

**REDELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE LA UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO UA-02PV Y UA-03PV EN EL NÚCLEO DE PUIG DEN VALLS**



**SUMARIO**

**TRAMITE AMBIENTAL  
MEMORIA  
ANEXOS**

**TRÁMITE AMBIENTAL**

1 El artículo 9 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears, LEAIB, regula el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, determinando, en relación con el planeamiento territorial y urbanístico, que:

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

- a. Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran al turismo, o a la ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.
- b. Requieran una evaluación por afectar espacios de Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación sobre patrimonio natural y biodiversidad.
- c. Los que requieran una evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando así lo decida el órgano ambiental.

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

- a. Establecer un marco nuevo para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, entendiéndose que se define un marco nuevo cuando se genera la posibilidad de ejecutar algún proyecto nuevo sometido a evaluación ambiental, o se aumentan las dimensiones o el impacto eventual de proyectos sometidos a evaluación ambiental ya permitidos por el plan que se modifica.
- b. Requerir una evaluación porque afectan espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación del patrimonio natural y de la biodiversidad.

1.3 Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a. Los planes mencionados en las letras a. y b. del apartado 1.1, así como sus revisiones, cuando se limiten a establecer el uso de zonas de reducida extensión en el ámbito municipal.
- b. Los planes y sus revisiones, que establezcan un marco para la autorización de proyectos en el futuro, pero no cumplan los otros requisitos que se indican en las letras a. y b. del apartado 1.1.

1.4 También serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a. Las modificaciones mencionadas en el apartado 1.2, cuando sean de carácter menor, es decir, cuando produzcan efectos distintos, pero no varíen en lo fundamental las estrategias, directrices y propuestas, o su cronología.
- b. Las modificaciones que, sin conllevar la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental o que afecten a espacios Red Natura 2000 supongan, por sí mismas, un nuevo marco para la autorización de proyectos, es decir cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de los permitidos por el plan que se modifica y, en todo caso, cuando supongan un incremento de la capacidad de población, residencial o turística, o habiliten la transformación urbanística de un suelo en estado natural, agrario o forestal, que no cuente con servicios urbanísticos.

En relación con las modificaciones a que este apartado se refiere, cuando el órgano ambiental, a instancia motivada del órgano sustantivo, valore que son de escasa entidad, las podrá excluir del procedimiento de evaluación ambiental, con un informe técnico previo que concluya que no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente.

1.5 Cuando el órgano sustantivo valore que un plan, sea en su primera formulación, revisión o modificación, no está incluido en ninguno de los supuestos anteriores y, por lo tanto, no está sujeto a evaluación ambiental estratégica, lo justificará mediante un informe técnico que obrará en el expediente.

2 A efectos de aclaración de los conceptos utilizados por la LEAIB, debe de acudirse a las definiciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, LEA, que es la que establece el marco básico de tal procedimiento y que en su artículo 5 determina que:

- a. La evaluación ambiental es el procedimiento administrativo instrumental respecto del de aprobación de los planes, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración

responsable o comunicación previa, a través del cual se analizan sus posibles efectos significativos sobre el medio ambiente, e incluye tanto la evaluación ambiental estratégica como la evaluación de impacto ambiental.

b. El órgano sustantivo es el de la administración pública que tiene las competencias para aprobar el plan.

c. El órgano ambiental es el de la administración pública que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y formula las declaraciones estratégicas y de impacto ambiental, y los informes ambientales.

d. Plan es el conjunto de estrategias, directrices y propuestas destinadas a satisfacer necesidades sociales no ejecutables directamente sino a través de su desarrollo por medio de uno o varios proyectos.

e. Proyecto es cualquier actuación que consista en la ejecución o explotación de una obra, una construcción o una instalación, así como el desmantelamiento o demolición de cualquier intervención en el medio natural o paisaje, incluidas las destinadas a la explotación o al aprovechamiento de los recursos naturales o del suelo y del subsuelo, así como de las aguas marinas.

f. Son modificaciones menores los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia

3 La modificación de la delimitación definida por las NNSS de Santa Eulària para las unidades de actuación en suelo urbano UA-02PV y UA-03PV:

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

a. No altera las condiciones actualmente definidas por las NNSS en cuanto a la distribución espacial, características, intensidad o funcionamiento de los usos definidos para el territorio, que son los únicos en relación con los cuales puede desarrollarse cualquier tipo de proyectos, incluidos los legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.

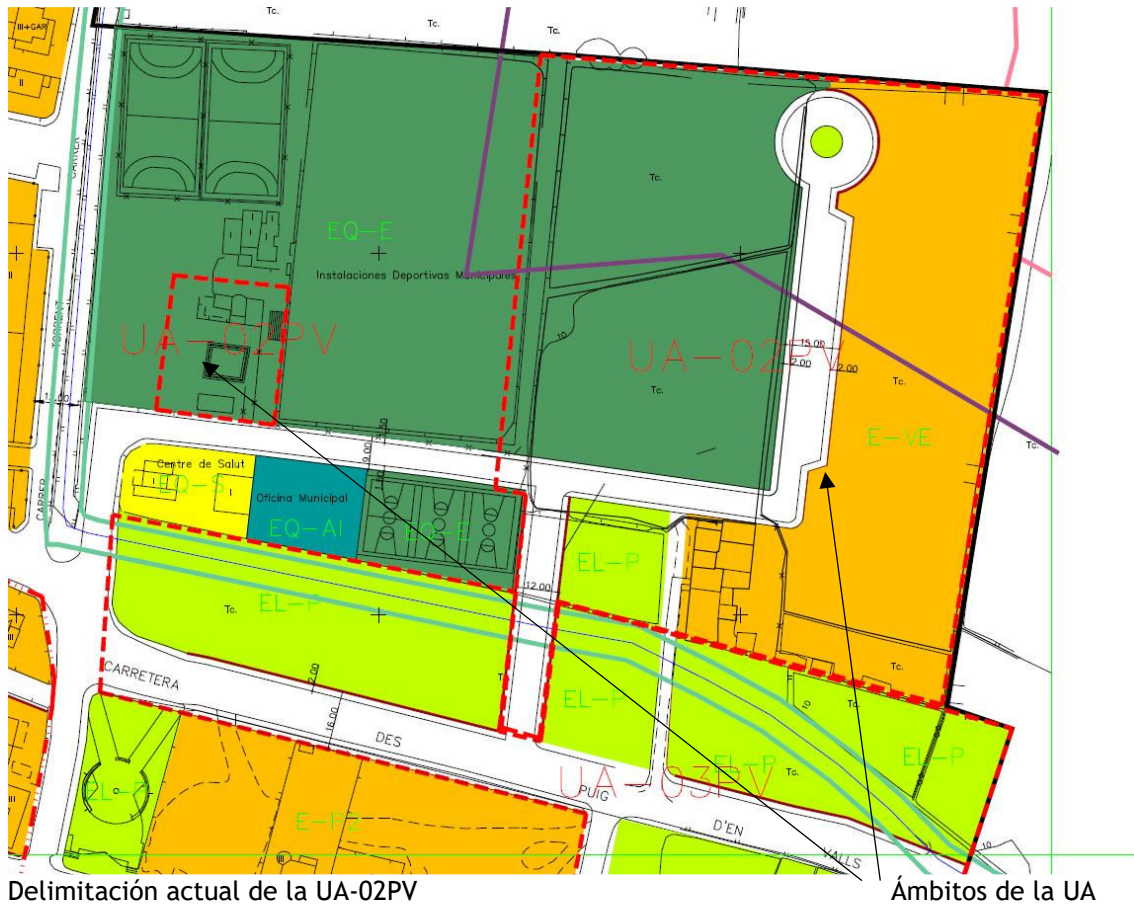
b. Tampoco altera las condiciones actualmente definidas por las NNSS en relación con la forma en que han de autorizarse, en desarrollo de las determinaciones de la ordenación urbanística, los proyectos antes citados.

3.2 No supone en modo alguno afección a espacios incluidos en la red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación sobre patrimonio natural y biodiversidad.

4 Por lo expuesto, dicha modificación no está incluida en ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 9 de la LEAIB y, por lo tanto, en aplicación de lo señalado en el apartado 5 de dicho artículo, no está sujeta a evaluación ambiental estratégica.

**MEMORIA**

## Introducción



1 La unidad de actuación en suelo urbano UA-02PV es una unidad de actuación discontinua cuyos ámbitos y ordenación vienen definidos por la documentación gráfica de las NNSS en la forma que más arriba se reproduce, siendo sus características básicas las que se determinan en la correspondiente ficha del Anexo II de las NNUU de las NNSS en la forma que a continuación se transcribe:

### 02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02PV

#### a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite nordeste del núcleo de es Puig d'en Valls y tiene por objeto la obtención de una parcela de equipamiento contigua a los equipamientos deportivos existentes en la que se ha de ubicar un nuevo polideportivo cubierto y de un espacio libre público frente a dicha parcela.

#### b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación.

La ordenación de la edificación de la zona extensiva plurifamiliar E-PVE deberá respetar las siguientes condiciones:

Altura máxima 2 plantas: PB+P1

Retranqueo a linderos: 5 m.

Separación entre edificios en una misma parcela: 10 m

Volumen máximo por edificio: 2.100 m<sup>3</sup>

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

##### c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 877 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de equipamiento (EQ-E): 9.574 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de espacio viario (V): 3.261 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.712 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P2): 1.018 m<sup>2</sup>  
Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 7.808 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.826 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Zona extensiva plurifamiliar (E-P2): Según la calificación urbanística de la zona  
Zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 4.500 m<sup>2</sup> de techo.

Densidad máxima de uso residencial:

Zona extensiva plurifamiliar (E-P2): Según la calificación urbanística de la zona  
Zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 40 viviendas (120 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 22.684 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización



Delimitación de la UA-03PV

2 La unidad de actuación en suelo urbano UA-03PV es una unidad de actuación cuyo ámbito y ordenación resultan definidos por la documentación gráfica de las NNSS en la forma que más arriba se reproduce, siendo sus características básicas las que se determinan en la correspondiente ficha del Anexo II de las NNUU de las NNSS en la forma que a continuación se transcribe:

### 03. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-03PV

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite este del núcleo de es Puig d'en Valls y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos del entorno del torrente.

b).- Criterios de ordenación.



Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 13.065 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de espacio viario (V): 4.038 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 17.103 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P2): 1.500 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 1.500 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona

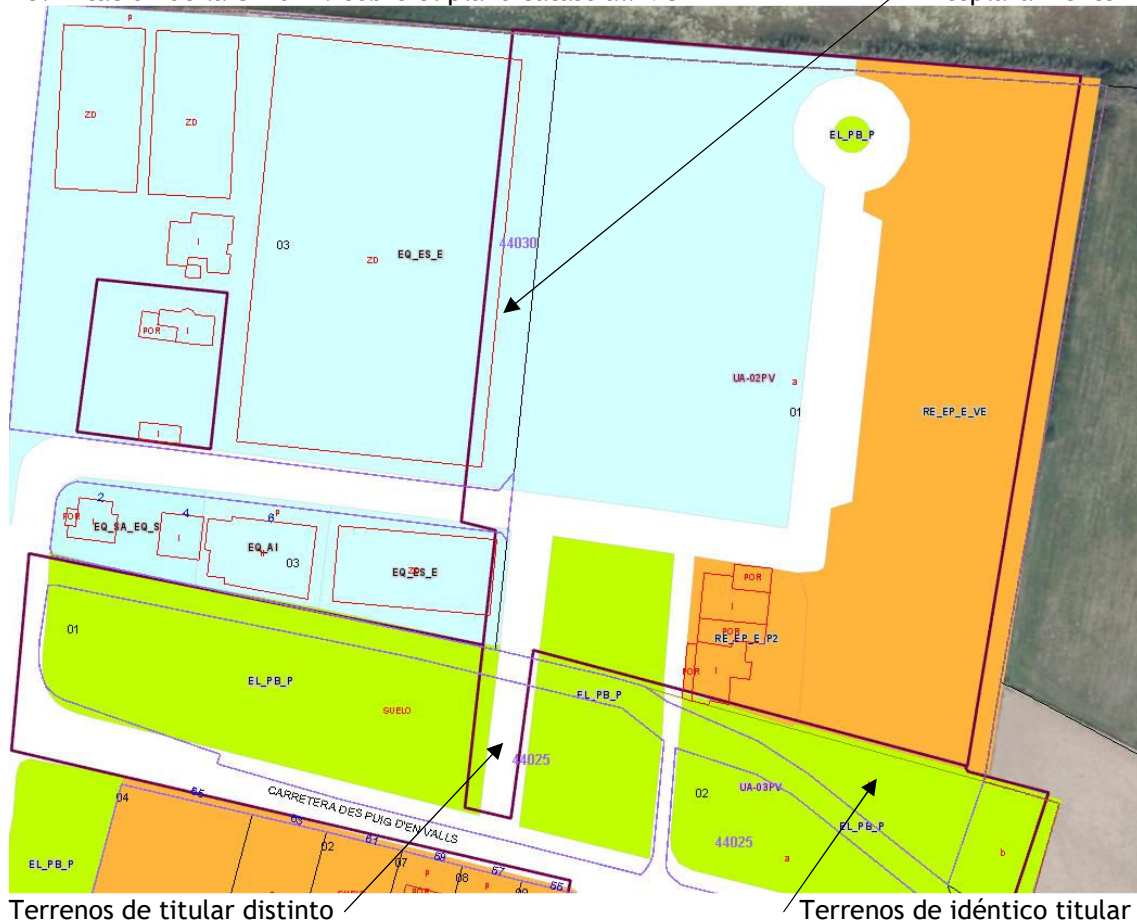
Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 18.603 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

Delimitación de la UA-02PV sobre el plano catastral. MUIB



2 Tal y como de la traslación de las determinaciones de las NNSS sobre plano en que se grafíe el parcelario catastral fácilmente se deduce, la delimitación definida por las NNSS para el ámbito de la UA-02PV que está situado más al este:

a. Se encuentra ligeramente desplazada hacia el oeste, incluyendo como terrenos de futura cesión suelos que ya son de titularidad pública al corresponderse con parte del actual campo de fútbol, lo que constituye un error que debe de corregirse.

b. Incluye una estrecha franja de terrenos calificados como viario y que son titularidad de propietario distinto del mayoritario anteriormente citado pero que resulta ser propietario de

terrenos incluidos en la unidad de actuación en suelo urbano UA-03PV, colindante por el sur con la que es objeto de este proyecto.

c. No incluye, por el contrario, la parte del espacio libre público paralelo al torrente que constituye el límite sur de la pieza de terrenos en que se incardina la UA, que es asimismo propiedad del citado propietario mayoritario de la UA-02PV, pero que se incluye por el contrario en el ámbito de la antes citada UA-03PV.

### Propuesta



Distribución parcelaria

3 Una vez contrastadas sobre el plano de distribución parcelaria las delimitaciones que de las unidades de actuación en suelo urbano UA-02PV y UA-03PV definen las NNSS vigentes, resulta evidente que dichas delimitaciones, probablemente por desconocimiento de la distribución parcelaria real a la hora de su definición, incorporan una serie de ámbitos de muy escasa magnitud superficial pero de cuya inclusión en una u otra unidad puede derivarse, bien una simplificación del proceso de desarrollo de las determinaciones del planeamiento, bien la introducción de una cierta complejidad en los procedimientos para la ejecución de las mismas.

Lo anterior resulta especialmente evidente en el caso de la UA-02PV, en el que la mera corrección, además del error a que se refiere el punto a. del apartado 2 anterior, de los aspectos a que los puntos b. y c. de dicho apartado se refiere supondrían:

- a. La configuración de la unidad UA-02PV como un ámbito de desarrollo titularidad de propietario único, susceptible por tanto de desarrollarse fácilmente y sin necesidad de más trámite mediante los procedimientos simplificados que para tal supuesto se contemplan en la normativa urbanística vigente.
- b. La consecución de lo anterior mejorando las condiciones de desarrollo de la UA-03PV al resultar disminuidas las cargas que dicha unidad debe de soportar al reducirse tanto la superficie de terrenos de cesión asignados a la misma como el número de propiedades afectadas por tal desarrollo.

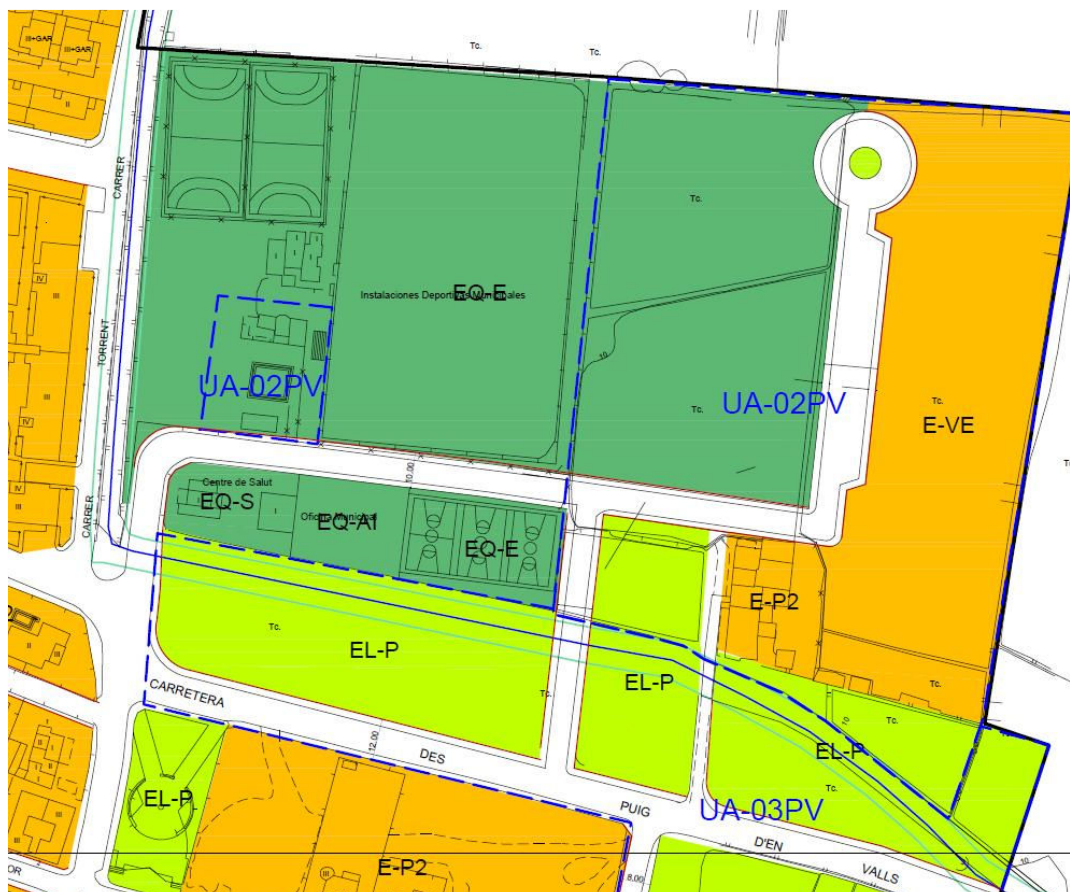


4 Entendiendo que la simplificación en los procesos de desarrollo del planeamiento derivada de la corrección de los aspectos a que los puntos b. y c. del apartado 2 anterior se refiere resultaría, a la vista de lo antes expuesto, de un claro interés público, se propone incorporar tal corrección mediante la modificación de las actuales delimitaciones de los ámbitos de la unidades de actuación en suelo urbano UA-02PV y UA-03 PV en la forma que se grafía en trazo

discontinuo azul en el esquema que más arriba se reproduce, modificación en la que, además de corregir el error citado en el punto a. del apartado 2 anterior y de efectuar un mínimo reajuste de las superficies definidas como consecuencia de la nueva medición digital efectuada:

a. Se excluye del ámbito de la UA-02PV el tramo del vial central identificado en el plano adjunto como tramo A y se incluye en dicho ámbito la porción de espacio libre público identificada como porción B.

b. Se excluye del ámbito de la UA-03PV la porción de espacio libre público identificada como porción B y se incluye en el mismo el tramo del vial central identificado como tramo A.



Modificación de las actuales delimitaciones

5 Como consecuencia de la modificación, las fichas de ambas unidades de actuación quedarán como sigue:

## 02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02PV

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite nordeste del núcleo de es Puig d'en Valls y tiene por objeto la obtención de una parcela de equipamiento contigua a los equipamientos deportivos existentes en la que se ha de ubicar un nuevo polideportivo cubierto y de un espacio libre público frente a dicha parcela.

b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación.

La ordenación de la edificación de la zona extensiva plurifamiliar E-PVE deberá respetar las siguientes condiciones:

Altura máxima 2 plantas: PB+P1

Retranqueo a linderos: 5 m.

Separación entre edificios en una misma parcela: 10 m

Volumen máximo por edificio: 2.100 m<sup>3</sup>

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 2.062 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de equipamiento (EQ-E): 8.667 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de espacio viario (V): 3.127 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.856 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P2): 994 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 7.868 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.862 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Zona extensiva plurifamiliar (E-P2): Según la calificación urbanística de la zona

Zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 4.500 m<sup>2</sup> de techo.

Densidad máxima de uso residencial:

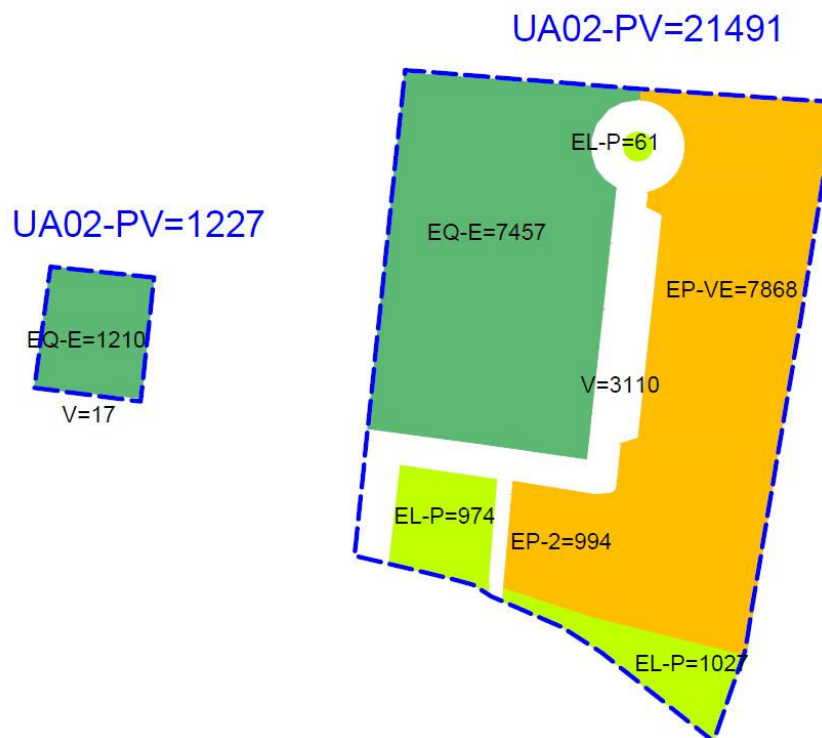
Zona extensiva plurifamiliar (E-P2): Según la calificación urbanística de la zona

Zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 40 viviendas (120 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 22.718 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización



Superficies UA-02PV

03. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-03PV

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite este del núcleo de es Puig d'en Valls y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos del entorno del torrente.

b).- Criterios de ordenación.  
Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 11.385 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de espacio viario (V): 4.822 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 16.207 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P2): 1.656 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 1.656 m<sup>2</sup>

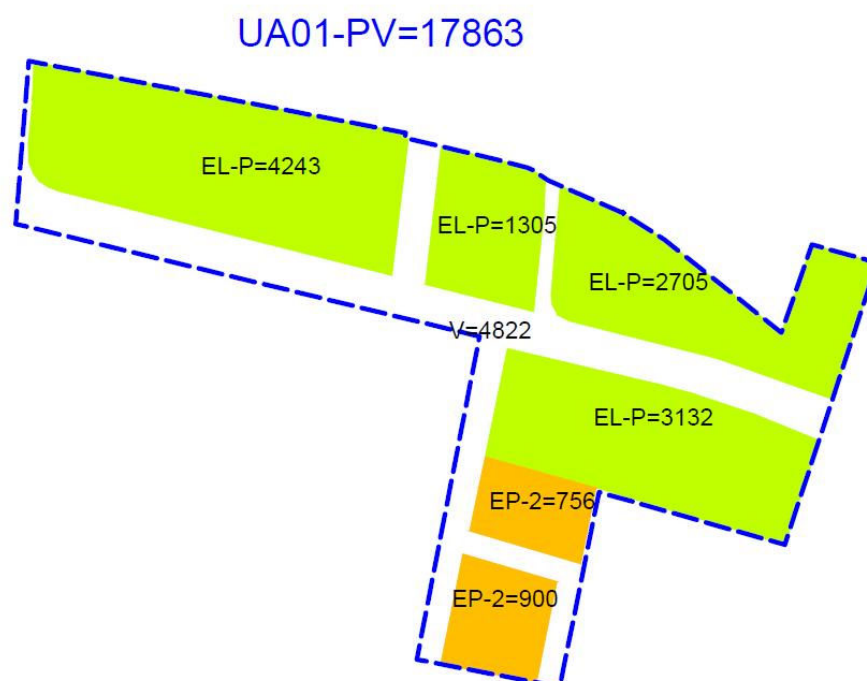
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 17.683 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación y/o compleción de la urbanización



#### Superficies UA-03PV

6 Las modificaciones en las delimitaciones propuestas no afectan en modo alguno al equilibrio económico y viabilidad de las dos unidades de actuación afectadas en tanto en cuanto que:

a. Las superficies intercambiadas resultan de una magnitud similar y tienen una cuantía irrelevante frente a la total superficie de ambas.

b. La ejecución material de las dotaciones a que ambas superficies corresponden están asignadas en el EEF de las NNSS al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu por lo que carece de repercusión económica alguna la asignación de los terrenos correspondientes a una u otra unidad de actuación.

## Marco legal

7 El artículo 73 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en adelante la LUIB, determina que cuando, en función de los resultados del informe de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica, resulte necesaria la modificación de la delimitación de las unidades de actuación definidas por el planeamiento, tal modificación se someterá al siguiente procedimiento:

- a. Una vez que se haya aprobado inicialmente la delimitación, el expediente completo, incluidos el informe de sostenibilidad y la memoria de viabilidad económica, se someterá al trámite de información pública durante un plazo de veinte días, mediante un anuncio en el BOIB y en la dirección correspondiente o el punto de acceso electrónico municipal. También se dará audiencia a las personas propietarias afectadas durante un plazo idéntico.
- b. La aprobación definitiva de la delimitación se pronunciará sobre las alegaciones presentadas. Si se tuviera que producir un aumento o una disminución de la superficie del ámbito superior en un 10 % respecto de la propuesta inicial, previamente a la aprobación definitiva se repetirá el trámite de audiencia a las personas propietarias afectadas.
- c. La eficacia de la delimitación aprobada se diferirá hasta la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOIB. Asimismo, la delimitación aprobada se publicará en la dirección correspondiente o el punto de acceso electrónico municipal y se comunicará al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al consejo insular correspondiente.

8 El procedimiento específico antes descrito parece, pues, resultar reservado por la legislación urbanística actualmente vigente en el ámbito de la CAIB para los supuestos en los que la modificación de las delimitaciones definidas por el planeamiento obedecen exclusivamente a razones relacionadas con los resultados del informe de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica, planteando la redacción cerrada del citado artículo serias dudas de que el procedimiento que establece pueda aplicarse en los supuestos en los que la modificación de la delimitación de las unidades obedece a la mera corrección de errores, a su ajuste a la realidad parcelaria o a su redefinición en orden a la consecución de una mejora en los procedimientos de ejecución del planeamiento, como es el caso, por lo que hay que entender que ha desaparecido del ordenamiento jurídico propio de las Illes Balears el sistema simplificado para la definición de los ámbitos de gestión que contemplaba con anterioridad la normativa urbanística de esta comunidad autónoma.

9 Por lo anterior, en orden a garantizar la seguridad jurídica del procedimiento, se ha optado por tramitar la redelimitación de ambas unidades mediante el procedimiento general de modificación de los instrumentos de planeamiento general que el artículo 55 de la LUIB establece, en el bien entendido de que, a la vista de lo expresado en el apartado dedicado al trámite ambiental del proyecto, se trata de la modificación de un instrumento que no comporta evaluación ambiental estratégica ordinaria y, por lo tanto, su trámite de información pública se ajustará a tal circunstancia.

### Determinaciones de obligada inclusión

10 El artículo 4 del Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, TRLS 2015 y, en su desarrollo, el artículo 2 de la LUIB, determinan la obligación para el planeamiento urbanístico de expresar los intereses generales a que obedece su formulación, intereses que, en el caso de la modificación planteada se concretan en que de ella se derivará:

- a. Una corrección de los errores en que se incurrió en su día con la mejora en la seguridad jurídica de los administrados que de ello se deriva.
- b. Una simplificación en los procesos de desarrollo del planeamiento con el consiguiente ahorro de medios y agilización en la concreción de las determinaciones del mismo que ello conlleva.

11 El artículo 34 de la LUIB determina que, en todo caso, los planes urbanísticos deben de contener una memoria justificativa en la que se haga mención especial a la sostenibilidad económica de la propuesta y, en su desarrollo, el apartado d. del artículo 41 de la LUIB señala que los planes de ordenación detallada deben de incluir:

- a. La memoria de viabilidad económica en los casos en que establezcan un incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior.
- b. El informe de sostenibilidad económica para aquellas actuaciones en que se generen cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas.

Dado que en este caso concreto la modificación que se plantea resulta, en todo caso, asimilable a una modificación de un plan de ordenación detallada al no resultar afectados aspectos estructurales de la ordenación, y que la misma no contempla actuación alguna que suponga incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior ni tampoco genera cesiones adicionales de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas que requieran su mantenimiento por la administración actuante, distintas de las hasta ahora previstas, no resulta exigible la incorporación al proyecto de estudio económico alguno al mantener totalmente su vigencia los estudios económicos propios de las NNSS vigentes.

12 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, debiéndose en relación con lo anterior señalar que la propuesta de modificación planteada supone una corrección de errores en los que se incurrió en su día y una futura simplificación de los procesos de desarrollo del planeamiento que resultan de todo punto conveniente para los citados intereses públicos y privados concurrentes.

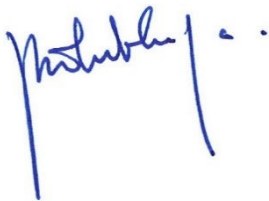
13 El apartado 5 del artículo 59 de la LUIB determina que cuando las modificaciones de un instrumento de planeamiento urbanístico supongan, directa o indirectamente, un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, o bien una modificación de los usos del suelo, incorporarán al 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, debiéndose señalar al respecto que, dado que de la modificación planteada no se deriva, ni directa ni indirectamente, un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes o una modificación de los usos del suelo, no resulta precisa dicha incorporación.

#### **Modificaciones en la normativa escrita y gráfica de las NNSS**

14 Como consecuencia de la modificación planteada resulta alterada la documentación de las NNSS vigentes que a continuación se relaciona:

14.1 Las fichas de la unidades de actuación en suelo urbano UA-02PV y UA-03PV que se contienen en el Anexo II de las NNUU de las NNSS, en la forma que se detalla en el Anejo 2.

14.2 El plano PDV-01 de la serie PDV, de calificación del suelo del núcleo de Puig den Valls, a escala 1:1000, en la forma que se contiene en el Anexo 3



jose bonilla villalonga.arquitecto



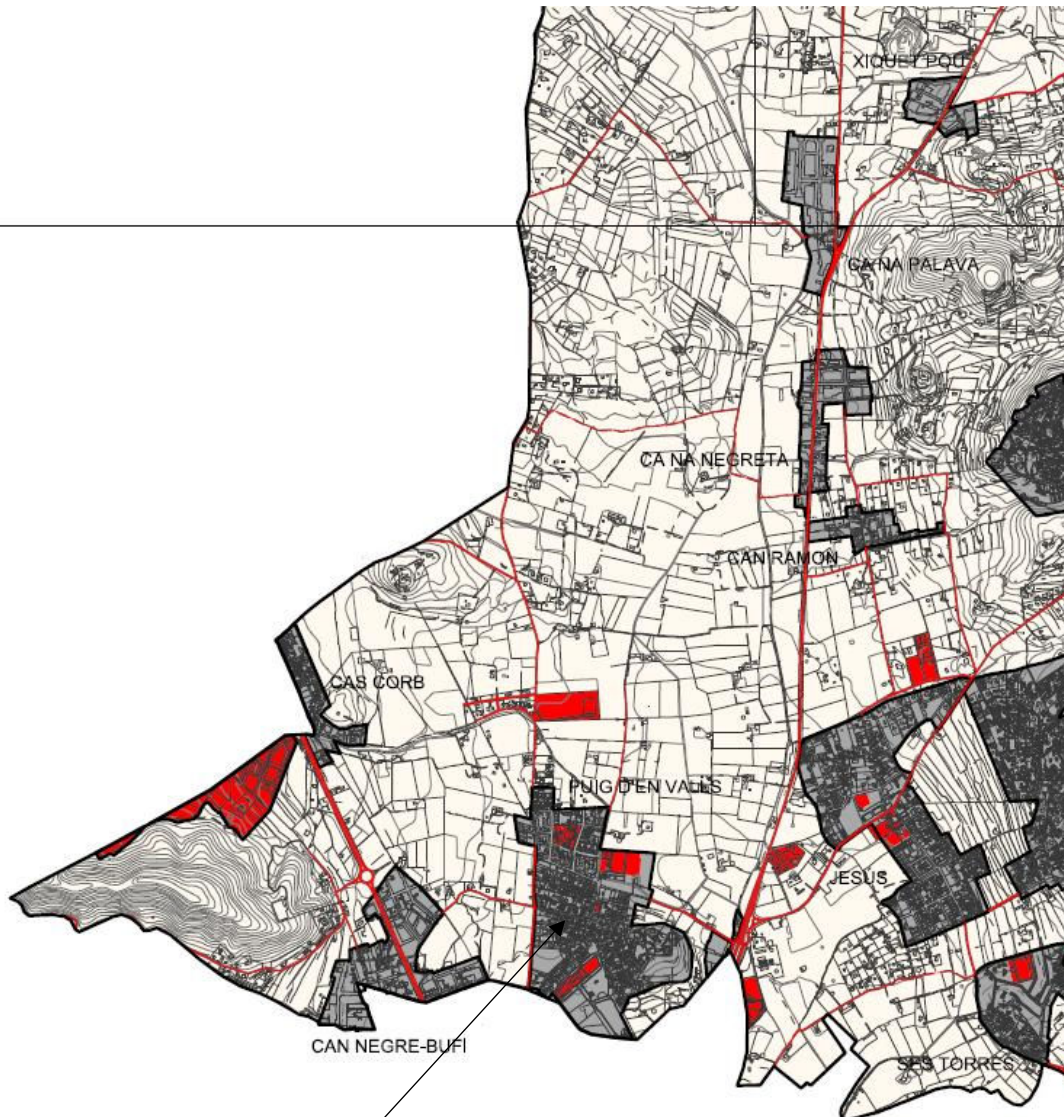


1 El artículo 25.3 del TRLS 2015 y, en su desarrollo, el artículo 37.2 de la LOUS, señalan que, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

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

2 A efectos de cumplimentación de lo anterior:

2.1 La situación general de los ámbitos en que la ordenación proyectada altera la vigente es el núcleo de Puig den Valls.



Núcleo de Puig den Valls

2.2 El ámbito concreto que resulta individualizable es el de las unidades de actuación en suelo urbano UA-01PV y UA-02PV, tal y como se concreta en la memoria y planos del proyecto, y que se identifica a continuación.



Ambito afectado

2.3 El alcance de las alteraciones propuestas es el expuesto en el apartado 4 de la memoria, es decir la modificación de las actuales delimitaciones de los ámbitos de las unidades de actuación en suelo urbano UA-02PV y UA-03 PV:

- a. Corrigiendo error en que se incurrió en la delimitación del ámbito de la primera.
- b. Excluyendo del ámbito de la primera e incluyendo en el ámbito de la segunda el tramo del vial central identificado como tramo A y extrayendo del ámbito de la segunda e incluyendo en el ámbito de la primera la porción de espacio libre público identificada como porción B.

2.4 Los únicos ámbitos en que se suspenden los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística son los correspondientes a las unidades de actuación en suelo urbano UA-01PV y UA-02PV, más arriba identificados, 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.



1 Resultan modificadas las fichas de las unidades de actuación en suelo urbano UA-02PV y UA-03PV que se contienen en el Anexo II de las NNUU de las NNSS, que quedarán como sigue:

## 02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02PV

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite nordeste del núcleo de es Puig d'en Valls y tiene por objeto la obtención de una parcela de equipamiento contigua a los equipamientos deportivos existentes en la que se ha de ubicar un nuevo polideportivo cubierto y de un espacio libre público frente a dicha parcela.

b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación.

La ordenación de la edificación de la zona extensiva plurifamiliar E-PVE deberá respetar las siguientes condiciones:

Altura máxima 2 plantas: PB+P1

Retranqueo a linderos: 5 m.

Separación entre edificios en una misma parcela: 10 m

Volumen máximo por edificio: 2.100 m<sup>3</sup>

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 2.062 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de equipamiento (EQ-E): 8.667 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de espacio viario (V): 3.127 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.856 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P2): 994 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 7.868 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.862 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Zona extensiva plurifamiliar (E-P2): Según la calificación urbanística de la zona

Zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 4.500 m<sup>2</sup> de techo.

Densidad máxima de uso residencial:

Zona extensiva plurifamiliar (E-P2): Según la calificación urbanística de la zona

Zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 40 viviendas (120 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 22.718 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización

## 03. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-03PV

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite este del núcleo de es Puig d'en Valls y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos del entorno del torrente.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 11.385 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de espacio viario (V): 4.822 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 16.207 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P2): 1.656 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 1.656 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona

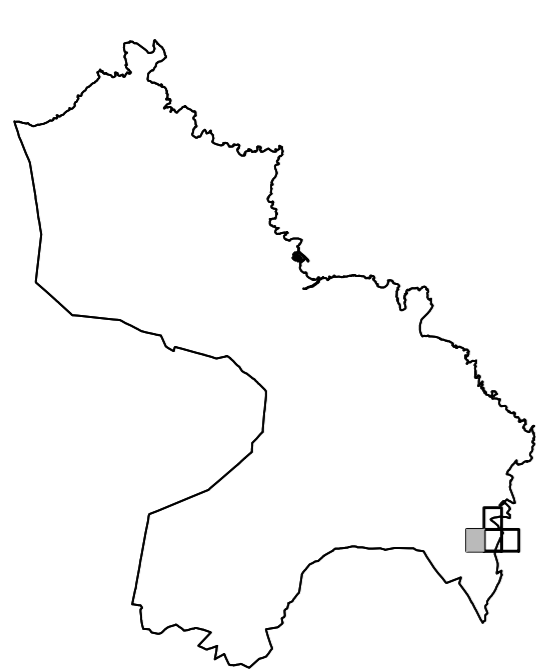
Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 17.683 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación y/o compleción de la urbanización

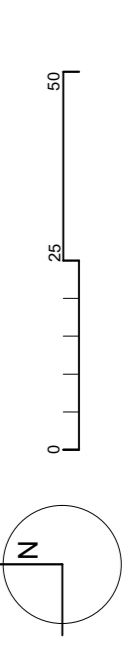




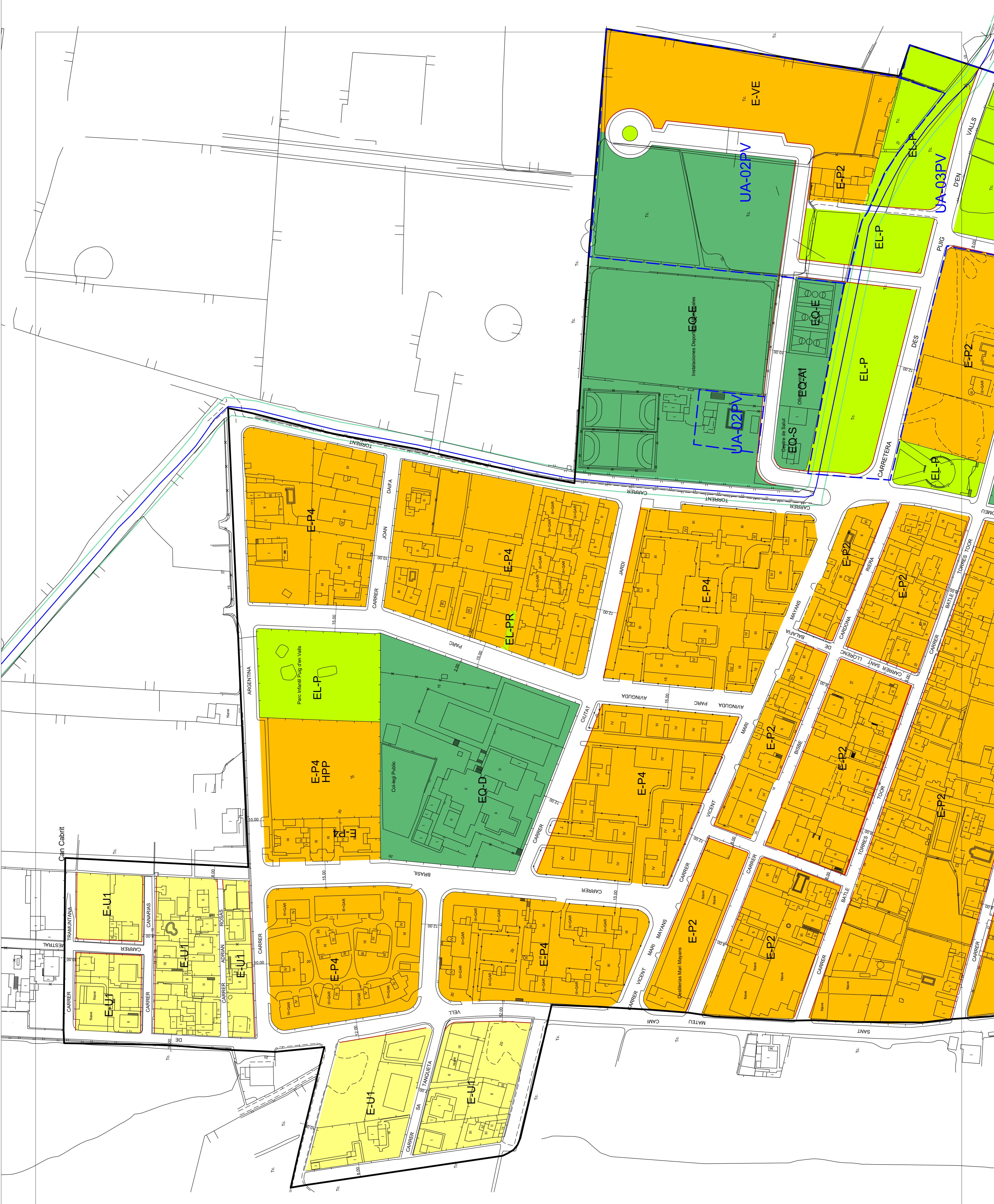
- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR E-PSO
- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR E-P
- EXTENSIVA UNIFAMILIAR E-U
- COMERCIAL C
- EQUIPAMENT EQ / ESTABLIMENTS PÚBLICS EP
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS S
- ESPAIL·LURE PÚBLIC EL-P
- ESPAIL·LURE PRIVAT EL-PR
- VARI V
- APARCAMENT AP
- ALINEACIÓ TORRENT
- ZONA SERVITUT TORRENT 5 m.
- LIMIT UNITAT D'ACTUACIÓ

- APR INUNDACIONS
- ZIP ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL

- LIMIT SOL URBÀ
- ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

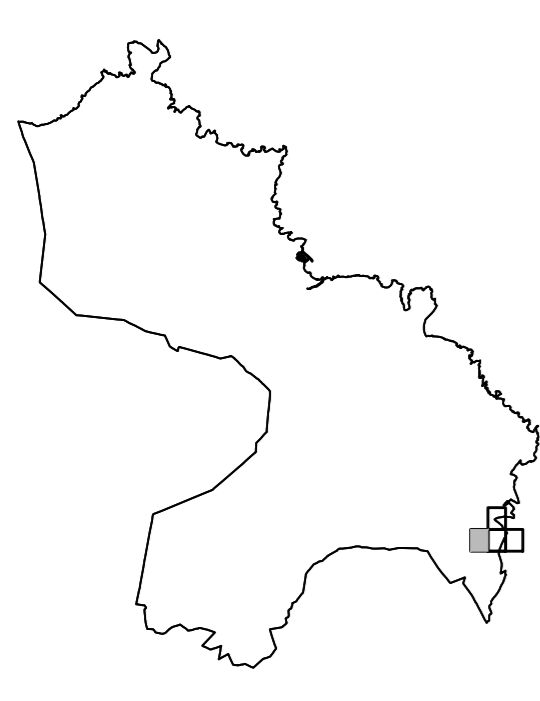


ESCALA 1:11.000 A3 1:12.000  
PUIG DEN VALLS  
PLÀNOL PDV-02  
QUALIFICACIÓ DEL SOL  
SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS  
ABRIL 2020  
MODIFICACIÓ NO 10 DE LES NNNS  
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU





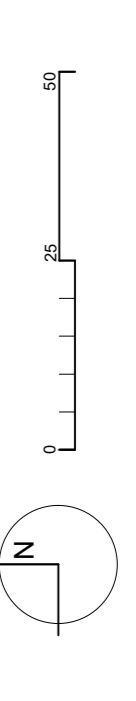
**ANEJO 4**  
**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA QUE SE MODIFICA**



- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR E-PSO
- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR E-P
- EXTENSIVA UNIFAMILIAR E-U
- COMERCIAL C
- EQUIPAMENT EO / ESTABLIMENTS PUBLICS EP
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS S
- ESPAI LLURE PÚBLIC EL-P
- ESPAI LLURE PRIVAT EL-PR
- VARI V
- APARCAMENT AP
- ALINEACIÓ TORRENT
- ZONA SERVITUT TORRENT 5 m.
- LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ

- CALIFICACIONS I LÍMITS
- APR INUNDACIONS
  - ZIP ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL

- RISCS
- LÍMIT SOL URBÀ



ESCALA  
 A1: 1:1.000 A3: 1:2.000  
 PUIG DEN VALLS  
 PLANOL PDV-02  
 QUALIFICACIÓ DEL SOL  
 SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS  
 ABRIL 2020  
 MODIFICACIÓ NO 10 DE LES NNSS  
 AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

