



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

ANUNCIO

APLICACIÓN DEL APARTADO 1 DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL 20 DE LA LEY 12/2017, DE 29 DE DICIEMBRE, DE URBANISMO DE LES ILLES BALEARS

1 La Disposición adicional 20 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears, en la redacción dada a la misma por el número 2 del artículo 10 del Decreto Ley 5/2024 de 13 de diciembre, *por el que se modifican diversas normas del ordenamiento jurídico de las Illes Balears en materia de espacios naturales, fomento, agricultura, educación, empleo público, turismo, urbanismo, y vivienda*, establece en su número 1 la norma temporal mediante la que resulta factible el cambio de uso y de aprovechamiento de los terrenos calificados como equipamiento público a fin de destinarlos además de al uso de equipamiento, al uso residencial con destino a vivienda protegida en régimen de alquiler o en cesión de uso.

2 El número 9 de dicha Disposición establece que la aplicación de la medida establecida en el punto 1 requiere que el Ayuntamiento identifique de forma motivada conforme a la norma básica estatal el suelo susceptible de acoger vivienda protegida, determinando al respecto que el Pleno, previa información pública por un plazo de siete días, sin más trámites ni informes, acordará sobre la medida. El acuerdo, deberá publicarse en el Boletín Oficial de las Illes Balears y se incorporará al planeamiento afectado en la primera modificación que se tramite.

3 La normativa básica estatal contempla la vinculación entre usos dotacionales y usos residenciales sociales o dotacionales en régimen de alquiler, así:

3.1 En el apartado 1 a. del artículo 18 del Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se incluye entre los suelos dotacionales de cesión obligatoria y gratuita los adscritos a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección y con destino exclusivo al alquiler a fin de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

3.2 En la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la vivienda, que:

a. El apartado f) de su artículo 3 determina que la vivienda social o dotacional -que define como la destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o de venta y destinada a personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado- podrá desarrollarse sobre terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o estar comprendida en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público.

b. El apartado 1 a) de su artículo 15 determina que, con la finalidad de ampliar la oferta de vivienda social o dotacional, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán establecer como uso compatible de los suelos dotacionales, el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas.

4 Ante la evidente situación de carencia en el municipio de Santa Eulària des Riu de oferta de vivienda que resulte accesible para amplias capas de la población y específicamente para la población joven, en el marco definido por la normativa básica antes transcrita es criterio del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu promover una serie de actuaciones destinadas a la construcción de edificaciones destinadas a uso de vivienda que permitan conformar un parque residencial público -preferentemente en régimen de alquiler, derecho de superficie u otros derechos que incluyan el uso, al servicio de la ciudadanía y de entidad suficiente para garantizar el derecho constitucional al disfrute de una vivienda digna y adecuada tal y como la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la Vivienda de las Illes Balears, establece- a cuyo efecto y entre otras opciones, pretende aplicar lo dispuesto por el número 1 de la Disposición Adicional 20 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears, destinando a la construcción de una edificación vinculada a tales usos terrenos calificados para equipamiento que se encuentren aún vacantes de edificación y en los que no esté prevista la implantación de equipamiento alguno.

5 Tales actuaciones se pretenden promover en la totalidad de los núcleos de residencia permanente del término municipal y, para iniciar las mismas, se ha proyectado efectuar una primera promoción de evaluación en el núcleo urbano de Puig den Valls para el desarrollo de la cual, en aplicación de lo señalado en el apartado 2 anterior, resulta necesario identificar de forma motivada los terrenos de dicho núcleo asignados a la calificación de equipamiento que son susceptibles de acoger vivienda protegida, se encuentran aún vacantes de edificación y en los que no esté prevista la implantación de equipamiento alguno.

5.1 Para definir las condiciones iniciales de idoneidad de los terrenos de cara a ser destinados al uso de vivienda protegida, se estima necesario tener en cuenta lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley 5/2018, de la Vivienda de las Illes Balears, en relación con la consecución del objetivo de cohesión social mediante:

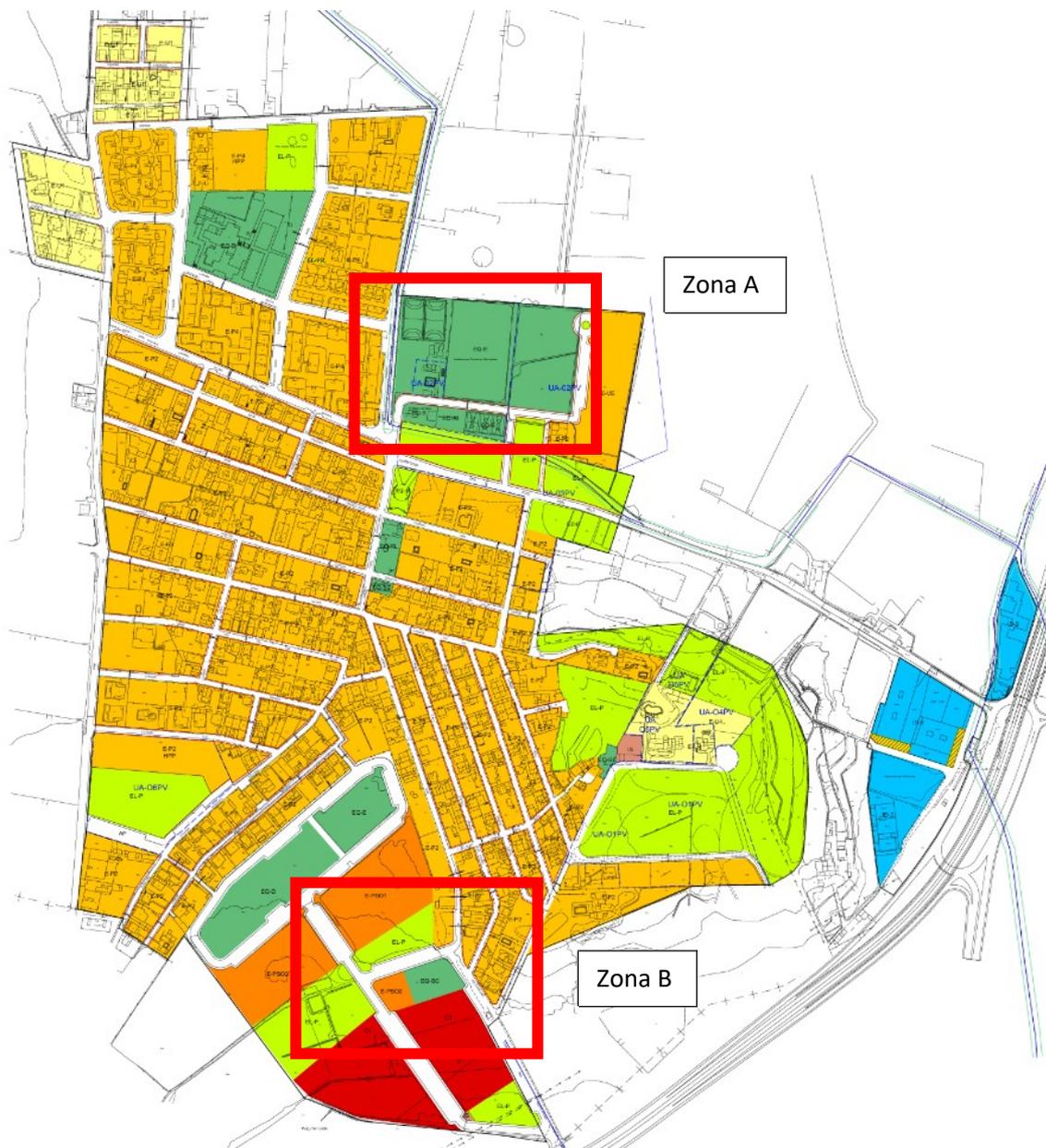
- a. La mezcla del uso residencial con otros usos urbanísticos.
- b. La mezcla de las viviendas protegidas con las demás viviendas.
- c. El desarrollo en un entorno urbanizado, accesible para todas las personas con independencia de la diversidad de sus capacidades funcionales.
- d. El emplazamiento en terrenos equipados en los términos y con las condiciones que establecen la legislación y la planificación territorial y urbanística.

todo ello de modo que se garanticen unos grados de movilidad, relaciones sociales y laborales y acceso a los servicios básicos que garanticen la efectividad de los derechos y deberes constitucionales y estatutarios.

5.2 En tal sentido se han identificado en el núcleo de Puig d'en Valls dos ámbitos en los que se dan esas condiciones iniciales de idoneidad y en los que existen terrenos asignados a la calificación de equipamiento que se encuentran aún vacantes de edificación sin que se haya programado todavía en los mismos la implantación de dotación alguna:

- a. Parte de los terrenos calificados como equipamiento en la zona al norte del núcleo que resultan incluidos en la unidad de actuación en suelo urbano UA-02PV así como los de su entorno aún no consolidados mediante una edificación dotacional que se identifican en el gráfico reproducido como Zona A.
- b. Los terrenos calificados como equipamiento incluidos en el ámbito del antiguo Plan parcial de s'Olivera, en el extremo sur del núcleo, sitios en la c/ des Gorg, esquina c/ de

la Mar Mediterrània con referencia catastral 4297044CD6049N0001IU, calificada como Equipamiento municipal socio cultural en la urbanización S'Olivera, de Puig den Valls, parcela que se identifican en el gráfico reproducido como Zona B.



5.3 Los terrenos correspondientes a la Zona A han resultado en su integridad incluidos en la Zona de flujo preferente que en el entorno del núcleo de Puig d'en Valls se recoge en la cartografía incluida en el visor del GeoPortal del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico y que según se señala en la web de dicho Ministerio resulta de diversos estudios elaborados por las autoridades competentes en materia de aguas y la correspondiente información alfanumérica asociada.

Tal inclusión en zona de flujo preferente desaconseja el emplazar en los mismos como primera opción la actuación pretendida lo que deja como mejor opción válida el emplazamiento de la misma en los terrenos de los que se dispone en la identificada como Zona B, en concreto, la parcela de titularidad municipal sita en la c/ des Gorg, esquina c/ de la Mar Mediterrània con referencia catastral 4297044CD6049N0001IU,

calificada como Equipamiento municipal socio cultural en la urbanización S'Olivera, de Puig den Valls, que resultan por ello los idóneos para llevar a cabo en los mismos la promoción en el núcleo de Puig d'en Valls de la dotación de vivienda protegida a que en el apartado 4 se ha hecho referencia.

Lo que se hace público a los efectos del cumplimiento de lo establecido en el apartado 9 de la Disposición adicional 20 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears.

Firmado electrónicamente
La Alcaldesa
M^a del Carmen Ferrer Torres