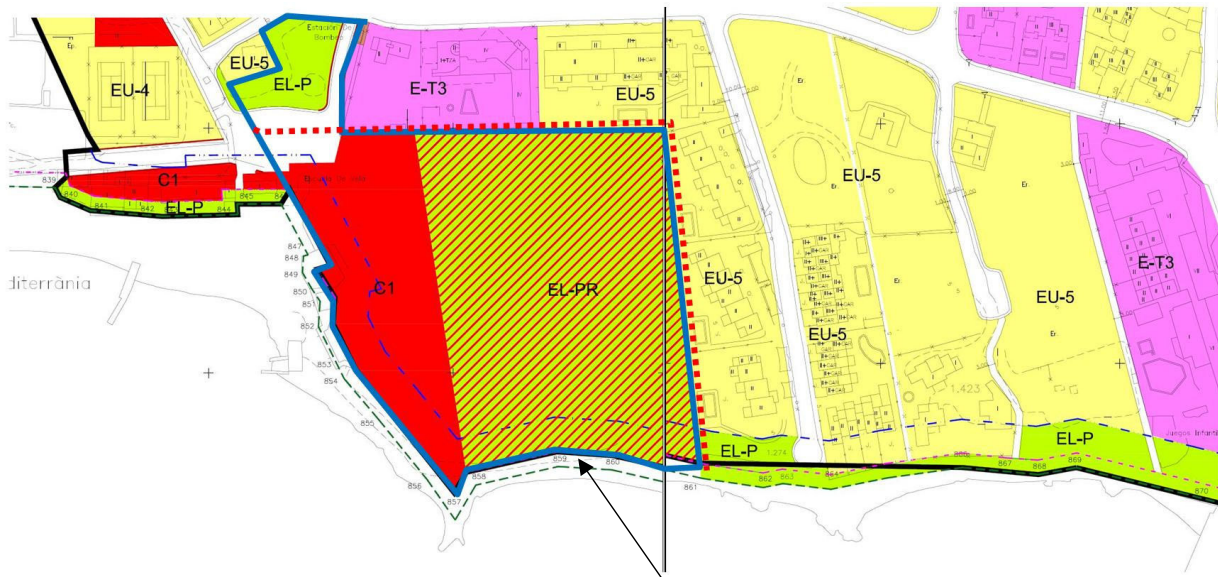
b. Como se ha dicho, mantuvieron la clasificación como suelo urbano de la antigua parcela 85 del Plan parcial y la recalificaron otra vez como zona unifamiliar U5.

1.5 Contra la clasificación parcial de los terrenos como suelo rústico, se interpuso en su día el recurso contencioso administrativo seguido bajo los autos 225/2005 a instancias de Residencial Los Pinos SL, que finalizó mediante la sentencia 230/2010 del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears (TSJIB), que anuló tal determinación de las NNSS por no ser acorde a la legalidad del ordenamiento jurídico.

La ejecución de tal sentencia motivó la clasificación como suelo urbano de los terrenos por las NNSS definitivamente aprobadas en fecha 23.11.2011 que establecieron para la totalidad de zonas turísticas una ordenación de carácter transitorio y los calificaron:

- a. Los correspondientes a la antigua parcela 85, como espacio libre público EL-P y viario.
- b. El resto, en parte como zona comercial C1 y en parte como espacio libre privado EL-PR.

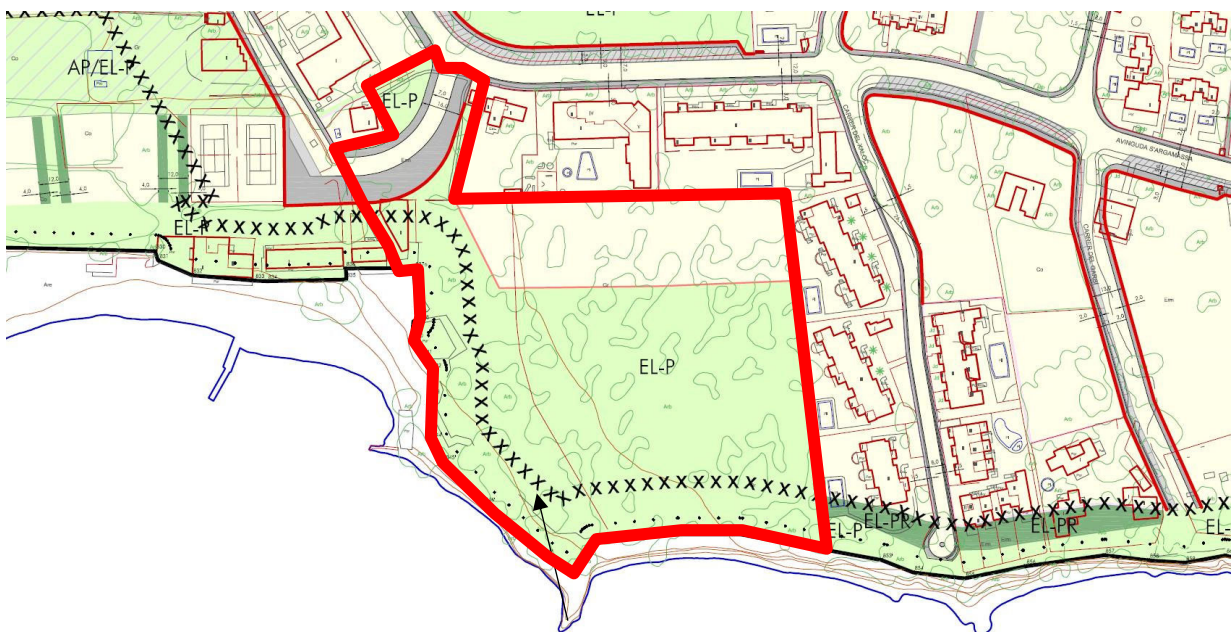
1.6 Contra la ordenación provisional definida para los terrenos por las NNSS de 2011 se interpuso por Residencial Los Pinos SA el recurso contencioso administrativo 136/2012 que resultó desestimado en virtud de la sentencia del TSJIB 433/2014, contra la cual se interpuso ante el TS el recurso de casación número 3557/2014 que fue objeto de la sentencia del TS 706/2016, en virtud de la cual se anuló parcialmente la ordenación definida por las NNSS 2011 y en ejecución de la cual se formula la MP 12 de las NNSS.



NNSS 2011

Limite aproximado del ámbito sur de la UA

1.7 Como ya se ha señalado, la totalidad de actuaciones hasta ahora reseñadas se refieren a la ordenación establecida de forma provisional para la zona tanto por las NNSS de 2004 como por las NNSS 2011 habiéndose llevado a cabo por el Ayuntamiento, de forma paralela a las anteriores, las actuaciones encaminadas a concretar de forma definitiva la ordenación de la zona, en desarrollo de los cuales, mediante acuerdo plenario de fecha 28.02.2019, se sometió a información pública el Avance de la Modificación puntual número 13 de las NNSS, en adelante la MP 13, que debe de llevar acabo tal concreción.



Avance de la MP 13

Limite aproximado del ámbito sur de la UA

En dicho Avance, en relación con los terrenos que conforman el ámbito sur de la UA-02CP y de los ocupados por el resto de masas arboladas existentes en el entorno, se planteó la posibilidad de una afección parcial a las mismas para la conservación del resto mediante su asignación a la calificación de espacio libre público EL-P, resultando tal determinación objeto de un rechazo mayoritario por parte de la gran masa de los alegantes, que exigieron el mantenimiento inalterado de las masas arboladas que aún subsisten en el ámbito del núcleo urbano de Cala Pada, lo que ha obligado a replantear desde el principio los criterios que se van a aplicar a la ordenación definitiva de la zona.

2 Como conclusión, de lo expresado en el punto anterior se deduce que:

2.1 La mayor parte de los terrenos que constituyen el ámbito sur de la UA-02CP han carecido, y carecen actualmente, de ordenación pormenorizada definida por un planeamiento que esté adaptado a la normativa urbanística que contempla las actuaciones de transformación urbanística, al haber resultado anuladas por resolución judicial la totalidad de ordenaciones de tal tipo formuladas desde las NNSS de 2004, estas inclusive.

2.2 Los únicos aprovechamientos hasta ahora definidos para dichos terrenos por los planeamientos anteriores son el global de 0,60 m²/m² que determinaba el PGOU de 1981, del que hubieran resultado edificabilidades netas iguales o superiores a 1 m²t/m², y el neto de 1,00 m²/m² que resultaba de las determinaciones del PDSU.

2.3 El trámite de información pública del Avance de la MP 13 ha puesto de manifiesto que el mantenimiento de las masas arboladas que aún persisten en el ámbito del núcleo de Cala Pada no es tan sólo un criterio establecido en la memoria de las NNSS vigentes sino que resulta también una opción indiscutible para la gran mayoría de los habitantes del núcleo que han participado en el trámite de participación pública del instrumento de planeamiento que ha de definir de forma definitiva la ordenación de la zona.

3 A la vista de lo expuesto resulta claro que de las determinaciones de la MP 12, que fijan el aprovechamiento de los terrenos en 0,35 m²/m², no se deriva incremento del aprovechamiento definido para los mismos por el planeamiento anterior, sino más bien lo contrario, por lo que carecen de todo fundamento las aseveraciones del informe respecto de la consideración de la actuación como una actuación aislada y, por ende, respecto de la necesidad de justificación del cumplimiento de los deberes que establece el artículo 29 de la LUIB.

4.3 Consell Insular d'Eivissa. Presidencia. Asesoría Jurídica. Número de registro de entrada 202000010617 de fecha 28.08.2020. Remite los informes de:

4.3.1 Departamento de Presidencia y Gestión Ambiental. Sección de Medio Ambiente. Informe de fecha 23.07.2020.

4.3.1.1 Resumen:

1 En el proceso de tramitación ambiental del proyecto ya se emitió un informe sobre el mismo en que se señalaba que, resultando obligado ejecutar la sentencia, la alternativa propuesta reducía de manera significativa los impactos potenciales, proponiéndose a fin de minimizar los mismos que:

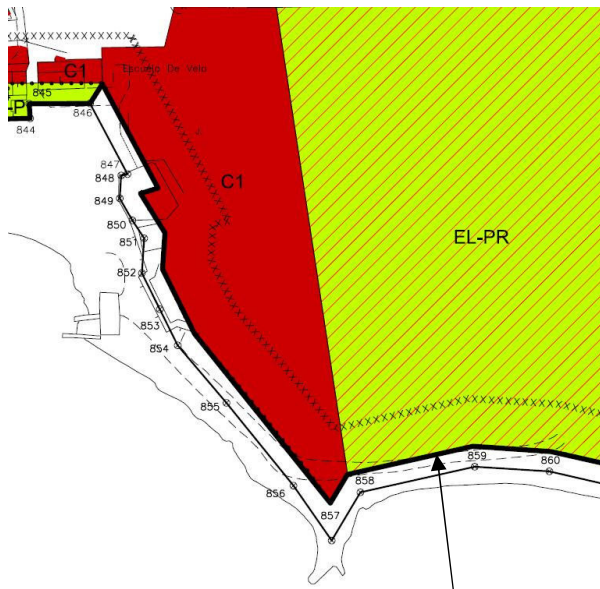
- En el futuro Estudio de detalle toda edificabilidad que superara la media existente en la actualidad en primera línea de costa de Cala Pada se emplazara en el ámbito interior de la UA 02CP.
- Que la concreción de dicha edificabilidad nunca debería de afectar a la masa arbórea existente en los terrenos calificados como EL-PR.

2 El informe ambiental estratégico sobre el proyecto recogió las medidas propuestas en dicho informe y estas ya han resultado incorporadas al proyecto de la modificación por lo que cabe confirmar que la planificación definida no supondrá afecciones significativas sobre la realidad ambiental de la zona.

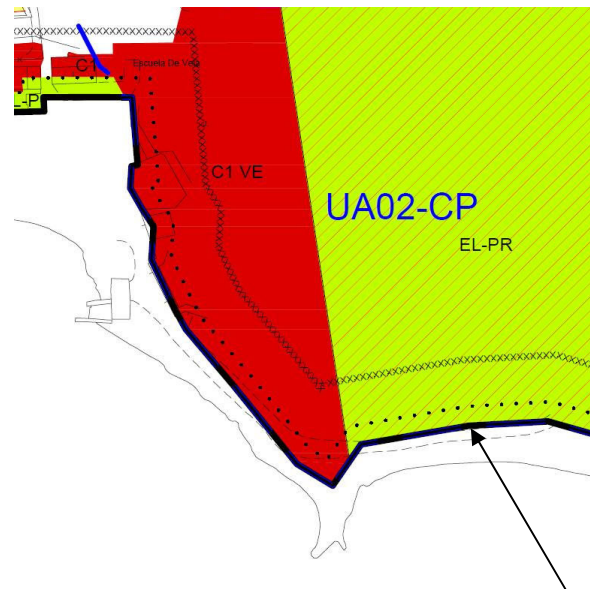
4.3.2 Departamento de Gestión del Territorio, Infraestructuras Viarias y Lucha contra el Intrusismo. Sección de Territorio. Informe de fecha 10.08.2020.

4.3.2.1 Resumen:

1 El proyecto modifica el límite del suelo urbano al este de los terrenos calificados como C1 VE trasladando dicho límite hasta el del DPMT mientras en la documentación vigente el límite parece que coincide con la servidumbre de tránsito, alteración que no se motiva ni se cita en la Memoria y que implica afectar a determinaciones estructurantes de las NNSS vigentes por lo que, de mantenerse en la documentación objeto de aprobación definitiva, tal aprobación corresponderá al Consell Insular d'Eivissa.



Límite suelo urbano NNSS vigentes



Límite suelo urbano MP 12

2 Las potestades otorgadas al estudio de detalle de la UA-02CP exceden ampliamente de las posibilidades de tal figura de planeamiento, no siendo este instrumento el indicado para concretar la ordenación en el sentido que se pretende, ya que sólo puede emplearse para la adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes y para la ordenación de los volúmenes, respetando siempre las determinaciones del planeamiento jerárquicamente superior, por lo que deberá de adoptarse una solución que evite atribuir a dicho estudio de detalle contenidos que la legislación urbanística no le otorga, como realizar la ordenación completa del ámbito a través de la presente MP12 y adecuar a ello el resto de la documentación, en especial la memoria.

3 En lo que respecta a la calificación de la actuación contemplada en la UA 02-CP como una actuación aislada:

- a. Tales actuaciones tienen una finalidad claramente diferente a la de las actuaciones edificatorias y a la de las actuaciones de transformación urbanística, y se restringen a los casos de ejecución directa de sistemas generales o alguno de sus elementos y a los orientados a la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas en suelo urbano.
- b. La memoria justificativa de la MP12 deja claro que su objeto es ejecutar la sentencia y que para ello se debe incrementar el aprovechamiento de los terrenos de la recurrente hasta alcanzar la edificabilidad de las parcelas colindantes por lo que se estima que la calificación de la actuación contemplada en la UA-02CP como actuación aislada no se incardina adecuadamente en el objeto que deben tener las actuaciones aisladas ya que hay un incremento de aprovechamiento del ámbito y este requiere un incremento de las dotaciones.
- c. El apartado 9 de la Memoria justificativa de la MP12 llega a la conclusión de que la actuación urbanística debe considerarse como actuación aislada tras argumentar que la MP12 no supone un incremento de aprovechamiento urbanístico ya que no puede interpretarse que la modificación suponga incremento del techo edificable atribuido por el planeamiento anterior, por cuanto dicho planeamiento resultó anulada en este aspecto en concreto, siendo pues ahora la primera vez que tal aprovechamiento se establece.
- d. En el caso en que el planteamiento expuesto se refiera a la obtención de la zona verde que hasta el momento no estaba incluida en un área de actuación, hay que tener en cuenta que:
 - i. El ELP previsto en el ámbito de UA-02CP tiene la misma forma, superficie y ubicación que el contemplado en las NNSS vigentes.

ii. Como la MP tiene por objeto incrementar el aprovechamiento de los terrenos afectados por la sentencia, este incremento debe ir acompañado de un incremento en las dotaciones públicas ya que, en caso contrario, el núcleo quedaría dotacionalmente infra dimensionado al resultar incrementada su población.

e. Por lo anterior debe de aplicarse el artículo 59.2 LUIB, y contemplar las cesiones de suelo dotacional que correspondan, calificando la actuación como una actuación de transformación urbanística y no como una actuación aislada, e incorporando el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica.

4.3.2.2 Informe:

1 En relación con la modificación del límite de suelo urbano a que el punto 1.1 anterior se refiere, tal determinación no obedece a voluntad alguna del planificador de alterar la ordenación actualmente vigente sino que es la mera corrección del error en que se incurrió en la documentación elaborada para la aprobación definitiva de las NNSS vigentes en la que, en esta pieza de terrenos, que resultó incorporada al suelo urbano en la última fase de la tramitación de las NNSS como consecuencia de la ejecución de la sentencia 433/2014 del TSJIB, el límite del suelo urbano se trasladó por error hasta el límite de la servidumbre de protección de 6 m en vez de disponerlo, tal y como se efectúa en el resto de los terrenos del núcleo colindante con ellos y como se concreta asimismo en la totalidad del resto del término municipal, de forma coincidente con el límite del DPMT, error este que ahora se corrige.

2 Respecto de las consideraciones en relación con las potestades otorgadas a la figura del Estudio de detalle previsto para la ordenación de la UA-02CP:

2.1 La figura de los estudios de detalle viene definida por el artículo 46 de la LUIB que determina que:

1 Los estudios de detalle tendrán por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y a estos efectos podrán prever o reajustar, según los casos:

a. La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a red viaria o a espacios libres.

b. La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

2 Los estudios de detalle respetarán las determinaciones tanto de carácter estructural como de detalle del planeamiento urbanístico de jerarquía superior, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso ocasionarán perjuicio ni alterarán o podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.

2.2 En idénticos términos, las NNSS establecen en el apartado 1 del artículo 1.2.02 de las NNUU que:

Para la aplicación de las NN.SS. en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.

- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.

- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a aprovechamiento, alturas máximas previstas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NN.SS. o su planeamiento de desarrollo y con las finalidades que en aquellos se establezca. Asimismo, se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

2.3 Tal y como en su memoria se señala, el proyecto define una unidad de actuación en suelo urbano cuyo ámbito está constituido por dos piezas de terreno discontinuas para las que se define su ordenación pormenorizada:

- a. Asignándolas a las calificaciones dotacionales de espacio libre público EL-P, viario V e infraestructuras y servicios IS y a las calificaciones lucrativas de zona extensiva turística 2 con volumetría específica E-T2 VE, zona comercial 1 con volumetría específica C1 VE, equipamiento deportivo EQ-E y espacio libre privado EL-PR.
- b. Definiendo para el conjunto de calificaciones lucrativas un aprovechamiento global de 41.721,50 m²t, de los que 817,50 corresponderían a los terrenos calificados como equipamiento deportivo EQ-E, que tienen con carácter general una edificabilidad de 0,10 m²t/m², mientras que el resto, 40.904 m²t resultaría asignado a las dos calificaciones con volumetría específica contempladas: zona extensiva turística 2 con volumetría específica E-T2 VE y zona comercial 1 con volumetría específica C1 VE
- c. Determinando la necesidad de formulación de un estudio de detalle para concreción de la ordenación que deberá efectuar el reajuste y adaptación de las alineaciones definidas por el proyecto para las distintas calificaciones así como efectuar el ajuste fino de parámetros a lo que de ello resulte.
- d. Estableciendo asimismo que dicho estudio de detalle deberá distribuir entre ambas el aprovechamiento conjunto definido para las dos calificaciones con volumetría específica E-T2 VE y C1 VE, a que antes se ha hecho referencia.

2.4 Tanto el reajuste y adaptación de las alineaciones definidas por las NNSS como la ordenación de los volúmenes con arreglo a las condiciones establecidas por dichas NNSS, son determinaciones que se integran claramente entre las que, según la normativa antes transcrita, resultan competencia de la figura de los Estudios de detalle por lo que no acaban de entenderse las dudas que respecto de tales aspectos plantea el informe del CIE, dudas que tal vez tienen su origen en el hecho de que el reparto de edificabilidades debe de efectuarse entre terrenos asignados a dos ámbitos con dos calificaciones distintas, aun cuando tal reparto no podrá alterar las alturas máximas previstas para ambas calificaciones, que serán las propias de las calificaciones C1 y E-T2; ni su capacidad de población que es función del IJU fijado para las mismas; por lo que en ningún caso se rebasan los límites que para tal figura de planeamiento derivado la normativa vigente establece

2.5 Ello no obstante, a la vista de las dudas planteadas en el informe y dado que tanto los condicionantes incluidos en el informe ambiental estratégico del proyecto como los propios términos de la sentencia que se ejecuta dejan poco margen de decisión al Estudio de detalle en ese aspecto concreto del reparto de edificabilidades entre los dos ámbitos y calificaciones, no existe objeción alguna en modificar el planteamiento efectuado en la documentación objeto de aprobación inicial, definiendo ya desde la modificación puntual tal reparto y dejando tan sólo a concreción por el Estudio de detalle el ajuste fino de la ordenación mediante la adaptación y reajuste de las alineaciones de cada calificación y la definición de los volúmenes edificables en cada uno de ambos ámbitos y calificaciones, concretando la disposición espacial del asignado a cada uno de ellos por la modificación.

Efectivamente:

- a. El punto primero del informe ambiental estratégico establece como medida para prever o corregir los efectos ambientales negativos que pueden derivarse del proyecto que todo el aprovechamiento que supere la media existente en el entorno de primera línea de costa en Cala Pada se debe ejecutar en la parcela interior de la nueva UA 02 - CP y que, por otra parte, se debe asegurar el mantenimiento de las condiciones ambientales de la masa forestal calificada como EL-PR cerca de la línea de costa a cuyo efecto el reparto de edificabilidad que se concretará en el Estudio de detalle no debe afectar a esta masa arbórea.
- b. El considerando Sexto de la sentencia 706/2016 ya concreta cual es la edificabilidad media del tramo de costa en que se ubican los terrenos: 0,35 m²t/m².

De lo anterior resulta claro que:

- a. No pudiendo asignar edificabilidad a los terrenos calificados como EL-PR para no afectar a la masa boscosa existente, en el ámbito de la UA CL-02 ubicado en primera línea de costa tan sólo pueden resultar edificables los terrenos calificados como C1 VE.

b. A tales terrenos calificados como C1 VE no se les puede otorgar una edificabilidad que supere los 0,35 m²t/m², por lo que, determinando para los mismos tal índice, toda la edificabilidad restante debe de otorgarse a la parcela interior de la UA-02CP.

Dado que la superficie de terrenos calificados como C1 VE asciende a 5.426 m², su edificabilidad global será: 5426 x 0,35= 1.899,10 m²t por lo que la edificabilidad correspondiente a la zona E-T2 VE resultará ser de: 40.904 - 1899,10= 39.004,90 m²t.

3 Respecto de las consideraciones efectuadas respecto de la calificación de la actuación planteada como una actuación aislada en vez de una actuación de transformación urbanística de las características de las que en dicho apartado se describen, que, sin que en el informe y por razones que se desconocen se expliciten, resultan coincidentes con las de las actuaciones de transformación urbanística de dotación:

3.1 Las actuaciones de transformación urbanística vienen contempladas en el apartado 2 del artículo 23 de la LUIB que establece que son las que, afectando a un conjunto de parcelas de suelo urbano, tienen por finalidad transformar el espacio urbanístico preexistente, cabiendo distinguir en ellas:

- a. Actuaciones de nueva urbanización, que se efectúan en un ámbito de suelo urbanizable, lo que no es evidentemente el caso.
- b. Actuaciones de renovación urbana, que habilitan para la transformación completa de la situación del tejido urbano originario y para la renovación integral de su urbanización, con demolición prácticamente total de las edificaciones preexistentes y completo rediseño y reimplantación de sus servicios urbanísticos, circunstancias que tampoco parecen concurrir al caso al no resultar afectados los elementos estructurantes del tejido urbano originario.
- c. Actuaciones de dotación, que son las habilitan 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 se precise de la reforma integral de la urbanización, tipología de actuación esta que, sin que se expresa claramente, es la que parece estimarse como la adecuada en el informe
- d. Actuaciones de reforma interior, que desarrollan las determinaciones de un Plan especial de reforma interior, lo que evidentemente tampoco es el caso

3.2 Por su parte el apartado 3 de dicho artículo establece que las actuaciones aisladas son las que tienen una finalidad distinta de las actuaciones edificatorias y de las actuaciones de transformación urbanística y, en particular, las que tienen por objeto la ejecución directa de sistemas generales o alguno de sus elementos en cualquier clase de suelo y 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, cabiendo pues deducir de esta última precisión que una actuación urbanística encaminada a la obtención de terrenos dotacionales en la que exista incremento del aprovechamiento urbanístico deberá ser calificada como una actuación de dotación mientras que, de no existir tal incremento, estaremos en presencia de una actuación aislada.

Dado que tal y como en el punto 3 del apartado 4.2.2 de esta Memoria se ha concluido, es evidente que en este caso no existe incremento del aprovechamiento definido por el planeamiento anterior, en aplicación de lo antes señalado se está claramente en un supuesto de actuación aislada tal y como el proyecto determina, por lo que carecen de todo fundamento las aseveraciones del informe respecto de la consideración de la actuación como una actuación de transformación urbanística y, por ende, respecto de la necesidad de justificación del cumplimiento de los deberes que establece el artículo 29 de la LUIB.

4.4 Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar. Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre. Número de registro de entrada 20210000911 de fecha 20.01.2021

4.4.1 Resumen:

- a. La MP tiene por objeto ejecutar la sentencia 706/2016 del TS que anulaba parcialmente las NNSS indicando en su fundamento jurídico séptimo que dicha anulación no respondía a la calificación de los terrenos calificados como EL-PR sino a la reducción en el porcentaje de aprovechamiento lucrativo de que los terrenos han sido objeto.

- b. Para ello, se define la UA-02CP 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, con un aprovechamiento máximo de 41.721,50 m² y debiendo de formularse un Estudio de Detalle para concretar la ordenación.
- c. El ámbito de la MP se encuentra afectado por el expediente de deslinde DL-68-PM aprobado por OM de fecha 29.12.2017 y en los planos se representan de forma sensiblemente correcta las líneas de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres de tránsito y protección si bien conforme a lo regulado en el artículo 227.4 a) del RGC, en todos los planos deberán dibujarse, además de las citadas líneas, las servidumbres de acceso al mar y la zona de influencia.
- d. La UA objeto de la MP se encuentra fuera del DPMT y parcialmente afectada por sus servidumbres de tránsito y protección y por la zona de influencia.
- e. La zona afectada por la servidumbre de tránsito se califica como como comercial y espacio libre privado. De acuerdo con lo regulado en el artículo 52 del RGC, esta zona 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, lo que deberá subsanarse.
- f. En relación a la servidumbre de acceso al mar se deberán prever los suficientes accesos públicos y gratuitos al mar fuera del DPMT, debiendo en las zonas urbanas y urbanizables los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí como máximo 500 metros y los peatonales 200 metros. Este aspecto deberá garantizarse a lo largo del borde litoral, grafiando en los planos los accesos al mar debidamente acotados.
- g. Respecto de la zona afectada por servidumbre de protección, se califica como comercial y espacio libre privado, siendo este último un uso a priori compatible con la Ley de Costas. En relación al uso comercial, el artículo 25.2 de la Ley de Costas limita las obras en la zona por lo que cualquier edificación deberá localizarse fuera de ella 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, lo que deberá de reflejarse en la documentación objeto de informe.
- h. Respecto a la zona de influencia, deberá tenerse en cuenta y así hacerse constar expresamente, que 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. Además se deberán prever reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
- i. En la documentación aportada no se hace referencia a las limitaciones establecidas en la legislación de Costas, por lo que deberá recogerse explícitamente en la normativa que:
- 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
- j. Todo lo expuesto constituye el informe de sugerencias y observaciones que se estiman necesarias y convenientes incorporar al documento que se vaya a aprobar definitivamente.

4.4.2 Informe:

- 1 En relación con lo señalado en el informe, no existe objeción alguna en incluir en la normativa que:
- a. 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.

- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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.
- f. 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.
- g. 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.

2 En lo que respecta a la servidumbre de acceso al mar, el ámbito de la MP 12 tiene un frente al mar de 250 m de longitud aproximada medidos sobre el desline del DPMT y en él existe un acceso rodado y peatonal al mar desde la calle de s'Argamassa, por lo que se cumplen los requisitos exigibles en relación con tal servidumbre. En el resto del frente costero del núcleo se cumplen asimismo tales requisitos pero excediendo dicho resto del frente del ámbito ordenado por esta MP 12, su cumplimiento será justificado en la MP 13 de las NNSS que se encuentra en trámite y que tiene por objeto precisamente la ordenación integral de este núcleo costero.

4.5 Consejería de Medio Ambiente y Territorio. Dirección General de Recursos Hídricos. Servicio de Estudios y Planificación. Número de registro de entrada REGAGE21e00016268354 de fecha 23.08.2021

4.5.1 Resumen:

- a. La MP 12 afecta a la zona costera de Cala Pada-s'Argamassa y tiene por objeto ejecutar la Sentencia 706/2016 del TS incrementando el aprovechamiento de los terrenos a 0,35 m²t / m² frente a los 0,26 m²t/m² que les otorgaban las NNSS, lo que aplicado a los 20.260 m² que conforman su superficie supone un aprovechamiento de 7.091 m²t con un incremento de 1.665 m²t. Este incremento se realizará mediante la inclusión de los terrenos en una unidad de actuación en suelo urbano de carácter discontinuo, la UA-02CP de 89.628m² de cuales 56.355 m² corresponden a zona extensiva turística, constituida por los terrenos a que se refiere la sentencia y los terrenos de la parte posterior del núcleo en que se ubica el Hotel Club Cala Pada. El aprovechamiento global se concretará mediante un Estudio de detalle que definirá su emplazamiento.
- b. El artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas establece que la Administración Hidráulica emitirá informe previo sobre los actos o planes que conlleven nuevas solicitudes de recursos hídricos, debiendo de pronunciarse expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer estas demandas.

El artículo 66.1 del Plan hidrológico de la demarcación Hidrográfica de las Illes Balears Baleares establece que los instrumentos que impliquen un incremento de la demanda de recursos requerirán un informe vinculante de la Administración hidráulica que se pronunciará sobre la existencia de recursos hídricos suficientes y reconocidos legalmente para atender el incremento de las demandas hídricas y la suficiencia de la red de saneamiento y depuración.

El aumento de aprovechamiento lucrativo en los terrenos afectados por la sentencia del TS implicará un incremento de volumen de edificaciones que podría traducirse en un aumento de plazas turísticas en el ámbito y por tanto en una nueva demanda de suministro de agua y saneamiento, pero la cuantificación de dicho aumento no consta en la MP ya que se realizará con posterioridad mediante un Estudio de detalle.

c. En el expediente de las NNSS consta informe de la DG de fecha 17.10.2010, favorable sobre la suficiencia de recursos hídricos en calidad y cantidad dada la gestión conjunta de agua subterránea y desalada y pide que se inicien los trámites para regularizar las concesiones de las captaciones de agua subterránea para uso humano, reduciendo las extracciones en su caso Para tener asegurado el abastecimiento de agua para la capacidad de población que preveía el planeamiento, 62.165 habitantes, se debían cumplir estos condicionantes pero a día de hoy todavía no se han regularizado la totalidad de las concesiones. Por otra parte, actualmente las tres desaladoras funcionan al 100% durante la época estival. Si se trata de plazas turísticas es previsible que este incremento se dé durante los meses de verano. El agua desalada que ABAQUA prevé suministrar al municipio de Santa Eulalia los meses de julio y agosto es de 5.008 m³/día y 5.661 m³/día en los meses de junio y septiembre. Si se trata de una demanda hídrica comprometida por aplicación de la Sentencia y no ejecutada, cuando se elabore el Estudio de detalle el Ayuntamiento deberá demostrar que tiene los recursos hídricos suficientes para satisfacer su demanda. Por otra parte el Ayuntamiento debe solicitar la regularización de las captaciones de agua subterránea, reduciendo las extracciones en su caso.

d. La Ley 12/2016 a que hace referencia el informe ambiental estratégico ha sido derogada por el Decreto legislativo 1/2020, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, por lo que el artículo 9.3 que cita el informe debe entenderse referido al artículo 12 del Texto.

e. El ámbito se encuentra sobre la masa de agua subterránea 2004M2 Es Canar en buen estado, no existe ningún perímetro de restricciones de pozos de abastecimiento y en la práctica totalidad del ámbito el grado de vulnerabilidad de acuíferos es alto.

conclusiones

f. Por todo lo expuesto:

f1. Si se trata de una demanda hídrica comprometida por aplicación de la sentencia y no ejecutada, cuando se realice el Estudio de detalle y se concrete en qué magnitud se incrementa el aprovechamiento de los terrenos, el Ayuntamiento deberá certificar a la DG que tiene suficiencia hídrica para satisfacer la demanda de agua teniendo en cuenta que si el aprovechamiento se traduce en nuevas plazas turísticas es previsible que la demanda se realice en época estival, así como confirmar que el incremento de volúmenes generados de agua residual, tanto en caudal como en concentración de contaminantes, podrán ser tratados en su totalidad por la EDAR existente.

f2. Se recuerda al ayuntamiento que debe iniciar los trámites para regularizar las concesiones de las captaciones de agua subterránea para uso humano, reduciendo las extracciones en su caso.

4.5.2 Informe:

1 No existe inconveniente alguno en:

a. Modificar el apartado g).- de la ficha de la UA sustituyendo la referencia al artículo 9.3 de la Ley 12/2016 por la referencia al 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.

b. Incluir en dicha ficha nuevo apartado que señale que, en caso de incremento de los mismos, el Ayuntamiento deberá certificar a la DG 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.

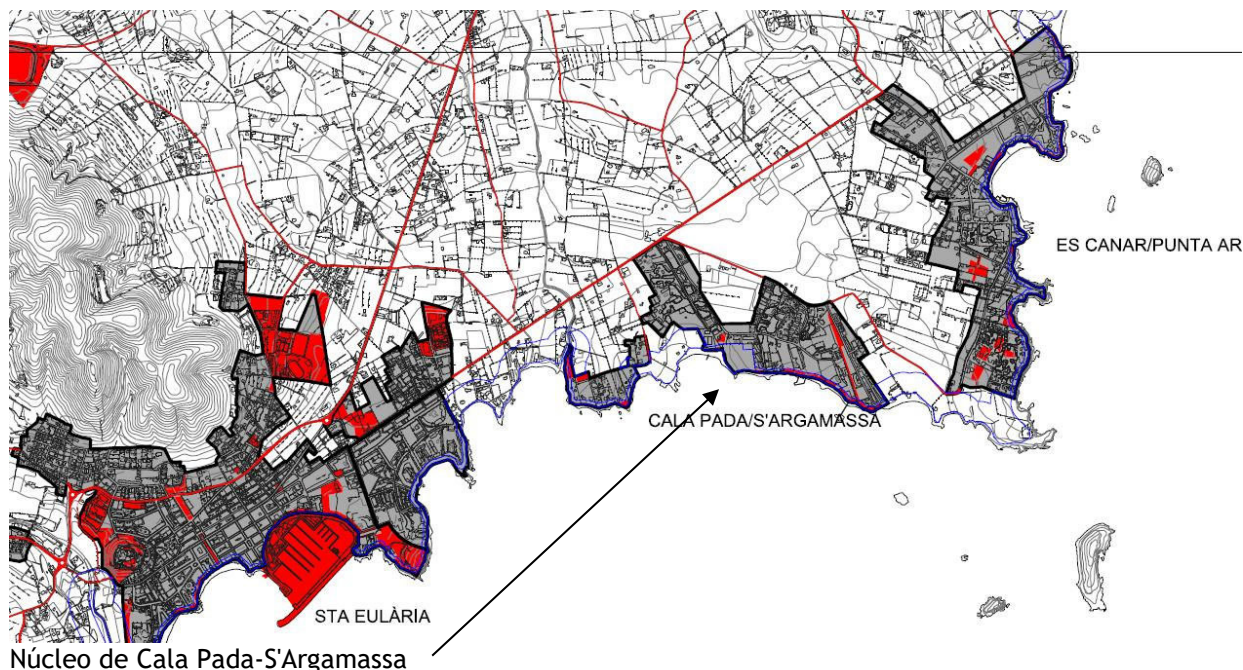
2 En lo que respecta a la regularización de las captaciones de agua subterránea para uso humano, reduciendo las extracciones en su caso, tales actuaciones se incluyen entre las contempladas por el Plan de Gestión Sostenible del Agua del municipio de Santa Eulària des Riu, inicialmente aprobado por acuerdo plenario de fecha 10.12.2021 en cumplimiento de lo señalado por el Plan Especial de Actuaciones de Alerta y Eventual Sequía en las Illes Balears aprobado por el Decreto 54/2017, de 15 de diciembre.

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

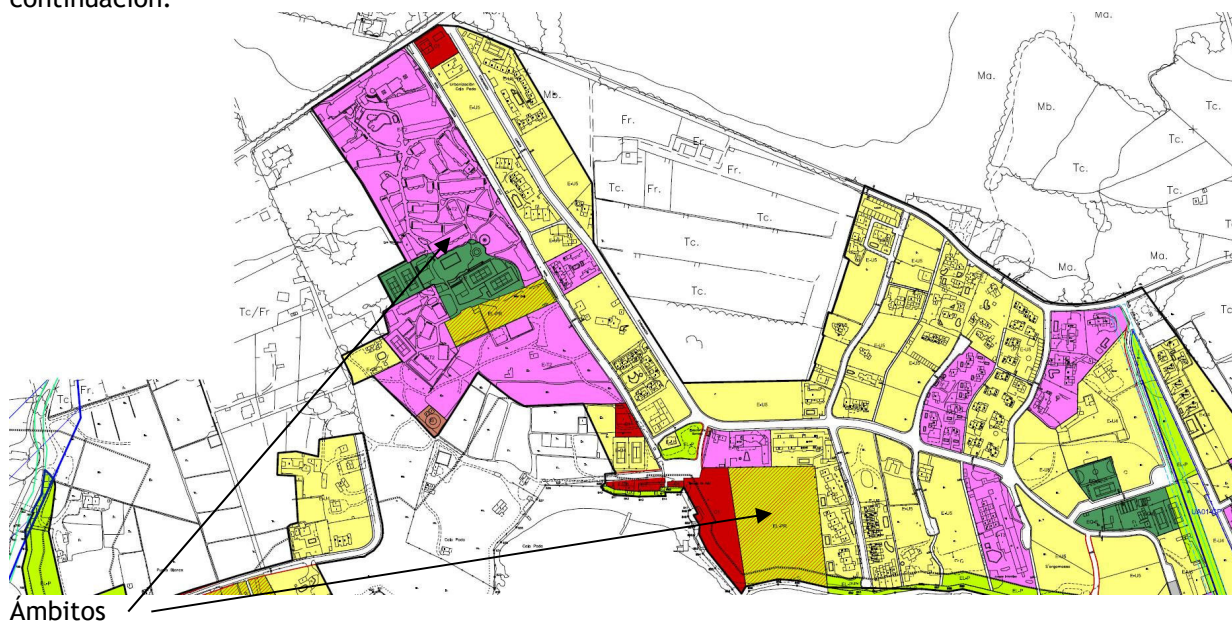
- a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y señalamiento del alcance de dicha alteración.
- b. En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la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

2 A efectos de cumplimentación de lo anterior:

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



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



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.

.

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

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

....

02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02CP

a).- Situación, ámbito y objeto.

Es una unidad de actuación discontinua que abarca los terrenos interiores al núcleo de Cala Pada en los que se emplaza el Hotel Club Cala Pada y los situados en primera línea de dicho núcleo que fueron objeto del recurso contencioso administrativo 136/2012, en parte de los cuales se ubican asimismo instalaciones complementarias del citado Hotel. Tiene por objeto facultar la ejecución de la sentencia del Tribunal Supremo 706/2016, así como la obtención de los terrenos incluidos en la misma que están calificados como espacio libre público, 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 m².

Superficie mínima de viario (V): 1.242 m².

Superficie mínima de zona de infraestructuras y servicios (IS): 767 m²

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 3.122 m².

c2).- Usos lucrativos

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

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

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

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

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 87.285 m²

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 41.994,15 m²t de los que, a efectos de la reparcelación, 34.630,50 m²t 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 m²t 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 m²t

Techo edificable asignado a la calificación E-T2 VE: 40.095,05 m²t

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 m²

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 y tener en cuenta las recomendaciones y condicionantes señalados en el informe de la DG de Energía y

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.

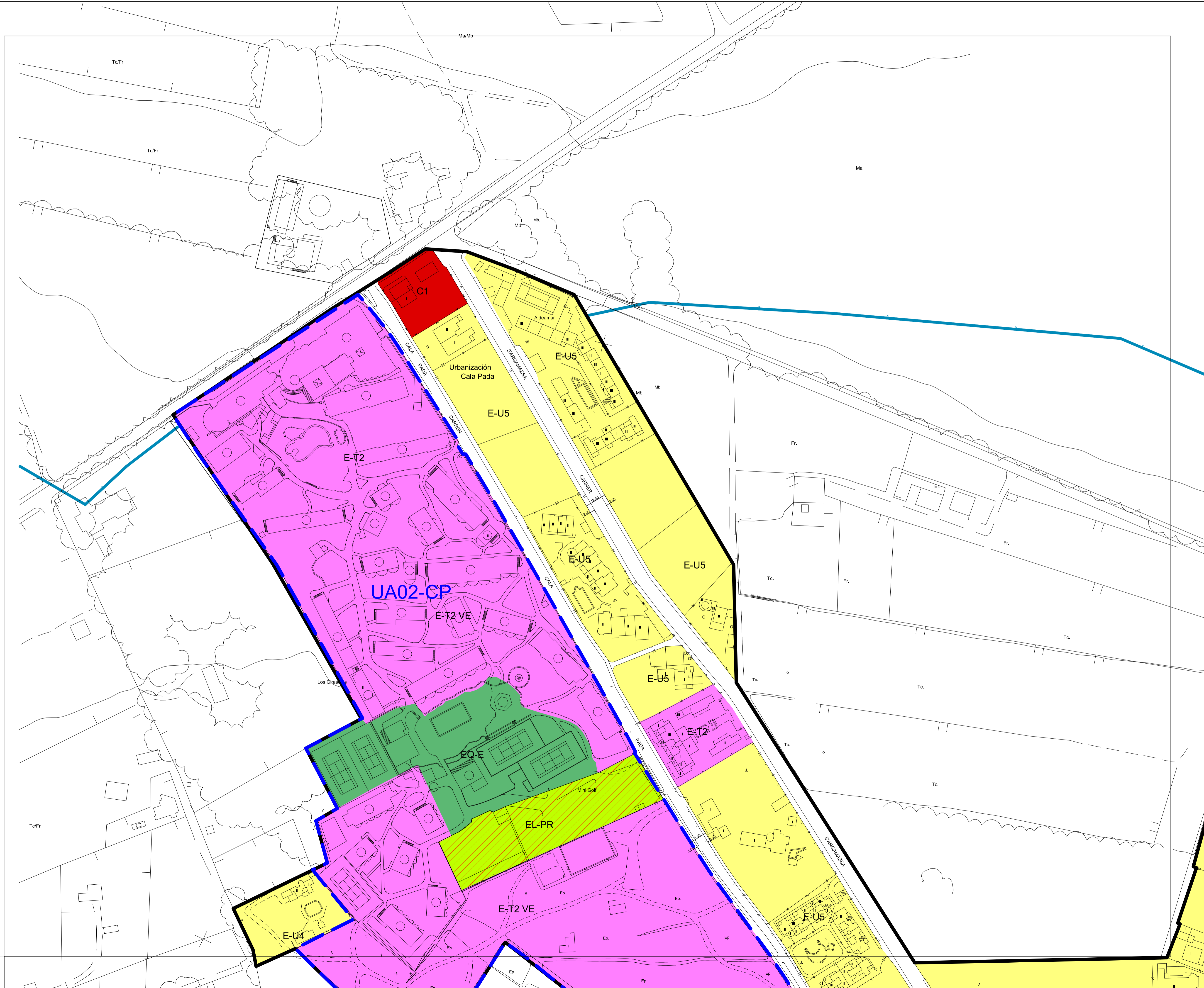
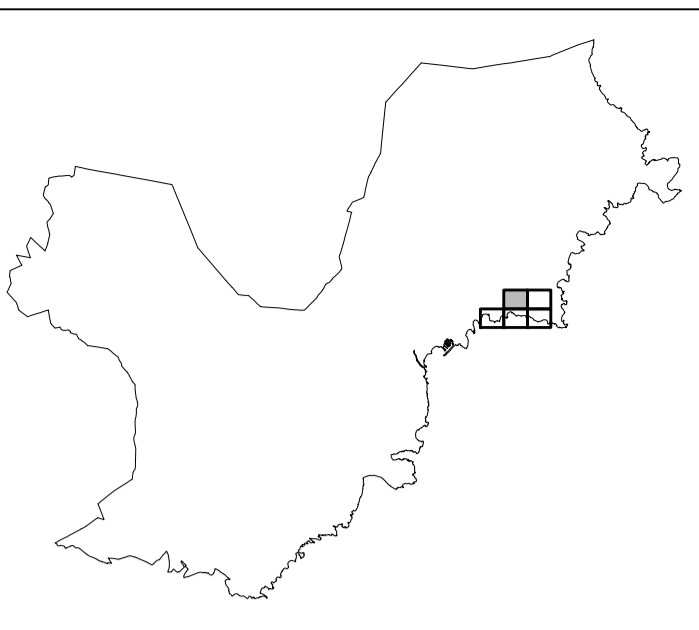
6 Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

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

....



- EXTENSIVA UNIFAMILIAR E-U
- EXTENSIVA TURÍSTICA E-T
- INTALACIONS I SERVEIS IS
- COMERCIAL C
- EQUIPAMENT EQ / ESTABLIMENTS PÚBLICS EP
- ESPAI LLIURE PÚBLIC EL-P
- ESPAI LLIURE PRIVAT EL-PR
- PEATONAL TRÀFIC RODAT RESTRINGIT
- VIARI V
- APARCAMENT AP
- LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ
- ALINEACIÓ
- TORRENT
- ZONA SERVIDUT TORRENT 5 m.

CALIFICACIONS I LÍMITS

- APR INUNDACIONS
- ZIP ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL

RISCS

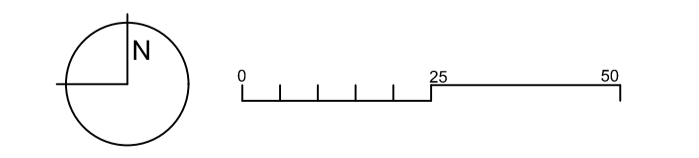
- LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
- LÍMIT ZONA SERVIDUT DE TRÀNSIT
- LÍMIT ZONA SERVIDUT DE PROTECCIÓ

LEGISLACIÓ DE COSTES

- ELEMENT CATALOGAT
- BIC

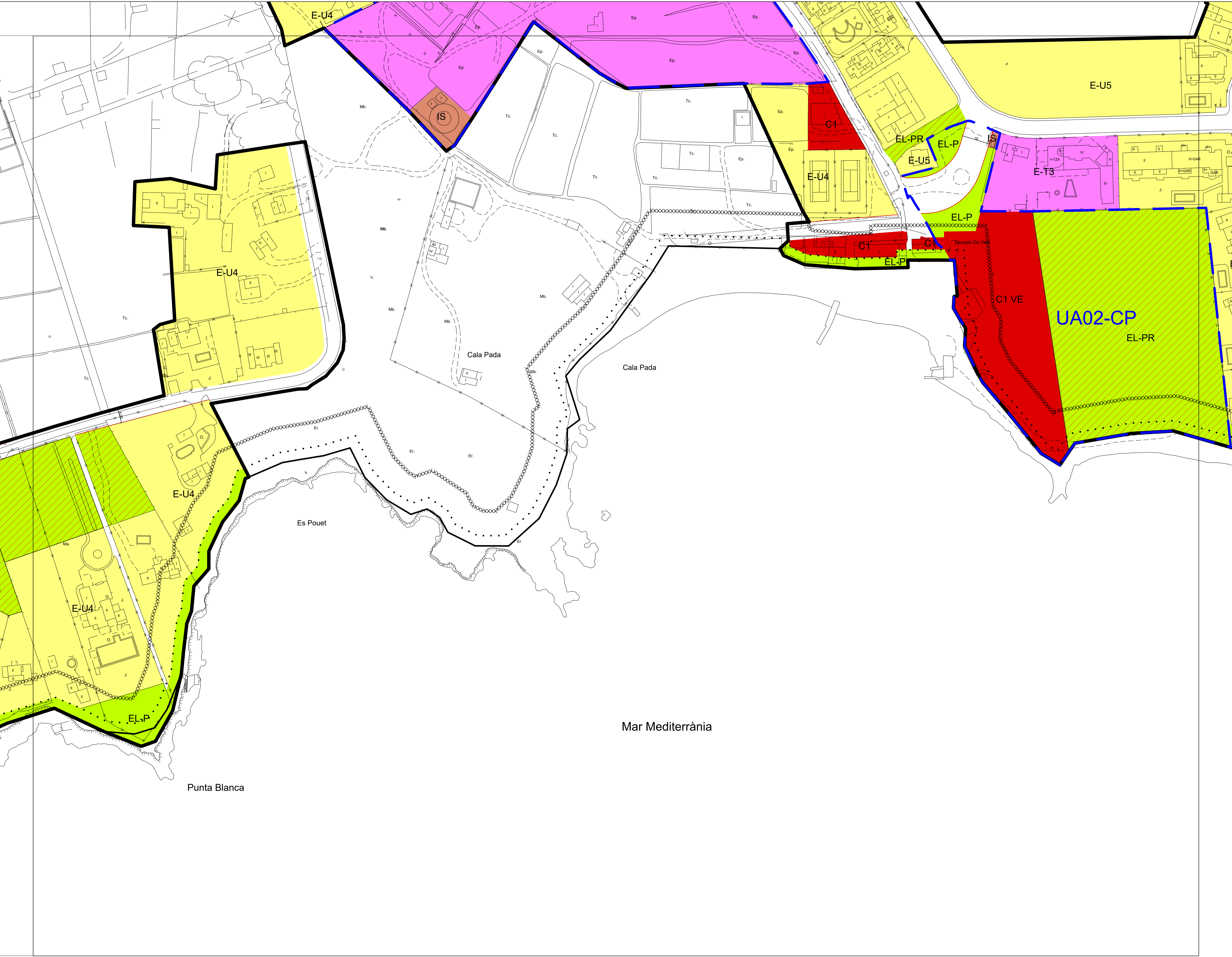
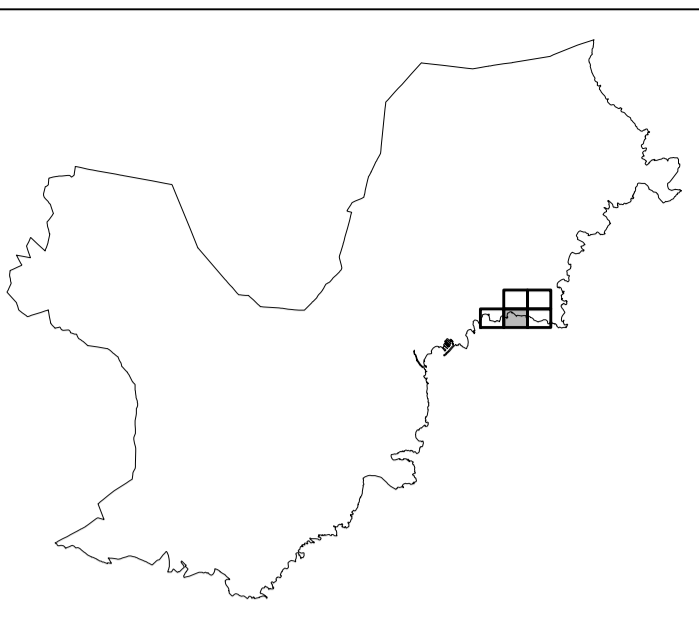
ELEMENTS PROTEGITS

- LÍMIT SÒL URBÀ
- ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ



ESCALA A1: 1/1,000 A3: 1/2,000
PLÀNOL CPS-01 CALA PADA - S'ARGAMASSA
QUALIFICACIÓ DEL SÒL

FEBRER 2022 SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS



- EXTENSIVA UNIFAMILIAR E-U
- EXTENSIVA TURÍSTICA E-T
- INTALACIONS I SERVEIS IS
- COMERCIAL C
- EQUIPAMENT EQ / ESTABLIMENTS PÚBLICS EP
- ESPAI LLIURE PÚBLIC EL-P
- ESPAI LLIURE PRIVAT EL-PR
- PEATONAL TRÀFIC RODAT RESTRINGIT
- VIARI V
- APARCAMENT AP
- LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ
- ALINEACIÓ
- TORRENT
- ZONA SERVITUT TORRENT 5 m.

CALIFICACIONS I LÍMITS

- APR INUNDACIONS
- ZIP ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL

RISCS

- LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
- LÍMIT ZONA SERVITUT DE TRÀNSIT
- LÍMIT ZONA SERVITUT DE PROTECCIÓ

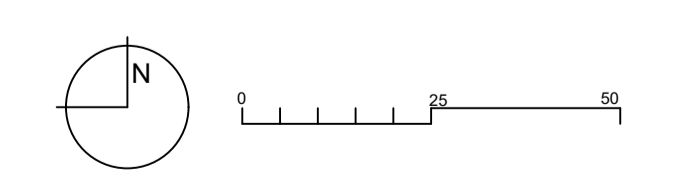
LEGISLACIÓ DE COSTES

- ELEMENT CATALOGAT
- BIC

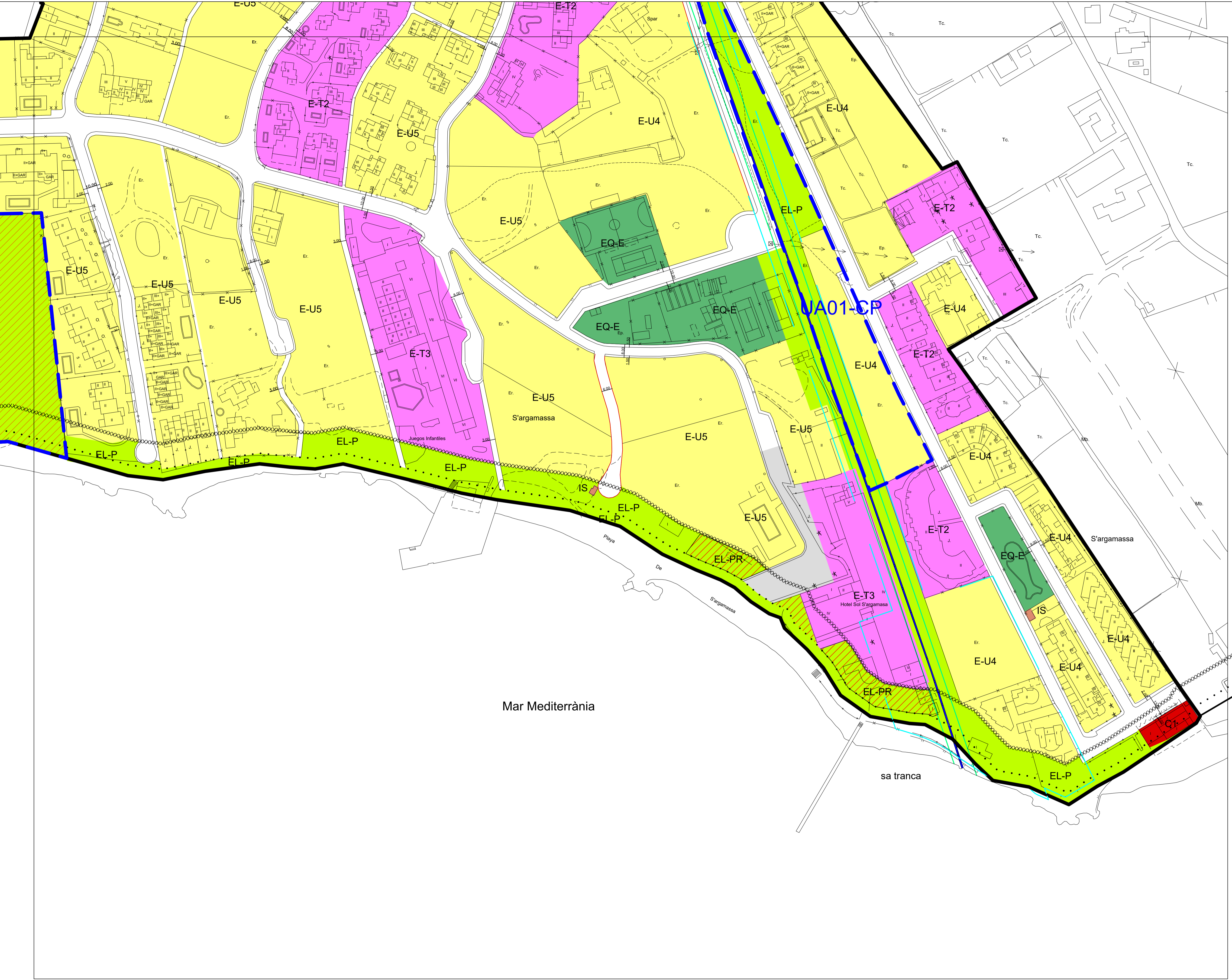
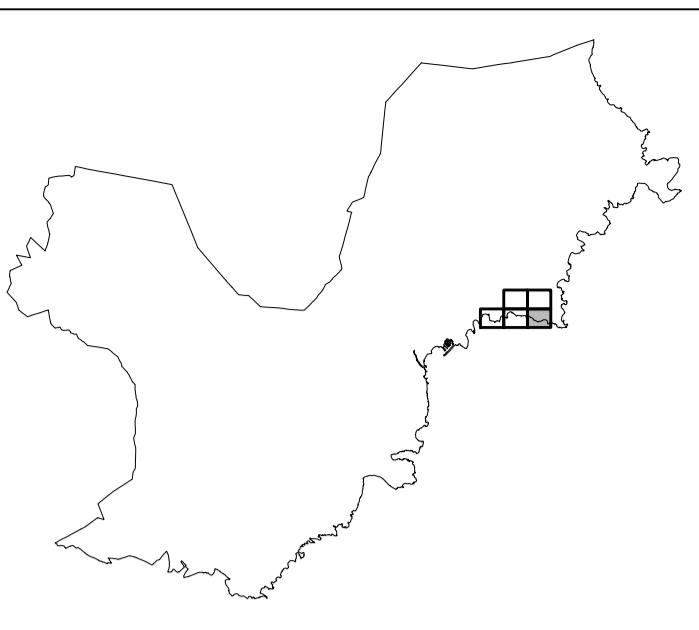
ELEMENTS PROTEGITS

- LÍMIT SÒL URBÀ

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ



ESCALA A1: 1/1.000 A3: 1/2.000
PLÀNOL CPS-04 CALA PADA - S'ARGAMASSA
QUALIFICACIÓ DEL SÒL



- EXTENSIVA UNIFAMILIAR E-U
- EXTENSIVA TURÍSTICA E-T
- INTALACIONS I SERVEIS IS
- COMERCIAL C
- EQUIPAMENT EQ / ESTABLIMENTS PÚBLICS EP
- ESPALI LLIBRE PÚBLIC EL-P
- ESPALI LLIBRE PRIVAT EL-PR
- PEATONAL TRÀFIC RODAT RESTRINGIT
- VIARI V
- APARCAMENT AP
- LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ
- ALINEACIÓ
- TORRENT
- ZONA SERVITUT TORRENT 5 m.

CALIFICACIONS I LÍMITS

- APR INUNDACIONS
- ZIP ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL

RISCS

- LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
- LÍMIT ZONA SERVITUT DE TRÀNSIT
- LÍMIT ZONA SERVITUT DE PROTECCIÓ

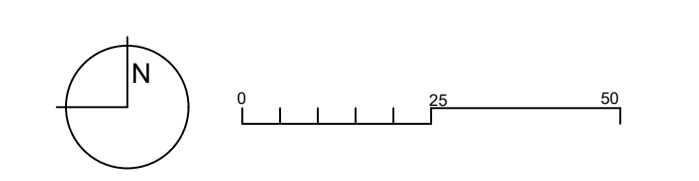
LEGISLACIÓ DE COSTES

- ELEMENT CATALOGAT
- BIC

ELEMENTS PROTEGITS

- LÍMIT SÒL URBÀ

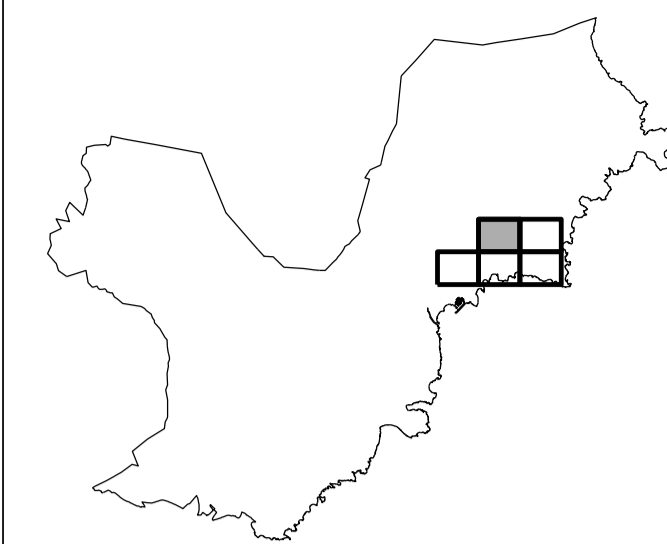
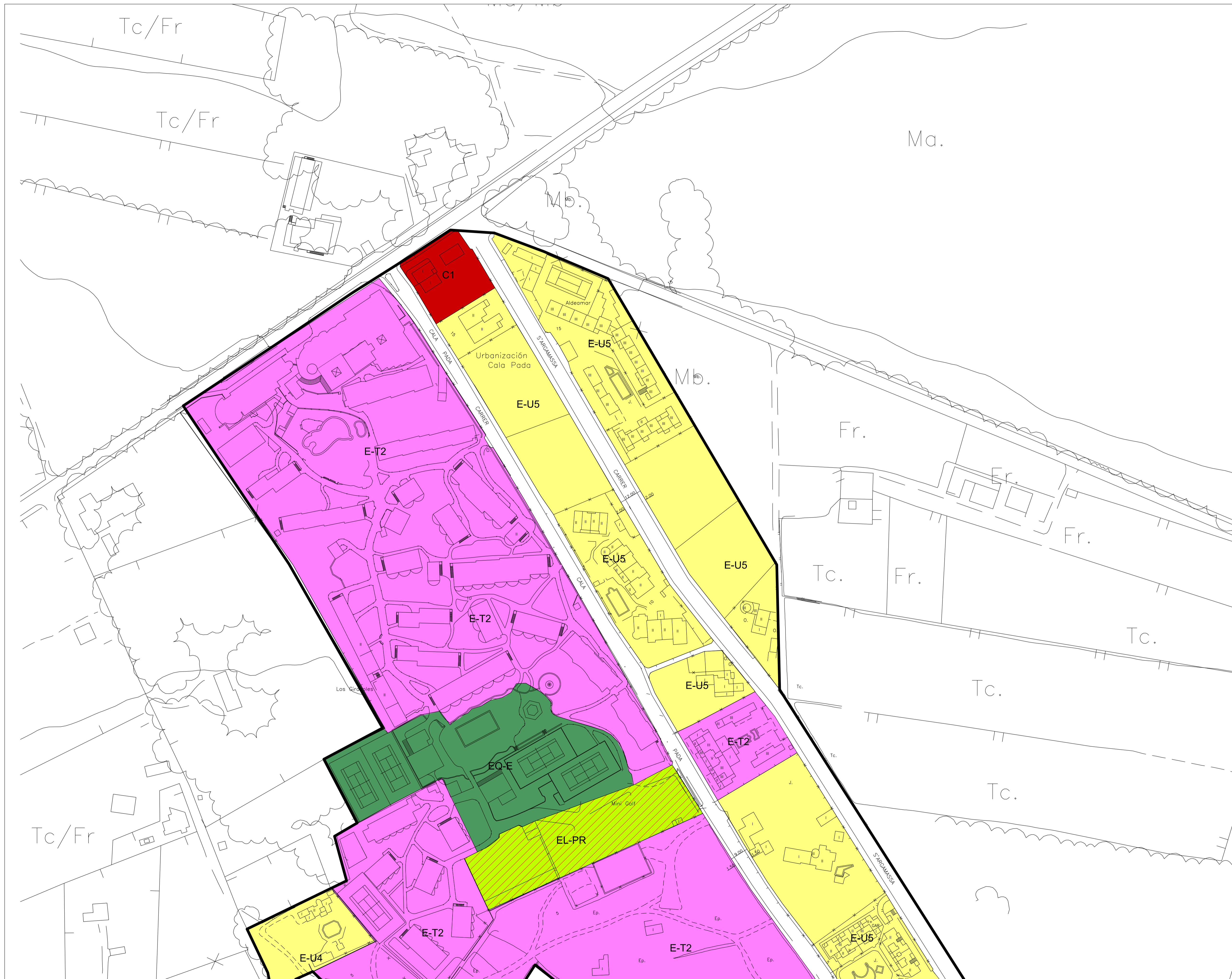
ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ



ESCALA A1: 1/1.000 A3: 1/2.000
PLÀNOL CPS-05 CALA PADÀ - S'ARGAMASSA
QUALIFICACIÓ DEL SÒL

FEBRER 2022 SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

ANEXO 4: PLANOS DE LA ORDENACION ACTUALMENTE VIGENTE



- EXTENSIVA UNIFAMILIAR E-U
- EXTENSIVA TURÍSTICA E-T
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS IS
- COMERCIAL C
- EQUIPAMENT EQ / ESTABLIMENTS PÚBLICS EP
- ESPAI LLIURE PRIVAT EL-PR
- ESPAI LLIURE PÚBLIC EL-P
- VIARI V
- APARCAMENT AP
- PEATONAL TRÀFIC RODAT RESTRINGIT
- ALINEACIÓ OBLIGATORIA
- ZONA SERVITUT TORRENT 5 m.
- LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ

CALIFICACIONS I LÍMITS

- APR INUNDACIONS
- ZIP ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL

RISCS

- LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
- LÍMIT ZONA SERVITUT DE TRÀNSIT
- LÍMIT ZONA SERVITUT DE PROTECCIÓ

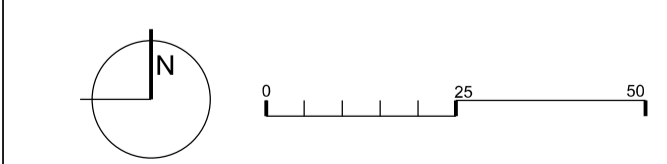
LEGISLACIÓ DE COSTES

- ELEMENT CATALOGAT
- BIC

ELEMENTS PROTEGITS

- LÍMIT SOL URBA

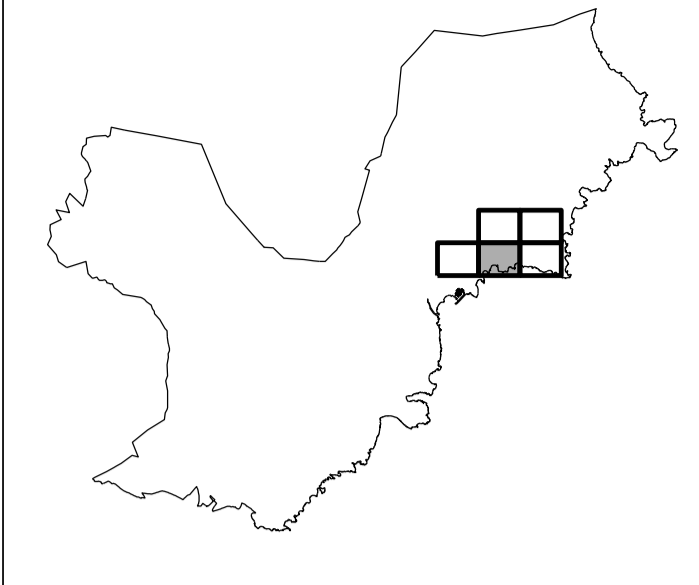
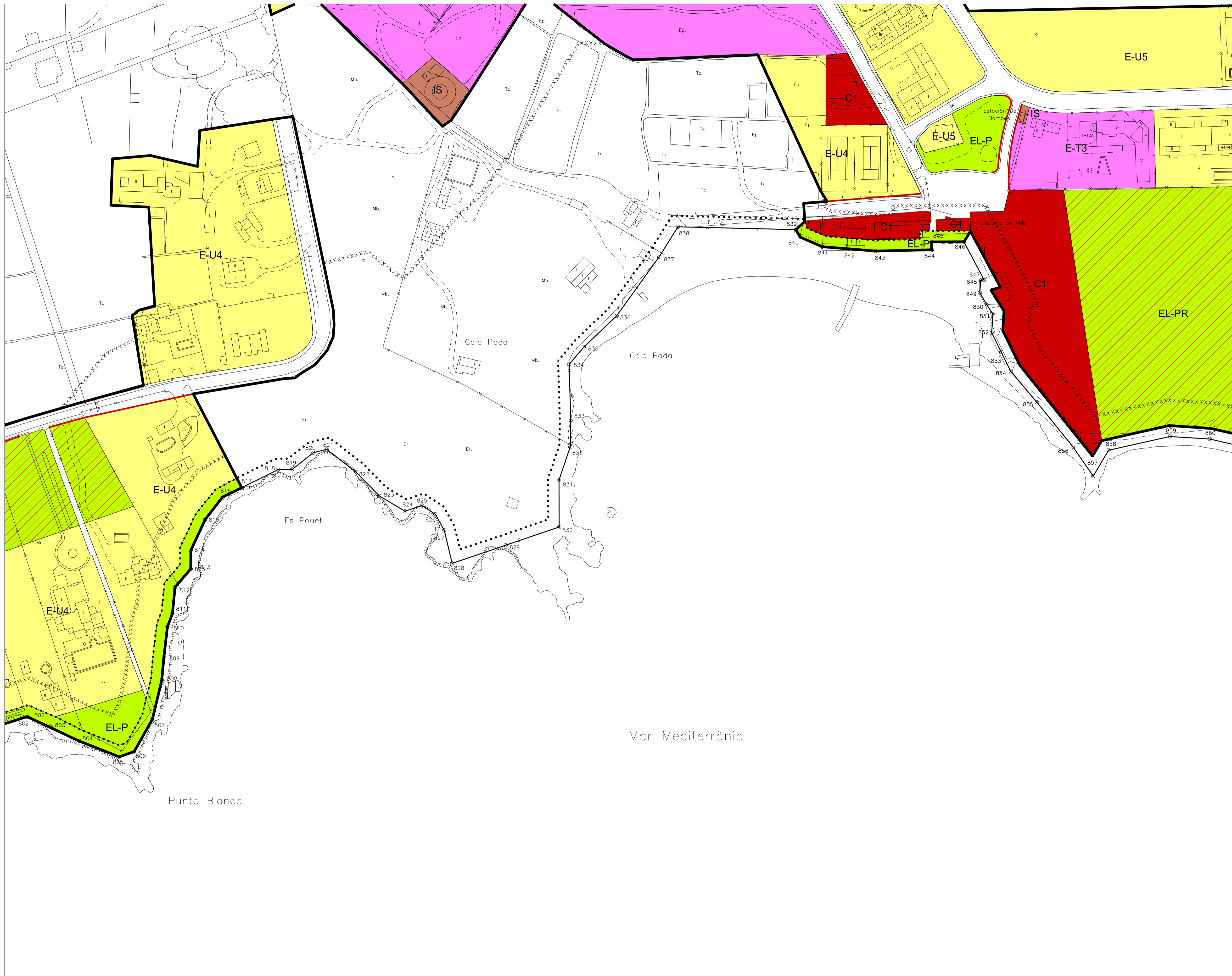
ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBA



ESCALA: A1: 1/1.000 A3: 1/2.000
 PLÀNOL CPS-01 CALA PADA - S'ARGAMASSA
 QUALIFICACIÓ DEL SOL

ABRIL 2015 SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

MODIFICACIÓ NO 8 DE LES NNSS
 AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU



- EXTENSIVA UNIFAMILIAR E-U
- EXTENSIVA TURÍSTICA E-T
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS IS
- COMERCIAL C
- EQUIPAMENT EQ / ESTABLIMENTS PÚBLICS EP
- ESPAI LLIURE PRIVAT EL-PR
- ESPAI LLIURE PÚBLIC EL-P
- VIARI V
- APARCAMENT AP
- PEATONAL TRÀFIC RODAT RESTRINGIT
- ALINEACIÓ OBLIGATORIA
- ZONA SERVITUT TORRENT 5 m.
- LIMIT UNITAT D'ACTUACIÓ

CALIFICACIONS I LIMITS

- APR INUNDACIONS
- ZIP ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL

RISCS

- LIMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
- LIMIT ZONA SERVITUD DE TRÀNSIT
- LIMIT ZONA SERVITUD DE PROTECCIÓ

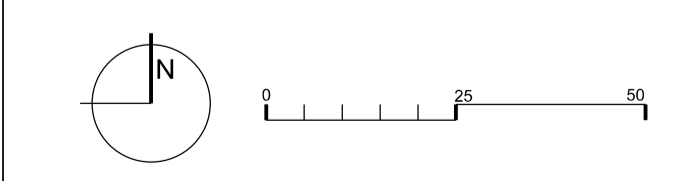
LEGISLACIÓ DE COSTES

- ELEMENT CATALOGAT
- BIC

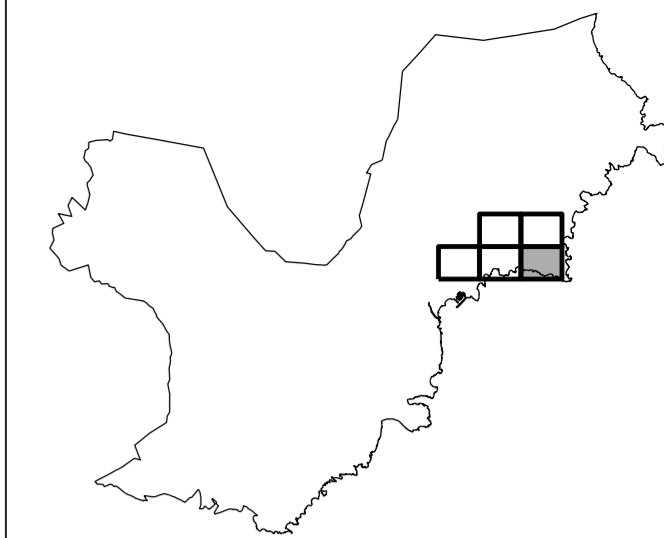
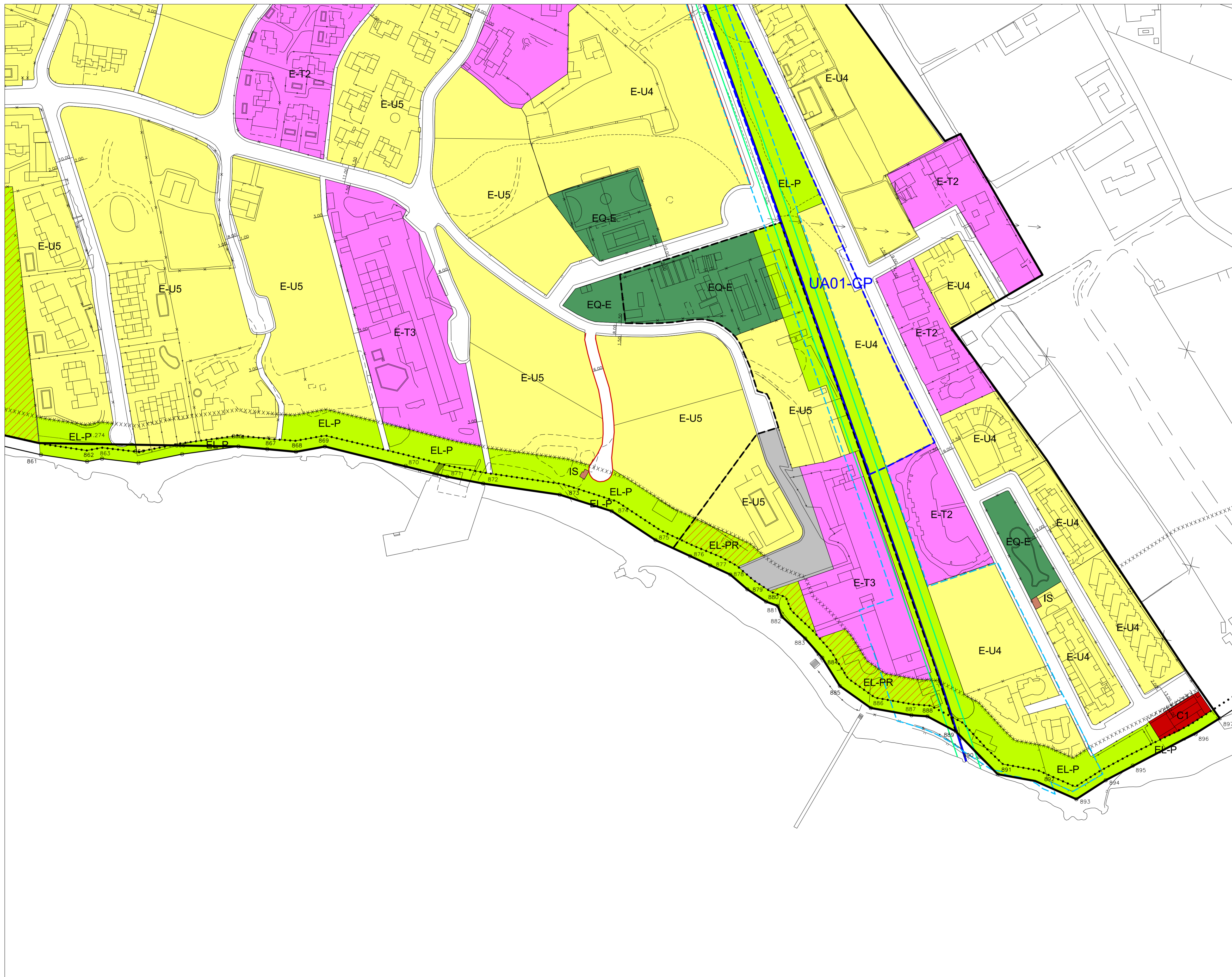
ELEMENTS PROTEGITS

- LIMIT SOL URBÀ

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ



ESCALA A1: 1/1.000 A3: 1/2.000
 PLÀNOL CPS-04 CALA PADA - S'ARGAMASSA QUALIFICACIÓ DEL SOL



- EXTENSIVA UNIFAMILIAR E-U
- EXTENSIVA TURÍSTICA E-T
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS IS
- COMERCIAL C
- EQUIPAMENT EQ / ESTABLIMENTS PÚBLICS EP
- ESPAI LLIURE PRIVAT EL-PR
- ESPAI LLIURE PÚBLIC EL-P
- VIARI V
- APARCAMENT AP
- PEATONAL TRÀFIC RODAT RESTRINGIT

- ALINEACIÓ OBLIGATORIA
- ÀMBIT MODIFICACIÓ
- ZONA SERVITUT TORRENT 5 m.
- LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ

- CALIFICACIONS I LÍMITS**
- APR INUNDACIONS
- RISCS**
- LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
 - LÍMIT ZONA SERVITUT DE TRÀNSIT
 - LÍMIT ZONA SERVITUT DE PROTECCIÓ

- LEGISLACIÓ DE COSTES**
- ELEMENT CATALOGAT
 - BIC

- ELEMENTS PROTEGITS**
- LÍMIT SÒL URBA

