



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

9285

Aprovació definitiva de la Modificació puntual núm. 23 de les Normes Subsidiàries de planejament del T.M. de Santa Eulària des Riu. Requalificació com zona d'equipament EQ-SC de la parcel·la municipal amb referència cadastral 4297045CD6049N, Nucli urbà de Puig d'en Valls

El Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, reunit en sessió ordinària celebrada el dia 31 de juliol de 2025, ha aprovat definitivament la modificació puntual número 23 de les Normes Subsidiàries de planejament municipal, sent els acords adoptats els següents:

PRIMER.- Aprovar definitivament la “Modificació puntual núm. 23 de les Normes Subsidiàries de planejament del T.M. de Santa Eulària des Riu. Requalificació com zona d'equipament EQ-SC de la parcel·la municipal amb referència cadastral 4297045CD6049N. Nucli urbà de Puig d'en Valls” redactada per l'arquitecte José Bonilla Villalonga, amb desestimació de l'al·legació formulada per la senyora Lidia Rodríguez Corral, en la seva condició d'administradora de la Comunitat de Propietaris de l'edifici Residencial s'Olivera d'en Valls, amb RGE RGE202499900026035 de 17.12.2024, pels motius i fonaments continguts en l'informe emès a aquest efecte en l'apartat Memòria de Participació pública del projecte, que aquesta Corporació assumeix plenament com a motivació de la seva resolució quant a la seva desestimació.

SEGON.- Publicar el contingut del present acord en el Butlletí Oficial dels Illes Balears juntament amb el contingut normatiu del projecte de la Modificació puntual núm. 23 de les Normes Subsidiàries de planejament del T.M. de Santa Eulària des Riu, així com en la seu municipal el seu contingut complet.

TERCER.- Remetre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme dels Illes Balears i un altre al Consell Insular d'Eivissa juntament amb certificació del present acord”.

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les illes Balears, amb seu a Palma (Mallorca) en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la publicació del present anunci.

Tot això, sense perjudici que es pugui exercitar qualsevol altre recurs que es consideri pertinent.

En aplicació dels articles 70.2 i 70.ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local, i a l'efecte de l'establert en l'article 65.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les illes Balears, es procedeix a la publicació del seu contingut normatiu.

Santa Eulària des Riu, document signat electrònicament (14 d'agost de 2025)

L'alcalde

M^a del Carmen Ferrer Torres

SUMARI

TRÀMIT AMBIENTAL

MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

MEMÒRIA DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA I INFORMES D'ALTRES ADMINISTRACIONS

ANNEXOS

TRÀMIT AMBIENTAL

L'article 12 del Text Refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears aprovat pel Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, d'ara endavant el TRLEAIB, regula l'àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica, determinant en relació amb el planejament territorial i urbanístic que:

1.1 Seran objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària els plans i les seves revisions, que:



- a. Estableixin el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental i es refereixin a l'agricultura, ramaderia, silvicultura, aquicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, ocupació del domini públic marítim-terrestre, utilització del medi marí, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbà i rural, o de l'ús del sòl, inclosa la delimitació d'usos portuaris o aeroportuaris.
- b. Requereixin una avaluació per afectar espais de Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la legislació sobre patrimoni natural i biodiversitat.
- c. Els que requereixin una avaluació ambiental estratègica simplificada, quan així ho decideixi cas per cas l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic, d'acord amb els criteris de l'Annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, d'ara endavant la LEA, o quan així ho determini l'òrgan ambiental a sol·licitud del promotor.

1.2 També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària les modificacions dels plans anteriors quan, per si mateixes, impliquin:

- a. Establir un marc nou per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental en les matèries a què es refereix l'apartat 1.1.a anterior, entenent-se que es defineix un marc nou quan es genera la possibilitat d'executar algun projecte nou sotmès a avaluació ambiental, o s'augmenten les dimensions o l'impacte eventual de projectes sotmesos a avaluació ambiental ja permesos pel pla que es modifica.
- b. Requerir una avaluació perquè afecten espais Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la legislació del patrimoni natural i de la biodiversitat.

1.3 Seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

- a. Els plans esmentats en les lletres a. i b. de l'apartat 1.1, així com les seves revisions, quan es limitin a establir l'ús de zones de reduïda extensió en l'àmbit municipal.
- b. Els plans i les seves revisions, que estableixin un marc per a l'autorització de projectes en el futur, però no compleixin els altres requisits que s'indiquen en les lletres a. i b. de l'apartat 1.1.

1.4 També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

- a. Les modificacions esmentades en l'apartat 1.2, quan siguin de caràcter menor, és a dir, quan produeixin efectes distints, però no variïn en el fonamental les estratègies, directrius i propostes, o la seva cronologia.
- b. Les modificacions que, sense comportar l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que afectin espais Xarxa Natura 2000 suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes, és a dir quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permesos pel pla que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en estat natural, agrari o forestal, que no compti amb serveis urbanístics.

1.5 No s'inclouran en els supòsits d'avaluació ambiental les modificacions de plans d'escassa entitat, que no suposin canvis o variacions fonamentals de les característiques o de les estratègies i directrius dels plans ja aprovats, ni diferències substancials en els efectes previstos o en la zona d'influència, que no modifiquin la classificació del sòl ni incrementin aprofitaments urbanístics ni incideixin negativament en la funcionalitat de les dotacions públiques i que no estableixin nous usos no previstos en el planejament aplicable, excepte en aquest últim cas que el canvi d'ús suposi establir un ús d'espai lliure o d'equipaments públics en sòl urbà o urbanitzable

1.6 El número 5 de l'article 12 del TRLEAIB estableix que, quan l'òrgan substantiu valori que un pla, sigui en la seva primera formulació, revisió o modificació, no està inclòs en cap dels supòsits descrits en els apartats 1.1 a l'1.4 anteriors i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que obrarà en l'expedient.

2. A l'efecte d'aclariment dels conceptes utilitzats pel TRLEAIB, ha d'acudir-se a les definicions de la LEA, que és la que estableix el marc bàsic de tal procediment i que en el seu article 5 determina que:

- a. L'avaluació ambiental és el procediment administratiu instrumental respecte del d'aprovació dels plans, així com respecte del d'autorització de projectes o, si és el cas, respecte de l'activitat administrativa de control dels projectes sotmesos a declaració responsable o comunicació prèvia, a través del qual s'analitzen els seus possibles efectes significatius sobre el medi ambient, i inclou tant l'avaluació ambiental estratègica com l'avaluació d'impacte ambiental.
- b. L'òrgan substantiu és el de l'administració pública que té les competències per a aprovar el pla, en aquest cas l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu.
- c. L'òrgan ambiental és el de l'administració pública que realitza l'anàlisi tècnica dels expedients d'avaluació ambiental i formula les declaracions estratègiques i d'impacte ambiental, i els informes ambientals, en aquest cas la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, d'ara endavant la CMAIB
- d. Pla és el conjunt d'estratègies, directrius i propostes destinades a satisfer necessitats socials no executables directament sinó a través del seu desenvolupament per mitjà d'un o diversos projectes.



e. Projecte és qualsevol actuació que consisteixi en l'execució o explotació d'una obra, una construcció o una instal·lació, així com el desmantellament o demolició de qualsevol intervenció en el medi natural o paisatge, incloses les destinades a l'explotació o a l'aprofitament dels recursos naturals o del sòl i del subsol, així com de les aigües marines.

f. Són modificacions menors els canvis en les característiques dels plans o programes ja adoptats o aprovats que no constitueixen variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes o de la seva cronologia però que produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

3 La requalificació com a zona d'equipament EQ-SC de la parcel·la de titularitat municipal situada en el nucli urbà de Puig d'en Valls i identificada amb la referència cadastral 4297045CD6049N que constitueix l'objecte exclusiu de les determinacions d'aquesta Modificació puntual número 23 de les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu no suposa canvis o variacions fonamentals de les característiques o de les estratègies i directrius de les NNSS vigents, ni diferències substancials en els efectes previstos o en la zona d'influència; no modifica la classificació del sòl ni incrementa aprofitaments urbanístics ni incideix negativament en la funcionalitat de les dotacions públiques, ni estableix nous usos no previstos en el planejament aplicable distints d'establir un ús d'equipament públic en sòl urbà, per la qual cosa en aplicació de l'assenyalat en l'apartat 4.c de l'article 12 del TRLAIB, no s'inclou en el supòsit d'avaluació ambiental.

MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

Introducció

Marc normatiu

Antecedents

Proposada

Determinacions d'obligada inclusió

Relació de documentació substituïda

MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

Introducció

1 Aquesta Modificació puntual número 23, d'ara endavant la MP 23, de les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu, d'ara endavant les NNSS, té per objecte requalificar com a zona d'equipament soci cultural EQ-SC la parcel·la de titularitat municipal situada en el nucli urbà de Puig d'en Valls, identificada mitjançant la referència cadastral 4297045CD6049N i fins ara qualificada com a zona residencial E-PSO2, a fi de constituir juntament amb la parcel·la confrontant, identificada amb la referència cadastral 4297044CD6049N i ja qualificada com a zona d'equipament soci cultural EQ-SC, un àmbit amb una única qualificació que optimitzi l'aplicació del que es disposa per la Disposició addicional vintena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en relació amb la possibilitat de destinar la totalitat o part d'aquests terrenys a albergar una dotació d'habitatge protegit en règim de lloguer o en cessió d'ús.

Marc normatiu

2 Les NNSS van resultar definitivament aprovades per acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic del Consell Insular d'Eivissa de data 23 de novembre de 2011 mitjançant acord publicat en el BOIB número 20 extraordinari de data 08.02.2012, i han estat objecte des d'aquesta data d'una sèrie de modificacions puntuals encaminades a la correcció d'errors materials, a l'actualització de la normativa, a l'adaptació del planejament a necessitats d'interès municipal i a la transposició de les determinacions de la seva documentació gràfica sobre una nova cartografia digital actualitzada.

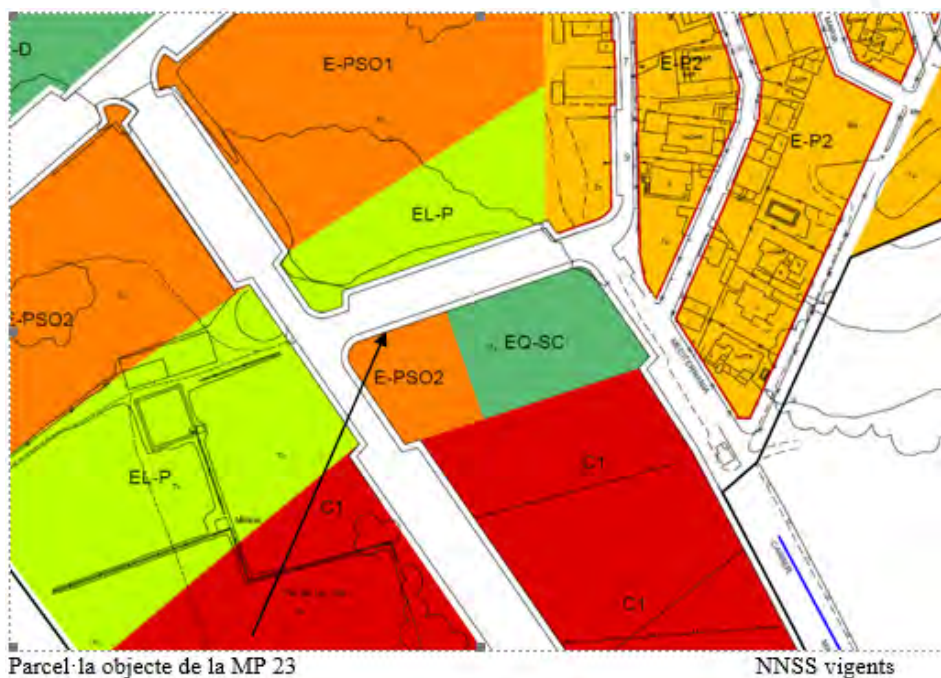
3 L'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'ara endavant la LUIB, determina que:

3.1 La modificació de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic es durà a terme d'acord amb les disposicions que regeixin la seva formulació.

3.2 Les propostes de modificacions dels plans urbanístics contindran les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas:

- Identificaran i descriuran, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- Establiran, mitjançant les normes urbanístiques i els plans d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixin amb la modificació i que substitueixin a les precedents.
- Incorporaran, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.
- Incorporaran un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos en què la seva finalitat específica el requereixi.
- Incorporaran la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en la present llei i en la legislació estatal.





Antecedents

4 L'Ajuntament de Santa Eulària des Riu és titular de les dues parcel·les al fet que l'apartat 1 es refereix i té en projecte destinar-les a albergar una dotació d'habitatge protegit en règim de lloguer o en cessió d'ús mitjançant l'aplicació del que es disposa per la Disposició addicional vintena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, havent-se aconsellat per a un millor desenvolupament d'aquest projecte que l'actuació es dugui a terme de manera unitària mitjançant la construcció en la parcel·la resultant de la unió de totes dues d'un únic edifici a fi que, eliminant les reculades a mitgera i unificant les zones d'aparcament i de serveis comuns, s'optimitzi l'aprofitament dels terrenys i es faculti la construcció d'un nombre major d'habitatges amb el major ajust possible de l'edificació resultant a les característiques del seu entorn ja edificat.

La construcció d'un únic edifici en terrenys assignats per les NNSS a dues qualificacions distintes planteja una sèrie de dificultats que resulta necessari defugir a l'efecte del qual mitjançant aquesta MP 23 es pretén aconseguir l'assignació de la totalitat dels terrenys a la qualificació única de zona d'equipament soci cultural EQ-SC.



Proposta

5 Amb tal finalitat, les determinacions de la MP 23 proposen la requalificació de la parcel·la identificada amb la referència cadastral 4297045CD6049N - de 1.000 m² de superfície segons Registre i mesurament actualitzat i fins ara qualificada com a zona residencial extensiva E-PSO2- com a zona d'equipament soci cultural EQ-SC de manera que juntament amb els terrenys de la parcel·la confrontant - de 2.000 m² de superfície segons Registre i mesurament actualitzat i ja assignada a aquesta qualificació EQ-SC- pugui conformar-se un àmbit així qualificat de 3.000 m² de superfície en què resulti possible aplicar de manera òptima l'assenyalat per la Disposició addicional vintena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en relació amb la possibilitat de destinar la totalitat o part d'aquests terrenys a habitatge protegit en règim de lloguer o en cessió d'ús.

6 La qualificació E-PSO2 fins ara assignada als terrenys suposava l'aplicació als mateixos dels següents paràmetres i condicions:

- a. Tipologia d'edificació: Aïllada
- b. Edificabilitat neta: 1,30 m²/m²
- c. Índex d'intensitat d'ús: 1/100
- d. Ocupació màxima: 45% en PB, P1 i P2
- e. Altura màxima en plantes: PB+P1+P2
- f. Altura màxima en metres: 10 m
- g. Reculades a vial i EL-P: 3 m. A la resta de fites: 5 m.
- h. Separació entre edificis d'una mateixa parcel·la: 6 m.
- i. Volum màxim per edifici: 10.000 m³
- j. Resta de condicions: Les de la qualificació EP-4

mentre que els paràmetres i condicions de la qualificació EQ-SC ara assignada són els següents:

- a. Les condicions i paràmetres d'edificació, així com el règim d'usos aplicables seran els necessaris en funció de les característiques i necessitats de l'ús a què es destini l'edifici.
- b. Quan es prevegin edificacions no ajustades a les característiques dels teixits urbans de l'entorn, prèvia la seva autorització haurà de formular-se Estudi de detall justificatiu de la solució adoptada.
- c. Les edificacions en tipologia aïllada hauran de projectar-se de manera que no quedin mitgeres cegues.

pel que, amb caràcter general i excepte tramitació d'instrument de planejament derivat que haurà d'incloure les justificacions que resultin pertinents, les característiques de les edificacions resultants de la nova qualificació seran similars a les que resultaven de l'aplicació de les condicions fins ara aplicables.



**Determinacions d'obligada inclusió**

6 L'article 4 del Text refós de la Llei del sòl aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, d'ara endavant el TRLS 2015, i en el seu desenvolupament l'article 2 de la LUIB, determinen l'obligació per al planejament d'expressar els interessos generals al fet que obeeix la seva formulació.

A l'efecte d'emplenament de l'anterior, assenyalar que la requalificació proposada facultarà unes millors condicions per al desenvolupament d'una actuació encaminada a pal·liar l'actual dèficit municipal de dotacions d'habitatge protegit en règim de lloguer o en cessió d'ús del qual existeix una gran demanda, finalitat que integra els interessos generals al fet que la formulació de la MP 23 obeeix.

7 L'article 22 del TRLS 2015 i, en el seu desenvolupament, els articles 38, 41 i 47 de la LUIB, estableixen que els plans generals i els plans d'ordenació detallada han de contenir els estudis econòmics de planejament que resultin exigibles en funció de les característiques de les actuacions que contemplin, determinant l'article 34 de la LUIB que, en tot cas, els plans urbanístics han de contenir una memòria justificativa en la qual es faci esment especial a la sostenibilitat econòmica de les seves propostes.

En desenvolupament de l'anterior:

7.1 L'article 38 de la LUIB estableix en el seu número 1.d) que els plans generals han de contenir els estudis econòmics consistents en l'estudi economicofinançer, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica, formulats en els termes establerts en l'article 47 de la Llei, que estableix que:

- a. L'estudi econòmic i finançer contindrà l'estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes, la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució i l'anàlisi de les previsions de finançament públic de les quals corresponguin a l'administració, així com l'establiment dels terminis en què es prevegi el seu desenvolupament.
- b. L'informe de sostenibilitat econòmica és aplicable a les actuacions de transformació urbanística previstes, excepte a les de dotació quan no comportin cessions de sòl públic que requereixin el seu manteniment per l'administració actuant, i ponderarà l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, en els termes establerts en la legislació estatal.
- c. La memòria de viabilitat econòmica es referirà a les actuacions de nova urbanització, de dotació i de renovació urbanes, així com a les edificatòries rehabilitadores, que incrementin l'índex d'edificabilitat bruta o canviïn l'ús global respecte a les determinacions estructurals establertes en el planejament anterior, i inclourà un balanç comparatiu relatiu a la rendibilitat econòmica.

7.2 L'apartat d. de l'article 41 de la LUIB assenyala que els plans d'ordenació detallada han d'incloure:

- a. La memòria de viabilitat econòmica en els casos en què estableixin un increment d'aprofitament sobre l'atribuït pel planejament anterior.
- b. L'informe de sostenibilitat econòmica per a aquelles actuacions en què es generin cessions de sòl a l'administració per a infraestructures o dotacions públiques.

Atès que en aquest cas concret la modificació plantejada, que és assimilable a una modificació d'un pla d'ordenació detallada al no resultar afectats aspectes estructurals de l'ordenació, no contempla, donat el seu caràcter, actuacions que suposin increment d'aprofitament sobre l'atribuït pel planejament anterior o que generin cessions de sòl a l'administració per a infraestructures o dotacions públiques que requereixin el seu manteniment per l'administració actuant, la documentació del projecte no incorpora els estudis econòmics al fet que l'apartat 17.2 fa referència, en els termes que l'article 47 de la LUIB estableix.

8 L'apartat 3 de l'article 59 de la LUIB estableix que les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de justificar i raonar l'oportunitat i conveniència de la iniciativa en relació amb els interessos públics i privats concurrents, devent l'òrgan competent per a tramitar la modificació valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas d'una valoració negativa, denegar-la motivadament.

A l'efecte d'emplenament de l'anterior, assenyalar que la proposta que la MP 23 contempla possibilitarà l'increment de la dotació municipal d'habitatge protegit en règim de lloguer o en cessió d'ús finalitat aquesta que justifica la necessitat i conveniència d'aquesta.

9 L'apartat 5 de l'article 59 de la LUIB determina que quan les modificacions d'un instrument de planejament urbanístic suposin, directament o indirectament, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, incorporaran a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument utilitzat a l'efecte de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

A l'efecte d'emplenament de l'anterior, assenyalar que els terrenys afectats per les determinacions MP 23 són de titularitat municipal en la seva integritat.



Relació de documentació modificada

10 A conseqüència de les determinacions d'aquesta MP 23 resulta modificat el pla PDV-02 de la sèrie de Classificació i qualificació de sòl a escala 1:1000 de la documentació gràfica de les NNSS en la forma que es concreta en l'Annex 2

**ANNEX 1
RESUM EXECUTIU**

1 L'article 25.3 del TRLS 2015 i en el seu desenvolupament els articles 12.2.a) i 39.2.e) de la LUIB, assenyalen que en els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu que inclogui una explicació detallada de les modificacions plantejades i que expressi els següents extrems:

- Delimitació dels àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un pla de la seva situació, i assenyalament de l'abast d'aquesta alteració.
- Si és el cas, els àmbits en els quals se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada d'aquesta suspensió.

**Parcel·la objecte de la MP 23****Cadastre**

2 A l'efecte d'emplenament de l'anterior:

2.1 L'àmbit en el qual l'ordenació projectada altera la vigent és el de la parcel·la de titularitat municipal situada en el nucli urbà de Puig d'en Valls i identificada mitjançant la referència cadastral 4297045CD6049N que més amunt es representa gràficament.

2.2 L'abast de la modificació és la requalificació del seu àmbit com a zona d'equipament soci cultural EQ-SC

2.3 Donades les característiques específiques de les determinacions de la modificació no s'ha estimat necessària una suspensió dels procediments d'execució o d'intervenció urbanística en cap àmbit del terme municipal distinta de la que es deriva de l'assenyalat en l'apartat 4 de l'article 51 de la LUIB la durada de la qual serà de dos anys o fins a l'aprovació definitiva, sense perjudici de la possibilitat d'ampliació del citat termini fins a un màxim de 3 anys en cas que hagi de repetir-se el tràmit d'informació pública posterior a l'aprovació inicial.



BOIB

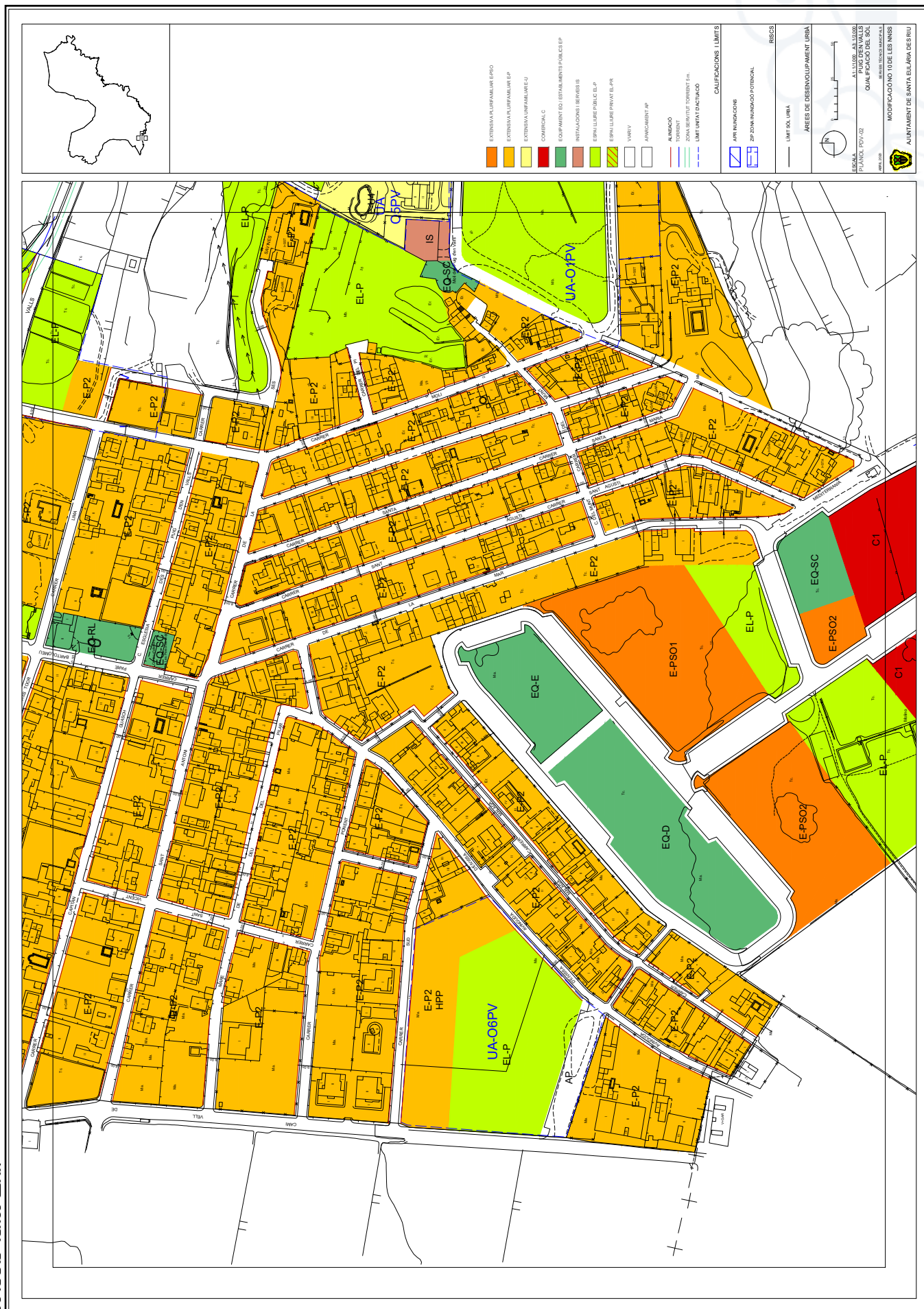
Butlletí Oficial de les Illes Balears

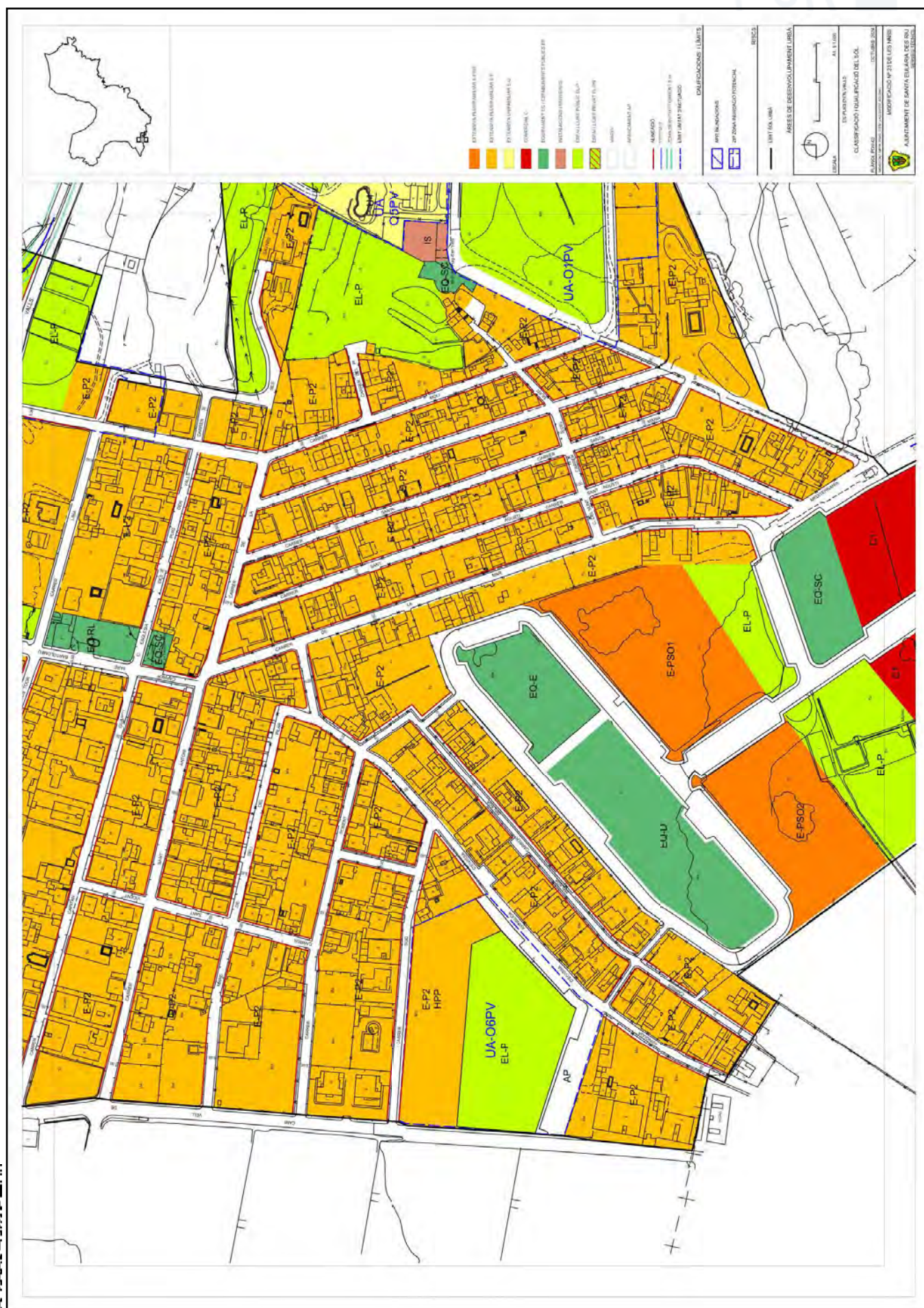
Núm. 111

21 d'agost de 2025

Fascicle 239 - Sec. I. - Pàg. 47723

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2025/111/1198644>





Diligencia que emite la secretaria accidental para hacer constar que el presente documento de la Modificación puntual número 23 de las Normas subsidiarias de planeamiento municipal de Santa Eulària des Riu, ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada de fecha 31 de julio de 2025.

Firmado digitalmente en Santa Eulària des Riu
La Secretaria Accidental
Fabiola Tercero Díaz

**MODIFICACIÓN PUNTUAL NO 23 DE LAS NNSS DE SANTA EULÀRIA DES RIU
RECALIFICACION COMO ZONA DE EQUIPAMIENTO EQ-SC DE LA PARCELA CON REFERENCIA
CATASTRAL 4297045CD6049N. NUCLEO URBANO DE PUIG D'EN VALLS**

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU



SUMARIO

**TRÁMITE AMBIENTAL
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA E INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES
ANEXOS**

Documento firmado digitalmente. Codigo Seguro de Verificacin:xwvq487tqXUfzq/jzdlB Fecha de firma: 21/08/2025
TERCERO DIAZ FABIOLA
El documento consta de un total de:25 página/s. Página 3 de 25.

TRÁMITE AMBIENTAL

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

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

- a. Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo, incluida la delimitación de usos portuarios o aeroportuarios.
- b. Requieran una evaluación por afectar espacios de Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación sobre patrimonio natural y biodiversidad.
- c. Los que requieran una evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico, de acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en adelante la LEA, o cuando así lo determine el órgano ambiental a solicitud del promotor.

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

- a. Establecer un marco nuevo para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en las materias a que se refiere el apartado 1.1.a anterior, entendiéndose que se define un marco nuevo cuando se genera la posibilidad de ejecutar algún proyecto nuevo sometido a evaluación ambiental, o se aumentan las dimensiones o el impacto eventual de proyectos sometidos a evaluación ambiental ya permitidos por el plan que se modifica.
- b. Requerir una evaluación porque afectan espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación del patrimonio natural y de la biodiversidad.

1.3 Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

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

1.4 También serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

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

1.5 No se incluirán en los supuestos de evaluación ambiental las modificaciones de planes de escasa entidad, que no supongan cambios o variaciones fundamentales de las características o de las estrategias y directrices de los planes ya aprobados, ni diferencias sustanciales en los efectos previstos o en la zona de influencia, que no modifiquen la clasificación del suelo ni incrementen aprovechamientos urbanísticos ni incidan negativamente en la funcionalidad de

las dotaciones públicas y que no establezcan nuevos usos no previstos en el planeamiento aplicable, excepto en este último caso que el cambio de uso suponga establecer un uso de espacio libre o de equipamientos públicos en suelo urbano o urbanizable

1.6 El número 5 del artículo 12 del TRLEAIB establece que, cuando el órgano sustantivo valore que un plan, sea en su primera formulación, revisión o modificación, no está incluido en ninguno de los supuestos descritos en los apartados 1.1 al 1.4 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 el TRLEAIB, debe de acudirse a las definiciones de la LEA, que es la que establece el marco básico de tal procedimiento y que en su artículo 5 determina que:

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

3 La recalificación como zona de equipamiento EQ-SC de la parcela de titularidad municipal ubicada en el núcleo urbano de Puig d'en Valls e identificada con la referencia catastral 4297045CD6049N que constituye el objeto exclusivo de las determinaciones de esta Modificación puntual número 23 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu no supone cambios o variaciones fundamentales de las características o de las estrategias y directrices de las NNSS vigentes, ni diferencias sustanciales en los efectos previstos o en la zona de influencia; no modifica la clasificación del suelo ni incrementa aprovechamientos urbanísticos ni incide negativamente en la funcionalidad de las dotaciones públicas, ni establece nuevos usos no previstos en el planeamiento aplicable distintos de establecer un uso de equipamiento público en suelo urbano, por lo que en aplicación de lo señalado en el apartado 4.c del artículo 12 del TRLEAIB, no se incluye en el supuesto de evaluación ambiental.

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

Introducción

Marco normativo

Antecedentes

Propuesta

Determinaciones de obligada inclusión

Relación de documentación sustituida

Introducción

1 Esta Modificación puntual número 23, en adelante la MP 23, de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, en adelante las NNSS, tiene por objeto recalificar como zona de equipamiento socio cultural EQ-SC la parcela de titularidad municipal ubicada en el núcleo urbano de Puig d'en Valls, identificada mediante la referencia catastral 4297045CD6049N y hasta ahora calificada como zona residencial E-PSO2, a fin de constituir junto con la parcela colindante, identificada con la referencia catastral 4297044CD6049N y ya calificada como zona de equipamiento socio cultural EQ-SC, un ámbito con una única calificación que optimice la aplicación de lo dispuesto por la Disposición adicional vigésima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en relación con la posibilidad de destinar la totalidad o parte de dichos terrenos a albergar una dotación de vivienda protegida en régimen de alquiler o en cesión de uso.



Parcela objeto de la MP 23

Marco normativo

2 Las NNSS resultaron definitivamente aprobadas por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Historicoartístico del Consell Insular de Ibiza de fecha 23 de noviembre de 2011 mediante acuerdo publicado en el BOIB número 20 extraordinario de fecha 08.02.2012, y han sido objeto desde dicha fecha de una serie de modificaciones puntuales encaminadas a la corrección de errores materiales, a la actualización de la normativa, a la adaptación del planeamiento a necesidades de interés municipal y a la trasposición de las determinaciones de su documentación gráfica sobre una nueva cartografía digital actualizada.

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

3.1 La modificación de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico se llevará a cabo de acuerdo con las disposiciones que rijan su formulación.

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

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



Parcela objeto de la MP 23

NNSS vigentes

Antecedentes

4 El Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu es titular de las dos parcelas a que el apartado 1 se refiere y tiene en proyecto destinarlas a albergar una dotación de vivienda protegida en régimen de alquiler o en cesión de uso mediante la aplicación de lo dispuesto por la Disposición adicional vigésima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, habiéndose aconsejado para un mejor desarrollo de dicho proyecto que la actuación se lleve a cabo de manera unitaria mediante la construcción en la parcela resultante de la unión de ambas de un único edificio a fin de que, eliminando los retranqueos a medianera y unificando las zonas de aparcamiento y de servicios comunes, se optimice el aprovechamiento de los terrenos y se faculte la construcción de un número mayor de viviendas con el mayor ajuste posible de la edificación resultante a las características de su entorno ya edificado.

La construcción de un único edificio en terrenos asignados por las NNSS a dos calificaciones distintas plantea una serie de dificultades que resulta necesario soslayar a cuyo efecto mediante esta MP 23 se pretende conseguir la asignación de la totalidad de los terrenos a la calificación única de zona de equipamiento socio cultural EQ-SC.



Parcela objeto de la MP 23

Catastro

Propuesta

5 Con tal finalidad, las determinaciones de la MP 23 proponen la recalificación de la parcela identificada con la referencia catastral 4297045CD6049N -de 1.000 m² de superficie según Registro y medición actualizada y hasta ahora calificada como zona residencial extensiva E-PSO2- como zona de equipamiento socio cultural EQ-SC de modo que junto con los terrenos de la parcela colindante -de 2.000 m² de superficie según Registro y medición actualizada y ya asignada a dicha calificación EQ-SC- pueda conformarse un ámbito así calificado de 3.000 m² de superficie en que resulte posible aplicar de forma óptima lo señalado por la Disposición adicional vigésima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en relación con la posibilidad de destinar la totalidad o parte de dichos terrenos a vivienda protegida en régimen de alquiler o en cesión de uso.

6 La calificación E-PSO2 hasta ahora asignada a los terrenos suponía la aplicación a los mismos de los siguientes parámetros y condiciones:

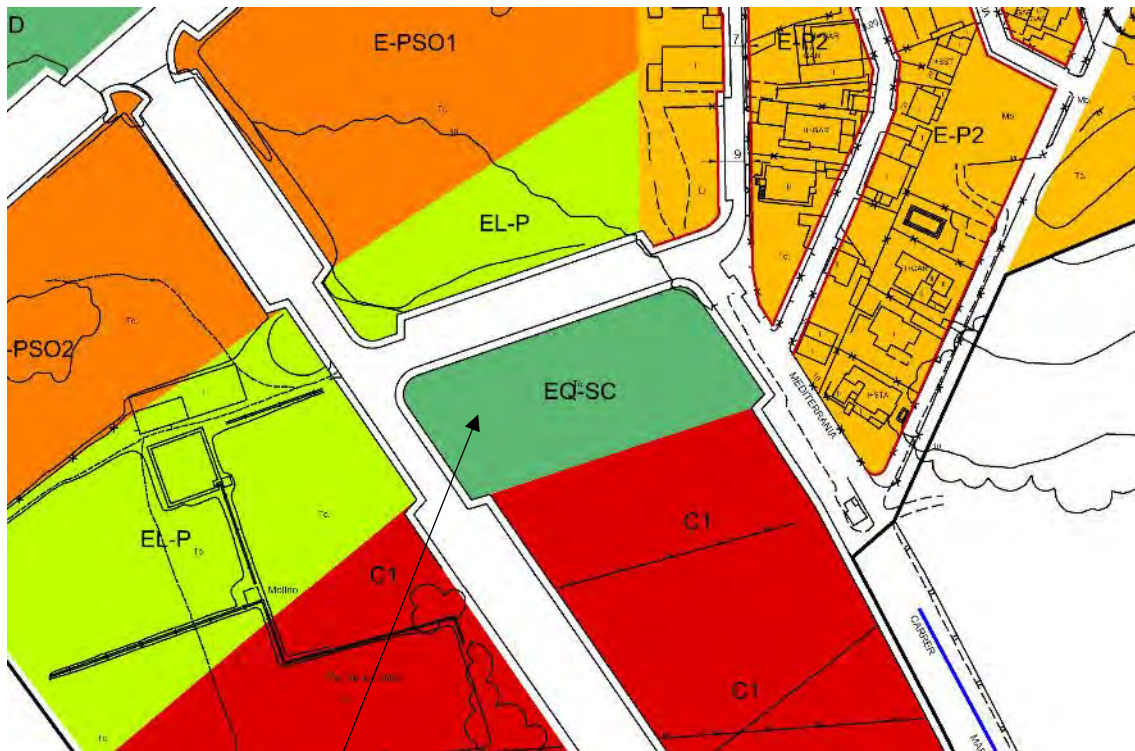
- a. Tipología de edificación: Aislada
- b. Edificabilidad neta: 1,30 m²/m²
- c. Índice de intensidad de uso: 1/100
- d. Ocupación máxima: 45 % en PB, P1 y P2
- e. Altura máxima en plantas: PB+P1+P2
- f. Altura máxima en metros: 10 m
- g. Retranqueos a vial y EL-P: 3 m. Al resto de linderos: 5 m.
- h. Separación entre edificios de una misma parcela: 6 m.
- i. Volumen máximo por edificio: 10.000 m³

j. Resto de condiciones: Las de la calificación EP-4

mientras que los parámetros y condiciones de la calificación EQ-SC ahora asignada son los siguientes:

- a. Las condiciones y parámetros de edificación, así como el régimen de usos aplicables serán los necesarios en función de las características y necesidades del uso a que se destine el edificio.
- b. Cuando se prevean edificaciones no ajustadas a las características de los tejidos urbanos del entorno, previa su autorización deberá formularse Estudio de detalle justificativo de la solución adoptada.
- c. Las edificaciones en tipología aislada deberán proyectarse de manera que no queden medianeras ciegas.

por lo que, con carácter general y salvo tramitación de instrumento de planeamiento derivado que deberá incluir las justificaciones que resulten pertinentes, las características de las edificaciones resultantes de la nueva calificación serán similares a las que resultaban de la aplicación de las condiciones hasta ahora aplicables.



Parcela objeto de la MP 23

Propuesta

Determinaciones de obligada inclusión

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

A efectos de cumplimentación de lo anterior, señalar que la recalificación propuesta facultará unas mejores condiciones para el desarrollo de una actuación encaminada a paliar el actual déficit municipal de dotaciones de vivienda protegida en régimen de alquiler o en cesión de uso del que existe una gran demanda, finalidad que integra los intereses generales a que la formulación de la MP 23 obedece.

7 El artículo 22 del TRLS 2015 y, en su desarrollo, los artículos 38, 41 y 47 de la LUIB, establecen que los planes generales y los planes de ordenación detallada deben de contener

los estudios económicos de planeamiento que resulten exigibles en función de las características de las actuaciones que contemplen, determinando el artículo 34 de la LUIB 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 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 la modificación planteada, que es asimilable a una modificación de un plan de ordenación detallada al no resultar afectados aspectos estructurales de la ordenación, no contempla, dado su carácter, actuaciones que supongan incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior o que generen cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas que requieran su mantenimiento por la administración actuante, la documentación del proyecto no 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 que la MP 23 contempla posibilitará el incremento de la dotación municipal de vivienda protegida en régimen de alquiler o en cesión de uso finalidad esta que justifica la necesidad y conveniencia de la misma.

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

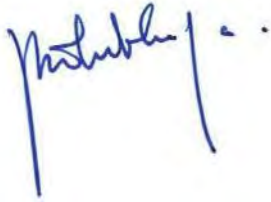
de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, o bien una modificación de los usos del suelo, incorporarán al expediente que se tramite la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, 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, señalar que los terrenos afectados por las determinaciones MP 23 son de titularidad municipal en su integridad.

Relación de documentación modificada

10 Como consecuencia de las determinaciones de esta MP 23 resulta modificado el plano PDV-02 de la serie de Clasificación y calificación de suelo a escala 1:1000 de la documentación gráfica de las NNSS en la forma que se concreta en el Anexo 2

Santa Eulària des Riu, enero de 2025



jose bonilla villalonga.arquitecto

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: xwq487tqXUfzq/jzdlB Fecha de firma: 21/08/2025
TERCERO DIAZ FABIOLA
El documento consta de un total de: 25 página/s. Página 13 de 25.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA E INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES

Trámite de participación pública

1 En aplicación de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 55 de la LUIB y resto de normativa concordante, el proyecto de la MP 23 se sometió a información pública, por plazo de treinta días, mediante acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu de fecha 31.10.2024, publicado en su sede electrónica en fecha 07.11.2024 y en el Butlletí Oficial de les Illes Balears número 146 de fecha 07.11.2024.

2 Durante dicho trámite de información pública se presentó en fecha 17.12.2024 una única alegación por parte de Dña. Lidia Rodríguez Corral en su condición de administradora de la Comunidad de Propietarios del edificio denominado Residencial s'Olivera d'en Valls, de la que se efectúa a continuación un resumen de su contenido y se incluye el informe elaborado por los redactores del plan y la correspondiente propuesta de resolución:

2.1 Resumen:

1 La MP 23 no es inocua ya que es un paso previo para aprovechar un cambio normativo que permite el uso residencial en suelos destinados inicialmente a equipamientos y faculta la construcción de un edificio de 48 viviendas aproximadamente cuando en la actualidad en los terrenos tan solo pueden construirse 10 viviendas y un equipamiento.

2 La MP 23 es una modificación de planeamiento que necesita de la tramitación de la EAE ya que de sus determinaciones de derivarán efectos sustanciales en su zona de influencia, cambios en la movilidad de la zona al incrementarse el número de viviendas de manera no prevista, cambios en la calificación del suelo, incremento en el aprovechamiento urbanístico de los terrenos, implantación de nuevos usos no previstos por el planeamiento y una incidencia negativa en la funcionalidad de las dotaciones públicas.

3 La MP 23 debe de incorporar los estudios económicos contemplados en el artículo 38 de la LUIB ya que incrementa el aprovechamiento urbanístico de la zona y es altamente probable que para su concreción se utilicen fórmulas concesionales, de cesión de derecho de superficie o análogas.

4 La MP 23 no está convenientemente justificada ni se ha emitido ni consta en el expediente un informe que valore la oportunidad y conveniencia de eliminar un espacio público destinado a equipamiento para destinarlo a uso residencial.

5 Por lo expuesto se solicita que:

- a. Se anule la MP 23 y se ejecute lo previsto actualmente por el planeamiento.
- b. Previa cualquier actuación para aplicar la DA 20 la LUIB en terrenos de equipamiento municipales se arbitre un sistema sometido a información pública mediante el que se pueda conocer la opinión municipal razonada sobre su conveniencia y oportunidad.
- c. De continuarse la tramitación de la MP 23, se someta esta al procedimiento de la EAE, se incorporen a la misma los estudios económicos del planeamiento y se apliquen en la parcela de equipamiento los parámetros de la calificación E-PSO 02 sin que puedan en modo alguno aplicarse los que faculta la DA citada.
- d. Se sigan manteniendo 1.000 m2 de parcela para ubicar en ella un equipamiento que resulta muy necesario para el sector destinando los 2.000 m2 restantes para uso residencial con las condiciones de la E-PSO 02, lo que posibilitaría la construcción de unas 20 viviendas.

2.2 Informe:

1 De las determinaciones de la MP 23 no se derivan en modo alguno los efectos que en la alegación se señalan ya que tales determinaciones se limitan a recalificar como zona de equipamiento unos terrenos hasta ahora calificados como zona residencial E-PSO1.

Los efectos que en la alegación se señalan se derivarán, en su caso, de lo dispuesto por la Disposición adicional 20 de la LUIB, en adelante la DA 20, en relación con cuya aplicación a

los terrenos no se contiene en la MP 23 determinación alguna al haber de resultar la misma de la realización de un trámite específico.

En todo caso, de haberse realizado ya dicho trámite en sentido favorable a tal aplicación, la misma ya resultaría posible y tendría efectos similares en la actual situación urbanística de los terrenos y sin necesidad de modificación de planeamiento alguna, derivándose únicamente de las determinaciones de la MP 23 la posibilidad de que tal aplicación se efectúe de una manera más racional y adecuada y con la menor afección posible al entorno edificado, precisiones estas que se propone incorporar en el apartado 4 de la Memoria del proyecto a fin de evitar confusiones.

2 Las determinaciones de la MP 23 no suponen pues, en contra de lo que en la alegación se afirma, ni incrementos de la capacidad de la zona, ni de su aprovechamiento urbanístico, ni cambios en la clasificación del suelo, ni la implantación de nuevos usos no previstos por el planeamiento ya que la implantación en los terrenos tanto del uso de equipamiento como del de vivienda protegida en régimen de alquiler o en cesión de uso, así como la intensidad de los mismos, ya resultarían posibles sin necesidad de alterar la ordenación actualmente vigente una vez incluidos los terrenos entre aquellos en los que resulta posible aplicar la DA 20 mediante la realización del trámite específico antes citado.

3 Por ello, tal y como en su Memoria se justifica, tales determinaciones:

a. No suponen cambios o variaciones fundamentales de las características o de las estrategias y directrices de las NNSS vigentes, ni diferencias sustanciales en los efectos previstos o en la zona de influencia; no modifican la clasificación del suelo ni incrementan aprovechamientos urbanísticos ni inciden negativamente en la funcionalidad de las dotaciones públicas, ni establecen nuevos usos no previstos en el planeamiento aplicable distintos de establecer un uso de equipamiento público en suelo urbano, por lo que en aplicación de lo señalado en el apartado 4.c del artículo 12 del TRLAIB, no se incluye en el supuesto de evaluación ambiental.

b. No contemplan actuaciones que supongan incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior o que generen cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas que requieran su mantenimiento por la administración actuante, por lo que su documentación no incorpora los estudios económicos a que el apartado 17.2 hace referencia, en los términos que el artículo 47 de la LUIB establece.

4 La Memoria de la MP 23 señala que integra el interés general a que su formulación obedece posibilitar, desde luego en el momento en que su planteamiento resulte posible, unas mejores condiciones para el desarrollo de una actuación encaminada a paliar el actual déficit municipal de dotación de vivienda protegida en régimen de alquiler o en cesión de uso, carencia que se enmarca en un contexto general de inexistencia de vivienda económicamente accesible para una gran parte de la población que ha motivado la adopción en materia urbanística de una serie de medidas de carácter excepcional que determinan el carácter de equipamiento público de tal tipo de dotación y priorizan su obtención sin necesidad de atender a toda una serie de condiciones de planeamiento cuya aplicación hasta ahora resultaba de necesaria observancia.

2.3 Propuesta de resolución: No aceptar

Informes de otras administraciones

5 De forma previa a la aprobación inicial del proyecto, se solicitó informe de la siguiente administración:

a. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Secretaría General de Transportes y Movilidad. Dirección General de Aviación Civil. Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea. Solicitud de informe de fecha 14.10.2024

6 Como consecuencia de tal solicitud se ha recibido el escrito que a continuación se relaciona, del que se efectúa breve resumen de su contenido e informe sobre lo que en el mismo se señala.

6.1 Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo. Dirección General de Aviación Civil. Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea. Informe de fecha 28.01.2025 con REGAGE25e00005890042

6.1.1 Resumen:

a. El ámbito de la MP 23 se encuentra afectado por las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Ibiza adjuntándose plano en que se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de dichas servidumbres que le afectan y que determinan las alturas respecto al nivel del mar que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles como postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc., así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

b. Se solicita que el planeamiento urbanístico incorpore entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza, dejando constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.

c. Teniendo en cuenta las cotas del terreno y las de las servidumbres aeronáuticas, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones, instalaciones o plantaciones que pudieran permitirse a través de la MP 23, que, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., incluidas las grúas de construcción y similares.

d. En consecuencia se informa favorablemente la MP 23 en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles: postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc., así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas

6.1.2 Informe: Las NNSS ya incorporaron en su día el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza y las condiciones que en el informe se expresan se recogen en el artículo 2.5.05 de las NNUU de las NNSS por lo que no resulta necesaria la introducción de modificación alguna en la documentación.

7 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 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:

a. Consell Insular d'Eivissa. (Áreas de Turismo, Territorio y resto que pudieran verse afectadas). Solicitud de informe de fecha 12.12.2024.

b. Conselleria del Mar y del Ciclo del Agua. Solicitud de informe de fecha 12.12.2024

c. Conselleria de Vivienda, Territorio y Movilidad. DG de Movilidad. Solicitud de informe de fecha 12.12.2024

d. Conselleria de Vivienda, Territorio y Movilidad. DG de Territorio y Paisaje. Solicitud de informe de fecha 12.12.2024

e. Conselleria de Economía, Hacienda e Innovación. DG de Innovación y Sociedad Digital. Solicitud de informe de fecha 12.12.2024

f. Conselleria de Agricultura, Pesca y Medio Natural. DG de Medio Natural y Gestión Forestal. Solicitud de informe de fecha 12.12.2024

g. Conselleria de Empresa, Empleo y Energía. DG de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático. Solicitud de informe de fecha 13.12.2024

h. Conselleria de Presidencia y Administraciones Públicas. DG de Emergencias e Interior. Solicitud de informe de fecha 16.12.2024

i. Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones. Solicitud de informe de fecha 12.12.2024.

8 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, de estimarse necesario, informe sobre lo en ellos señalado:

8.1 Consellería de Economía, Hacienda e Innovación. DG de Innovación y Sociedad Digital. Informe de fecha 26.12.2024.

8.1.1 Resumen:

a. La finalidad de la MP 23 es recalificar como zona de equipamiento socio cultural EQ-SC una parcela de titularidad municipal ubicada en el núcleo urbano de Puig d'en Valls para que, junto con otra colindante con la misma calificación, permita albergar una dotación de vivienda protegida en régimen de alquiler o de cesión de uso, de acuerdo con la DA 20 de la Ley 12/2017.

b. La actuación indicada es de un alcance muy limitado, puramente a nivel urbanístico, por lo que no se han incluido descripciones de los servicios básicos de interés general, como luz, agua, alcantarillado, telecomunicaciones, etc, que se supone que estarán definidas en las NNSS aprobadas en su momento

8.2 Consellería de Vivienda, Territorio y Movilidad. DG de Movilidad. Informe de fecha 10.01.2025

8.2.1 Resumen:

a. El artículo 59.4c) de la LUIB determina que las propuestas de modificaciones de los planes urbanísticos contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad, contenido y alcance específicos, de entre las propias del instrumento de planeamiento modificado y, en cualquier caso, incorporarán un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos en que su finalidad específica lo requiera.

b. La MP 23 no incorpora un estudio de evaluación de la movilidad generada y no justifica su no incorporación.

8.2.2 Informe:

a. La MP 23 no incluye un estudio de la movilidad generada porque su finalidad específica no lo requiere al limitarse a la ampliación en 1.000 m² de una zona de 2.000 m² ya destinada a equipamiento por el planeamiento general de la que resulta una superficie calificada como equipamiento de 3.000 m², magnitudes todas ellas de las que en modo alguno puede resultar una alteración significativa de las características de la movilidad preexistente o la posibilidad de implantación de dotación alguna que incurra en un supuesto de atractor singular de movilidad de los contemplados en la DA 3 de la LUIB.

8.3 Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones. Informe de fecha 16.01.2024

8.3.1 Resumen:

a. No se han detectado observaciones referentes a las faltas de alineamiento respecto a la legislación vigente en el instrumento de planificación urbanística sometido a informe.

b. De conformidad con los principios de colaboración y cooperación a los que se refiere el artículo 50.1 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y a fin de promover la adecuación de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa sectorial de telecomunicaciones, se recogen a título informativo las principales consideraciones de carácter general contenidas en dicha normativa

c. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, se emite informe favorable en relación con la adecuación de la MP 23 a la normativa sectorial de telecomunicaciones

8.4 Consellería de Agricultura, Pesca y Medio Natural. DG de Medio Natural y Gestión Forestal. Informe de fecha 03.02.2025

8.4.1 Resumen:

- a. La MP 23 afecta a dos parcelas ubicadas en Suelo Urbanizable. El entorno de las parcelas es urbano y no presenta vegetación forestal.
- b. El proyecto no afecta a la vegetación y no tiene efectos significativos respecto al riesgo de incendios o por erosión del suelo.
- c. Dadas las características y la naturaleza del asunto de referencia, no existe ningún inconveniente o consideración específica en relación con el riesgo de incendio forestal, aunque en cualquier caso, es necesario recordar que:
 - c1 Durante la realización de las obras habrá que cumplir el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, especialmente en lo que se refiere a las medidas de prevención durante la época de peligro de incendio forestal y las acciones coyunturales de prevención (art. 8 2.c).
 - c2 El cumplimiento de las medidas señaladas no excluye de la responsabilidad de los propietarios/promotores en el cumplimiento de la legislación específica adecuada y en el uso responsable de los medios que puedan ser causantes de un incendio forestal o de los daños que pueda causar un incendio forestal.

8.5 Consellería de Presidencia y Administraciones Públicas. DG de Emergencias e Interior. Informe de fecha 03.02.2025

8.5.1 Resumen:

- a. Examinada la documentación de la MP 23, dado que el objetivo del equipamiento socio-cultural es destinar la totalidad o parte de los terrenos a dotación de vivienda protegida en régimen de alquiler o cesión de uso, que en la actualidad la parcela ya está definida como zona residencial y está a unos 800 m de la instalación Repsol Butano SA, Subestación de GLP de Ibiza, afectada por el ámbito de aplicación del RD 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves donde intervienen sustancias peligrosas, y que la distancia adecuada para este uso es de mínimo 610 m se concluye que el expediente puede informarse favorablemente.
- b. Se recomienda valorar la aplicación de medidas adecuadas para minimizar el riesgo para la población, de acuerdo con el Anexo III del Decreto 54/2022, de 19 de diciembre, de aprobación del Plan de Emergencia Exterior.

8.6 Consellería de Empresa, Empleo y Energía. DG de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático. Informe de fecha 06.02.2025

8.6.1 Resumen:

Dado que la MP 23 no está sujeta a Evaluación Ambiental Estratégica y no debe de incluirse la perspectiva climática no procede emitir informe sobre ella.

8.7 Consellería del Mar y del Ciclo del Agua. Dirección General de Recursos Hídricos. Informe de fecha 21.07.2025

8.7.1 Resumen:

Se informa favorablemente con los siguientes condicionantes:

- 1 Las nuevas viviendas deberán contar con sistemas de ahorro de agua en los grifos, como difusores, doble pulsador en las cisternas, etc.

2 Debe de comunicarse previamente a la DGRH el grado de ejecución de las medidas propuestas en el PGSA, como la regularización de las concesiones.

Documento firmado digitalmente. Cdigo Seguro de Verificacin:xwvq487tqXUfzq/jzdlB Fecha de firma: 21/08/2025
TERCERO DIAZ FABIOLA
El documento consta de un total de:25 página/s. Página 20 de 25.

**ANEXO 1
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:

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



2 A efectos de cumplimentación de lo anterior:

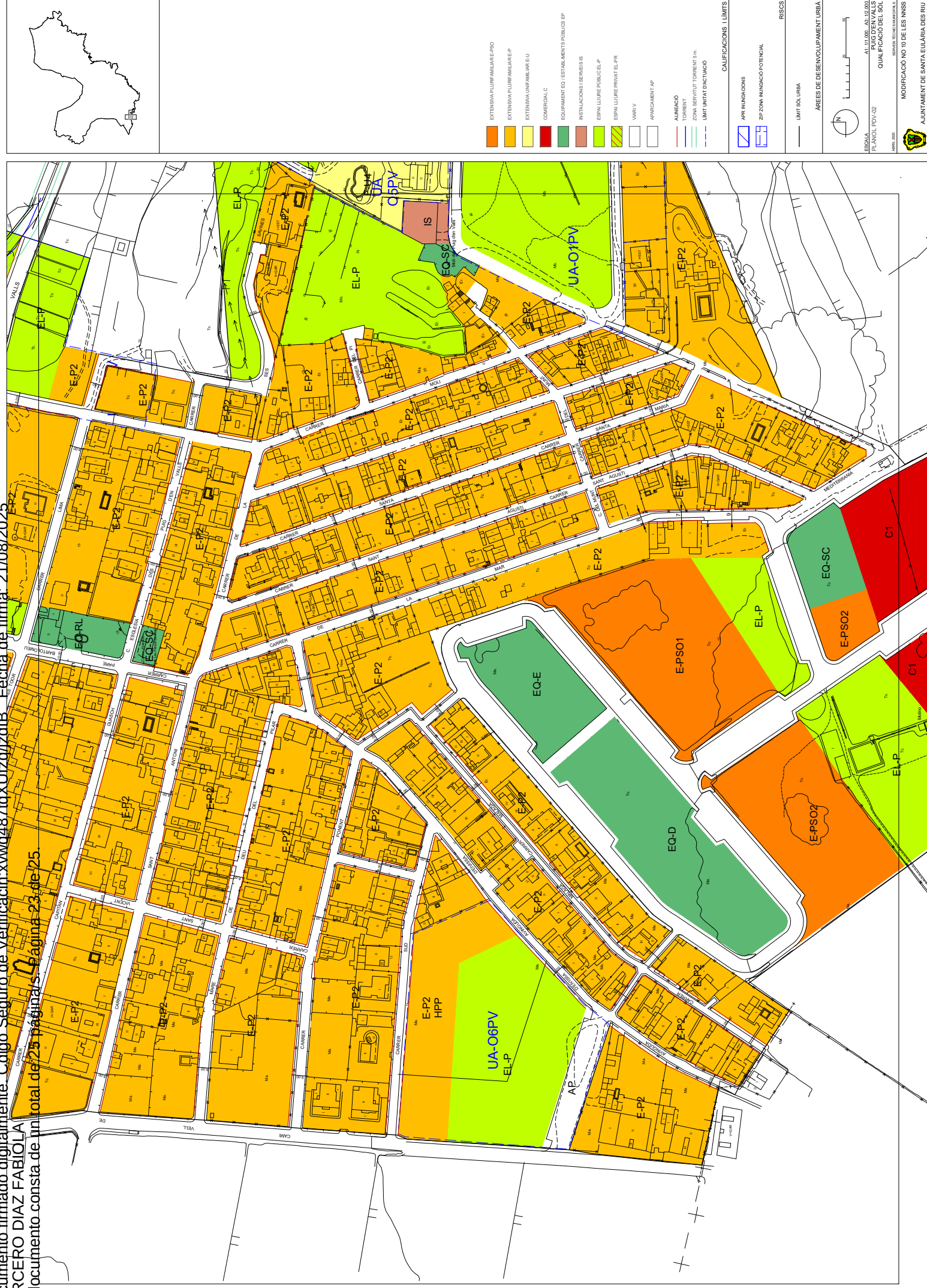
2.1 El ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente es el de la parcela de titularidad municipal ubicada en el núcleo urbano de Puig d'en Valls e identificada mediante la referencia catastral 4297045CD6049N que más arriba se grafía.

2.2 El alcance de la modificación es la recalificación de su ámbito como zona de equipamiento socio cultural EQ-SC

2.3 Dadas las características específicas de las determinaciones de la modificación no se ha estimado necesaria una suspensión de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística en ningún ámbito del término municipal distinta de la que se deriva de lo señalado en el apartado 4 del artículo 51 de la LUIB cuya duración será de dos años o hasta la aprobación definitiva, sin perjuicio de la posibilidad de ampliación del citado plazo hasta un máximo de 3 años en caso de que deba repetirse el trámite de información pública posterior a la aprobación inicial.

Documento firmado digitalmente. Cdigo Seguro de Verificacin:xwvq487tqXUfzq/jzdlB Fecha de firma: 21/08/2025
TERCERO DIAZ FABIOLA
El documento consta de un total de:25 página/s. Página 22 de 25.

ANEXO 2
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA QUE SE MODIFICA



Documento firmado digitalmente. Cdigo Seguro de Verificacin:xwvq487tqXUfzq/jzdlB Fecha de firma: 21/08/2025
TERCERO DIAZ FABIOLA
El documento consta de un total de:25 página/s. Página 24 de 25.

ANEXO 3
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA

