

## **Sección I. Disposiciones generales**

### **AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU**

**3291**

*Aprobación definitiva del proyecto para la delimitación de la Unidad de Actuación en suelo urbano UA-01SE, Santa Eulària des Riu*

Habiéndose aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 21 de diciembre de 2017, la delimitación de la Unidad de Actuación en suelo urbano UA-01SE, Santa Eulària des Riu, de conformidad con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (LOUS), artículo 73 de la vigente Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, se procede a su publicación para general conocimiento y efectos.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, con sede en Palma (Mallorca) en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente acuerdo, de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Santa Eulària des Riu, a 19 de marzo de 2018

**El Alcalde**  
Vicente Marí Torres

#### **DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO UA-01SE**

#### **I.SUMARIO**

#### **II. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

#### **III. ANEXOS**

#### **I. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

##### **I.1. Introducción**

##### **I.2. Normativa urbanística aplicable**

##### **I.3. Antecedentes**

##### **I.4. Determinaciones del proyecto**

##### **I.5. Documentación**

##### **I.1 Introducción**

Este proyecto tiene por objeto realizar la primera delimitación de la unidad de actuación en suelo urbano UA-01SE, inicialmente contemplada en el proyecto de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu (NNSS), definitivamente aprobada en fecha 23.11.2011, pero que no resultó finalmente incluida en la documentación objeto de dicha aprobación.

##### **I.2. Normativa urbanística aplicable**

1 El artículo 74 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (LOUS) establece que el ayuntamiento podrá realizar la primera delimitación de las unidades de actuación, cuando estas no estén previstas por el planeamiento, aplicando el siguiente procedimiento:



- a. Una vez aprobada inicialmente la delimitación, se someterá el expediente al trámite de información pública durante un plazo de veinte días, mediante anuncio en el BOIB y en la correspondiente dirección o punto de acceso electrónico municipal, dando audiencia a las personas propietarias afectadas durante idéntico plazo.
- b. La aprobación definitiva de la delimitación se pronunciará sobre las alegaciones presentadas. Si se hubiera de producir un aumento o una disminución de la superficie del ámbito superior en un 10% respecto a la propuesta inicial, de forma previa a la aprobación definitiva se deberá repetir 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 correspondiente dirección o punto de acceso electrónico municipal y se comunicará al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al consejo insular correspondiente.

*Ver figura 1: Terrenos que van a ser incluidos en la UA*

2 Los terrenos que van a resultar incluidos en la delimitación de la UA-01SE se encuentran clasificados como suelo urbano por las NNSS; asignados a las calificaciones de espacio libre público EL-P, aparcamiento AP y extensiva plurifamiliar con volumetría específica E-VE; y específicamente regulados en el número 06 del apartado dedicado a la regulación de la zona extensiva E, del Anexo I: Normas de zonificación, parcelación, edificación y uso en suelo urbano, en los siguientes términos:

*06.- En la zona Extensiva Plurifamiliar E-VE correspondiente a los terrenos incluidos en la antigua Unidad de actuación UA 01-SE Can Fluxá resultarán de aplicación las siguientes condiciones de edificación:*

*Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación definida en las NN.SS.*

*Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona E-VE:*

- Altura máxima PB+2 y PB+3 según planos de ordenación de las NN.SS.*
- Ocupación según planos de ordenación de las NN.SS.*
- Aprovechamiento máximo: 9.982 m<sup>2</sup> de techo residencial*
- Densidad máxima de uso residencial: 82 viviendas (246 habitantes)*

### **I.3. Antecedentes**

El ámbito de gestión correspondiente a la unidad de actuación en suelo urbano UA-01SE resultaba inicialmente contemplado en el proyecto de la Revisión de las NNSS definitivamente aprobadas en fecha 23.11.2011, pero no fue finalmente incluido en la documentación objeto de dicha aprobación definitiva, al aceptarse propuesta alternativa de ejecución de las determinaciones de ordenación de los terrenos incluidos en la misma que no precisaba de formulación de UA.

El desarrollo de tal propuesta alternativa no ha resultado todo lo operante que en su día se estimó, por lo que se ha optado ahora por recuperar ese ámbito de gestión a fin de poder finalizar los trámites correspondientes a la ejecución de las determinaciones de las NNSS respecto de los terrenos que ahora se incluyen en la UA, de forma alineada con las determinaciones que, respecto de la gestión de las determinaciones del planeamiento y de los procedimientos para la consecución de la equidistribución de cargas y beneficios, se definen por la normativa urbanística.

### **I.4. Determinaciones del proyecto**

Como al inicio se ha expresado, este proyecto tiene por objeto el realizar la primera delimitación de la unidad de actuación en suelo urbano UA-01SE, ámbito de gestión que tiene por objeto el facultar la obtención de los terrenos en él incluidos y clasificados como espacios libres públicos y aparcamientos, siendo el ámbito de la unidad y las características de la ordenación urbanística de los terrenos, que no resultan modificadas en absoluto respecto de las que se definen por las NNSS vigentes, las que se definen en la documentación gráfica modificada en la forma que a continuación se grafía.

*Ver figura 2: Delimitación de la UA-01SE*

La unidad es una unidad discontinua, tal y como faculta el artículo 73 de la LOUS, y la actuación que en la misma se contempla -que ya venía definida en las NNSS vigentes, sólo que sin efectuarse en el ámbito de una unidad de actuación- se califica como una actuación de reordenación y mejora de la urbanización, de las contempladas por el artículo 29 de la LOUS, al emplazarse en suelo urbano y no concurrir las condiciones definidas en el apartado 2 de dicho artículo.



La unidad tiene por objeto exclusivo la obtención de los terrenos que resultan de cesión obligatoria y gratuita, no contemplando actuación alguna de ejecución de urbanización cuya repercusión económica necesite ser evaluada desde el punto de vista del estudio económico-financiero contenido en las NNSS vigentes y no constituyendo, dada su calificación, una actuación de transformación urbanística cuya sostenibilidad económica precise ser evaluada.

La definición gráfica del ámbito de la unidad es el que se define en la documentación gráfica modificada y las características completas de la ordenación establecida para los terrenos en ella incluidos, que mantienen en su integridad las características definidas en su documentación por las NNSS vigentes, las que resultan de los parámetros definidos en la correspondiente ficha, cuyo contenido se define en el Anexo 1.

### I.5. Documentación

Como consecuencia de las determinaciones del proyecto:

- a. Se introduce en el Anexo II. Unidades de actuación en suelo urbano, de las NNSS vigentes, la ficha de la unidad de actuación UA-01SE, con el contenido que en el Anexo 1 se define.
- b. Se modifica el plano SEU-08 de la serie SEU, calificación del suelo del núcleo urbano de Santa Eulària des Riu, en la forma que en el Anexo 2 se contiene.

### III. ANEXOS

#### ANEXO 1: FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01SE

##### 01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01SE

###### a. Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa al oeste del núcleo de Santa Eulalia, en el entorno del Puig de Missa y del Colegio San Ciriac, es discontinua y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y aparcamientos en ella incluidos.

###### b. Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación definida en las NNSS.

Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona E-PVE:

Altura máxima PB+2 y PB+3 según planos de ordenación de las NNSS

Ocupación según planos de ordenación de las NNSS

###### c. Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

###### c1. Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 8.730 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento (AP): 4.278 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.008 m<sup>2</sup>

###### c2. Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar E-VE: 5.502 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 5.502 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Zona E-VE: 9.982 m<sup>2</sup> de techo residencial

Densidad máxima de uso residencial: 82 viviendas (246 habitantes)

###### d. Superficie total de la unidad de actuación: 18.510 m<sup>2</sup>

###### e. Sistema de actuación: Compensación

###### f. Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación y mejora de la urbanización

#### ANEXO 2: PLANO SEU-08 MODIFICADO





AJUNTAMENT  
DE SANTA EULÀRIA DES RIU  
(BALEARIS)

Figura 1

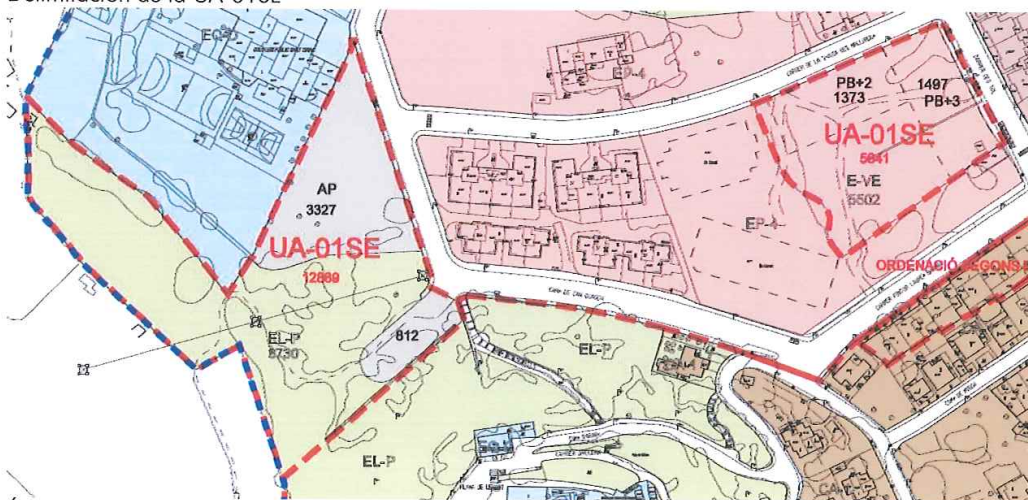
Terrenos que van a ser incluidos en la UA



NNSS vigentes.

Figura 2

Delimitación de la UA-01SE



Àmbit i ordenació de la UA-01SE



