

**MODIFICACION PUNTUAL NO 15 DE LAS NNSS DE SANTA EULÀRIA DES RIU. FASE B
DEFINICI3N DE LA UNIDAD DE ACTUACI3N EN SUELO URBANO UA-12SE REORDENANDO SU ÀMBITO**

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU



SUMARIO

**TRÁMITE AMBIENTAL
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
ANEXOS**



TRÁMITE AMBIENTAL



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=ddb6b90e89523497d06f6ce2493212a630e05b184ec23c68636ff0dc1ac96d9f>

CSV: ddb6b90e89523497d06f6ce2493212a630e05b184ec23c68636ff0dc1ac96d9f

1 En aplicación de lo señalado por el artículo 12 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, en adelante el TRLEAIB, la Modificación puntual número 15 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, en adelante la MP 15, es un plan que debe de ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada al haber de reputarse como una modificación menor de un plan sujeto, cuyo procedimiento y plazos deben de ajustarse a lo dispuesto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en adelante la LEA.

2 Con tal finalidad, dentro de la documentación del proyecto se incorporó el documento ambiental estratégico, en el que en aplicación de lo señalado por el artículo 29.1 de la LEA se definieron:

- a. Los objetivos del plan.
- b. El alcance y contenido del plan y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c. El desarrollo previsible del plan.
- d. La caracterización de la situación del medio ambiente antes del plan 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 plan, 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 del plan se adjuntó a la solicitud de inicio del procedimiento que, de forma previa a la aprobación inicial del plan, se presentó ante la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, en adelante la CMAIB, en fecha 18.05.2022.

4 Mediante resolución del presidente de la CMAIB de fecha 16.02.2023 se formuló el informe ambiental estratégico sobre la MP 15 en que se concluye:

Primero. Sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria la ejecución de la UA12-SE de la MP 15 dado el informe desfavorable del Servicio de Estudios y Planificación en relación con la inexistencia de recursos suficientes para atender a las nuevas demandas hídricas.

El estudio ambiental estratégico, EAE, deberá contener, como mínimo, todos los apartados previstos en el anexo IV de la Ley 21/2013 y deberán ser consultadas las siguientes administraciones públicas y entidades interesadas:

- a. Servicio de Gestión Ambiental del Departamento de Presidencia y Gestión Ambiental del Consell Insular de Eivissa.
- b. Servicio de Patrimonio del Departamento de Cultura, Educación y Patrimonio del Consell Insular de Eivissa.
- c. Servicio de Ordenación del Territorio del Departamento de Ordenación del Territorio, Infraestructuras Viarias, Ordenación Turística y Lucha contra el Intrusismo del Consell Insular de Ibiza.
- d. Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la DG de Energía y Cambio Climático de la Conselleria de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática.
- e. Servicio de Estudios y Planificación de la DG de Recursos Hídricos.
- f. Servicio de Gestión del DPH de la DG de Recursos Hídricos.
- g. Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la DG de Territorio y Paisaje.
- h. Servicio de Protección de Especies de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- i. Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- j. Subdirección General de Biodiversidad Terrestre y Marina del Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO).
- k. GEN GOB Ibiza.

Segundo. No sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria la redefinición de las alineaciones en el tramo inicial de la calle Sant Jaume, entrando desde el Pont Vell, y la ejecución del PE03-SE y de la UA10-SE de la MP 15, supeditado al cumplimiento de las medidas ambientales previstas en el



documento ambiental estrat3gico, firmado por el Sr. Bartolom3 Planas Mari, bi3logo de DUNA Consultores, en fecha mayo de 2022, y los condicionantes siguientes:

1. La ejecuci3n del PE03-SE y de la UA10-SE se desarrollar3 mediante un proyecto de urbanizaci3n que deber3 garantizar la suficiencia h3drica y capacidad de depuraci3n de las aguas residuales de estos sectores, dado que, de acuerdo con el Servicio de Estudios y Planificaci3n de la DG de Recursos H3dricos, en la situaci3n actual no existe esta disponibilidad, adem3s de analizar correctamente el consumo energ3tico y las emisiones derivadas de CO2, y, en su caso, las medidas correctoras o compensatorias que se adoptaran durante todas las fases de los proyectos de urbanizaci3n.

Para acreditar la suficiencia h3drica deber3n tramitarse, en todo caso, las regularizaciones necesarias de concesiones de aguas subterr3neas de los 3mbitos, entre las cuales se encuentra el Pou Vell en el 3mbito de la UA10-SE, as3 como respetar las limitaciones existentes al suministro de agua desalada por parte de ABAQUA, durante los meses de mayor demanda: julio y agosto (5.008 g m3/d3a), junio y septiembre (5.661 m3/d3a). En cuanto a la capacidad de depuraci3n, deber3 aportarse el certificado o informe favorable de la entidad responsable de la depuraci3n de algunas residuales de los sectores mencionados. g

2. En cumplimiento del PHIB 2019, los proyectos de urbanizaci3n en los 3mbitos del PE03-SE y de g la UA10-SE tendr3n que prever redes de saneamiento separativas de aguas residuales y pluviales (art. 75.4), la implantaci3n de sistemas urbanos de drenaje sostenible (art. 60.6), sistemas de recogida de pluviales en las nuevas edificaciones (art.60.3), as3 como las infraestructuras necesarias para el riego de las zonas verdes urbanas con aguas pluviales y aguas regeneradas (art. 63.1).

3. Las actuaciones en el 3mbito de la UA10-SE deber3n prever la incorporaci3n de aquellas medidas que puedan se3alar el Servicio de Gest3n del DPH, en relaci3n con zona potencialmente inundable, y por su ubicaci3n a 80 m de distancia de la masa de transici3n EIMT01 y zona h3meda R3o de Santa Eulalia.

4. De acuerdo con la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio clim3tico y transici3n energ3tica, respecto de los nuevos desarrollos urban3sticos:

- a. En los proyectos de aparcamientos p3blicos se deber3 prever la reserva de plazas para uso exclusivo de veh3culos libres de emisiones, as3 como puntos de recarga para veh3culo el3ctrico.
- b. Se deber3 prever la reserva de un 3rea de suelo destinada a la generaci3n de energ3a renovable con una superficie suficiente para generar el equivalente anual a las necesidades energ3ticas de este desarrollo.
- c. Las nuevas edificaciones deber3n dise3narse de forma que su consumo energ3tico sea casi nulo, y el alumbrado p3blico deber3 preverse de elevada eficacia energ3tica.

5. Seg3n el PHIB 2019 respecto de los ELP, su dise3n tendr3 que tener en cuenta la selecci3n de especies vegetales aut3ctonas y de bajo requerimiento h3drico, as3 como la recogida de las aguas pluviales para el riego. Al mismo tiempo, deber3n utilizarse especies preferentemente poco inflamables, dada la ubicaci3n de los 3mbitos en el interfaz urbano-forestal.

6. De acuerdo con el Servicio de Gest3n Forestal y Protecci3n del Suelo, deber3 preverse una franja de defensa contra los incendios forestales para los edificios ubicados en el interfaz urbano forestal, siguiendo las condiciones de la Resoluci3n del Consejero de Medio Ambiente y Territorio, de 15 de febrero de 2021, especialmente por lo que respecta a la UA10-SE.

7. En torno a las edificaciones de los diferentes 3mbitos de actuaci3n, se deber3 prever reserva de espacio para los contenedores de recogida selectiva de resultados, si procede.

As3 mismo se recuerda que:

1 De acuerdo con el Servicio de Territorio del Consell Insular de Eivissa:

- a. La memoria Informativa y justificativa deber3 cumplir las prescripciones de la LUIB, entre otros el establecimiento del correspondiente porcentaje de cesi3n atendiendo a la documentaci3n econ3mica, para la UA10A-SE, as3 como corregir las deficiencias observadas en la cartograf3a.
- b. Se deber3 de regular la protecci3n a la que est3n sometidas las tres edificaciones de inter3s arquitect3nico, en el 3mbito del PE03-SE.



2 La implantaci3n de determinados usos o actividades en los 3mbitos de actuaci3n afectados por per3metro de restricciones m3ximas y moderadas de pozos de abastecimiento urbano se encuentra prohibida o condicionada al informe favorable de la administraci3n hidr3ulica, de acuerdo con el art3culo.87 del PHIB2019.

Tercero. El presente Informe ambiental estrat3gico, que act3a como documento de alcance exclusivamente en lo que se refiere al ejecuci3n de la UA12-SE de la MP 15 se publicar3 en el Bolet3n Oficial de las Baleares y en la sede electr3nica de la CMAIB, de acuerdo con lo que dispone el art3culo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluaci3n ambiental. Adem3s, se dar3 cuenta en el Pleno de la CMAIB y en el Subcomit3 de Evaluaciones Ambientales.

Cuarto. En lo que se refiere a la tramitaci3n de la UA12-SE de la MP 15, seg3n el art3culo 17.3 de la Ley 21/2013, de evaluaci3n ambiental, el plazo m3ximo para la elaboraci3n del estudio ambiental estrat3gico, por la informaci3n p3blica y la realizaci3n de las consultas previstas en los art3culos 20, 21, 22 y 23 de la Ley 21/2013 ser3 de nueve meses desde la notificaci3n al promotor del documento de alcance.

Quinto. El informe ambiental estrat3gico no debe ser objeto de ning3n recurso, sin perjuicio de los que, en su caso, sean precedentes en la v3a administrativa o judicial ante el acto, en su caso, de autorizaci3n del proyecto, de acuerdo con lo que dispone el art3culo 31.5 de la Ley 21/2013.

5 A la vista de los t3rminos en los que se ha formulado el Informe ambiental estrat3gico, por los responsables del planeamiento se ha optado por continuar la tramitaci3n urban3stica de las determinaciones de la MP 15 que no deben de someterse a evaluaci3n ambiental estrat3gica ordinaria y suspender dicha tramitaci3n para la determinaci3n relativa a la definici3n de la nueva unidad de actuaci3n en suelo urbano UA-12SE con reordenaci3n de su 3mbito hasta tanto no se culmine la tramitaci3n de dicha evaluaci3n ambiental estrat3gica o por parte de la CMAIB se reconsidere la decisi3n adoptada.

Con tal finalidad se ha reformulado la documentaci3n de la MP 15 elaborada para la aprobaci3n inicial del proyecto subdividi3ndola en dos fases identificadas como fase A, cuya tramitaci3n urban3stica es la que se va a iniciar de forma inmediata y fase B cuya tramitaci3n urban3stica es la que se aquieta a la espera de lo antes indicado, correspondiendo esta documentaci3n a la fase B.



MEMORIA

Introducción

Normativa territorial y urbanística aplicable

Definición de la UA-12SE con modificación de la ordenación de los terrenos que constituyen su ámbito

Parámetros conjuntos de la modificación

Determinaciones de obligada inclusión

Documentación y normativa sustituida



Introducción

1 La Fase B de la Modificación puntual número 15, en adelante la MP 15B, de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, en adelante las NNSS, recupera una actuación ya prevista en la Modificación puntual número 10 de las NNSS cuya aprobación definitiva resultó suspendida en su día y que tiene por objeto definir una nueva unidad de actuación en suelo urbano, la UA-12SE modificando la ordenación detallada establecida para los terrenos que constituyen su ámbito a fin de conseguir una nueva dotación de aparcamiento público en la zona.

La actuación se incardina en el conjunto de las determinaciones de la MP 15, que tienen por finalidad, en el ámbito del suelo clasificado como suelo urbano en el núcleo de Santa Eulària des Riu, redefinir las determinaciones de las NNSS mediante las que se ordenan los tejidos urbano que conforman la entrada a dicho núcleo por la PM -810 y desde la zona del Pont Vell.

La MP 15 se planteó inicialmente con la única finalidad de definir la ordenación detallada de los terrenos que constituyen el ámbito del Plan especial de reforma interior PE-03SE, ordenación que ya había sido objeto de un trámite de Avance de forma independiente, pero tras consultar a la CMAIB y que ésta así lo aconsejara a fin de que la valoración medio ambiental se efectuase sobre el conjunto de las actuaciones previstas, se optó por unificar en un único proyecto la totalidad de actuaciones que los responsables municipales del planeamiento planteaban llevar a cabo en la zona oeste del casco de Santa Eulària des Riu, que incluían, además de la antes señalada las siguientes:

- a. La redefinición de las alineaciones del tramo inicial de la calle San Jaime a fin de facultar una remodelación de las características de su sección viaria que mejore la calidad urbana de este acceso al núcleo.
- b. El establecimiento de la ordenación detallada de los terrenos que constituyen el ámbito del Plan especial de reforma interior PE-03SE, tal y como resultó concretado por la Modificación puntual número 10 de las NNSS, que lo delimita de modo colindante con el ámbito del Plan especial de protección del Puig de Missa PE-01SE.
- c. La modificación de la ordenación detallada definida por las NNSS vigentes para los terrenos que constituyen el ámbito de la unidad de actuación en suelo urbano UA-10SE a fin de mejorar su viabilidad y disminuir su impacto, con subdivisión en dos de la misma, de forma ajustada a las distintas titularidades.

Pese al consejo antes citado, la CMAIB ha formulado el informe ambiental en los términos expresados en el apartado correspondiente lo que ha obligado a desarrollar por fases el contenido inicial de la MP 15 cuyas determinaciones relativas a la ordenación detallada de los terrenos del ámbito de la nueva unidad de actuación en suelo urbano la MP 15B asume en su integridad.

Normativa territorial y urbanística aplicable

2 En lo que respecta a la definición de la ordenación detallada de los terrenos asignados a la clase de suelo urbano, rigen en el ámbito de la MP 15B las determinaciones del Plan Territorial Insular d'Eivissa, en adelante el PTIE, definitivamente aprobado en fecha 21.03.2005, a cuyas determinaciones ya se encuentran adaptadas las NNSS y que en su Norma 33 establece, tal y como en la documentación que se contiene en el Anejo 6 se desarrolla de forma más extensa y pormenorizada, que los instrumentos de planeamiento general:

- a. Al establecer la ordenación global de tal clase de suelo deberán definir y regular sus características de forma ajustada a los criterios que en las Normas 68.3 y 69.2 del PTIE se definen.
- b. Al establecer la ordenación pormenorizada de tal clase de suelo deberán definir y regular sus características de forma ajustada a las características físicas de los terrenos y respetar las características de los tejidos preexistentes.

3 Urbanísticamente, la zona objeto de la MP 15B se rige por las determinaciones de las NNSS del término municipal de Santa Eulària des Riu, definitivamente aprobadas por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico del Consell Insular de Ibiza de fecha 23 de noviembre de 2011, publicado en el BOIB número 20 extraordinario de fecha 08.02.2012, y puntualmente modificadas en diversas ocasiones, que clasifican la totalidad de los terrenos que son objeto de la misma como suelo urbano y definen su ordenación pormenorizada asignándolos en su integridad a las distintas calificaciones que establecen.

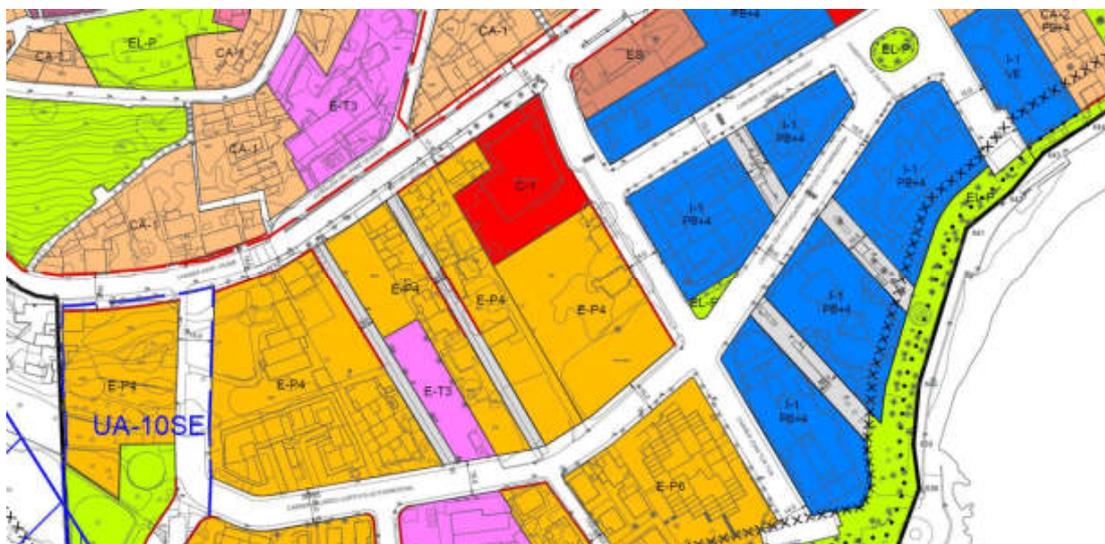


Definición de la nueva UA-12SE con modificación de la ordenación de los terrenos que constituyen su ámbito

4 La definición de la nueva unidad de actuación en suelo urbano UA-12SE, modificando la ordenación detallada hasta ahora establecida por las NNSS vigentes para los terrenos que constituyen su ámbito:



Ámbito de la UA-12SE



Ordenación actual de los terrenos que se incluyen en la nueva UA-12SE

4.1 Tiene por objeto obtener un nuevo espacio libre público bajo el que se dispondrá un aparcamiento público subterráneo que se ampliará bajo la planta sótano primera del edificio colindante, en una zona del núcleo con alta densidad edificatoria e importante carencia de dotación de aparcamiento y en la que, en los terrenos que ahora se incluyen en la UA, se dispone en la actualidad de una zona de



Superficie m3nima de espacio libre p3blico EL-P/AP 1.863 m2
Superficie m3nima de viario: 175 m2
Subtotal de superficie m3nima de usos no lucrativos: 2.038 m2
Deber3 facultarse la construcci3n de un aparcamiento p3blico en planta s3tano ocupando la totalidad de la superficie de los terrenos una vez descontado el viario: 3.747 m2 cuya financiaci3n se efectuar3 en funci3n de los resultados de los estudios econ3micos del planeamiento.

c2. Usos lucrativos.

Superficie m3xima de zona intensiva plurifamiliar con volumetr3a espec3fica I-VE: 1.884 m2

Subtotal de superficie m3xima de usos lucrativos: 1.884 m2

Aprovechamiento m3ximo de usos lucrativos:

Calificaci3n I-VE: Edificabilidad 5.047 m2 de techo. N3mero m3ximo de viviendas: 50. Resto de condiciones id3nticas a las de la calificaci3n I-1

d. Superficie total de la unidad de actuaci3n: 3.922 m2

e. Sistema de actuaci3n: Compensaci3n.

f. Tipo de actuaci3n de transformaci3n urban3stica: Dotaci3n

4.3 Supone un incremento del techo edificable de 1.300 m2t y un aumento de la capacidad potencial de 19 viviendas respecto de las 31 viviendas factibles en la calificaci3n EP-4, lo que supone un incremento en 57 habitantes de la capacidad actual de poblaci3n del n3cleo, incremento que se ve compensado en la forma que en el siguiente apartado se expone, por lo que carece de repercusiones en lo que se refiere a las dotaciones de espacios libres p3blicos y de equipamientos necesarios para la zona

Par3metros conjuntos de la modificaci3n

5 El conjunto de modificaciones planteadas en los 3mbitos que son objeto de la MP 15 suponen, tal y como en las memorias de las fases A y B se expone:

- a. Una disminuci3n en 77 habitantes de la capacidad de poblaci3n del n3cleo de Santa Eul3ria des Riu en el caso de la ordenaci3n de los terrenos del 3mbito del PE-03SE, y un incremento de tal capacidad en 57 habitantes en el caso de la unidad de actuaci3n UA-12SE, deriv3ndose pues del conjunto de determinaciones de la MP 15 una disminuci3n de la capacidad de poblaci3n del n3cleo de 20 habitantes, por lo que tal par3metro se mantiene b3sicamente estable, sin que resulte precisa la previsi3n de un incremento de las actuales dotaciones de espacios libres p3blicos o de otros equipamientos p3blicos.
- b. Un incremento de la superficie de los terrenos de este 3mbito del n3cleo asignados al sistema de espacios libres p3blicos de $1.688,65-575+1.863=2.976,65$ m2
- c. Un incremento de la superficie de las dotaciones de aparcamientos p3blicos subterr3neos del n3cleo en $3.747+1.688,65=5.435,65$ m2.

Determinaciones de obligada inclusi3n

6 El art3culo 4 del Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en adelante el TRLS 2015, y en su desarrollo el art3culo 2 de la LUIB, determinan la obligaci3n para el planeamiento de expresar los intereses generales a que obedece su formulaci3n.

A efectos de cumplimentaci3n de lo anterior hay que se3alar que las alteraciones de la ordenaci3n definida suponen, en la totalidad de los casos, una mejora de las condiciones del medio urbano y un incremento de los terrenos destinados a dotaciones p3blicas, aspectos ambos que integran los intereses generales b3sicos cuya expresi3n se exige.

7 El art3culo 22 del TRLS 2015 y, en su desarrollo, los art3culos 38, 41 y 47 de la LUIB, establecen que los planes generales y los planes de ordenaci3n detallada deben de contener los estudios econ3micos de planeamiento que resulten exigibles en funci3n de las caracter3sticas de las actuaciones que contemplan, determinando el art3culo 34 de la LUIB que, en todo caso, los planes urban3sticos deben de contener una memoria justificativa en la que se haga menci3n especial a la sostenibilidad econ3mica de sus propuestas.

En desarrollo de lo anterior:



7.1 El artículo 38 de la LUIB establece en su número 1.d) que los planes generales deben de contener los estudios económicos consistentes en el estudio económico-financiero, el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica, formulados en los términos establecidos en el artículo 47 de la Ley, que establece que:

- a. El estudio económico y financiero contendrá la estimación del coste económico de las actuaciones de transformación urbanística previstas, la identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución y el análisis de las previsiones de financiación pública de las que correspondan a la administración, así como el establecimiento de los plazos en que se prevea su desarrollo.
- b. El informe de sostenibilidad económica es aplicable a las actuaciones de transformación urbanística previstas, excepto a las de dotación cuando no comporten cesiones de suelo público que requieran su mantenimiento por la administración actuante, y ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, en los términos establecidos en la legislación estatal.
- c. La memoria de viabilidad económica se referirá a las actuaciones de nueva urbanización, de dotación y de renovación urbanas, así como a las edificatorias rehabilitadoras, que incrementen el índice de edificabilidad bruta o cambien el uso global con respecto a las determinaciones estructurales establecidas en el planeamiento anterior, e incluirá un balance comparativo relativo a la rentabilidad económica.

7.2 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 las modificaciones que se plantean -asimilables a unas modificaciones de un plan de ordenación detallada, al no resultar afectados aspectos estructurales de la ordenación- contemplan actuaciones que suponen incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior y que generan cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas que requieren su mantenimiento por la administración actuante, la documentación del proyecto incorpora los estudios económicos a que el apartado 17.2 hace referencia, en los términos que el artículo 47 de la LUIB establece.

8 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 la propuesta de Modificación obedece a la necesidad de introducir una serie de mejoras en la ordenación que, además de aumentar la calidad del medio urbano de los ámbitos objeto de las mismas suponen un incremento de la superficie de suelo público resultante, lo que se estima conlleva la justificación de su necesidad y conveniencia.

9 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, los propietarios de los terrenos afectados por las modificaciones en la ordenación detallada que se plantean son los que se relacionan en el Anejo 1.

Documentación y normativa sustituida

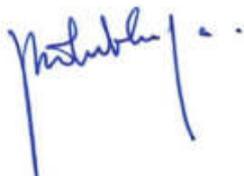


20 Como consecuencia de las determinaciones de esta MP 15 y en la forma que se concreta en los Anejos 3 y 4 de este documento:

20.1 En la documentaci3n escrita de las NNSS resulta incorporado un nuevo punto 12. Unidad de actuaci3n UA-12SE al apartado dedicado al n3cleo de Santa Eul3ria del Anexo II. Unidades de actuaci3n en suelo urbano, de las NNUU

20.2 En la documentaci3n gr3fica de las NNSS resulta sustituido el plano SEU-03. Clasificaci3n y calificaci3n del suelo, a escala 1/2000, de la documentaci3n gr3fica de las NNSS

Santa Eul3ria des Riu, marzo de 2023



jose bonilla villalonga
arquitecto



ANEJO 1: TITULARIDAD DE LOS TERRENOS



1 El artículo 70 ter. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, establece que cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia

2 A efectos de cumplimentación de lo anterior, de acuerdo con los datos que obran en Catastro, durante los últimos cinco años los titulares de los terrenos en los que ésta Modificación incrementa la edificabilidad o densidad o modifica los usos del suelo han sido los siguientes:

2.1 Ámbito de la UA-12SE:



ANEJO 2. RESUMEN EJECUTIVO

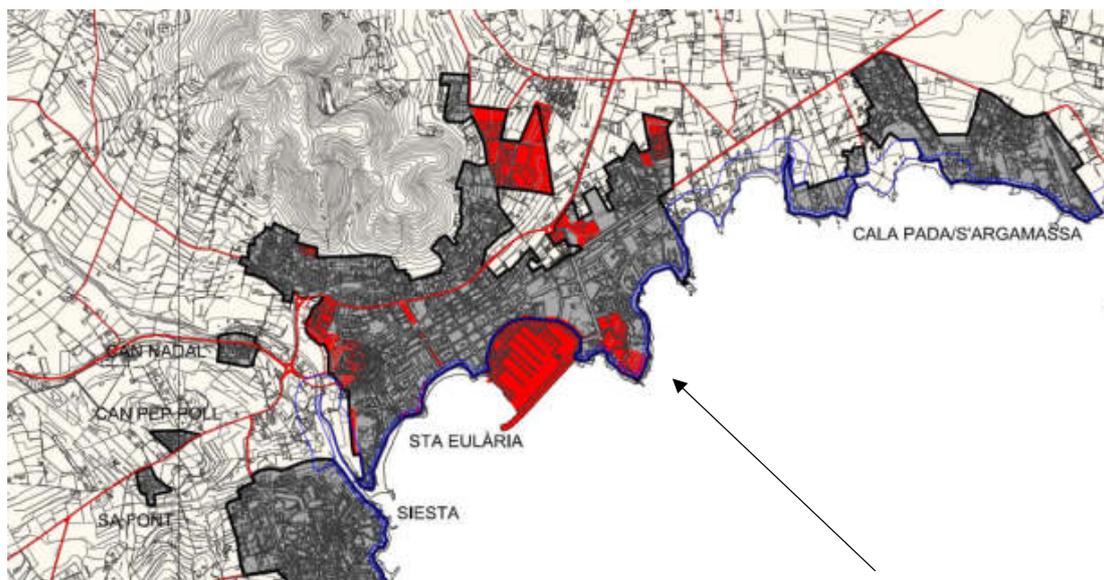


1 El artículo 25.3 del TRLS 2015 y en su desarrollo los artículos 12.2.a) y 39.2.e) de la LUIB, señalan que en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo que incluya una explicación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

- 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.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión

2 A efectos de cumplimentación de lo anterior:

2.1 El ámbito en que la ordenación proyectada altera la vigente se sitúa en el núcleo de Santa Eulària des Riu, se individualiza en la Memoria y planos del proyecto y se identifica a continuación:



Núcleo de Santa Eulària des Riu



Àmbito UA-12SE

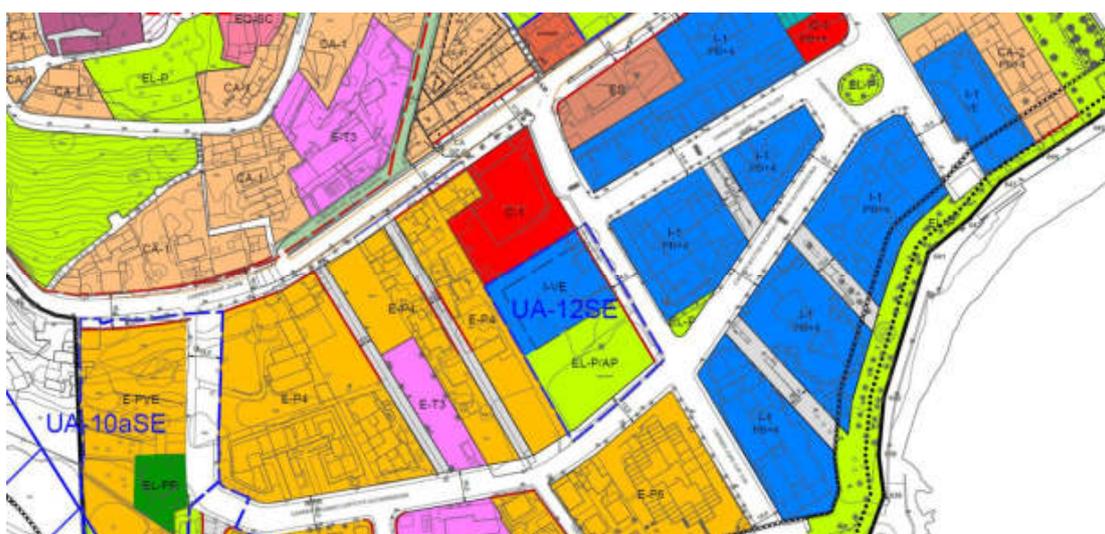
2.2 El alcance de las alteraciones propuestas es el expuesto en el apartado 1 de la Memoria, es decir la recuperación de una actuación ya prevista en la Modificación puntual número 10 de las NNSS y cuya



aprobación definitiva resultó suspendida, mediante la definición de una nueva unidad de actuación en suelo urbano, la UA-12SE y la modificación de la ordenación detallada establecida por las NNSS vigentes para los terrenos que constituyen su ámbito.



Ordenación vigente



Ordenación propuesta

2.3 El único ámbito en el que se suspenden los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística es el de la UA-12SE y la duración de la suspensión es la resultante de la aplicación de lo señalado en el artículo 51, apartados 2 y 4, de la LUIB, es decir dos años o hasta la aprobación definitiva.



ANEJO 3. DOCUMENTACIÓN ESCRITA



1 Ficha de la nueva unidad de actuaci3n en suelo urbano UA-12SE**12. UNIDAD DE ACTUACI3N UA-12SE****a. Situaci3n, 3mbito y objeto.**

Se sitúa en el cruce entre las calles Ricardo Curtoys Gotarredona y Joan Tur Tur y tiene por objeto la obtenci3n de los terrenos destinados a espacio libre público y viario en superficie así como de un aparcamiento público subterr3neo en el conjunto de la parcela neta.

b. Criterios de ordenaci3n. Condiciones urbanísticas de aplicaci3n a la zona I-VE:

Altura m3xima en nÚmero de plantas: S+PB+4.

La ocupaci3n en planta s3tano ser3 del 100 %

La ocupaci3n y retranqueos en planta baja y en plantas piso ser3n los definidos en planos, resultando los respectivos 3mbitos grafiados totalmente edificables.

Resto de condiciones las de la calificaci3n I-1

c. Condiciones de aprovechamiento urbanístico.**c1. Usos no lucrativos.**

Superficie m3nima de espacio libre público EL-P/AP 1.863 m2

Superficie m3nima de viario: 175 m2

Subtotal de superficie m3nima de usos no lucrativos: 2.038 m2

Deber3 facultarse la construcci3n de un aparcamiento público en planta s3tano ocupando la totalidad de la superficie de los terrenos una vez descontado el viario: 3.747 m2 cuya financiaci3n se efectuar3 en funci3n de los resultados de los estudios econ3micos del planeamiento.

c2. Usos lucrativos.

Superficie m3xima de zona intensiva plurifamiliar con volumetría específica I-VE: 1.884 m2

Subtotal de superficie m3xima de usos lucrativos: 1.884 m2

Aprovechamiento m3ximo de usos lucrativos:

Calificaci3n I-VE: Edificabilidad 5.047 m2 de techo. NÚmero m3ximo de viviendas: 50. Resto de condiciones idénticas a las de la calificaci3n I-1

d. Superficie total de la unidad de actuaci3n: 3.922 m2

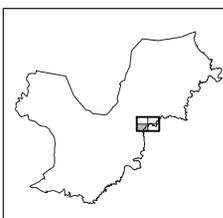
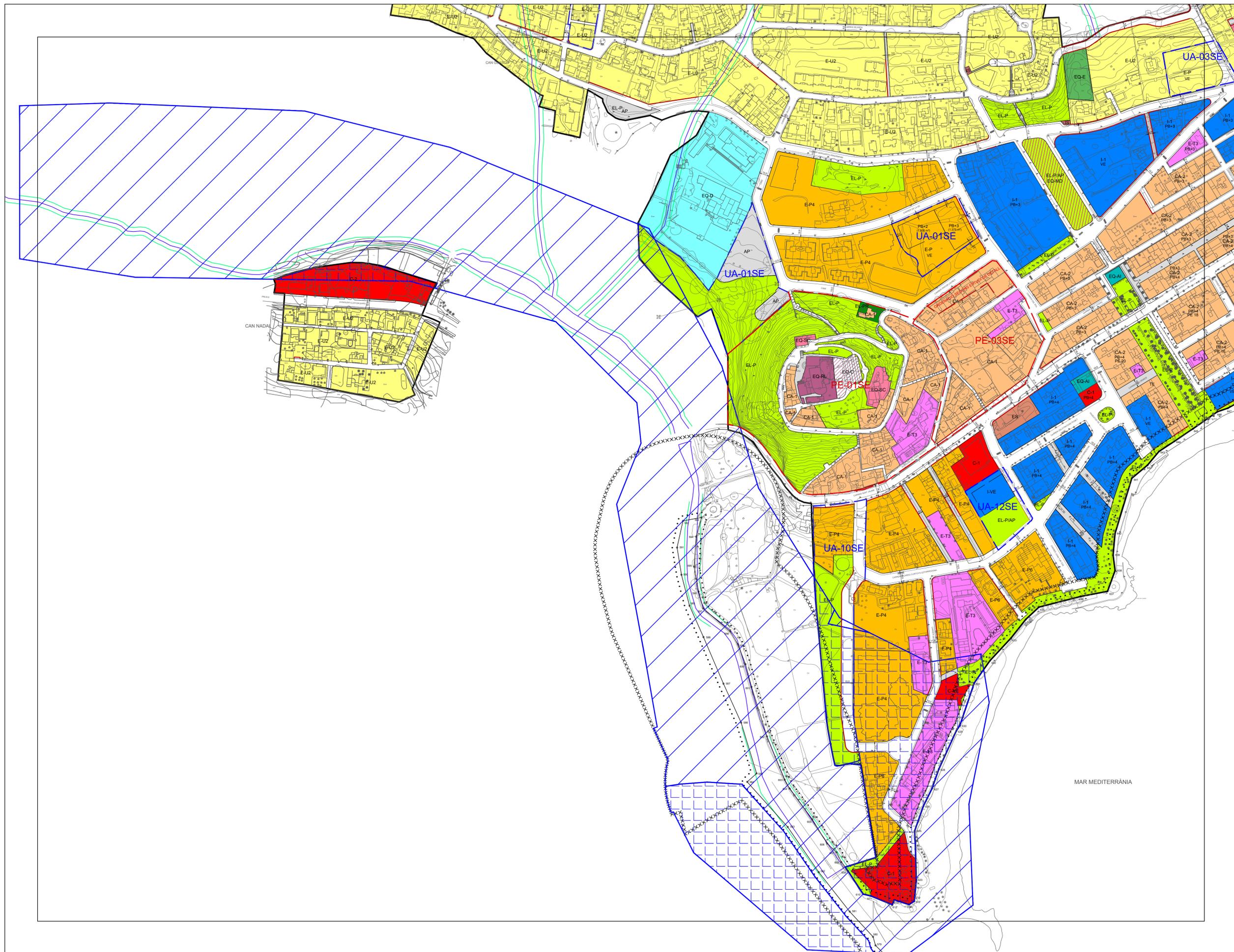
e. Sistema de actuaci3n: Compensaci3n.

f. Tipo de actuaci3n urbanística: Dotaci3n



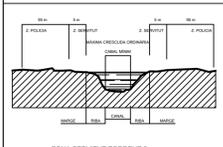
ANEJO 4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





- EQUIPAMENT DOCENT EQ-D
- EQUIPAMENT CEMENTIRI EQ-C
- EQUIPAMENT RELIGIÓS EQ-RG
- EQUIPAMENT ADMINISTRATIU EQ-AI
- EQUIPAMENT SOCIOCULTURAL EQ-SC
- EQUIPAMENT ESPORTIU EQ-E
- EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS EQ-MD
- EQUIPAMENT SANITARI EQ-S
- ESTACIÓ DE SERVEIS
- COMERCIAL C
- INTENSIVA I
- EXTENSIVA TURÍSTICA ET
- EXTENSIVA UNIFAMILIAR EU
- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR EP
- CASC ANTIC
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS IS
- ESPAI LLIBRE PRIVAT EL-PR
- ESPAI LLIBRE PÚBLIC EL-P
- PEATONAL I TRÀFIC RODAT RESTRICTIT
- APARCAMENT AP
- VARI

CALIFICACIONS I LÍMITS



- ZONA SERVITUT TORRENT 5m.
 - TORRENT
- HIDROLOGIA
- LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
 - LÍMIT ZONA SERVITUT DE TRÀNSIT
 - LÍMIT ZONA SERVITUT DE PROTECCIÓ

LEGISLACIÓ DE COSTES

- ZP ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL
- APR INUNDACIONS

RISCS

- PORTUARI
- SERVEIS GENERALS
- SÒL URBÀ AMB PP AFEGIT O PLA ESPECIAL
 - LÍMIT SÒL URBÀ

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

ESCALA A1: 1:2.000

PLÀNOL SEU-03 CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL

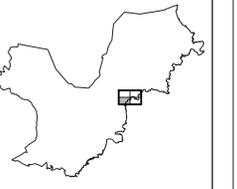
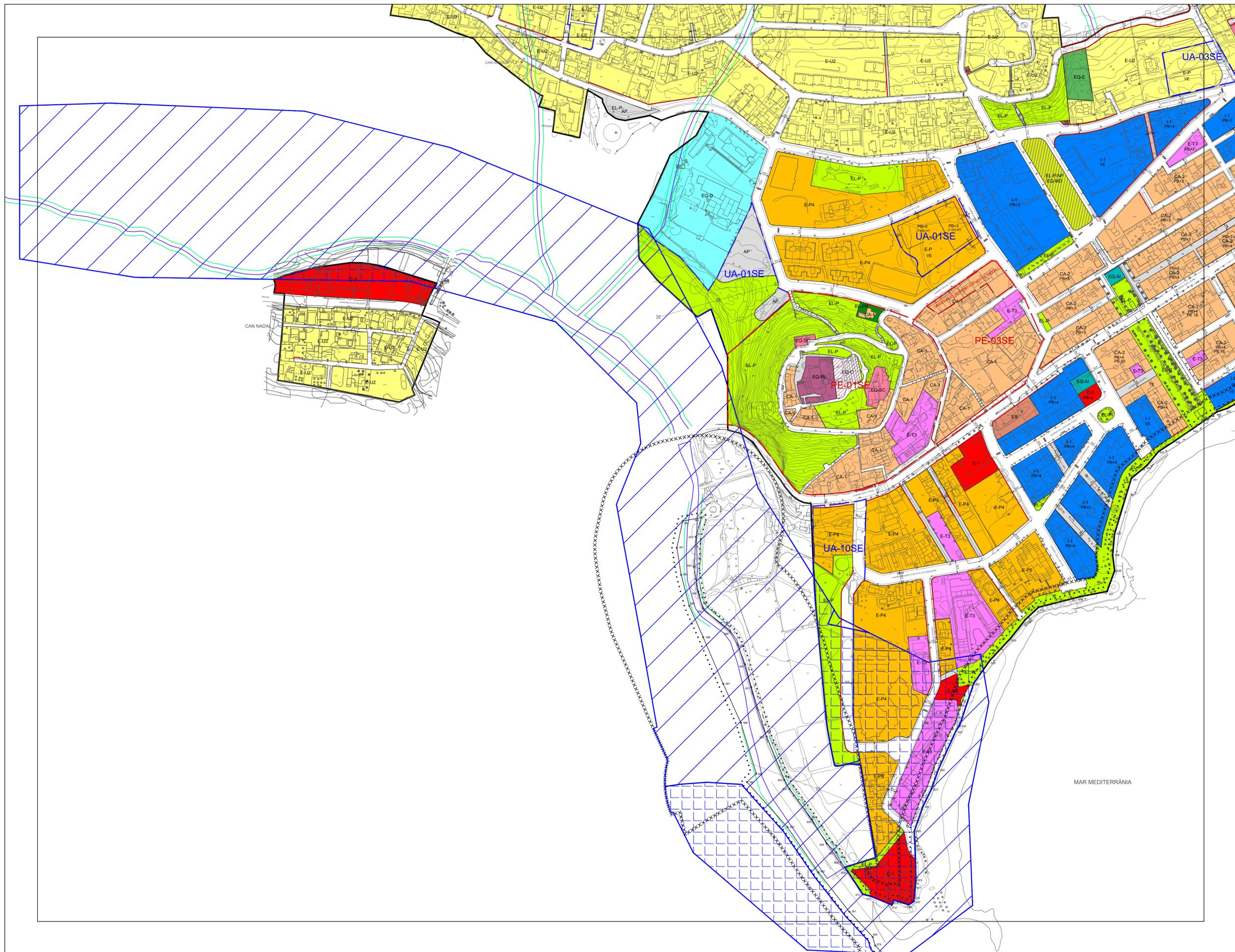
ABRIL 2023 SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

MODIFICACIÓ Nº 10 DE LES NNSS

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

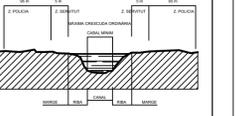
ANEJO 5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA SUSTITUIDA





- EQUIPAMENT DOCENT EQ-D
- EQUIPAMENT CEMENTIRI EQ-C
- EQUIPAMENT RELIGIÓS EQ-RG
- EQUIPAMENT ADMINISTRATIU EQ-AI
- EQUIPAMENT SOCIOCULTURAL EQ-SC
- EQUIPAMENT ESPORTIU EQ-E
- EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS EQ-MD
- EQUIPAMENT SANITARI EQ-S
- ESTACIÓ DE SERVEIS
- COMERCIAL C
- INTENSIVA I
- EXTENSIVA TURÍSTICA ET
- EXTENSIVA UNIFAMILIAR EU
- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR EP
- CASC ANTIC
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS IS
- ESPALLIURE PRIVAT EL-PR
- ESPALLIURE PÚBLIC EL-P
- PEATONAL I TRÀFIC RODAT RESTRICTIAT
- APARCAMENT AP
- VIARI
- ÀREA DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (COSTES)
- LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ

CALIFICACIONS I LÍMITS



- ZONA SERVITUT TORRENT 5m
- TORRENT

HIDROLOGIA

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

LEGISLACIÓ DE COSTES

- ZP ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL
- APR INUNDACIONS

RISCS

- PORTUARI

SERVEIS GENERALS

- SÒL URBÀ AMB PP AFEGIT O PLA ESPECIAL
- LÍMIT SÒL URBÀ

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

ESCALA: A1: 1:12.000

PLÀNOL SEU-03 CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL

ABRIL 2005 SERVEIS TÈCNICIS MUNICIPALS

MODIFICACIÓ Nº 10 DE LES NNSS

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

ANEJO 6. ESTUDIOS ECONÓMICOS DEL PLANEAMIENTO





GOVERN
ILLES
BALEARS

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

ddb6b90e89523497d06f6ce2493212a630e05b184ec23c68636ff0dc1ac96d9f

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=ddb6b90e89523497d06f6ce2493212a630e05b184ec23c68636ff0dc1ac96d9f>

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

ARXIU ELECTRÒNIC DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS

COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

Firma amb segell de temps: 14-Nov-2023 09:27:07 AM GMT+0100

METADADES ENI DEL DOCUMENT

Identificador: ES_A04003003_2023_e2mtsjsb063oc3l7ojup95g7ea4jf

Nom del document: MP_15B_DOC_EAE_-_09_03_2023.pdf

Versió NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Tipus de document: Altres

Estat elaboració: Original

Òrgan: A04003003

Data captura: 14-Nov-2023 08:38:28 AM GMT+0100

Origen: Administració

Tipus de signatura: Pades

Pàgines: 26



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=ddb6b90e89523497d06f6ce2493212a630e05b184ec23c68636ff0dc1ac96d9f>

CSV: ddb6b90e89523497d06f6ce2493212a630e05b184ec23c68636ff0dc1ac96d9f