

## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

3859

*Aprobación definitiva modificación puntual nº 10 de las normas subsidiarias de Santa Eulària des Riu. Adaptación cartográfica de la ordenación de los núcleos de Santa Eulària des Riu y Can Nadal con introducción de modificaciones puntuales y corrección de errores. Corrección de errores materiales en los planos de las series mov y ppm. Modificaciones en la normativa y delimitación de nueva unidad de actuación en el núcleo de Can Pep Simó*

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, reunido en sesión ordinaria celebrada en fecha 30 de abril de 2020, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 de la Disposición Adicional Tercera del RD 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, ha sido aprobada con carácter definitivo la Modificación puntual nº 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del T.M. de Santa Eulària des Riu. Adaptación cartográfica de la ordenación de los núcleos de Santa Eulària des Riu y Can Nadal con introducción de modificaciones puntuales y corrección de errores. Corrección de errores materiales en los planos de las series MOV Y PPM. Modificaciones en la normativa y delimitación de nueva unidad de actuación en el núcleo de Can Pep Simó, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente la “Modificación puntual nº 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del T.M. de Santa Eulària des Riu. Adaptación cartográfica de la ordenación de los núcleos de Santa Eulària des Riu y Can Nadal con introducción de modificaciones puntuales y corrección de errores. Corrección de errores materiales en los planos de las series MOV Y PPM. Modificaciones en la normativa y delimitación de nueva unidad de actuación en el núcleo de Can Pep Simó” con resolución de las alegaciones presentadas durante los trámites de información pública en el sentido que se desprende del informe emitido sobre las mismas en el apartado Participación pública de la Memoria, que esta Corporación asume plenamente como motivación de esta resolución en cuanto a su estimación y desestimación conforme al siguiente detalle:

Alegaciones presentadas en el 1º trámite de exposición pública:

1. Alegación número 1 RGE número 201800001156 de 05.01.2018. [.] Desestimar en el sentido que se señala en el informe técnico.
2. Alegación número 2 RGE número 201800000698 de 17.01.2018. [.] Estimar.
3. Alegación número 3 RGE número 201800000806 de 18.01.2018. [.] Desestimar.
4. Alegación número 4 RGE número 201800001983 de 07.02.2018. [.] Desestimar.
5. Alegación número 5 RGE número 201800002202 de 13.02.2018. [.] Desestimar en el sentido que se señala en el informe técnico.
6. Alegación número 6 RGE número 201899900001135 de 19.02.2018. [.] Desestimar.
7. Alegación número 7 RGE número 201800002773 de 21.02.2018. [.] Estimar en el sentido que se señala en el informe técnico.
8. Alegación número 8 RGE número 201899900001185, 201899900001186 y 201899900001187 de 22.02.2018. y 201899900001210 de 26.02.2018. [.] Estimar en el sentido que se señala en el informe técnico.
9. Alegación número 9 RGE número 201899900001209 de 26.02.2018 y 201800003270 de 02.03.2018. [.] Estimar en el sentido que se señala en el informe técnico.
10. Alegación número 10 RGE número 201800003211 de 28.02.2018. [.] Estimar en el sentido que se señala en el informe técnico.
11. Alegación número 11 RGE número 201800003415 de 06.03.2018. [.] Desestimar en el sentido que se señala en el informe técnico.
12. Alegación número 12 RGE número 201800003484 de 06.03.2018. [.] Estimar parcialmente en el sentido que se señala en el informe técnico.
13. Alegación número 13 RGE número 201800003496 de 06.03.2018. [.] Desestimar.
14. Alegación número 14 RGE número 201800003509 de 06.03.2018. [.] Estimar parcialmente en el sentido que se señala en el informe técnico.
15. Alegación número 15 RGE número 201800003511 de 06.03.2018 acompañada de escrito con RGE 201700003762 de 07.03.2017. [.] Estimar.
16. Alegación número 16 RGE número 201800003513 de 07.03.2018. [.] Estimar en el sentido que se señala en el informe técnico.
17. Alegación número 17 RGE número 201800003579 de 07.03.2018. [.] Desestimar en el sentido que se señala en el informe técnico.
18. Alegación número 18 RGE número 201800003580 de 07.03.2018. [.] Estimar en el sentido que se señala en el informe técnico.
19. Alegación número 19 RGE número 201800003581 de 07.03.2018. [.] Estimar parcialmente en el sentido que se señala en el informe técnico.
20. Alegación número 20 RGE número 201800003583 de 07.03.2018. [.] Desestimar.



21. Alegación número 21 RGE número 201800003585 de 07.03.2018. [.]Desestimar.
22. Alegación número 22 RGE número 201800003586 de 07.03.2018. [.] Estimar parcialmente en el sentido que se señala en el informe técnico.
23. Alegación número 23 RGE número 201800003606 de 07.03.2018. [.] Desestimar
24. Alegación número 24 RGE número 201800003675 de 08.03.2018. Certificado correos de 06.03.2018. [.] Desestimar.

1. Alegación fuera de plazo número 1 RGE número 201800006515 de 25.04.2018. [.] Estimar en el sentido que se señala en el informe técnico.

Alegaciones presentadas durante el 2º trámite de exposición pública:

1. Alegación número 1 RGE número 201800020570 de 07.11.2018. [.] Estimar.
2. Alegación número 2 RGE número 201800021675 de 27.11.2018. [.] Desestimar.
3. Alegación número 3 RGE número 201800009237 de 05.12.2018. [.] Estimar en el sentido que se señala en el informe técnico.
4. Alegación número 4 RGE número 201800023188 de 28.12.2018. [.] Desestimar en el sentido que se señala en el informe técnico
5. Alegación número 5 RGE número 201900000304 de 09.01.2019. [.] Aceptar en el sentido que se señala en el informe técnico.
6. Alegación número 6 RGE número 201900000114 de 06.01.2019. [.] Desestimar.
7. Alegación número 7 RGE número 201900000374 de 08.01.2019. [.] Estimar en el sentido que se señala en el informe técnico.
8. Alegación número 8 RGE número 201900000453 de 14.01.2019. [.] Estimar en el sentido que se señala en el informe técnico.
9. Alegación número 9 RGE número 201900000460 de 14.01.2019. [.] Estimar en el sentido que se señala en el informe técnico.

**SEGUNDO.-** Publicar el contenido del presente acuerdo en el Boletín Oficial de les Illes Balears junto con el contenido normativo del proyecto de la Modificación puntual nº 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del T.M. de Santa Eulària des Riu, así como en la web municipal su contenido completo.

**TERCERO.-** Practíquese notificación individualizada a quienes han formulado alegaciones durante el periodo de información pública la parte del contenido del informe emitido en contestación a las alegaciones formuladas, que ha servido de base para la adopción del presente acuerdo.

**CUARTO.-** Remitir un ejemplar diligenciado al Archivo de Urbanismo de les Illes Balears y otro al Consell Insular d'Eivissa junto con certificación del presente acuerdo.”

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 les Illes Balears, con sede en Palma (Mallorca) en el plazo de dos meses a contar desde el día en que se alce la suspensión de plazos administrativos dispuesta en la Disposición Adicional Tercera del Real Decreto 463 /2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime pertinente.

En aplicación de los artículos 70.2 y 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y a los efectos de lo dispuesto en el artículo 65.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, se procede a su publicación.

Santa Eulària des Riu, 15 de mayo de 2020

**La Alcaldesa**  
M<sup>a</sup> del Carmen Ferrer Torres





**MODIFICACIÓN PUNTUAL NO 10 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANTA EULÀRIA DES RIU. ADAPTACIÓN CARTOGRÁFICA DE LA ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS DE SANTA EULÀRIA DES RIU Y CAN NADAL CON INTRODUCCIÓN DE MODIFICACIONES PUNTALES Y CORRECCIÓN DE ERRORES. CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES EN LOS PLANOS DE LAS SERIES MOV Y PPM. MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA Y DELIMITACIÓN DE NUEVA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN EL NÚCLEO DE CAN PEP SIMÓ**

**SUMARIO****TRÁMITE AMBIENTAL****MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA****INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES****ANEXOS****TRÁMITE AMBIENTAL**

1 En aplicación de lo señalado por la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears, (LEAIB), de forma previa a su aprobación inicial y estimando que la Modificación puntual número 10 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu (NNS) constituía un plan que debía de ser objeto de Evaluación ambiental estratégica simplificada, al haber de reputarse como una modificación menor de un plan sujeto, en fecha 09.11.2017 se remitió a la Comisión de Medio Ambiente de les Illes Balears, (CMAIB), la documentación del Documento ambiental estratégico del proyecto, junto con el borrador del mismo, formulándose la correspondiente solicitud de inicio del procedimiento.

2 Transcurrido el plazo de 20 días hábiles establecido por el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, (LEA), para que la CMAIB resolviera la inadmisión de la solicitud, el Ayuntamiento de Santa Eulària optó por iniciar la tramitación urbanística del proyecto, adoptándose en fecha 22.12.2017 acuerdo plenario mediante el que se aprobó inicialmente la Modificación número 10 de las NNS y se sometió a información pública y a informe de las administraciones afectadas por un plazo de 45 días hábiles, que finalizó en fecha 07.03.2018.

3 Mediante escrito de fecha 23.07.2018, en respuesta a la solicitud en su día efectuada, se dio traslado al Ayuntamiento de Santa Eulària de la Resolución del presidente de la CMAIB de fecha 10.07.2018, por la que se formuló el informe ambiental estratégico sobre la Modificación puntual número 10 de las NNS de Santa Eulària des Riu, informe que concluyó que resultaba necesario sujetar el proyecto a Evaluación ambiental estratégica ordinaria de acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2003, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, a cuyo efecto se señalaba como documento de alcance del Estudio ambiental estratégico el informe técnico que se acompañaba y se concretaban las administraciones públicas afectadas a las que resultaba preciso efectuar consultas:

- Administraciones afectadas señaladas por el artículo 11 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears.
- Comisión de Emergencias y Protección. DG de Emergencias de la Conselleria de Hacienda y Administraciones Públicas.
- DG de Ordenación del Territorio de la Conselleria de Territorio, Energía y Movilidad.
- Al afectar previsiblemente a APRS debe de solicitarse informe a las administraciones competentes en relación con cada tipo de riesgo.
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Conselleria de Territorio, Energía y Movilidad

4 En cumplimiento de la citada resolución se procedió a elaborar el Estudio ambiental estratégico del proyecto, de acuerdo con los condicionantes señalados en la resolución, y a elaborar asimismo la versión inicial de la Modificación, teniendo en cuenta el citado estudio ambiental estratégico, es decir incorporando las determinaciones que el mismo aconsejaba.

5 Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu de fecha 31.10.2018, los dos documentos se sometieron a trámite de información pública por plazo de 45 días a partir de la publicación de dicho acuerdo en el BOIB número 139 de fecha 06.11.2018, en el Diario de Ibiza y en el Periódico de Ibiza y Formentera de fecha 06.11.2018 y en la web municipal de día 06.11.2018.

6 Simultáneamente al trámite de información pública y por idéntico plazo, se sometieron ambos documentos a consulta de las siguientes Administraciones públicas afectadas:

- Conselleria de Energía, Territorio y Movilidad, Dirección General de Ordenación del Territorio.
- Conselleria de Energía, Territorio i Movilidad, Dirección General de Energía y Cambio Climático.
- Conselleria de Hacienda y Administraciones Públicas, Dirección General de Emergencias y Protección de las Illes Balears.
- Consell Insular d'Eivissa, Departamento de Territorio i Movilidad.
- Demarcación de Costas en Illes Balears.
- Conselleria de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca, ABAQUA.



7 En lo que respecta a los informes de las administraciones relacionadas en el artículo 11 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears, señalar que:

- a. En aplicación de lo señalado en dicho artículo, los informes de tales administraciones únicamente resultan exigibles en los procedimientos de evaluación ambiental estratégica ordinaria de los instrumentos de ordenación que impliquen la clasificación de nuevos suelos como urbanos o urbanizables, lo que no sucede en el caso de la Modificación puntual número 10, que tampoco contempla ninguna actuación de urbanización.
- b. Obran en el expediente, además de las solicitudes a las administraciones antes relacionadas, las solicitudes de informe a la Dirección General de Recursos Hídricos de la Conselleria de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca; a la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Conselleria de Territorio, Energía y Movilidad en relación con lo dispuesto por la normativa reguladora de la ordenación del litoral y puertos; a la Conselleria de Territorio, Energía y Movilidad en relación al Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears y resto de normativa concordante; a la Conselleria de Territorio, Energía y Movilidad en relación con lo señalado en el Plan Director Sectorial del Transporte de las Illes Balears; a la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad de la Conselleria de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca; a la Dirección General de Educación Ambiental, Calidad Ambiental y Residuos de la Conselleria de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca; a la Conselleria de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca en relación con lo señalado por la normativa reguladora del suelo rústico; a la Conselleria de Trabajo, Comercio e Industria en relación con lo dispuesto en el Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales; a la Conselleria de Educación y Universidad, en relación con lo señalado en la normativa y planes vigentes en materia de equipamiento escolar y a la Conselleria de Salud, en relación con lo dispuesto en la normativa y planes vigentes en materia de equipamiento sanitario.
- c. Obran asimismo en el expediente y a ellos se refiere el apartado de Informes emitidos por otras administraciones públicas, los informes emitidos por la Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital; por la Dirección General de Desarrollo Tecnológico de la Vicepresidencia y Conselleria de Innovación, Investigación y Turismo; por la Dirección General de Emergencias e Interior de la Conselleria de Hacienda y Administraciones Públicas; por el Departamento de Turismo del Consell Insular d'Eivissa; por el Departamento de Educación, Patrimonio, Cultura, Deportes y Juventud del Consell Insular d'Eivissa; por la Sección de Red Viaria del Departamento de Territorio y Movilidad del Consell Insular d'Eivissa; por la Sección de Ordenación del Territorio del Departamento de Territorio y Movilidad del Consell Insular d'Eivissa; por la Sección de Medio Ambiente del Departamento de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino del Consell Insular d'Eivissa; por la Sección de Transportes del Departamento de Territorio y Movilidad del Consell Insular d'Eivissa; por la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría General de Transportes del Ministerio de Fomento; por la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Conselleria de Energía, Territorio y Movilidad; por el Servicio de Costas y Litoral de la Conselleria de Energía, Territorio y Movilidad; y por ABACUA.

8 El artículo 23 de la LEA señala que efectuados los trámites de información pública y de consulta a las Administraciones públicas afectadas y tomando en consideración las alegaciones formuladas en los ambos, se modificará, de ser preciso, el Estudio ambiental estratégico, y se elaborará la propuesta final de la Modificación a cuyo efecto no se tendrán en cuenta los informes o alegaciones recibidos fuera de los plazos establecidos.

9 Tal y como en la Memoria de participación pública e informes de otras administraciones se constata, durante los trámites de información pública efectuados no se planteó ninguna alegación que hiciera referencia a alguna cuestión ambiental que pudiera incidir en el contenido del Estudio ambiental estratégico y en el de la propia propuesta final, ni se ha aceptado la incorporación de modificación alguna que pudiera suponer la necesidad de alteración de lo señalado en dicho Estudio ambiental estratégico, habiéndose diferido a la tramitación de una nueva modificación puntual la incorporación de aquellos aspectos alegados con cuyo fondo concuerdan los responsables del planeamiento pero cuya incorporación al proyecto hubiera podido implicar la necesidad de modificación del citado Estudio.

10 Asimismo y tal y como de lo expresado en la citada Memoria se deriva, con excepción de los informes emitidos por la Dirección General de Emergencias e Interior de la Conselleria de Hacienda y Administraciones Públicas y por la Sección de Medio Ambiente del Departamento de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino del Consell Insular d'Eivissa a los que a continuación se hará referencia, la totalidad de informes emitidos no contiene referencia o alusión a cuestión ambiental alguna que pudiera afectar al contenido del proyecto o al de su Estudio ambiental estratégico.

11 En el apartado 14.1 de la Memoria de participación pública e informes de otras administraciones, se contiene el Resumen de lo señalado en el informe emitido por la Dirección General de Emergencias e Interior, que considera que la Modificación Puntual se puede informar favorablemente con los siguientes condicionantes:

- a. Se debe incorporar el riesgo de incendio forestal en la documentación gráfica.
- b. En relación con las zonas afectadas por el riesgo de incendio, deben de incluirse en las NNUU, las especificaciones del Decreto 125/2007 (sobre todo el artículo 11) y las de la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de emergencia por incendios forestales (Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre), en particular el punto 3.6.
- c. Aunque el objeto de la Modificación Puntual no afecta a zonas con riesgo de inundación, ya que se añaden y modifican artículos y disposiciones, el documento de Normativa debería incorporar lo establecido en los artículos del 105 al 108 (Título IV) del Plan



Hidrológico de las Islas Baleares aprobado por el Decreto 701/2015, de 17 de julio, así como lo establecido en el RD 638/2016, de 9 de diciembre, de modificación del reglamento de dominio público hidráulico en relación con las zonas inundables y potencialmente inundables en zonas urbanas y rurales.

Respecto de tales aspectos, el informe al respecto emitido señala que:

a. Tanto las zonas de alto riesgo de incendio forestal contempladas en el Decreto 125/2007 como las APR de incendios definidas por el Plan territorial, están incorporadas a la documentación gráfica de las NNSS en los planos de la serie APR números 04, 05 y 06.

b. La obligatoriedad de cumplimiento de las condiciones señaladas por el artículo 11 del 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, ya se encuentra incorporada en el artículo 1.3.02 de las NNUU de las NNSS, y las especificaciones definidas en su artículo 11 se encuentran asimismo incorporadas en el artículo 8.5.04.2.2 de dichas NNUU.

En lo que respecta al cumplimiento de la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de emergencia por incendios forestales aprobada por el Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, no existe inconveniente alguno en incorporar la necesidad de su cumplimiento en el primer párrafo del artículo 8.5.04.2.2 de las NNUU, quedando tal párrafo como sigue:

*Son áreas de terreno donde existe una masa arbórea importante por lo que revisten, en función de su densidad de combustible, distintos niveles de peligro de incendio. En las zonas señaladas como de riesgo (APR) de incendios se deberán cumplir con los preceptos relativos a incendios forestales previstos en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes y en su Reglamento, así como con los contenidos en el Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el Plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL), Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal y Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de emergencia por incendios forestales aprobada por el Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre*

c. Por lo que atañe a la incorporación a las NNUU de lo establecido en los artículos del 105 al 108 (Título IV) del Plan Hidrológico de las Islas Baleares aprobado por el Decreto 701/2015, de 17 de julio, así como lo establecido en el RD 638/2016, de 9 de diciembre, de modificación del reglamento de dominio público hidráulico en relación con las zonas inundables y potencialmente inundables en zonas urbanas y rurales, efectivamente el proyecto no afecta a zona alguna afectada por tal riesgo y tal incorporación resulta más compleja que la antes efectuada, por lo que se estima más oportuno el diferirla a una modificación específicamente enfocada a la actualización de las referencias normativas.

12 En el apartado 15.6 de la Memoria de participación pública e informes de otras administraciones se contiene el Resumen de lo señalado en el informe emitido por la Sección de Medio Ambiente del Departamento de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino del Consell Insular d'Eivissa, que únicamente determina que:

a. La propuesta de modificación del artículo 5.8.06 rebaja sustancialmente el acondicionamiento exigible para el uso de parcelas no edificadas como parkings provisionales, lo que afectaría potencialmente a un gran número de parcelas, en situaciones territoriales muy diversas, por lo que se debería de garantizar que se cumplen las condiciones necesarias para evitar el riesgo de contaminación de acuíferos, el riesgo de inundación, los riesgos de desprendimientos y el riesgo de incendio al menos en aquellas zonas que sean propensas a sufrir estos accidentes: APR, Zonas de Alto riesgo de Incendio y Zonas de riesgo de contaminación de acuíferos.

b. Por ello, en las propias NNSS o en los permisos y licencias que necesiten para empezar a funcionar deberá de asegurarse normativamente que dispongan de las condiciones necesarias cuando se sitúen en zonas sensibles y, en su caso descartar su establecimiento en zonas especialmente sensibles o condicionarlos adecuadamente para evitar los riesgos.

En relación con lo expuesto, el Estudio ambiental estratégico del proyecto ya propuso unas correcciones que se introdujeron en la versión inicial del proyecto y que se concretan en la introducción en dicho artículo de una serie de medidas correctoras que señalan que

12.1 En el caso de terrenos calificados como APR de Incendios:

a. Si el aparcamiento tiene una capacidad superior a 25 vehículos será necesario tramitar el correspondiente Plan de Emergencias ante el Govern Balear.

b. Si el aparcamiento tiene una capacidad igual o inferior a 25 vehículos será necesario dotar la instalación de las medidas contraincendios que el proyecto de actividad prevea.

c. No se procederá a la tala de arbolado salvo que ello sea absolutamente imprescindible para los accesos, permitiéndose la poda del arbolado si fuera preciso.

12.2 En el caso de los terrenos calificados como APR de vulnerabilidad de Acuíferos:

a. Si el aparcamiento tiene una capacidad superior a 25 vehículos será necesario ubicar aseos conectados a la red de alcantarillado o, si no fuera posible la conexión, del tipo químico.





- b. Será necesario pavimentar la instalación con un pavimento que permita absorber los posibles derrames de aceites o gasolinas (del tipo zahorra artificial o similar).
- c. Si la instalación se ubica en la zona de policía del cauce de un torrente, será preciso el informe de la Dirección General de Recursos Hídricos.

13 Como consecuencia de los aspectos ambientales a que los que se ha hecho referencia en los distintos informes emitidos, en la propuesta final del proyecto se incorporaron:

13.1 La modificación del artículo 5.8.06 de las NNUU cuyo texto quedó como sigue:

*1 En toda parcela no edificada, se permitirá provisionalmente la instalación y el uso de aparcamientos al aire libre, acondicionando el terreno de forma acorde a sus características iniciales y a la función que provisionalmente debe de desempeñar y ajustando el resto de características a lo que resulte exigible en aplicación de la normativa reguladora de las actividades, debiéndose, de forma previa a la entrada en funcionamiento, efectuar los trámites y obtener las autorizaciones que resulten exigibles en aplicación de lo dispuesto en la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en Illes Balears.*

*2 Las autorizaciones para el uso como aparcamiento provisional de terrenos incluidos en Áreas de protección de riesgos (APR), Zonas de alto riesgo de incendio y Zonas de riesgo de contaminación de acuíferos, deberán garantizar el cumplimiento de las condiciones necesarias para evitar tales riesgos.*

*Específicamente, cuando los aparcamientos provisionales que se pretendan instalar se ubiquen en parcelas total o parcialmente ubicadas en APR de Incendios o de Contaminación de Acuíferos deberán adoptarse medidas para evitar los citados riesgos, que se concretarán en las siguientes:*

*2.1 En el caso de terrenos calificados como APR de Incendios:*

- a. Si el aparcamiento tiene una capacidad superior a 25 vehículos será necesario tramitar el correspondiente Plan de Emergencias ante el Govern Balear.*
- b. Si el aparcamiento tiene una capacidad igual o inferior a 25 vehículos será necesario dotar la instalación de las medidas contraincendios que el proyecto de actividad prevea.*
- c. No se procederá a la tala de arbolado salvo que ello sea absolutamente imprescindible para los accesos, permitiéndose la poda del arbolado si fuera preciso.*

*2.2 En el caso de los terrenos calificados como APR de vulnerabilidad de Acuíferos:*

- a. Si el aparcamiento tiene una capacidad superior a 25 vehículos será necesario ubicar aseos conectados a la red de alcantarillado o, si no fuera posible la conexión, del tipo químico.*
- b. Será necesario pavimentar la instalación con un pavimento que permita absorber los posibles derrames de aceites o gasolinas (del tipo zahorra artificial o similar).*
- c. Si la instalación se ubica en la zona de policía del cauce de un torrente, será preciso el informe de la Dirección General de Recursos Hídricos.*

13.2 La modificación del primer párrafo del apartado 2.2 del artículo 8.5.04 de las NNUU, que quedó como sigue:

*Son áreas de terreno donde existe una masa arbórea importante por lo que revisten, en función de su densidad de combustible, distintos niveles de peligro de incendio. En las zonas señaladas como de riesgo (APR) de incendios se deberán cumplir con los preceptos relativos a incendios forestales previstos en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes y en su Reglamento, así como con los contenidos en el Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el Plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL), Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal y Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de emergencia por incendios forestales aprobada por el Real Decreto 893 /2013, de 15 de noviembre.*

14 Efectuado lo anterior, en fechas 21.02.2019 y 22.03.2019 se remitió a la CMAIB el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- a. La propuesta final de plan o programa.
- b. El estudio ambiental estratégico.
- c. El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración.





d. Un documento resumen en el que se describía la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se habían tomado en consideración.

15 En fecha 12.06.2019 la CMAIB remitió al Ayuntamiento de Santa Eulària informe solicitando la subsanación de las deficiencias detectadas en el análisis del expediente de evaluación ambiental estratégica remitido, informe que fue contestado mediante documentación remitida en fecha 27.09.2019 y respecto de la que mediante escrito remitido en fecha 08.11.2019 se volvieron a señalar por la CMAIB deficiencias que resultaron finalmente subsanadas mediante documentación remitida en fecha 18.11.2019.

16 Mediante acuerdo de fecha 19.12.2019 la CMAIB formuló la declaración ambiental estratégica del proyecto en el sentido de:

16.1 Informar desfavorablemente:

- a. El cambio en la ordenación de los terrenos incluidos en la UA-04SE para pasar de uso residencial con 300 habitantes a uso turístico con 500 plazas.
- b. El cambio en la ordenación de los terrenos incluidos en la UA-12SE, que supone un incremento de 19 viviendas respecto de la ordenación actual.

16.2 Informar favorablemente el resto de actuaciones siempre y cuando se cumplan las medidas correctoras propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico de fecha 15.11.2019, y las siguientes condiciones:

- a. Antes de la aprobación definitiva del Plan, se deberá justificar el informe emitido por el Departamento de Territorio y Movilidad (Sección de Transportes) del Consell d'Eivissa de fecha 06.02. 2018 sobre la estación de autobuses situada en la UA-11SE. El futuro proyecto de esta estación de autobuses se someterá al procedimiento de EIA de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 21/2013, de EIA.
- b. Respecto a la modificación normativa, especialmente en cuanto a la disposición adicional 9, en referencia a las unidades de actuación UA-01SC, UA-01SG, UA-02SG, UA-03PV, UA-04PV, UA-05PV, UA-06PV, UA-01J, UA-01ST, UA-01VV, UA-01CL, UA-02SE, UA-03SE, UA-04SE, UA-06SE, UA-07SE, UA-08SE, UA-09SE, UA-10SE, UA-11SE, UA-01CP, UA-01ES, UA-02ES, UA-01CLL, UA-02CLL, UA-02EF, UA-03EF y UA-04EF, se ha de atender, en sus ordenaciones, usos y actividades, a las posibles servidumbres, afecciones asociadas y/o riesgos de las aguas superficiales: DPH cartográfico o probable, Zona de servidumbre y policía, Zona de flujo preferente, Zona de avenida (de 10, 50, 100 y 500 años)
- c. La modificación puntual ha de recoger las limitaciones a la clasificación y calificación del suelo de los artículos 6,9 y 14 del Reglamento de dominio público hidráulico vigente y prever un Plan de gestión de riesgos de inundación.
- d. En cuanto a la protección del dominio público hidráulico se deberá modificar la propuesta del artículo 5.8.6 de manera que las medidas que ha previsto aplicar para la instalación de aparcamientos provisionales en las zonas con vulnerabilidad de acuíferos, se apliquen también a las zonas de restricciones máximas de los perímetros de protección de los pozos de abastecimiento.
- e. En los proyectos derivados de la modificación se aplicará el punto 2 del artículo 20 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

16.3 Recordar que las actuaciones de urbanización que supongan demandas de agua no se podrán desarrollar hasta que no se encuentre asegurado el abastecimiento. Esta condición es de aplicación también a las UA que se encuentran en situación de suelo rural que no han sido urbanizadas hasta el momento actual.

17 En lo que respecta a los términos de la declaración ambiental estratégica del proyecto, a la vista de cuyo contenido se ha elaborado esta documentación en la que se incorporan los aspectos que de la misma se derivan:

17.1 Es criterio de los responsables del Plan suspender la aprobación definitiva de las dos propuestas del proyecto sobre los que tal declaración emite informe negativo, al no afectar tal suspensión a la globalidad de la Modificación, al no derivarse de la misma afección alguna en relación con el resto de alteraciones puntuales de la ordenación que en la misma se proponen.

Por ello, tales propuestas han sido suprimidas de esta documentación que ha de ser objeto del acuerdo de aprobación definitiva, en el bien entendido de que tal suspensión se mantendrá hasta tanto:

- a. Bien se disponga de abastecimiento de agua suficiente para satisfacer las nuevas demandas hídricas que las mismas suponen.
- b. Bien se alteren las determinaciones de ordenación de dichas propuestas de modo que de las mismas no se deriven incrementos de los consumos hídricos actuales.

17.2 Por lo que atañe a las previsiones sobre la ordenación de la UA-11SE, tal y como en la correspondiente Memoria se señala y el propio informe del Consell Insular recoge, la ubicación de la futura Estación de autobuses no es objeto modificación alguna en tanto en cuanto que





se mantiene el emplazamiento previsto para tal infraestructura por las NNSS vigentes, alterándose tan sólo la morfología de la parcela en que dicho emplazamiento se prevé a fin de aprovechar las posibilidades alternativas de desarrollo de la instalación que derivan de la recalificación de los terrenos de la unidad hasta ahora destinados a uso residencial unifamiliar.

En cuanto a los factores y características que han de conformar el funcionamiento futuro del sistema de transporte público, escapan del contenido de la Modificación y deberán ser, en todo caso, tenidos en cuenta en la formulación de los instrumentos reguladores y de los proyectos específicos propios de tal materia.

17.3 En lo que respecta a que la ordenación de las unidades de actuación a que se refiere la Disposición adicional 9, deberá de respetar las posibles servidumbres, afecciones asociadas y/o riesgos de las aguas superficiales: DPH cartográfico o probable, Zona de servidumbre y policía, Zona de flujo preferente, Zona de avenida (de 10, 50, 100 y 500 años), no existe inconveniente alguno en añadir en tal disposición párrafo señalativo de ello, quedando pues tal Disposición como sigue:

#### *DISPOSICIÓN ADICIONAL 9*

*Al no concurrir en ellas los requisitos que el artículo 29 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, establece para su consideración como actuaciones de dotación, la totalidad de actuaciones contempladas en las unidades de actuación que a continuación se relacionan tendrán la consideración de actuaciones de reordenación y/o compleción de la urbanización: UA-01SC, UA-01SG, UA-02SG, UA-03PV, UA-04PV, UA-05PV, UA-06PV, UA-01J, UA-01ST, UA-01VV, UA-01CL, UA-02SE, UA-03SE, UA-04SE, UA-06SE, UA-07SE, UA-08SE, UA-09SE, UA-10SE, UA-11SE, UA-01CP, UA-01ES, UA-02ES, UA-01CLL, UA-02CLL, UA-02EF, UA-03EF y UA-04EF.*

*En la ordenación de los respectivos ámbitos deberán de respetarse, las servidumbres, afecciones asociadas y/o riesgos de las aguas superficiales que resulten legalmente exigibles: DPH cartográfico o probable, Zona de servidumbre y policía, Zona de flujo preferente, Zona de avenida (de 10, 50, 100 y 500 años*

17.4 En relación con las limitaciones a la clasificación y calificación del suelo de los artículos 6,9 y 14 del Reglamento de dominio público hidráulico vigente, el artículo 2.5.02 de las NNUU ya recoge el obligado cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas y el Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los título preliminar, I, IV, V y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas.

Respecto de la necesaria previsión de un Plan de gestión de riesgos de inundación, no existe inconveniente alguno en incluir en el apartado f.) del punto 2.1 del artículo 8.5.04 la necesidad de formulación del mismo, quedando tal apartado f.) como sigue:

*f).- Prevención de riesgos de inundaciones.*

*De acuerdo con el anexo 2 del Plan territorial de las Illes Balears en materia de protección civil (PLATERBAL), en el caso de inundaciones se proponen las siguientes estrategias de planificación:*

- 1. Limitar la urbanización a aquellas zonas donde no sean posibles otras medidas.*
- 2. Prevenir vías alternativas y complementarias a aquellas que puedan ser dañadas en caso de calamidades con el fin de no dejar ninguna área del territorio incomunicada.*
- 3. Facilitar el desagüe del torrente por su parte baja.*
- 4. Desarrollar un plan de obras y correcciones hidráulicas.*

*aspectos todos ellos que deberán de incorporarse al Plan de gestión de riesgos de inundación que necesariamente deberá formularse*

17.5 No existe inconveniente alguno en modificar el apartado 2.2 del artículo 5.8.06, que quedará como sigue:

*2.2 En el caso de los terrenos calificados como APR de vulnerabilidad de Acuíferos y en las zonas de restricciones máximas de los perímetros de protección de los pozos de abastecimiento:*

- a. Si el aparcamiento tiene una capacidad superior a 25 vehículos será necesario ubicar aseos conectados a la red de alcantarillado o, si no fuera posible la conexión, del tipo químico.*
- b. Será necesario pavimentar la instalación con un pavimento que permita absorber los posibles derrames de aceites o gasolinas (del tipo zahorra artificial o similar).*
- c. Si la instalación se ubica en la zona de policía del cauce de un torrente, será preciso el informe de la Dirección General de Recursos Hídricos.*

17.6 No existe tampoco inconveniente alguno en recoger la aplicación de lo dispuesto por el punto 2 del artículo 20 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, a cuyo efecto se propone la incorporación a las NNUU de una nueva Disposición adicional 10 del siguiente tenor literal:



#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 10

La adaptación o revisión de las NNSS, así como cualquier otro plan sometido a evaluación ambiental estratégica, incorporarán la perspectiva climática en el proceso de evaluación ambiental, debiendo a tal efecto contener:

- a. Un análisis de su impacto sobre las emisiones de gases de efecto invernadero directas e inducidas, así como medidas destinadas a minimizarlas o compensarlas en caso de que no se puedan evitar.
- b. Un análisis de la vulnerabilidad actual y prevista ante los efectos del cambio climático y medidas destinadas a reducirla.
- c. Una evaluación de las necesidades energéticas de su ámbito de actuación y la determinación de las medidas necesarias para minimizarlas y para garantizar la generación de energía de origen renovable.

En los nuevos desarrollos urbanísticos que prevean los instrumentos recogidos en el apartado anterior se reservará un área de suelo destinada a la generación de energía renovable con una superficie suficiente para generar el equivalente anual a las necesidades energéticas de dicho desarrollo

### MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

#### Introducción

#### Normativa urbanística aplicable

#### Traslación de determinaciones

#### Modificaciones de la ordenación introducidas en la traslación

#### Corrección de errores de forma independiente de la traslación

#### Modificaciones en la normativa

#### Definición de una nueva unidad de actuación en el núcleo de Can Pep Simó

#### Modificaciones derivadas de los resultados de los trámites de información pública e informes de otras administraciones llevados a cabo.

#### Otras modificaciones

#### Determinaciones de obligada inclusión

#### Relación de modificaciones en la documentación escrita

#### Relación de modificaciones en la documentación gráfica

#### Introducción

1 La Modificación puntual número 10 de las NNSS tiene básicamente por objeto el efectuar la traslación, sobre la cartografía urbana a escala 1:1000 de los núcleos urbanos de Santa Eulària des Riu y de Can Nadal elaborada por SITIBSA, de las determinaciones de carácter gráfico mediante las que las NNSS vigentes definen la ordenación pormenorizada de dichos núcleos y, aprovechando dicha traslación, alterar una serie de aspectos puntuales de la ordenación vigente que, en resumen, se concretan en:

- a. La corrección de los errores detectados en cuanto a la asignación y límites de las distintas calificaciones, actualizando las asignaciones y ajustando los límites a la realidad física y/o catastral.
- b. La revisión y completión de las alineaciones viarias grafiadas, definiéndolas bajo un criterio unitario.
- c. La incorporación, a la documentación gráfica de las NNSS, de las determinaciones básicas de la ordenación de los terrenos incluidos en el ámbito del sector de Cas Capitá-Es Faraió, que se corresponden con las definidas por el Plan parcial en base al cual se desarrollaron urbanísticamente dichos terrenos.
- d. La modificación de la ordenación actualmente definida para los terrenos incluidos en las unidades de actuación en suelo urbano UA-05SE y UA-11SE, por las razones que luego se expondrán.

2 La Modificación se inscribe en el proyecto global de traslación, sobre la cartografía oficial de la CAIB, de la totalidad de determinaciones gráficas de las NNSS, que se inició mediante la Modificación no 1 de las NNSS, se continuó mediante las modificaciones no 3, 4 y 8 respecto de los núcleos de San Carlos, Can Fornet, Santa Gertrudis, Ses Torres y Cas Corb, y se completará en fases sucesivas respecto del resto de núcleos.

La traslación, supone la modificación del sistema geográfico de referencia en el que se definen las determinaciones de ordenación de las NNSS desde el ED 50 de la cartografía actualmente vigente al ETRS 89 en que está elaborada la cartografía urbana a escala 1:1000 de SITIBSA, lo que permitirá la fácil implementación de dichas determinaciones en los distintos Sistemas de Información Geográfica que se encuentran en fase de elaboración en el ámbito de la Comunidad Autónoma, entre ellos el MUIB que impulsa la DG de Ordenación del Territorio del Govern de la CAIB y que, mediante un visor único consultable en la web, presentará el planeamiento urbanístico de todos los municipios de la Comunidad Autónoma, proporcionando las delimitaciones reales de los ámbitos de los planeamientos urbanísticos aprobados y vigentes en relación a la cartografía oficial de las Islas Baleares y con las correspondientes bases de datos asociadas.



Junto con la traslación se ha procedido a la modificación de la escala a la que dichas determinaciones se representan a fin de mejorar su grado de lectura y comprensión de modo compatible con el grado de precisión exigible.

Las determinaciones de carácter gráfico que son objeto de la traslación son las que se contienen en los planos de las NNSS actualmente vigentes correspondientes a la serie SEU, calificación del suelo del núcleo urbano de Santa Eulària des Riu: SEU-01, SEU-02, SEU-03, SEU-04, SEU-05, SEU-06, SEU-07, SEU-08, SEU-09, SEU-10 y SEU-11, a escala 1:1000, que pasan a ser sustituidos por los planos SEU-01, SEU-02, SEU-03 y SEU-04 a escala 1:2000

3 De forma independiente de la traslación, el proyecto asimismo incluye, en los términos que más adelante se explicitan:

- a. La corrección de una serie de errores materiales detectados en la documentación gráfica de las NNSS en que se define la ordenación de los núcleos urbanos de Siesta-Montañas Verdes y del de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet, que se concretan fundamentalmente en el reconocimiento de alineaciones viarias existentes y no recogidas por las NNSS vigentes.
- b. La modificación de las determinaciones normativas contenidas en los artículos 4.3.01, 5.1.06.1.b), 5.2.03, 5.8.06, 6.3.01.5.4.a), 6.3.02.5.3.a), 6.3.03.5.3.a), 6.3.04.5.3, 6.3.08.3.a) y 7.2.01 de las Normas urbanísticas de las NNSS (NNUU), así como la adición a las mismas de una nueva Disposición adicional 9.
- c. La definición de una nueva unidad de actuación en suelo urbano en el núcleo de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet a fin de posibilitar la obtención, obligatoria y gratuita, de una pieza de terrenos calificada por las NNSS como EL-P que es aún de titularidad privada y que no resultaba incluida por ellas en ninguna UA.

4 Además de lo anterior y como consecuencia del informe ambiental estratégico en su día formulado:

4.1 Se han incorporado, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 21 de la LEA, las determinaciones que resultan del Estudio ambiental estratégico y que se concretan en una regulación más pormenorizada respecto de la hasta ahora propuesta en relación con la posibilidad del uso provisional de aparcamiento en parcelas sin edificar, respecto de la que el informe del Departamento de Medio Ambiente del CIE había señalado determinadas objeciones a las que ahora se da respuesta en el citado Estudio ambiental estratégico.

4.2 Se han incorporado, en aplicación del artículo 23 de la LEA las determinaciones que resultan de los trámites de información pública y consulta efectuados y que se concretan, en cumplimiento de lo solicitado en el informe emitido por la Dirección General de Emergencias e Interior de la Conselleria de Hacienda y Administraciones Públicas, en la modificación del primer párrafo del artículo 8.5.04.2.2 de las NNUU a fin de incorporar al mismo el obligado cumplimiento de la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de emergencia por incendios forestales aprobada por el Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre.

4.3 Se han corregido los errores cometidos en los planos SEU-03 y CPS-04 respecto de la definición de determinadas alineaciones viarias en las zonas de Can Guasch y Punta Blanca que contradicen las definidas y aceptadas en distintas autorizaciones municipales recientes, cuya corrección resulta urgente en tanto en cuanto afectan a expedientes abiertos y pendientes de resolución desde hace tiempo relativos a actuaciones de nueva edificación, de cerramientos de parcelas o de nueva parcelación, cuya resolución final resulta por tanto ahora obstaculizada de forma totalmente incongruente con actos propios anteriores y que, además, se efectúan en ámbitos residenciales de baja densidad, en los que la intensidad del tráfico rodado no precisa de ampliaciones de las secciones viarias existentes, careciendo por tanto de todo sentido que tales alineaciones oficialmente reconocidas resulten ahora modificadas.

5 Tal y como de lo señalado en el apartado de esta documentación destinado a describir la tramitación ambiental se deriva:

- a. El proyecto resultó inicialmente aprobado mediante acuerdo plenario de fecha 22.12.2017, que propuso asimismo la apertura del trámite de información pública y de solicitud de informes por un plazo de 45 días hábiles, que finalizó en fecha 07.03.2018.
- b. El proyecto volvió a ser sometido a nuevo trámite de información pública e informe de las administraciones que en la misma se señalaban por plazo de 45 días a partir de la fecha 06.11.2018, en cumplimiento de la Resolución del presidente de la CMAIB de fecha 10.07.2018, por la que se formuló el informe ambiental estratégico sobre el proyecto, que concluyó que resultaba necesario sujetarlo a Evaluación ambiental estratégica ordinaria de acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2003, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Esta documentación contiene el resultado del trámite de participación pública efectuado a partir de la fecha de 02.01.2018 y del efectuado, en cumplimiento de la Resolución del presidente de la CMAIB de fecha 10.07.2018, a partir de la fecha de 06.11.2018, e incorpora los aspectos señalados en las distintas alegaciones e informes cuya aceptación se propone, a efectos de cuya consideración, tal y como en la Memoria de participación pública e informes de otras administraciones se puede constatar, ha resultado determinante la valoración de su incidencia en el contenido del Estudio ambiental estratégico, a fin de evitar un nuevo retraso en la finalización de un expediente cuya tramitación ya se ha extendido en demasía desde la fecha de su inicio.

Por último, esta documentación incorpora los términos en que se formuló la propuesta final correspondiente a la tramitación ambiental del proyecto y recoge los condicionantes que resultan de la declaración ambiental estratégica y las propuestas de corrección efectuadas por los servicios técnicos municipales en relación con los errores materiales detectados durante la larga tramitación del proyecto.





### **Normativa urbanística aplicable**

6 Rigen en las zonas que son objeto de la Modificación las determinaciones de las NNSS del término municipal de Santa Eulària des Riu, definitivamente aprobadas por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Historicoartístico del Consell Insular de Ibiza de fecha 23 de noviembre de 2011 (BOIB 20 EXT de 08.02.2012), que clasifican la totalidad de los terrenos que son objeto de la misma como suelo urbano y establecen su ordenación pormenorizada asignándolos en su integridad a las distintas calificaciones que las NNSS definen.

### **Traslación de determinaciones**

7 Como se ha señalado, la Modificación contempla, en primer lugar, la traslación de las determinaciones gráficas mediante las que las NNSS definen la ordenación pormenorizada de los núcleos de Santa Eulària des Riu y de Can Nadal, desde su base cartográfica inicial a la cartografía urbana de SITIBSA, que constituye la base de los distintos Sistemas de Información Geográfica que se encuentran en fase de elaboración en el ámbito de la Comunidad Autónoma.

Como también se ha dicho, junto con la traslación se ha procedido a la modificación de la escala a la que dichas determinaciones se representan, desde la original 1:1000 que constituye la base cartográfica de las NNSS definitivamente aprobadas, a la 1:2000 que ahora se establece con carácter general para la traslación homogénea de las determinaciones de las NNSS relativas a la ordenación de la totalidad del suelo urbano del término, y que se ha adoptado teniendo en cuenta que, como es precisamente el caso, la definición de la ordenación de los núcleos que tienen un mayor ámbito superficial a la escala 1:1000 actualmente utilizada, provoca una multiplicidad de documentación gráfica que dificulta la lectura conjunta de la ordenación definida.

La escala 1:2000 ahora empleada, permitirá mejorar el grado de lectura y comprensión de la ordenación de modo compatible con el grado de precisión exigible, sin que ello suponga merma de dicha precisión, dadas las posibilidades que las nuevas tecnologías de representación facultan, y permite, en el caso concreto del núcleo que es objeto de la Modificación no 10, la representación de la totalidad de su ámbito en tan sólo cuatro planos, frente a los once actuales, posibilitando como ya se ha dicho una lectura unitaria y mejor y más completa de la ordenación establecida.

Por último, señalar que la modificación en las escalas afecta tan sólo a la escala a que las determinaciones se representan, no a la escala a que tales determinaciones se han definido, que ha sido siempre la escala 1:1.000 de la cartografía urbana de SITIBSA, escala idéntica a la empleada para la elaboración de la documentación gráfica del documento definitivamente aprobado, por lo que la precisión en la definición no resulta alterada.

### **Modificaciones de la ordenación introducidas en la traslación**

8 Las alteraciones de la ordenación vigente que la Modificación introduce con ocasión de la traslación son las siguientes:

8.1 Corrección con carácter general de los errores detectados en cuanto a la asignación y límites de las distintas calificaciones, actualizando las asignaciones y ajustando los límites a la realidad física y/o catastral, entre los que cabe destacar:

- a. La asignación al sistema de espacios libres públicos de las zonas específicamente acondicionadas para tal uso en actuaciones efectuadas con posterioridad a la aprobación definitiva de las NNSS: Paseo de s'Alamera, Plaza del Cañón, etc.
- b. La corrección de los errores de asignación a viario público de tramos correspondientes a accesos o aparcamientos privados.
- c. La asignación el sistema general de equipamiento educativo de diversas piezas al norte del núcleo, cuyos límites asimismo se ajustan a la realidad.
- d. La asignación a la categoría de viario peatonal o con tráfico rodado restringido de diversos tramos viarios: calle San Vicente, pasajes de acceso al Paseo Marítimo, etc.

8.2 Revisión generalizada de las alineaciones viarias definidas, que ahora se establecen bajo un criterio unitario, con compleción de las definidas de forma incompleta y señalamiento de los tramos en que deben de ajustarse las actuales, entre las que cabe destacar:

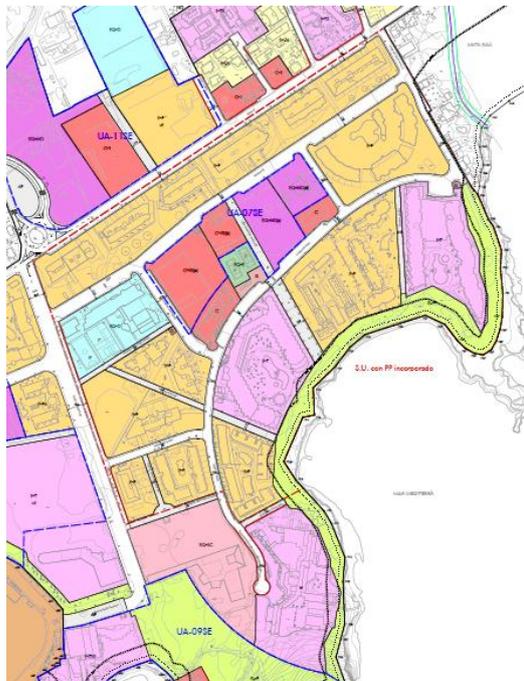
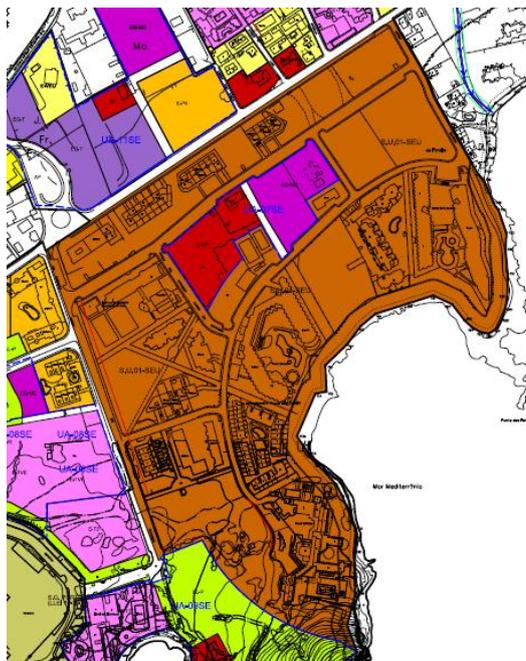
- a. La revisión de las alineaciones definidas para el Dominio público marítimo terrestre y la compleción de las alineaciones correspondientes a los espacios libres públicos del Paseo Marítimo.
- b. La revisión de las alineaciones definidas para las calles San Jaime, del Río, Doctor Camacho, etc., así como del viario de una serie de zonas: s'Atalaia, sa Rota den Pere Cardona, can Frígola, can Guasch, etc., con reconsideración de algunos tramos propuestos que se han considerado innecesarios.
- c. La revisión de los límites de las distintas calificaciones asignadas a los terrenos ubicados en el Puig de Missa
- d. El ajuste de alineaciones del viario paralelo a la calle Margarita Anckerman que constituye el límite norte del suelo urbano
- e. La incorporación de determinaciones definidas por Estudios de detalle o Proyectos de parcelación definitivamente aprobados



8.3 Incorporación, a la documentación gráfica de las NNSS, de las determinaciones básicas de la ordenación de los terrenos incluidos en el ámbito del sector de Cas Capitá-Es Faraió, que se corresponden con las definidas por el Plan parcial en base al cual se desarrollaron urbanísticamente dichos terrenos, cuyas condiciones de ordenación permanecen inalteradas al mantenerse el ámbito de los terrenos como suelo urbano con Plan parcial incorporado, y que se concretan en la expresión del uso concreto asignado a los terrenos: Residencial plurifamiliar EP; Alojamiento turístico: ET y H; Comercial: C y C-VE; Infraestructura IS; Espacio libre público EL-P; y equipamiento: EQ-SC, EQ-D, EQ-MD.

#### Ambito del sector de Cas Capitá-Es Faraió

#### Incorporación de las determinaciones básicas



NNSS

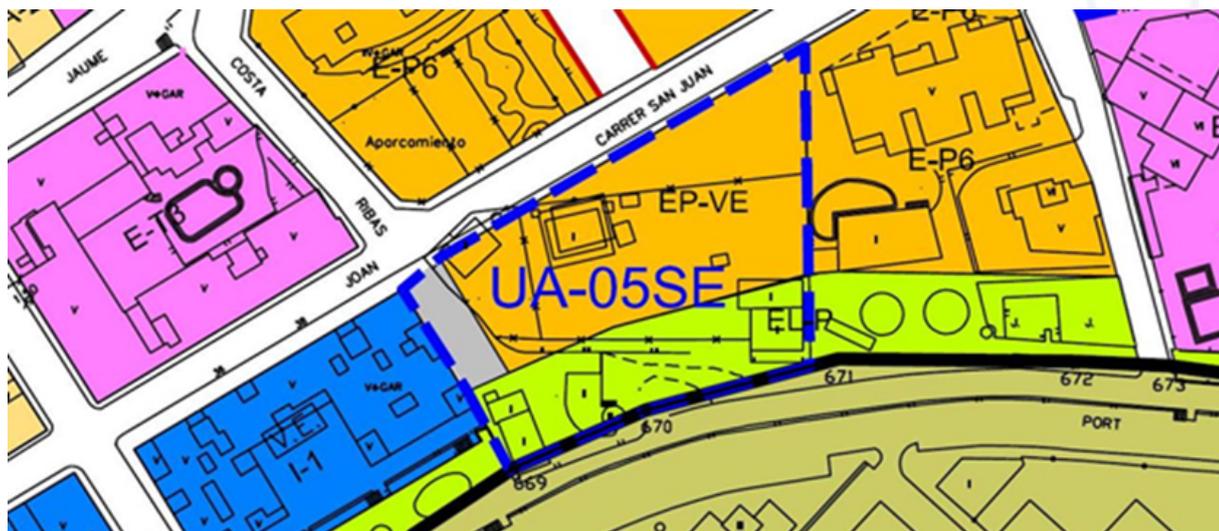
Modificación

8.4 Modificación de la ordenación definida por las NNSS vigentes para los terrenos incluidos en la unidad de actuación en suelo urbano UA-05SE, de acuerdo con lo señalado en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu y la entidad Marina Santa Eulalia SL, en el que se estipula la alteración de las condiciones de ordenación de las parcelas lucrativas de la unidad, alterando las condiciones morfológicas y de implantación de la edificación mediante su recalificación a zona intensiva, incrementando la edificabilidad y previendo la construcción de un local de equipamiento ubicado en planta baja a nivel del Paseo Marítimo y con entrada desde el mismo, que será de cesión obligatoria y gratuita a la administración.

8.4.1 Las modificaciones suponen, básicamente, la alteración de:

- La calificación urbanística de las parcelas, que pasan de estar calificadas como residencial extensiva plurifamiliar con volumetría específica EP-VE a resultar calificadas como Intensiva con volumetría específica I-VE.
- El techo edificable de las parcelas, que pasa de 3.801 m<sup>2</sup>t a 4.759 m<sup>2</sup>t, con un incremento neto de 958 m<sup>2</sup>t, que no conlleva incremento alguno de la capacidad máxima de los terrenos, que se mantiene en 32 viviendas y 96 habitantes.
- Las condiciones urbanísticas de aplicación, que pasan a ser las definidas de forma gráfica en planos, resultando aplicable en todo lo especificado en la ficha las condiciones propias de la calificación I-1.
- La obligatoria previsión de la construcción en la planta baja de un local destinado a equipamiento público que será cedido a la administración.





#### Ordenación actual de la UA-05SE

8.4.2 Como resultado de lo anterior, la ficha de la unidad, que actualmente reza:

##### 05. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-05SE

###### a. Situación, ámbito y objeto.

Se situa en el centro del núcleo de Santa Eulària, en el Paseo Marítimo y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viarios en ella incluidos para la compleción del Paseo.

###### b. Criterios de ordenación.

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

Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona VE:

Altura máxima: PB+4

Ocupación máxima: 40 %

Retranqueos a linderos: 6 m

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

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

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.291 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de espacio viario (V): 257 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.548 m<sup>2</sup>

###### c2. Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar VE: 2.628 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.628 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 3.801 m<sup>2</sup> de techo residencial

Densidad máxima de uso residencial: 32 viviendas (96 habitantes)

d. Superficie total de la unidad de actuación: 4.176 m<sup>2</sup>

e. Sistema de actuación: Compensación

f. Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización

Quedarà como sigue:

##### 05. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-05SE

###### a. Situación, ámbito y objeto.

Se situa en el centro del núcleo de Santa Eulària, en el Paseo Marítimo y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viario en ella incluidos para la compleción del Paseo, así como la de un local de equipamiento ubicado en la planta baja, a nivel del Paseo Marítimo y con entrada desde el mismo, en los términos definidos en el Convenio definitivamente aprobado en fecha 28.09.2017 y publicado en el BOE número 135 de fecha 04.11.2017.

###### b. Criterios de ordenación. Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona I-VE:

Altura máxima en número de plantas: S+PB+4.

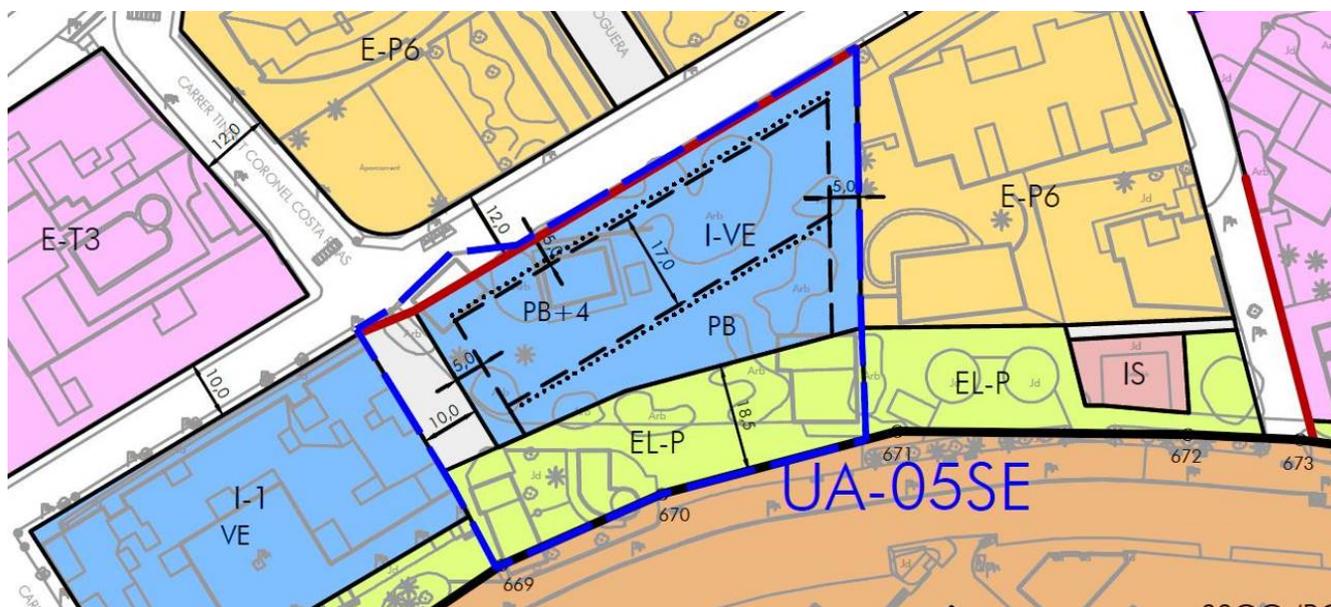
La ocupación en planta sótano será del 100 %

La ocupación y retranqueos en planta baja y en plantas piso serán los definidos en planos, resultando los respectivos ámbitos grafiados totalmente edificables y admitiéndose en las plantas piso cuerpos volados que sobresalgan de dichos ámbitos un máximo de 1 m, en la forma que asimismo se grafia en planos.

Resto de condiciones las de la calificación I-1

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



*c1. Usos no lucrativos.**Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.310 m<sup>2</sup>**Superficie mínima de espacio viario (V): 470 m<sup>2</sup>**Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.780 m<sup>2</sup>**Edificabilidad mínima uso no lucrativo: 1.587,39 m<sup>2</sup>t**c2. Usos lucrativos.**Superficie máxima de zona intensiva I-VE: 2558 m<sup>2</sup>**Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2558 m<sup>2</sup>**Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 4.759,03 m<sup>2</sup>t de uso residencial**Densidad máxima de uso residencial: 32 viviendas (96 habitantes)**d. Superficie total de la unidad de actuación: 4.338 m<sup>2</sup>**e. Sistema de actuación: Compensación**f. Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización***Ordenación propuesta para la UA-05SE**

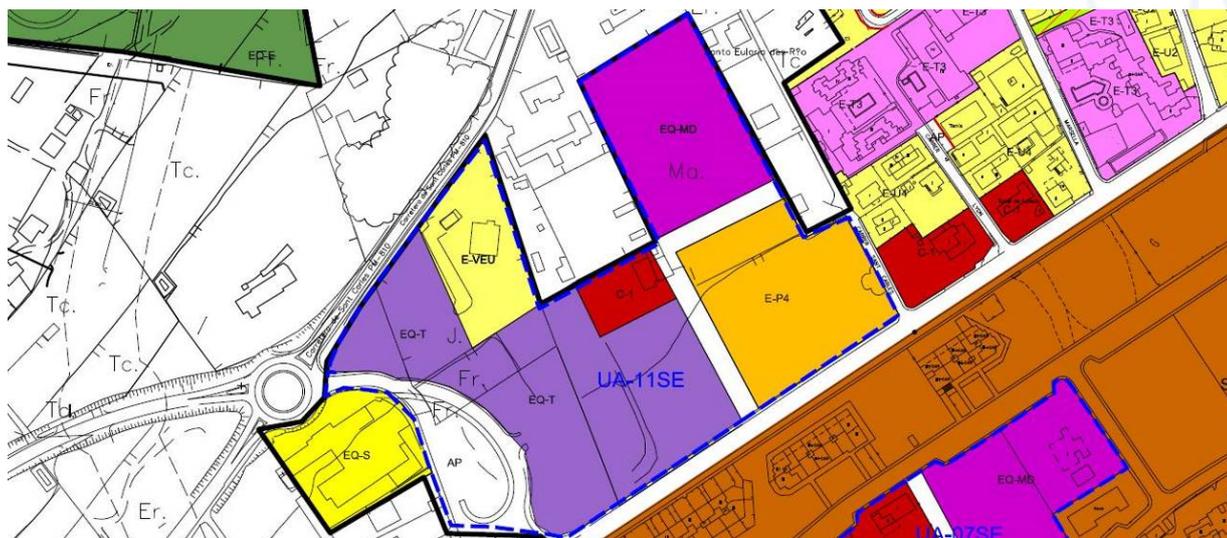
8.5 Modificación de la ordenación definida por las NNSS vigentes para los terrenos incluidos en la unidad de actuación en suelo urbano UA-11SE, de acuerdo con lo señalado en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu y la entidad Propuestas y Promociones Sta Eulalia 2016 SL, en el que se estipula un alteración de las condiciones de ordenación de los terrenos incluidos en la unidad que, sin incremento de los aprovechamientos lucrativos a ellos asignados, incrementa la funcionalidad de la zona mediante la mejora de su distribución interior y de la conectividad de los terrenos con las vías que los circundan, y se faculta la obtención anticipada de los terrenos que resultan de cesión obligatoria y gratuita.

Con ocasión del análisis de la propuesta, se ha detectado la existencia de una serie de errores y contradicciones entre la ordenación definida para la UA-11SE en la documentación gráfica de las NNSS y la descripción de tal ordenación que se contiene en la Memoria y Normas urbanísticas de las NNSS, que se concretan básicamente en que:

- El ámbito de la UA, cuya superficie total asciende a 43.135 m<sup>2</sup>, no incluye los terrenos titularidad del Consell Insular en que actualmente se emplaza el aparcamiento de automóviles vinculado a la residencia de Can Blai, ni los correspondientes al actual trazado del tramo viario que conecta la rotonda en que se ubica tal residencia con la carretera a Cala Pada
- Los terrenos en que ha de emplazarse la futura estación de autobuses no están calificados como EQ-T sino como EQ-MD, tal y como reiteradamente se señala en los apartados 6.3.5.d (2.6.1.b) (2.5.5.b.8) (2.6.4.18) y 6.11.10 de la Memoria de las NNSS y se recoge en la ficha de la UA.

Por ello, se ha aprovechado la traslación para corregir los errores señalados, efectuándose la propuesta de nueva ordenación con incorporación de las correspondientes correcciones.





Ordenación actual de la UA-11SE según la documentación gráfica de las NNSS

8.5.1 Las modificaciones que ahora se proponen, suponen básicamente:

- La eliminación de la zona residencial unifamiliar prevista cuyos terrenos: 4.163 m<sup>2</sup> de superficie con un aprovechamiento de 1.250 m<sup>2</sup>t, se incorporan ahora a los calificados como equipamiento y se destinan a la ubicación de la estación de autobuses.
- El incremento -de 1.705 m<sup>2</sup> a 5.868 m<sup>2</sup>, es decir 4.163 m<sup>2</sup> netos de aumento, cifra idéntica a la antes citada- de la superficie de terrenos calificados para uso comercial, cuya edificabilidad se fija en 2.955 m<sup>2</sup>t, resultado de añadir a los 1.705 m<sup>2</sup>t hasta ahora previstos los 1.250 m<sup>2</sup>t detraídos de la antigua zona residencial unifamiliar.
- El mantenimiento de la magnitud y configuración de la zona calificada como residencial extensiva plurifamiliar: 8.213 m<sup>2</sup> de superficie con una edificabilidad de 8.080 m<sup>2</sup>t y una capacidad máxima de 65 viviendas.
- El mantenimiento en lo básico de la configuración y magnitud de las dos piezas de terrenos calificados para uso de equipamiento, la más pequeña de las cuales se recalifica como Equipamiento docente EQ-D y cuya superficie global se mantiene en los 23.173 m<sup>2</sup> iniciales.
- La inicial calificación de la actuación contemplada, que pasa a ser la de actuación de reordenación y mejora de la urbanización, al emplazarse en suelo urbano y no concurrir las condiciones definidas en el apartado 2 del artículo 29 de la LOUS para las actuaciones de dotación, ya que el incremento de las dotaciones públicas que se prevé no está directamente vinculado al reajuste de su proporción con el incremento de la edificabilidad o de la densidad, o con los nuevos usos que se asignan en la ordenación, sino que en su conjunto, exceden de lo que de tal reajuste resultaría.

8.5.2 Como resultado de lo anterior, la ficha de la unidad, que actualmente reza:

#### 11. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-11SE

##### a. Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en la zona de Can Sansó y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a equipamiento municipal diverso en que deben ubicarse la futura estación de autobuses, una zona comercial de cesión en concepto de 15 % del AM y otros equipamientos.

##### b. Criterios de ordenación.

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

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

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

Superficie mínima de equipamiento municipal diverso: 23.173 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento AP: 5.881 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 29.054 m<sup>2</sup>

###### c2. Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar con volumetría específica E-UVE: 4.163 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar con volumetría específica E-PVE: 8.213 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de zona comercial CI: 1.705 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 14.081 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Calificación E-UVE: Edificabilidad 1.250 m<sup>2</sup> de techo. 0.30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Resto de condiciones idénticas a las de la calificación E-U4. Número máximo de viviendas: 5



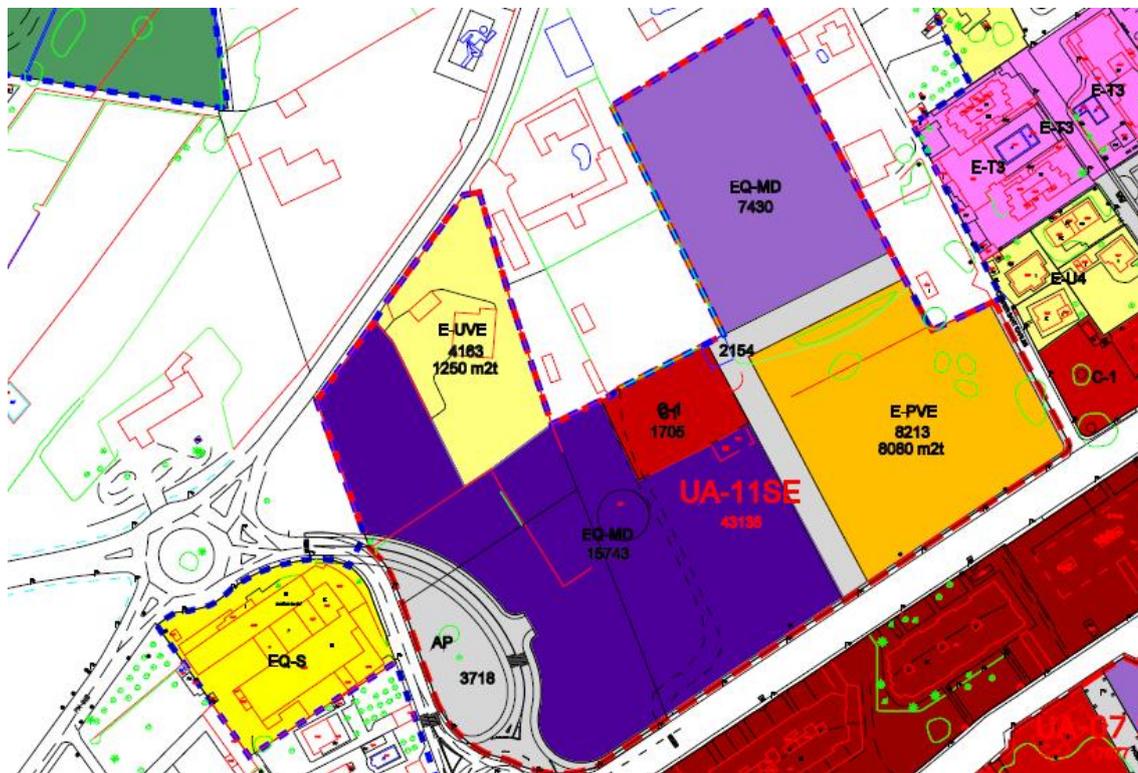
Calificación E-PVE: Edificabilidad 8.080 m<sup>2</sup> de techo. 0.98 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Resto de condiciones idénticas a las de la calificación E-P4. Número máximo de viviendas: 65.

Calificación C1: Según características generales de la calificación.

d. Superficie total de la unidad de actuación: 43.135 m<sup>2</sup>

e. Sistema de actuación: Compensación.

f. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.



Ordenación actual tal y como resulta de la Memoria y NNUU de las NNSS

Quedará como sigue:

#### 11. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-11SE

##### a. Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en la zona de Can Sansó y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a equipamiento municipal diverso en que deben ubicarse la futura estación de autobuses, una zona comercial parcialmente de cesión en concepto de 15 % del AM y otros equipamientos, en los términos definidos en el Convenio aprobado en fecha 28.09.2017 y publicado en el BOE número 135 de fecha 04.11.2017.

##### b. Criterios de ordenación.

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

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

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

Superficie mínima de equipamiento público: Municipal diverso EQ-MD y Docente EQ-D: 24.054 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento AP: 5.000 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 29.054 m<sup>2</sup>

###### c2. Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar con volumetría específica E-PVE: 8.213 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de zona comercial C-VE: 5.868 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 14.081 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Calificación E-PVE: Edificabilidad 8.080 m<sup>2</sup> de techo. 0.98 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Resto de condiciones idénticas a las de la calificación E-P4. Número máximo de viviendas: 65.

Calificación C-VE: Edificabilidad 2.955 m<sup>2</sup>. Resto de condiciones idénticas a las de la calificación C-1.

d. Superficie total de la unidad de actuación: 43.135 m<sup>2</sup>

e. Sistema de actuación: Compensación.

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





Ordenación propuesta para la UA-11SE

### Corrección de errores de forma independiente de la traslación

9 Como al inicio se ha señalado, de forma independiente de la traslación, la Modificación incluye la corrección de una serie de errores existentes en la documentación gráfica mediante la que las NNSS vigentes definen la ordenación de los núcleos de Siesta-Montañas Verdes y de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet, que han sido detectados con motivo de la tramitación de expedientes de obras que resultan afectados por ello.

Dada la urgencia en solventarlos a que obliga el estado de la tramitación de dichos expedientes, los errores se corrigen sobre la cartografía actual de las NNSS y serán en su día incorporados a las respectivas traslaciones sobre la nueva cartografía.

Los errores afectan a los siguientes planos:

- a. MOV-02, MOV-03 Y MOV-04, de calificación del suelo urbano del núcleo de Siesta-Montañas Verdes, en los que se reajustan una serie de alineaciones y, mediante su calificación como EL-PR, se reconocen una serie de accesos interiores existentes cuya alineación no era reconocida por las NNSS.
- b. PPM-02, de calificación del suelo urbano del núcleo de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet, en el que se ajusta a la realidad el límite del Plan parcial de Es Pouet y se reajustan las alineaciones en la zona del Residencial Las Rosas.

### Modificaciones en la normativa

10 Como también al inicio se ha dicho, la Modificación incluye la alteración del texto normativo de una serie de artículos de las NNUU, que se concretan en:

10.1 Modificación del número 3 del artículo 4.3.01 a fin de permitir la conservación y protección mediante su cubrición -sea cual sea la clasificación y calificación de los terrenos en que se ubiquen, así como su localización o disposición en la parcela- de los elementos y bienes patrimoniales que deban de conservarse in situ, pudiendo las construcciones e instalaciones destinadas a tales fines destinarse además a labores de divulgación.

Con tal finalidad, se propone la modificación del título de tal número al de Reglas específicas de aplicación cuando los restos arqueológicos o elementos etnológicos hallados deban de ser conservados in situ y la adición a los dos apartados actuales de un nuevo apartado c. en que se regule lo anterior, quedando la redacción del citado número 3 del siguiente tenor literal:

3.- *Reglas específicas de aplicación cuando los restos arqueológicos o elementos etnológicos hallados deban ser conservados in situ.*

*Cuando en el transcurso de una obra o actuación, se produjesen hallazgos de interés arqueológico o etnológico que deban ser conservados in situ en aplicación de la legislación de patrimonio histórico artístico, se aplicarán las siguientes reglas:*

- a).- *Previo Estudio de detalle que demuestre que no existirá afección negativa significativa al entorno, podrá sobreelevarse la edificación prevista, o aplicarse otras soluciones técnicas, sin que resulten a tal efecto de aplicación los parámetros urbanísticos definidos por las NNUU para la calificación de que se trate que resulten incompatibles con la solución planteada.*



b).- Siempre que mediante Estudio de Detalle se demuestre que no existirá afección negativa significativa al entorno, los aparcamientos podrán situarse en una planta sobre rasante sin que la planta en que se ubiquen contabilice como superficie edificada. A estos efectos, el edificio podrá tener una planta más de las fijadas para la calificación de que se trate pudiendo incrementarse su altura máxima y total en un máximo de 3 metros. En los casos en que lo anterior no resulte factible el Ayuntamiento podrá exonerar de la reserva obligatoria de aparcamiento.

c).- Cuando resulte necesario para su conservación y protección, previo Estudio de detalle, se permitirá su cubrición mediante las construcciones e instalaciones que se estimen oportunas, que podrán albergar, además, usos vinculados a la divulgación cultural. Lo anterior resultará de aplicación sea cual sea la clasificación y calificación de los terrenos en que se ubiquen, o su localización o disposición en las parcelas, y sin que las construcciones e instalaciones citadas computen a efectos del cumplimiento de condiciones y parámetros urbanísticos, ni deban de ajustarse a lo que resulte de la aplicación de los mismos.

10.2 Modificación del punto b) del apartado 1 del artículo 5.1.06 a fin de ajustar las pendientes de las cubiertas inclinadas que en dicho apartado se fijan, a las definidas por la NTE-QTT, a cuyo efecto se propone la fijación únicamente de la pendiente máxima en el treinta por ciento actualmente definido, quedando el texto de dicho apartado con la siguiente redacción:

1.- Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

a).- El forjado del techo de la última planta.

b).- La formación de azoteas, cubiertas inclinadas, depósitos y piscinas, sin sobrepasar la altura total de la edificación. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima de un treinta por ciento (30 %) y su cota de coronación podrá llegar como máximo a una altura de dos (2) metros sobre la altura máxima.

c).- Los muretes y barandillas macizas con una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20) sobre el pavimento de cubierta, así como cerramientos diáfanos con una altura máxima de un metro y ochenta centímetros sobre dicho pavimento.

d).- Una única caja por escalera comunitaria, sin sobrepasar la altura total de la edificación, con una superficie máxima construida del rellano de acceso a la azotea de cuatro (4) m<sup>2</sup> y el cuarto de maquinaria del ascensor, si lo hubiese, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos (2) m<sup>2</sup> a la mínima exigida por la normativa reguladora.

e).- Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que, por razones técnicas, se deban ubicar al aire libre.

f).- Los armarios de instalaciones, con las dimensiones mínimas requeridas por la compañía suministradora y la normativa técnica vigente.

g).- Las antenas, instalaciones radioeléctricas, chimeneas, conductos de aireación y artefactos captadores de energía solar.

10.3 Modificación del artículo 5.2.03, a fin de permitir el uso comercial en las plantas bajas de los establecimientos de alojamiento turístico catalogados como hoteles de ciudad, por entenderse que en éstos casos, dada su ubicación y características, carecen de sentido las limitaciones que en relación con las posibilidades de autorización de tal uso se definen en el artículo 6.3.04 de las NNUU.

Con tal finalidad, se propone la adición al apartado 5 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de alojamiento turístico T, del artículo 5.2.03, de un nuevo punto f) en que se señale que, en los hoteles de ciudad resultará factible el uso comercial en situación 2 sin que resulte exigible el que esté vinculado y al servicio de la explotación turística, tal y como exige el artículo 6.3.04.4.2 de las NNUU, quedando la redacción del citado apartado 5 como sigue:

5 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de alojamiento turístico T:

a).- Los alojamientos de nueva planta, el cambio de uso de edificios existentes, las ampliaciones, los cambios de grupo, las reformas y el cambio de categoría de los establecimientos deben ser objeto de inscripción en el Registro Insular y en el General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, en las condiciones que la normativa turística establece.

b).- La superficie de terreno que figure en la escritura del solar y en el proyecto, y en base a la que se haya otorgado la autorización, o sobre el que se haya presentado la declaración responsable de inicio de actividad quedará exclusivamente afectada al uso turístico de que se trate y no podrá alojar más instalaciones o construcciones que las estrictamente ligadas a dicho uso o a los usos compatibles y secundarios declarados, en los términos que establece la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.

La utilización del solar afectado para finalidades distintas de las anteriores dará lugar a la revocación, previa instrucción del correspondiente expediente con audiencia del interesado, de la inscripción efectuada.

c).- Se prohíbe el uso de alojamiento turístico en planta sótano o semisótano, excepto las actividades relacionadas con los siguientes usos complementarios: aparcamientos, infraestructuras y servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones sanitarias, deportivas y similares.

d).- Resultarán admitidas las actividades secundarias de música, entretenimiento u ocio desarrolladas en terrazas, recintos o similares al aire libre en las condiciones que en el apartado 6.2 se establecen

e).- No resultarán admitidas, con carácter ordinario, las actividades complementarias que constituyan por sí mismas atractores singulares de movilidad



*f).- En los hoteles de ciudad resultará factible el uso comercial en situación 2 sin que resulte exigible el que tal uso esté vinculado y al servicio de la explotación turística*

10.4 Modificación del artículo 5.8.06 a fin de regular, de forma adecuada a su carácter provisional y a precario, el uso provisional de aparcamiento en parcelas sin edificar, que ahora se encuentra regulado en forma prácticamente idéntica a la de los terrenos vinculados al ejercicio de tal uso de forma permanente, lo que imposibilita en la práctica el cumplimiento de la regulación y, por ende, el disponer de un parque de aparcamiento que resulta muy necesario en temporada alta.

Con tal finalidad, se propone la alteración del título y contenido del artículo, eliminando la totalidad de requisitos que no resultan propios de una actividad provisional y remitiendo las necesidades de acondicionamiento a:

- a. Lo que resulta de la regulación específica de las actividades
- b. Los condicionantes señalados en el Estudio ambiental estratégico

por lo que el contenido de dicho artículo quedará como sigue:

#### ARTÍCULO 5.8.06

##### APARCAMIENTOS AL AIRE LIBRE EN PARCELAS NO EDIFICADAS

*1 En toda parcela no edificada, se permitirá provisionalmente la instalación y el uso de aparcamientos al aire libre, acondicionando el terreno de forma acorde a sus características iniciales y a la función que provisionalmente debe de desempeñar y ajustando el resto de características a lo que resulte exigible en aplicación de la normativa reguladora de las actividades, debiéndose, de forma previa a la entrada en funcionamiento, efectuar los trámites y obtener las autorizaciones que resulten exigibles en aplicación de lo dispuesto en la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en Illes Balears.*

*2 Las autorizaciones para el uso como aparcamiento provisional de terrenos incluidos en Áreas de protección de riesgos (APR), Zonas de alto riesgo de incendio y Zonas de riesgo de contaminación de acuíferos, deberán garantizar el cumplimiento de las condiciones necesarias para evitar tales riesgos.*

*Específicamente, cuando los aparcamientos provisionales que se pretendan instalar se ubiquen en parcelas total o parcialmente ubicadas en APR de Incendios o de Contaminación de Acuíferos deberán adoptarse medidas para evitar los citados riesgos, que se concretarán en las siguientes:*

*2.1 En el caso de terrenos calificados como APR de Incendios:*

- a. Si el aparcamiento tiene una capacidad superior a 25 vehículos será necesario tramitar el correspondiente Plan de Emergencias ante el Govern Balear.*
- b. Si el aparcamiento tiene una capacidad igual o inferior a 25 vehículos será necesario dotar la instalación de las medidas contra incendios que el proyecto de actividad prevea.*
- c. No se procederá a la tala de arbolado salvo que ello sea absolutamente imprescindible para los accesos, permitiéndose la poda del arbolado si fuera preciso.*

*2.2 En el caso de los terrenos calificados como APR de vulnerabilidad de Acuíferos:*

- a. Si el aparcamiento tiene una capacidad superior a 25 vehículos será necesario ubicar aseos conectados a la red de alcantarillado o, si no fuera posible la conexión, del tipo químico.*
- b. Será necesario pavimentar la instalación con un pavimento que permita absorber los posibles derrames de aceites o gasolinas (del tipo zahorra artificial o similar).*
- c. Si la instalación se ubica en la zona de policía del cauce de un torrente, será preciso el informe de la Dirección General de Recursos Hídricos.*

10.5 Modificación del punto a) del apartado 5.4 del artículo 6.3.01 a fin de adaptarlo a lo señalado en el apartado 8.2 anterior en relación con la regulación general de las pendientes de las cubiertas inclinadas, quedando el contenido de tal apartado como sigue:

#### 5.4.- Cubiertas.

*a).- Serán preferentemente planas, admitiéndose sólo la cubierta inclinada con pendiente máxima del treinta por ciento (30 %) y en un único sentido e inclinación. La cubierta inclinada no podrá ocupar una superficie superior al treinta por ciento (30 %) de la total de las cubiertas del edificio e irá siempre rematada con teja árabe de color natural o pintada en color blanco. Este tipo de cubierta sólo podrá utilizarse para cubrir terrazas, adosadas a la edificación principal y situadas en planta baja.*



- b).- Se prohíbe expresamente el uso de placas de fibrocemento o plástico.*
- c).- Se admitirá en las cubiertas planas, sólo cuando sea necesario, la apertura de pequeñas claraboyas y lucernarios, pero no se permite, en las cubiertas planas o inclinadas, la colocación de ventanas.*
- d).- Todos los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación, separándose salvo imposibilidad física un mínimo de 3 metros de las fachadas a vial y espacio libre público, y se prohíbe la ubicación en la misma de depósitos de fibrocemento visibles desde la calle y de rótulos publicitarios.*

10.6 Modificación del punto a) del apartado 5.3 del artículo 6.3.02 a fin de adaptarlo a lo señalado en el apartado 8.2 anterior en relación con la regulación general de las pendientes de las cubiertas inclinadas, quedando el contenido de tal apartado como sigue:

#### 5.3.- Cubiertas.

- a).- Se resolverán con cubierta plana o inclinada para conseguir una mejor integración en el entorno. Las cubiertas inclinadas, serán de teja árabe color ocre, sin colorear ni vitrificar y con una pendiente máxima del treinta por ciento (30 %). La cubierta inclinada no podrá ocupar una superficie superior al treinta por ciento (30 %) de la total de las cubiertas del edificio y sólo podrá utilizarse para cubrir terrazas o voladizos adosados a la edificación.*
- b).- Todos los elementos situados sobre la cubierta del edificio se separarán una distancia mínima de tres (3) metros de las fachadas y deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.*
- c).- Se prohíben los depósitos de fibrocemento visibles desde la calle.*

10.7 Modificación del punto a) del apartado 5.3 del artículo 6.3.03 a fin de adaptarlo a lo señalado en el apartado 8.2 anterior en relación con la regulación general de las pendientes de las cubiertas inclinadas, quedando el contenido de tal apartado como sigue:

#### 5.3 Cubiertas.

- a).- Se resolverán con cubierta plana o, justificadamente, inclinada para conseguir una mejor integración en el entorno. Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe color ocre, sin colorear ni vitrificar y con una pendiente máxima del treinta por ciento (30 %). La cubierta inclinada no podrá ocupar una superficie superior al treinta por ciento (30 %) de la total de las cubiertas del edificio.*
- b).- Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.*
- c).- Se prohíben los depósitos de fibrocemento visibles desde la calle*

10.8 Modificación del apartado 5 del artículo 6.3.04 a fin de adaptar su redacción a la del resto de zonas y modificar el punto a) de su número 5.3 a fin de adaptarlo a lo señalado en el apartado 8.2 anterior en relación con la regulación general de las pendientes de las cubiertas inclinadas, quedando el contenido de tal apartado como sigue:

#### 5 Condiciones específicas de estética y composición:

##### 5.1 Composición de las fachadas:

- a).- Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Las mismas deberán proyectarse de manera que no queden medianeras ciegas.*
- b).- Se prohíben los balcones con balaustradas.*

##### 5.2 Materiales y colores:

- a).- Las fachadas se acabarán con materiales pétreos tradicionales o con aplacados mates que se integren en el entorno, o podrán ser revocadas y enlucidas, utilizando el color blanco o, justificadamente, colores dentro de los tonos dominantes en la zona.*
- b).- Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.*

##### 5.3 Cubiertas.

- a).- Se resolverán con cubierta plana o, justificadamente, inclinada para conseguir una mejor integración en el entorno. Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe color ocre, sin colorear, excepto en color blanco, ni vitrificar y con una pendiente máxima del treinta por ciento (30 %). La cubierta inclinada no podrá ocupar una superficie superior al treinta por ciento (30 %) de la total de las cubiertas del edificio.*
- b).- Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.*
- c).- Se prohíben los depósitos de fibrocemento visibles desde la calle.*



10.9 Modificación del apartado a) del número 3 del artículo 6.3.08, a fin de igualar el régimen de aplicación a los equipamientos que son de titularidad pública con el que resulta de aplicación a los equipamientos que son titularidad de organizaciones no gubernamentales de desarrollo calificadas, como pueden ser Cáritas y otras asociaciones similares, que desempeñan sustitutivamente funciones que corresponderían a la actividad pública y merecen por tanto idéntica consideración a la hora de la regulación de sus centros de actividad.

Con tal finalidad, se propone la modificación del apartado a) del número 3 Condiciones específicas de la edificación, del artículo 6.3.08 Ordenanzas particulares de la zona de equipamiento (EQ), introduciendo entre los equipamientos a los que resultan de aplicación los parámetros y condiciones que resulten necesarios en función de las características y necesidades del uso a que se destine el edificio, los que sean titularidad de ONGD calificadas, que desarrollen su actividad en el ámbito del municipio, preferentemente en las áreas de Servicios Sociales y de Igualdad, por lo que el texto de dicho número quedará como sigue:

### 3.- Condiciones específicas de la edificación:

- a).- Las condiciones y parámetros de edificación aplicables a los equipamientos de titularidad pública y a los que sean titularidad de ONGD calificadas, que desarrollen su actividad en el ámbito del municipio y preferentemente en las áreas de Servicios Sociales y de Igualdad, serán los necesarios en función de las características y necesidades del uso a que se destine el edificio.
- b).- Las condiciones y parámetros de edificación aplicables a los equipamientos de dominio privado ubicados en zona de tipología continua serán los de la zona en que se ubiquen. Los aplicables a los ubicados en zona de tipología aislada, los específicamente definidos y, en ausencia de éstos, los definidos en el Anexo I.
- c).- 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.
- d).- La ocupación en parcelas calificadas como zona de equipamiento docente (EQ-D) se refiere sólo a las edificaciones y no se incluyen los porches, pasos, patios, pistas deportivas o similares que estén cubiertas.
- e).- Las edificaciones en zona calificada como equipamiento deportivo EQ-E incluirán los vestuarios, duchas, cuartos de aseo, equipamiento sanitario, club con bar anexo y almacenes.
- g).- Las edificaciones en tipología aislada deberán proyectarse de manera que no queden medianeras ciegas.

10.10 Modificación del apartado 1 del artículo 7.2.01 a fin de actualizar las referencias normativas y establecer los casos en los que, salvo objeción razonada de los servicios técnicos municipales, será solución preferente la configuración de los viales mediante plataforma única adoquinada, quedando tal apartado como sigue:

1.- La red viaria cumplirá las condiciones de diseño establecidas en el planeamiento y en la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears o lo que reglamentariamente se disponga. Las aceras deberán tener un ancho mínimo de 1,50 m. El firme se ajustará a la instrucción de carreteras para firmes flexibles y el pavimento de las calzadas, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno, será de características y propiedades reflectoras adecuadas a las instalaciones de alumbrado público. Así mismo se tendrá que considerar el cumplimiento del CTE DB SI 5 Intervención de los bomberos: condiciones de aproximación a los edificios y entorno a los edificios (RD 314/2006, de 17 de marzo y modificaciones posteriores).

Cuando la sección del vial sea de 6 metros o inferior, se configurará una plataforma única con aceras y calzada al mismo nivel, el pavimento se ejecutará con adoquín de hormigón o piedra natural, dispuesto sobre una solera de hormigón ligeramente armada que proporcione un apoyo competente. Tanto el espesor de la solera de apoyo como el del adoquín, tendrán que ser suficientes en función del tráfico previsto en el vial. La instalación del adoquín se realizará conforme a las prescripciones del fabricante. Se seleccionarán adoquines de diferentes tamaños, así como piezas especiales tipo bordillo, de manera que las aceras y calzada tengan tramas diferentes. La necesidad de plataforma única, así como los materiales a emplear, estarán en cualquier caso sujetos a lo que finalmente determinen, de forma razonada, los SSTT municipales.

10.11 Adición de una nueva Disposición adicional 9 a fin de actualizar la calificación de las actuaciones contempladas en distintas unidades de actuación en suelo urbano, que se asignan a la categoría de actuaciones de dotación cuando en realidad no se ajustan a las características que para tales actuaciones fija el artículo 29 de la LOUS.

Efectivamente, las NNSS fueron formuladas, en éste aspecto y en ausencia de normativa autonómica que las matizara, de acuerdo con las determinaciones del TRLS 2008, que en suelo urbano tan sólo contemplaba la posibilidad de actuaciones de urbanización de reforma o renovación de la misma, y de actuaciones de dotación, calificación ésta a las que las NNSS asignaron la totalidad de actuaciones que no eran de nueva urbanización o de reforma o renovación, y que son en la actualidad las siguientes: UA-01SC, UA-01SG, UA-02SG, UA-03PV, UA-04PV, UA-05PV, UA-06PV, UA-01J, UA-01ST, UA-01VV, UA-01CL, UA-02SE, UA-03SE, UA-04SE, UA-06SE, UA-07SE, UA-08SE, UA-09SE, UA-10SE, UA-11SE, UA-01CP, UA-01ES, UA-02ES, UA-01CLL, UA-02CLL, UA-02EF, UA-03EF y UA-04EF.

En la actualidad, el artículo 29 de la LOUS ha concretado la definición exacta de las actuaciones calificables como actuaciones de dotación, así como la de aquellas que no deben de ser reputadas como tales, determinando que:





- a. Son actuaciones de dotación las que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas en un ámbito concreto de suelo urbano para reajustar su proporción con el incremento de la edificabilidad o de la densidad, o con los nuevos usos que se asignen en su ordenación, siempre que no requieran de la reforma integral de la urbanización.
- b. Salvo que concurren las condiciones señaladas en el apartado a., no tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística las de reordenación, que son aquellas que tienen por finalidad la mejora de la calidad urbana de un ámbito de suelo urbano, siempre que el incremento de las dotaciones públicas que se derive respecto de las inicialmente previstas no esté directamente vinculado con el ajuste de su proporción en los incrementos de edificabilidad, densidad o nuevos usos que se definen; ni tampoco las actuaciones de compleción de la urbanización, que son aquellas que tienen por finalidad completar o mejorar la urbanización en un ámbito de suelo urbano.

Analizadas las características de la totalidad de actuaciones antes relacionadas, en ninguna de ellas concurren los requisitos exigidos por el artículo 29 de la LOUS para su consideración como actuaciones de dotación, bien porque no existe incremento de aprovechamiento respecto del definido por el planeamiento anterior, bien porque el incremento de dotaciones públicas que contemplan no está directamente vinculado con el ajuste de su proporción a los incrementos de edificabilidad, densidad o nuevos usos que se definen.

Por lo anterior, cabe conceptuar la totalidad de actuaciones contempladas en las unidades de actuación en suelo urbano antes relacionadas como actuaciones de reordenación y compleción de la urbanización, a cuyo efecto se propone la adición a las NNUU de una nueva Disposición adicional 9 del siguiente tenor literal:

#### *DISPOSICIÓN ADICIONAL 9*

*Al no concurrir en ellas los requisitos que el artículo 29 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, establece para su consideración como actuaciones de dotación, la totalidad de actuaciones contempladas en las unidades de actuación que a continuación se relacionan tendrán la consideración de actuaciones de reordenación y/o compleción de la urbanización: UA-01SC, UA-01SG, UA-02SG, UA-03PV, UA-04PV, UA-05PV, UA-06PV, UA-01J, UA-01ST, UA-01VV, UA-01CL, UA-02SE, UA-03SE, UA-04SE, UA-06SE, UA-07SE, UA-08SE, UA-09SE, UA-10SE, UA-11SE, UA-12SE, UA-01CP, UA-01ES, UA-02ES, UA-01CLL, UA-02CLL, UA-02EF, UA-03EF y UA-04EF.*

#### **Definición de una nueva UA en el núcleo urbano de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet**

11 Como al inicio se ha enunciado, el proyecto contempla la definición de una nueva unidad de actuación en el núcleo de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet, la UA-01PPM, a fin de:

- a. Posibilitar la obtención, de forma obligatoria y gratuita, de una serie de terrenos, calificados por las NNSS como EL-P y viario, que son aún de titularidad privada y que no resultaban incluidos en ningún ámbito de gestión para su obtención.
- b. Incorporar a la ordenación la peculiar disposición de la edificación que se asienta en los terrenos lucrativos de la misma.

La ordenación definida para la UA se concreta en la documentación gráfica y en las determinaciones de la correspondiente nueva ficha del Anexo II de las NNUU, que dispone lo siguiente:

##### *1. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01PPM*

###### *a. Situación, ámbito y objeto.*

*Se sitúa en el núcleo de Can Pep Simó, en la confluencia de las calles Josep Lluís Sert y Wil Faber y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público y viario en ella incluidos.*

###### *b. Criterios de ordenación. Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona EU-VE:*

*Las resultantes de la edificación actualmente construida.*

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

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

*Superficie mínima de espacio libre público EL-P: 70 m<sup>2</sup>*

*Superficie mínima de vial: 126 m<sup>2</sup>*

*Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 196 m<sup>2</sup>*

###### *c2. Usos lucrativos.*

*Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar con volumetría específica EU-VE: 290 m<sup>2</sup>*

*Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 290 m<sup>2</sup>*

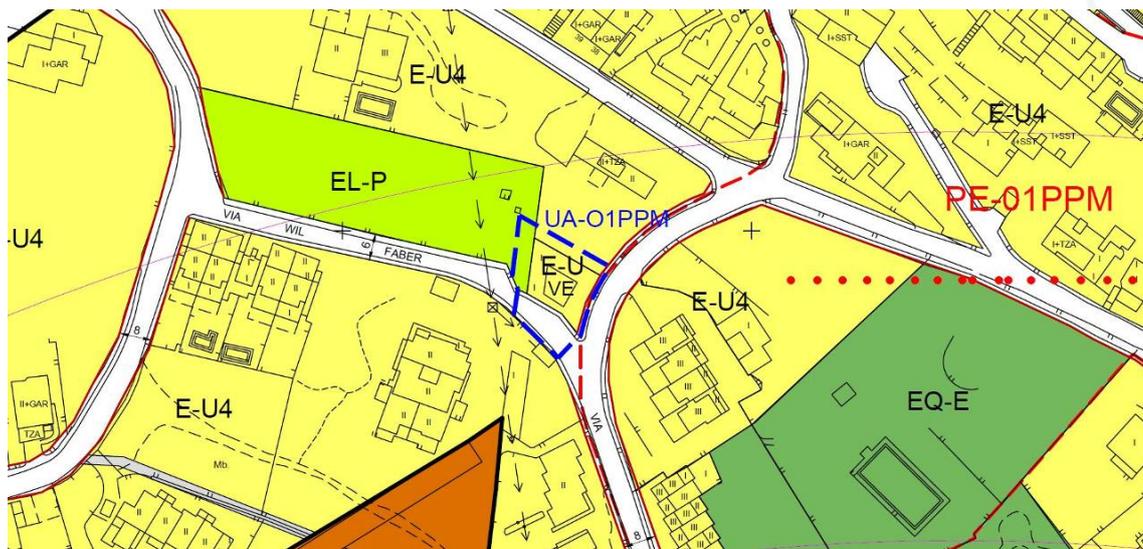
*Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: El resultante de la edificación actualmente construida.*

###### *d. Superficie total de la unidad de actuación: 486 m<sup>2</sup>*

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

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





Ámbito de la UA-01PPM

#### Modificaciones incorporadas al proyecto a lo largo de su tramitación.

12 Tal y como de lo señalado en los respectivos apartados de la Memoria de participación e informes de otras administraciones se deriva y sin que supongan en modo alguno modificación sustancial del proyecto:

12.1 Al proponerse la aceptación de lo solicitado en la alegación número 2 con RGE número 201800000698 de 17.01.2018, debe de modificarse la documentación gráfica del proyecto sustituyendo la nueva alineación que para la prolongación del Carrer de Can Guasch se definía por la que ahora se propone en el respectivo informe, lo que supone la modificación del plano SEU-03 de dicha documentación.

12.2 Al proponerse la aceptación de lo solicitado en la alegación número 7 con RGE número 201800002773 de 21.02.2018, debe de modificarse la documentación gráfica del proyecto corrigiendo el error detectado en cuanto al señalamiento como público del acceso privado del hotel propiedad de Cala Nova Hotelera SL, lo que supone la incorporación a dicha documentación de nuevo plano CPA-01, en que se recoge lo señalado.

12.3 Al proponerse la aceptación de lo solicitado en la alegación número 8 con RGE números 201899900001185, 201899900001186 y 201899900001187 de 22.02.2018; y 201899900001210 de 26.02.2018, reiterado y precisado en la alegación número 9 con RGE número 201900000460 de 14.01.2019 de las presentadas en la segunda información pública, debe de modificarse la documentación gráfica del proyecto corrigiendo la alineación definida para el Pasaje de Sant Llorenç por la propuesta en la alegación, lo que supone la modificación del plano SEU-04 de dicha documentación.

12.4 Al proponerse la aceptación de lo solicitado en la alegación número 9 con RGE número 201899900001209 de 26.02.2018 y RGE número 201800003270 de 02.03.2018, debe de modificarse la documentación gráfica del proyecto eliminando la previsión de nueva alineación, eliminando la nueva alineación propuesta para la calle Romaní, en el núcleo de Can Ramón, lo que supone la incorporación a dicha documentación gráfica de nuevo plano CNR-02 en que se recoge lo señalado.

12.5 Al proponerse la aceptación de lo solicitado en las alegaciones número 10 con RGE número 201800003211 de 28.02.2018 y número 16 con RGE número 201800003513 de 07.03.2018, deben de modificarse las NNUU incluyendo en el apartado 2 del artículo 4.3.01 un nuevo punto g) del siguiente tenor literal:

*g).- Cuando la protección de los elementos patrimoniales conlleve una reducción de aprovechamiento de los terrenos que no afecte a la totalidad de la parcela en que se emplace, podrá autorizarse en la parte de la parcela no afectada por la protección y que, en su caso, resulte edificable, una planta más de las fijadas para la zona de que se trate, que deberá disponerse retranqueada de la fachada o fachadas del edificio resultante a fin de no alterar su percepción desde el espacio público, y cuya superficie edificada podrá ser, como máximo, idéntica a la disminución de techo edificable que del establecimiento de las medidas de protección resulte.*

12.6 Al proponerse la aceptación parcial de lo solicitado en la alegación número 14 con RGE número 201800003509 de 06.03.2018, debe de modificarse la documentación gráfica del proyecto corrigiendo el error detectado en cuanto a la contemplación por las NNSD de la calle de plataforma única existente que, al igual que lo efectuado en otras ocasiones similares y tal y como en el correspondiente informe se señala, se recoge mediante su calificación como espacio libre privado EL-PR, lo que supone la incorporación a dicha documentación de nuevos planos CNR-02 y CNR-03, en que se recoge lo señalado.



12.7 Al proponerse la aceptación de lo solicitado en la alegación número 15 con RGE número 201800003511 de 06.03.2018 acompañada de escrito con RGE 201700003762 de 07.03.2017, debe de modificarse la documentación gráfica del proyecto reflejando la servidumbre de paso existente en los terrenos a que la alegación se refiere mediante su calificación como espacio libre privado EL-PR, lo que supone la incorporación a dicha documentación de nuevo plano PDV-01, en que se recoge lo señalado

12.8 Al proponerse la aceptación de lo solicitado en la alegación número 18 con RGE número 201800003580 de 07.03.2018, debe de modificarse la documentación gráfica del proyecto reflejando los parámetros que la alegación señala, lo que supone la modificación del plano SEU-04 de dicha documentación.

12.9 Al proponerse la aceptación parcial de lo solicitado en las alegaciones número 19 con RGE número 201800003581 de 07.03.2018 y número 22 con RGE número 201800003586 de 07.03.2018, debe de modificarse la documentación gráfica del proyecto, subdividiendo en dos el actual ámbito del plan especial PE-01SE, lo que supone la modificación del plano SEU-03 de dicha documentación y:

12.9.1 La modificación del apartado 6.3 del artículo 1.2.02 de las NNUU, que quedará como sigue:

*6.3.- Los Planes especiales de reforma interior previstos en el núcleo de Jesús (PE-01J, PE-02J y PE-03J) y en el de Santa Eulària (PE-02SE y PE-03SE).*

12.9.2 La modificación del apartado 1.b) del artículo 7.1.04 de las NNUU que quedará como sigue:

*b).- Los terrenos de la zona de sa Rota d'en Pere Cardona incluidos en el ámbito del PE-02SE y los del entorno del Puig de Missa incluidos en el ámbito del PE-03SE.*

12.10 Al proponerse la aceptación de lo solicitado en la alegación fuera de plazo número 1 con RGE número 201800006515 de 25.04.2018, deben de modificarse las NNUU modificando el apartado 3 a) del artículo 6.3.05 que quedará como sigue:

*a).- Los que se ubiquen en zona apta para hoteles de ciudad. Esta zona será la delimitada por las calificaciones urbanísticas donde esta modalidad del uso de alojamiento turístico esté expresamente admitida, así como por las calificaciones T de los núcleos de Santa Eulària des Riu y Siesta, debiendo los establecimientos emplazados en éstas últimas mantener en todo caso su actual ratio turística.*

12.11 Al proponerse la aceptación de lo solicitado en la alegación número 5 con RGE número 201900000304 de 09.01.2019, debe de modificarse la documentación gráfica del proyecto redefiniendo la huella de los edificios con un cierto margen de exceso que faculte la concreción de la edificabilidad señalada, lo que supone la modificación del plano SEU-03 de dicha documentación.

12.12 Al proponerse la aceptación de lo solicitado en la alegación número 7 con RGE número 201900000374 de 08.01.2019, debe de modificarse la documentación gráfica del proyecto redefiniendo el trazado del vial a que la alegación se refiere, lo que supone la incorporación a dicha documentación de nuevo plano XIP-01, en que se refleja dicho nuevo trazado.

12.13 Al proponerse la aceptación de lo solicitado en la alegación número 8 con RGE número 201900000453 de 14.01.2019, debe de modificarse la documentación gráfica del proyecto corrigiendo el error de desplazamiento a que la alegación se refiere, lo que supone la incorporación a dicha documentación de nuevo plano RCL-01, en que se corrige dicho error.

12.14 Al proponerse la aceptación de lo señalado en el informe de la Dirección General de Emergencias e Interior de la Consellería de Hacienda y Administraciones Públicas -emitido con RGE 201800001807 de fecha 05.02.2018 y reiterado en escrito de fecha 17.01.2019, en que se da traslado del acuerdo del Pleno de la Comisión de Emergencias y Protección de fecha 09.01.2019- en relación con la obligación de cumplimiento de las determinaciones de la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de emergencia por incendios forestales, debe de modificarse el primer párrafo del artículo 8.5.04.2.2 de las NNUU, quedando tal párrafo como sigue:

*Son áreas de terreno donde existe una masa arbórea importante por lo que revisten, en función de su densidad de combustible, distintos niveles de peligro de incendio. En las zonas señaladas como de riesgo (APR) de incendios se deberán cumplir con los preceptos relativos a incendios forestales previstos en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes y en su Reglamento, así como con los contenidos en el Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el Plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL), Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal y Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de emergencia por incendios forestales aprobada por el Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre*

12.15 Al proponerse la aceptación de lo señalado en el informe de la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría General de Transportes del Ministerio de Fomento en cuanto a la incorporación a la documentación del proyecto de los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza definidas por el Real Decreto 732/2015, de 24 de julio, se incorpora a la documentación del proyecto nuevo Anexo 6 en que se recogen los planos de dichas Servidumbres Aeronáuticas.



13 Además de las resultantes de lo expuesto en el apartado anterior, el proyecto incorpora una serie de determinaciones normativas relacionadas con cuestiones suscitadas en el transcurso de su larga tramitación, que obedecen a la necesidad urgente, por cuestiones diversas, de solucionar aspectos puntuales de la ordenación, que no suponen tampoco modificación sustancial del proyecto y que se concretan en las siguientes:

13.1 En el ámbito de la urbanización Roca Llisa, la baja intensidad de circulación peatonal que de la baja densidad de edificación de la misma se deriva junto con el hecho de que, dada la orografía de los terrenos que constituyen tal ámbito, la obligación de ejecución de la acera en ambos márgenes del viario obliga frecuentemente a la ejecución de excavaciones y/o muros de contención para terraplenados que no resultan en absoluto aconsejables por la pérdida de calidad de la escena urbana que de tal hecho deriva, aconseja, a criterio de los responsables del planeamiento, recuperar las condiciones inicialmente definidas por los instrumentos de planeamiento en base a los que se desarrolló dicha urbanización, que tan sólo exigían la construcción de la acera en uno de los dos márgenes del viario.

Con tal finalidad, se propone la adición de precisión al respecto en el primer párrafo del artículo 5.10.04, que quedará como sigue:

#### ARTÍCULO 5.10.04

##### CONSTRUCCIÓN DE ACERAS

*La construcción de la acera contigua con la fachada de un inmueble con licencia de obra nueva, ampliación o reforma otorgada es obligación de la propiedad, siempre que su construcción exista o esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo. No obstante:*

*a. En los viales de anchura igual o inferior a cinco (5) metros no será necesario disponer de aceras y deberán adoquinarse en su totalidad, teniendo el carácter de peatonales con tráfico restringido a residentes.*

*b. En el ámbito de la Urbanización Roca Llisa tan sólo resultará obligatoria la ejecución de la acera en el margen del vial en que de tal ejecución resulte el menor impacto posible, quedando los terrenos correspondientes a la acera del otro margen como terrenos de reserva viaria de cesión obligatoria y gratuita.*

13.2 Por parte de la diócesis de Ibiza se ha planteado la necesidad de recoger el uso de equipamiento religioso para determinada parcela en la zona de sa Rota den Pere Cardona que ha sido cedida a la iglesia con tal finalidad, por lo que a fin de satisfacer tal demanda, se propone el cambio de calificación de dicha parcela desde la de EU-2 actualmente otorgada a la de EQ-RL-VE, para la que, sin incremento del aprovechamiento que corresponde a la zona, se establecen unas condiciones específicamente adaptadas para el ejercicio de las actividades que a tal uso corresponden.

En aplicación de lo señalado, se modifica la calificación de la parcela en el plano SEU-02 a la de EQ-RL VE y se altera la regulación de la zona de equipamientos EQ que se contiene en el Anexo I de las NNSS, añadiendo a la misma un nuevo apartado d) del siguiente tenor literal:

*d).- Regulación específica de la zona EQ-RL VE:*

- Parcela mínima: La existente*
- Ocupación máxima en planta sótano 100 %*
- Ocupación máxima y retranqueos en plantas piso: La edificación deberá emplazarse en el ámbito de ubicación impuesta señalado en planos.*
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,6*
- Altura máxima (m): 7*
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.*
- Número máximo de plantas: B+1P*

13.3 Las condiciones particulares de aplicación a los terrenos calificados como espacio libre público EL-P facultan la disposición en el subsuelo de los mismos y en determinadas condiciones de instalaciones de aparcamiento de vehículos, posibilidad que se quiere ahora ampliar a fin de facultar la posibilidad de emplazamiento en los mismos de centros e instalaciones de infraestructuras y servicios.

Con tal finalidad, se propone la modificación del apartado 1.2.c).- del artículo 6.3.10 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES (EL), de las NNUU, que quedará como sigue:

*c).- En su subsuelo podrán emplazarse centros e instalaciones de infraestructuras y servicios y construirse aparcamientos de vehículos, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo y no ocupen áreas en las cuales existan elementos naturales, artísticos, ambientales, etc., que deban ser protegidos. En éstos casos podrá constituirse complejo inmobiliario en los términos que señala el*



artículo 26 del TRLS 2015. Asimismo, de forma compatible con el mantenimiento del arbolado, podrá admitirse en determinados casos su uso como aparcamiento temporal en superficie, así como la implantación de infraestructuras y servicios públicos de forma compatible con el desarrollo de los usos a que el apartado a) anterior se refiere.

13.4 Deben de corregirse los errores detectados en los siguientes planos de la documentación gráfica de las NNSS:

- a. Plano PDV-02, en lo que respecta a la consideración como viario público de un acceso de titularidad privada
- b. Plano RSV-01, en lo que respecta a la definición de nuevas alineaciones y al emplazamiento de un fondo de saco que no se ajustan a las efectivamente ejecutadas en el desarrollo de las NNSS
- c. Plano RSV-03, en lo que respecta a la definición de las alineaciones de un fondo de saco.
- d. Plano RCL-03, en lo que respecta al ámbito real de la parcela con referencia catastral 9619018CD6191N.
- e. Plano RCL-04, en lo que respecta al trazado erróneo de un canal de servicios.
- f. Plano RCL-07, en lo que respecta a la consideración como viario público de una escalera ubicada en un jardín privado.
- g. Plano CLJ-P 02, en lo que respecta a la asignación de una calificación errónea a la zona de equipamiento deportivo.
- h. Plano CLJ-P 03, en lo que respecta al no grafiado de un ámbito de ubicación impuesta en parcela comercial en primera línea de playa.
- i. Plano CPS-01 en lo que respecta al trazado erróneo de una alineación vial
- j. Plano PPM-04, en lo que respecta al grafiado erróneo de las alineaciones de un vial peatonal

13.5 Resulta necesario incluir disposición que permita soslayar las disfunciones en cuanto a la medición de alturas que de la obligatoria aplicación de las determinaciones del Código Técnico de la Edificación y otra normativa sobrevenida resultan debido, entre otras cuestiones, a que implican unos parámetros de grosor de forjado y de altura libre necesaria en cada planta bastante mayores de los en su día utilizados para la definición por las NNSS de los parámetros de altura máxima de las edificaciones por lo que, hasta tanto no se aborde una nueva definición de tal parámetro de forma ajustada y adaptada a las características de cada una de las calificaciones, se propone la introducción en las NNUU de una nueva Disposición adicional 11, del siguiente tenor literal

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 11

*Hasta tanto en las ordenanzas específicas de cada zona no se revise de forma pormenorizada la correspondencia entre el número máximo de plantas y la altura máxima en metros para adaptarla a lo que resulta de los nuevos requisitos exigibles para el cumplimiento del CTE y otra de normativa sobrevenida, se admitirá un incremento de hasta el 10 % en los parámetros de altura máxima en metros, altura total y volumen máximo definidos para cada zona.*

13.6 El continuo avance en el proceso de peatonalización del núcleo urbano de Santa Eulària, que ha supuesto una mejora innegable de la calidad de la escena urbana del mismo, ha puesto asimismo de manifiesto la existencia de un importante déficit en la dotación de plazas de aparcamiento de tal núcleo que aconseja introducir una serie de medidas encaminadas a paliarlo, que se concretan en:

13.6.1 En primer lugar, se propone la introducción de una nueva Disposición adicional 12 encaminada a fomentar la construcción en los solares del núcleo de Santa Eulària des Riu de nuevas plazas de aparcamiento subterráneo, del siguiente tenor literal:

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 12

*1 Cuando en una parcela del núcleo urbano de Santa Eulària calificada como CA-2 o I-1 se prevea la construcción de dos o más plantas sótano para su uso como aparcamiento, podrá disponerse sobre rasante una planta adicional destinada asimismo a aparcamiento, que no computará como superficie edificada, pudiéndose a tal efecto incrementarse en una planta la altura del edificio en número de plantas, y en 3 metros la altura del edificio en metros.*

*Para ordenar el volumen resultante, deberá redactarse un Estudio de Detalle que deberá de ajustarse a las limitaciones de altura antes expresadas y a las generales de tal figura y cuyo ámbito comprenderá al menos la parcela en cuestión y todas las colindantes, pudiendo el Ayuntamiento ampliarlo razonadamente a cualquiera otra que pueda considerarse afectada por la nueva ordenación de volúmenes.*

*2 Lo anterior resultará asimismo aplicable en los casos en que la segunda planta sótano no resulte factible por causas técnicas insoslayables sin un coste desproporcionado.*

13.6.2 En segundo lugar, dado que se estima que resulta insostenible en las circunstancias expresadas el mantenimiento, en las condiciones actualmente definidas, de la dispensa de la obligatoriedad de reserva de plazas de aparcamiento en determinados casos, cuya aplicación prácticamente se concentra en las zonas del centro en que más se evidencia el citado déficit, se propone la modificación de la regulación actual de tales dispensas de forma que manteniendo la innecesaria concreción de las mismas en la propia parcela, resulte por el contrario necesaria la previsión en las cercanías de la parcela del número de plazas que, en aplicación de la normativa general, resulten exigibles.



Con tal finalidad, se propone la modificación del apartado 6 del artículo 5.8.03 de las NNUU en la forma que a continuación se transcribe:

6.- *Dispensa de la obligatoriedad de reservar plazas de aparcamiento.*

*Se exceptúan de la obligación de la reserva de plazas de aparcamiento en la propia parcela, las edificaciones comprendidas en alguno de los siguientes casos:*

- a).- Cuando se encuentren situadas en zonas de casco antiguo y de ambientación urbana tradicional en las cuales se prohíbe expresamente, excepto la conservación de los existentes o cuando lo autorice la Comisión insular de patrimonio histórico-artístico.*
- b).- Las edificaciones a las que se acceda exclusivamente por viales peatonales.*
- c).- Las parcelas situadas en casco antiguo y zona intensiva donde no se pueda inscribir un círculo de 14 metros de diámetro o tengan una superficie de parcela inferior a 370 m<sup>2</sup>.*
- d).- Será de aplicación la reducción prevista en el apartado 4 del artículo 5.8.02 en las parcelas situadas en zona extensiva en las que por sus dimensiones se justifique la imposibilidad de alcanzar los mínimos establecidos.*

*En todos los casos de dispensa, las plazas de aparcamiento no edificadas en la propia parcela deberán de preverse en emplazamientos ubicados a menos de 100 metros de los límites de la misma. Dichas plazas de aparcamiento:*

- a. Deberán vincularse registralmente al edificio o parcela exceptuada de la obligación.*
- b. No podrán disminuir la dotación obligatoria de aparcamiento de ninguna otra edificación o parcela.*

*Ambas condiciones deberán justificarse de forma previa a la concesión de la licencia de obras e incluirse como condicionante de ésta.*

13.7 Debe de corregirse error detectado en las Normas urbanísticas específicas por las que se rige el núcleo de Cala Llenya derivado de la eliminación de unidad de actuación en que inicialmente se incluían y consistente en la no inclusión en las mismas de las condiciones de ordenación de los terrenos calificados como C-VECL excluidos de unidad de actuación, debiendo a tal efecto modificarse el apartado 9 de las Condiciones específicas de parcelación y edificación contenidas en dichas Normas, que quedará como sigue:

*9 Zonas ordenadas mediante volumetrías específicas*

*9.1 Los terrenos incluidos en UA y asignados a las calificaciones RTU/VE, RTP/VE, T/VE y C/VE deberán ser ordenados mediante Estudio de detalle que definirá la ordenación pormenorizada resultante de la concreción de los parámetros determinados en la correspondiente ficha.*

*A tal efecto se señala en cada ficha la calificación de referencia, cuyas determinaciones resultarán de aplicación en todo lo no definido por el Estudio y debiendo éste en todo caso respetar las determinaciones de dicha calificación relativas a los parámetros de altura máxima y retranqueo al resto de linderos.*

*9.2 A los terrenos calificados como C-VECL excluidos de unidad de actuación les resultarán de aplicación las siguientes condiciones y parámetros urbanísticos:*

*Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:*

- a. Parcela mínima: 800 m<sup>2</sup>*
- b. Fachada/fondo mínimos: 20 m/20 m*
- Parámetros de edificación:*
  - a. Ocupación máxima: 30 %*
  - b. Edificabilidad máxima: 0,3475 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 1.657 m<sup>2</sup>t*
  - c. Volumen máximo por edificio: 5.000 m<sup>3</sup>*
  - d. Altura máxima: 8 m*
  - e. Altura total: 10 m*
  - f. Número máximo de plantas: PB+1*
  - g. Separación mínima a linderos con vial y EL-P: 5 m*
  - h. Separación mínima al resto de linderos: 3 m*
  - i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela: 6 m*
  - j. Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 de las NNUU*
  - k. Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de la parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.3.05 de las NNUU*
  - l. Superficie mínima de jardines privados: 20 %*
  - Índice de intensidad de uso residencial IIUR: 1/parcela y anexa a la actividad principal*





13.8 Debe de corregirse el error detectado en el apartado 8 del artículo 6.2.06 de las NNUU por el que se regulan determinadas posibilidades de reducción del retranqueo a vial de las edificaciones de una manera que podría interpretarse como contradictoria con las posibilidades de reducción de tal parámetro que el artículo 5.1.08 de dichas NNUU otorga a la figura de los Estudios de detalle, debiendo a tal efecto modificarse tal apartado, cuyo texto quedará como sigue:

*8.-En las zonas unifamiliares con tipología de edificación aislada, cuando las circunstancias preexistentes lo aconsejen y únicamente respecto de vial peatonal, se podrá reducir a tres (3) metros el retranqueo a vial público definido. En el resto de casos, la reducción de los retranqueos a vial precisará de la previa formulación de Estudio de detalle justificativo.*

14 Como consecuencia de lo señalado en la declaración ambiental estratégica, además de la supresión de las referencias a las dos propuestas del proyecto que han sido objeto de informe negativo en dicha declaración, y tal y como en el correspondiente apartado se propone:

14.1 Debe de modificarse la redacción dada a la Disposición adicional 9, cuyo texto, que debe de modificarse asimismo en virtud de lo señalado en el informe emitido sobre el del Consell Insular d'Eivissa de fecha 30.03.2020, quedará como sigue:

#### *DISPOSICIÓN ADICIONAL 9*

*Al no concurrir en ellas los requisitos que el artículo 29 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, establece para su consideración como actuaciones de dotación, la totalidad de actuaciones contempladas en las unidades de actuación que a continuación se relacionan tendrán la consideración de actuaciones de reordenación y/o completación de la urbanización: UA-01SC, UA-01SG, UA-02SG, UA-03PV, UA-04PV, UA-05PV, UA-06PV, UA-01J, UA-01ST, UA-01VV, UA-01CL, UA-02SE, UA-03SE, UA-04SE, UA-06SE, UA-07SE, UA-08SE, UA-09SE, UA-10SE, UA-11SE, UA-01CP, UA-01ES, UA-02ES, UA-01CLL, UA-02CLL, UA-02EF, UA-03EF y UA-04EF, no obstante lo cual resultarán en todo caso exigibles las obligaciones de cesión que de la anterior calificación de actuaciones de dotación de las contempladas en el Decreto Ley 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, resultaban.*

*En la ordenación de los respectivos ámbitos deberán de respetarse las servidumbres, afecciones asociadas y/o riesgos de las aguas superficiales que resulten legalmente exigibles: DPH cartográfico o probable, Zona de servidumbre y policía, Zona de flujo preferente, Zona de avenida (de 10, 50, 100 y 500 años)*

14.2 Debe de incluirse nuevo párrafo en el apartado f.) del punto 2.1 del artículo 8.5.04, quedando tal apartado f.) como sigue:

*f).- Prevención de riesgos de inundaciones.*

*De acuerdo con el anexo 2 del Plan territorial de las Illes Balears en materia de protección civil (PLATERBAL), en el caso de inundaciones se proponen las siguientes estrategias de planificación:*

- Limitar la urbanización a aquellas zonas donde no sean posibles otras medidas.*
- Prevenir vías alternativas y complementarias a aquellas que puedan ser dañadas en caso de calamidades con el fin de no dejar ninguna área del territorio incomunicada.*
- Facilitar el desagüe del torrente por su parte baja.*
- Desarrollar un plan de obras y correcciones hidráulicas.*

*aspectos todos ellos que deberán de incorporarse al Plan de gestión de riesgos de inundación que necesariamente deberá formularse*

14.3 Debe de modificarse el apartado 2.2 del artículo 5.8.06, que quedará como sigue:

*2.2 En el caso de los terrenos calificados como APR de vulnerabilidad de Acuíferos y en las zonas de restricciones máximas de los perímetros de protección de los pozos de abastecimiento:*

- a. Si el aparcamiento tiene una capacidad superior a 25 vehículos será necesario ubicar aseos conectados a la red de alcantarillado o, si no fuera posible la conexión, del tipo químico.*
- b. Será necesario pavimentar la instalación con un pavimento que permita absorber los posibles derrames de aceites o gasolinas (del tipo zahorra artificial o similar).*
- c. Si la instalación se ubica en la zona de policía del cauce de un torrente, será preciso el informe de la Dirección General de Recursos Hídricos.*

14.4 Debe de incorporarse a las NNUU una nueva Disposición adicional 10 del siguiente tenor literal:

#### *DISPOSICIÓN ADICIONAL 10*





*La adaptación o revisión de las NNSS, así como cualquier otro plan sometido a evaluación ambiental estratégica, incorporarán la perspectiva climática en el proceso de evaluación ambiental, debiendo a tal efecto contener:*

- a. Un análisis de su impacto sobre las emisiones de gases de efecto invernadero directas e inducidas, así como medidas destinadas a minimizarlas o compensarlas en caso de que no se puedan evitar.*
- b. Un análisis de la vulnerabilidad actual y prevista ante los efectos del cambio climático y medidas destinadas a reducirla.*
- c. Una evaluación de las necesidades energéticas de su ámbito de actuación y la determinación de las medidas necesarias para minimizarlas y para garantizar la generación de energía de origen renovable.*

*En los nuevos desarrollos urbanísticos que prevean los instrumentos recogidos en el apartado anterior se reservará un área de suelo destinada a la generación de energía renovable con una superficie suficiente para generar el equivalente anual a las necesidades energéticas de dicho desarrollo*

### **Determinaciones de obligada inclusión**

15 El artículo 3 del Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, (TRLR 2015) y, en su desarrollo, el artículo 2 de la LOUS, 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 los intereses públicos a, que obedecen las modificaciones planteadas, radica:

15.1 En el caso de la modificación de la ordenación de los terrenos incluidos en la UA-05SE en que, mediante la misma, se faculta la obtención para el Ayuntamiento de un local de equipamiento inmejorablemente emplazado y destinado, entre otros usos, al de Centro de mayores, que:

- a. Vendrá a paliar los déficits de la red municipal de espacios dotacionales públicos y de servicio al ciudadano que obliga en la actualidad a contar con diversos espacios alquilados.
- b. Permitirá disponer de un espacio más adecuado a las necesidades del colectivo de mayores, con una mejor accesibilidad y en un entorno propicio dada su colindancia con el Paseo Marítimo.
- c. Permitirá recuperar para usos administrativos la planta del edificio polivalente de la CL Mariano Riquer Wallis actualmente destinada a Centro de la tercera edad.

15.2 En el caso de la modificación de la ordenación de los terrenos incluidos en la UA-11SE, en que la ordenación propuesta para los terrenos resulta más coherente que la hasta ahora prevista ya que, sin aumento de los aprovechamientos lucrativos a ellos asignados:

- a. Se incrementa la funcionalidad de las piezas de equipamiento previstas mediante la mejora de la distribución interior y de su conectividad.
- b. Se define una configuración para los terrenos en que ha de emplazarse la futura estación de autobuses que abre más posibilidades para la definición de la morfología y características de tal instalación.
- c. Se elimina la previsión de la zona extensiva unifamiliar cuyo mantenimiento tan sólo obedecía al criterio de reflejar una realidad preexistente pero que resultaba difícilmente incardinable en una ordenación racional de la zona.
- d. Se prevé, mediante la pastilla destinada a usos comerciales una adecuada transición entre la futura estación de autobuses y las zonas residenciales del entorno.
- e. Se faculta la obtención anticipada de la totalidad de terrenos destinados a equipamientos que resultan de cesión obligatoria y gratuita.

15.3 En el caso de las modificaciones introducidas en la normativa, en que:

- a. Mediante la modificación del artículo 4.3.01 se facilita la conservación y protección de los elementos y bienes patrimoniales que deban conservarse in situ fomentando, además, que las construcciones e instalaciones destinadas a tales fines se destinen a labores de divulgación.
- b. Mediante la modificación del artículo 5.2.03, se adecúan las características de unos elementos, los establecimientos de alojamiento turístico catalogados como hoteles de ciudad, a las propias de los tejidos urbanos en que se implantan, posibilitando una adecuada implementación de los mismos y eliminando unas limitaciones que carecen de sentido en tal tipo de establecimientos y que no fomentan la actividad cívica en su entorno.
- c. Mediante la modificación del artículo 5.8.06, se faculta la posibilidad de asignar el uso provisional de aparcamiento a parcelas sin edificar, posibilidad que la regulación actual imposibilita en la práctica y que permitirá disponer de un parque de aparcamiento que resulta muy necesario en temporada alta.



- d. Mediante la modificación del artículo 6.3.08.3.a), se otorga a las organizaciones no gubernamentales que desempeñan sustitutivamente funciones que corresponderían a la actividad pública, idéntica consideración que a ésta en la regulación de sus centros de actividad.
- e. Mediante la modificación de los artículos 5.1.06, 6.3.01, 6.3.02, 6.3.03 y 6.3.04 se unifican las determinaciones normativas relativas a la pendiente de las cubiertas inclinadas, eliminando las contradicciones actuales y homologándolas con las definidas por la normativa básica estatal de la edificación.
- f. Mediante la modificación del artículo 7.2.01 se regula una modalidad de solución viaria cada vez más extendida y que resulta idónea para las características de ciertos tramos viarios de los núcleos.
- g. Por último, mediante la actualización de la calificación de las actuaciones contempladas en distintas unidades de actuación en suelo urbano, se ajusta tal calificación a la normativa vigente, eliminando los conflictos que podrían derivarse de la obsolescencia de la calificación actual.

15.4 En el caso de la delimitación de la nueva UA-01PPM, en que posibilita la obtención de una serie de terrenos dotacionales que son aún de titularidad privada y no resultaban incluidos en ningún ámbito de gestión para su obtención.

La totalidad de finalidades expresadas -junto con el perfeccionamiento en la definición de las determinaciones normativas y la mejora en la lectura y comprensión por los administrados de la documentación gráfica de las NNSS que deriva de la traslación efectuada y de las modificaciones y correcciones de errores detectados y su influencia positiva en la seguridad jurídica de los mismos- integran los intereses generales básicos a que obedece la Modificación planteada y cuya expresión exige la normativa al inicio citada.

16 El artículo 36.1.d de la LOUS establece que los instrumentos de planeamiento general deben de contener un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones previstas y el orden de prioridades o previsiones temporales de dichas actuaciones, precisando el artículo 39 de dicha Ley en relación con dicho informe que:

- a. Debe de contener la estimación del coste económico de las actuaciones previstas, la determinación del carácter público o privado de las inversiones necesarias para su ejecución, las previsiones de financiación pública, y el análisis de la viabilidad económica de las actuaciones derivadas de la ejecución del plan, tanto si son a cargo de fondos públicos como privados.
- b. Cuando se ordenen directamente actuaciones de nueva urbanización o de reforma integral de la urbanización, deberá ponderar 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, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Para la ponderación del impacto económico para la hacienda local, se deben cuantificar los costes de mantenimiento para la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el plan general, y se debe estimar el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y la población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que estén terminadas las edificaciones que la actuación conlleva.

c. Cuando se delimiten ámbitos sujetos a actuaciones edificatorias y de regeneración y renovación urbanas, de acuerdo con lo previsto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, el informe deberá incorporar lo establecido en el artículo 11 de dicha Ley.

Por su parte, el artículo 22.4 del TRLS 2015 determina que:

- a. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá contener un informe o memoria de sostenibilidad económica, que deberá de incluir la ponderación a que se refiere el apartado b. anterior
- b. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, para lo que contendrá, al menos, los elementos que relaciona: comparación de aprovechamientos, valoraciones, financiación, etc.

Por último, el artículo 2 del citado TRLS 2015, determina que son actuaciones sobre el medio urbano las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

17 Esta Modificación, no contempla actuaciones sobre el medio urbano, ni tampoco actuaciones de transformación urbanística, por lo que el contenido del informe de sostenibilidad exigible, se limita a los aspectos contemplados en el apartado 11 a. anterior, a efectos de cuya cumplimentación y teniendo en cuenta que los aspectos de índole económica de las actuaciones ya previstas son objeto de análisis en el Estudio económico financiero y en la Memoria de sostenibilidad económica de las NNSS definitivamente aprobadas, se señala lo siguiente:

17.1 En la UA-05SE, la actuación contemplada propone la alteración de las condiciones de ordenación de los terrenos en ella incluidos mediante su recalificación a zona intensiva y el incremento de su edificabilidad lucrativa en 958 m<sup>2</sup>t, previendo, en contrapartida, la construcción de un local de equipamiento ubicado en planta baja, que será de cesión obligatoria y gratuita a la administración, siendo las características básicas de la actuación a las que el artículo 39 de la LOUS se refiere, las siguientes:

- a. Estimación del coste económico de las actuaciones previstas: 1.084.020,00 €
- b. Carácter de las inversiones necesarias para la ejecución: Privado
- c. Previsión de financiación pública: No
- d. Análisis de la viabilidad económica de la actuación prevista: Tal y como resulta de los informes de valoración que acompañan al Convenio suscrito, el coste de ejecución de la dotación de equipamiento público es equivalente al valor de repercusión del incremento de aprovechamiento previsto, lo que conduce al equilibrio financiero de la actuación.

17.2 En la UA-11SE, la actuación contemplada propone la alteración de las condiciones de ordenación de los terrenos en ella incluidos sin incremento de la edificabilidad lucrativa definida por las NNSS vigentes y previendo, en contrapartida y según el Convenio suscrito, únicamente la cesión anticipada de los terrenos que resultan de cesión obligatoria y gratuita, por lo que la actuación no supone alteración de índole económica alguna respecto de la que deban de precisarse las características básicas a que el artículo 39 de la LOUS se refiere.

17.3 En la nueva UA-01PPM, sólo se contempla la cesión de terrenos que son de cesión obligatoria y gratuita a la administración por lo que la actuación contemplada no supone alteración de índole económica alguna respecto de la que deban de precisarse las características básicas a que el artículo 39 de la LOUS se refiere.

18 En lo que respecta al orden de prioridades o previsiones temporales de las actuaciones cuya fijación exige el artículo 36.1.d de la LOUS, se establece idéntico orden de prioridad para la totalidad de las actuaciones cuyas características resultan definidas o alteradas por esta Modificación.

#### **Relación de modificaciones en la documentación escrita**

19 Como consecuencia de las determinaciones de ésta Modificación, resulta alterada la siguiente documentación escrita de las NNSS vigentes, en la forma que se concreta en el Anexo 3:

- a. Modificación del contenido de los siguientes artículos de las NNUU: 1.2.02, 4.3.01, 5.1.06, 5.2.03, 5.8.03, 5.8.06, 5.10.04, 6.2.06, 6.3.01, 6.3.02, 6.3.03, 6.3.04, 6.3.05, 6.3.08, 6.3.10, 7.1.04, 7.2.01 y 8.5.04.
- b. Adición a las NNUU de las nuevas Disposiciones adicionales 9, 10, 11 y 12
- c. Modificación de la regulación de la zona de equipamientos EQ contenida en el Anexo I de las NNUU
- d. Introducción en el Anexo II. Unidades de actuación en suelo urbano, de la ficha de la unidad de actuación UA-01PPM.
- e. Modificación en el Anexo II. Unidades de actuación en suelo urbano, de las fichas de las unidades de actuación UA-05SE y UA-11SE.
- f. Modificación del Anexo

#### **Relación de modificaciones en la documentación gráfica**

20 Como consecuencia de las determinaciones de ésta Modificación, resulta sustituida la siguiente documentación gráfica de las NNSS vigentes, en la forma que se contiene en el Anexo 4:

- a. Planos de la serie SEU, calificación del suelo del núcleo urbano de Santa Eulària des Rú: SEU-01, SEU-02, SEU-03, SEU-04, SEU-05, SEU-06, SEU-07, SEU-08, SEU-09, SEU-10 y SEU-11, a escala 1:1000, que pasan a ser sustituidos por los planos SEU-01, SEU-02, SEU-03 y SEU-04 a escala 1:2000.
- b. Planos de la serie MOV, calificación del suelo del núcleo urbano de Siesta-Montañas Verdes: MOV-02, MOV-03 y MOV-04, a escala 1:1000.
- c. Planos PPM-02 y PPM-04, de la serie PPM, de calificación del suelo urbano del núcleo de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet, a escala 1:1000.
- e. Planos CPS-01 y CPS-04, de la serie CPS, de calificación del suelo urbano del núcleo de Cala Pada-s'Argamassa, a escala 1:1000.
- g. Plano CPA-01, de la serie CPA, de calificación del suelo urbano del núcleo de Es Canar-Punta Arabí, a escala 1:1000.
- h. Planos CNR-02 y CNR-03, de la serie CNR, de calificación del suelo urbano del núcleo de Ca Na Negreta-Can Ramón, a escala 1:1000.
- i. Planos PDV-01 y PDV-02, de la serie PDV, de calificación del suelo urbano del núcleo de Puig den Valls, a escala 1:1000.
- j. Plano XIP-01, de la serie XIP, de calificación del suelo urbano del núcleo de Can Xiquet Pou, a escala 1:1000.
- k. Planos RCL-01, RCL-03, RCL-04 y RCL-07 de la serie RCL, de calificación del suelo urbano del núcleo de Roca Llisa, a escala 1:1000.
- l. Planos RSV-01 y RSV-03, de la serie RSV, de calificación del suelo urbano en el núcleo de Sa Rota-Selleres-Ventura, a escala 1:1000.





n. Planos CLJ-P 02 y CLJ-P 03, de la serie CLJ-P, de clasificación y calificación del suelo urbano en el núcleo de Cala Llenya-La Joya, a escala 1:2000

## INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES

### Información pública (.)

#### Informes previos a la aprobación inicial del proyecto

9 En aplicación de lo dispuesto en la normativa que, en cada uno de ellos se cita, de forma previa a la aprobación inicial del proyecto, se solicitaron los siguientes informes:

9.1 Informe de la Demarcación de Costas en las Illes Balears. Solicitud de fecha 21.11.2017, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

9.2 Informe de la Dirección General de Aviación Civil. Solicitud de fecha 21.11.2017, en aplicación de lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del RD 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su zona de servicio, en relación con el artículo 166 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre

#### Informes solicitados como consecuencia de la aprobación inicial del proyecto y durante el período de información pública iniciado en fecha 02.01.2018

10 En aplicación de lo dispuesto por el artículo 54.2 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, una vez llevada a cabo la aprobación inicial del proyecto, se solicitaron los siguientes informes:

10.1 Consell Insular d'Eivissa. Solicitud de fecha 29.12.2017

10.2 Govern de las Illes Balears. Consellería de Presidencia. Solicitud de fecha 29.12.2017, con petición de los informes sectoriales siguientes:

- a. Dirección General de Patrimonio de la CAIB, en base a lo dispuesto por el artículo 189 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las administraciones públicas.
- b. Organismos con competencias en la ejecución de obras públicas de alcance general, en base a lo señalado en la Disposición adicional segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.
- c. Consellería de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca, Dirección General de Educación Ambiental, Calidad Ambiental y Residuos en el Plan Director Sectorial de Canteras y resto de normativa concordante.
- d. Consellería de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca, Dirección General de Recursos Hídricos, en relación con lo dispuesto en el Plan Hidrológico de las Illes Balears y resto de normativa concordante.
- e. Consellería de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca, Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, en relación con lo dispuesto por la normativa reguladora de los espacios protegidos.
- f. Consellería de Territorio, Energía y Movilidad, dirección general de ordenación del territorio, en relación con lo dispuesto por la normativa reguladora de la ordenación del litoral y puertos.
- g. Consellería de Territorio, Energía y Movilidad, en relación al Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears y resto de normativa concordante.
- h. Consellería de Territorio, Energía y Movilidad, en relación con lo señalado en el Plan Director Sectorial del Transporte de las Illes Balears.
- i. Consellería de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca, en relación con lo señalado por la normativa reguladora del suelo rústico.
- j. Consellería de Trabajo, Comercio e Industria, en relación con lo dispuesto en el Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales.
- k. Consellería de Educación y Universidad, en relación con lo señalado en la normativa y planes vigentes en materia de equipamiento escolar.
- l. Consellería de Salud, en relación con lo dispuesto en la normativa y planes vigentes en materia de equipamiento sanitario.
- m. Cualquier otro organismo que, en virtud de la normativa vigente, tenga atribuidas competencias en materias con incidencia en la ordenación territorial o urbanística.

10.3 Govern Balear. Vicepresidencia y Consellería de Innovación, Investigación y Turismo. Dirección General de Desarrollo Tecnológico. Solicitud de fecha 29.12.2017.

10.4 Ministerio de Fomento. Secretaría General de Transportes. Dirección General de Aviación Civil. Solicitud de fecha 29.12.2017





10.5 Ministerio de Defensa. Secretaría de Estado de Defensa. Dirección General de Infraestructura. Subdirección General de Patrimonio. Solicitud de fecha 29.12.2017.

10.6 Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital. Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital. Solicitud de fecha 29.12.2017.

11 Como consecuencia de las solicitudes antes relacionadas se han recibido los informes que a continuación se resumen y, en su caso se informan, ordenados de forma cronológica según la fecha de su entrada en el registro general del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu:

12 Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital. Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones.

Informe emitido con RGE 201800000607 de fecha 15.01.2018

12.1 Resumen: Tras efectuar unas observaciones de carácter particular que no detectan faltas de alineamiento del proyecto respecto de la legislación vigente en la materia y unas consideraciones de carácter general relativas al derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada, la ubicación compartida y el uso compartido de la propiedad pública o privada, la normativa relativa al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, la obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de las infraestructuras de telecomunicación, las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística, las infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios y a la obligación de publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas, concluye emitiendo informe favorable en relación con la adecuación del proyecto a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

13 Govern de les Illes Balears. Vicepresidencia y Conselleria de Innovación, Investigación y Turismo. Dirección General de Desarrollo Tecnológico.

Informe emitido con RGE 201800000863 de fecha 18.01.2018

13.1 Resumen:

13.1.1 Todas las actuaciones contempladas en el proyecto se efectúan en zona urbana y pueden considerarse modificaciones puntuales de la ordenación.

13.1.2 Se menciona específicamente la obligación de cumplimiento del vigente Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones de las Islas Baleares (PDST) y normativa complementaria de desarrollo, indicando los condicionantes de dotación de servicios contemplados en éste, especialmente la necesidad del soterramiento de nuevas canalizaciones que discurran por terreno público.

13.1.3 Dada la previsión de las dotaciones de servicios previstas en el vigente PDST y en la Ley 9/2014, se considera adecuada la modificación de las NNSS presentada

14 Govern de les Illes Balears. Conselleria de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General de Emergencias e Interior.

Informe emitido con RGE 201800001807 de fecha 05.02.2018 y reiterado en escrito de fecha 17.01.2019, en que se da traslado del acuerdo del Pleno de la Comisión de Emergencias y Protección de fecha 09.01.2019 en que se reitera lo señalado en el mismo, añadiendo que en la Modificación no existe implicación alguna en cuanto a instalación afectada por la normativa SEVESO.

14.1 Resumen: Una vez examinada la documentación, se considera que la Modificación Puntual se puede informar favorablemente con los siguientes condicionantes:

14.1.1 Se debe incorporar el riesgo de incendio forestal en la documentación gráfica.

14.1.2 En relación con las zonas afectadas por el riesgo de incendio, deben de incluirse en las NNUU, las especificaciones del Decreto 125/2007 (sobre todo el artículo 11) y las de la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de emergencia por incendios forestales (Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre), en particular el punto 3.6.

14.1.3 Aunque el objeto de la Modificación Puntual no afecta a zonas con riesgo de inundación, ya que se añaden y modifican artículos y disposiciones, el documento de Normativa debería incorporar lo establecido en los artículos del 105 al 108 (Título IV) del Plan Hidrológico de las Islas Baleares aprobado por el Decreto 701/2015, de 17 de julio, así como lo establecido en el RD 638/2016, de 9 de diciembre, de modificación del reglamento de dominio público hidráulico en relación con las zonas inundables y potencialmente inundables en zonas urbanas y rurales.



14.2 Informe: En relación con lo señalado:

14.2.1 Tanto las zonas de alto riesgo de incendio forestal contempladas en el Decreto 125/2007 como las APR de incendios definidas por el Plan territorial, están incorporadas a la documentación gráfica de las NNSS en los planos de la serie APR números 04, 05 y 06.

14.2.2 La obligatoriedad de cumplimiento de las condiciones señaladas por el artículo 11 del 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, ya se encuentra incorporada en el artículo 1.3.02 de las NNUU de las NNSS, y las especificaciones definidas en su artículo 11 se encuentran asimismo incorporadas en el artículo 8.5.04.2.2 de dichas NNUU.

En lo que respecta al cumplimiento de la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de emergencia por incendios forestales aprobada por el Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, no existe inconveniente alguno en incorporar la necesidad de su cumplimiento en el primer párrafo del artículo 8.5.04.2.2 de las NNUU, quedando tal párrafo como sigue:

*Son áreas de terreno donde existe una masa arbórea importante por lo que revisten, en función de su densidad de combustible, distintos niveles de peligro de incendio. En las zonas señaladas como de riesgo (APR) de incendios se deberán cumplir con los preceptos relativos a incendios forestales previstos en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes y en su Reglamento, así como con los contenidos en el Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el Plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL), Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal y Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de emergencia por incendios forestales aprobada por el Real Decreto 893 /2013, de 15 de noviembre*

14.2.3 Por lo que atañe a la incorporación a las NNUU de lo establecido en los artículos del 105 al 108 (Título IV) del Plan Hidrológico de las Islas Baleares aprobado por el Decreto 701/2015, de 17 de julio, así como lo establecido en el RD 638/2016, de 9 de diciembre, de modificación del reglamento de dominio público hidráulico en relación con las zonas inundables y potencialmente inundables en zonas urbanas y rurales, efectivamente el proyecto no afecta a zona alguna afectada por tal riesgo y tal incorporación resulta más compleja que la antes efectuada, por lo que se estima más oportuno el diferirla a una modificación específicamente enfocada a la actualización de las referencias normativas.

15 Consell Insular d'Eivissa.

Recibido en fecha 15.02.2018 con RGE 201800002396 certificado del acuerdo del Consell Executiu de fecha 09.02.2018, por el que se aprobó la propuesta de la consejera ejecutiva del Departamento de territorio y movilidad mediante la que se acepta el contenido de los informes que en el acuerdo se transcriben:

15.1 Informe del Departamento de Turismo de fecha 26.01.2018

15.1.1 Resumen:

15.1.1.1 La modificación del artículo 5.2.03 que se incluye en el proyecto viene motivada por el hecho de que se pueda permitir el uso comercial en las plantas bajas de los hoteles de ciudad.

15.1.1.2 El artículo 39.1.a de la Ley 8/2012, de 19 de julio, regula el concepto de hotel como los establecimientos destinados a la prestación de un servicio de alojamiento turístico con o sin servicios complementarios que ocupan la totalidad o una parte independiente de un edificio o conjunto de edificios las dependencias de los que constituyen un todo homogéneo con entradas propias e independientes, y que cumplen, además, el resto de requisitos establecidos reglamentariamente. Los ascensores y las escaleras de que dispongan los hoteles deben ser de uso exclusivo.

El apartado b del mismo precepto, referido a los hoteles de ciudad, hace extensivas a los mismos las características anteriores y, por tanto, no resulta necesario que un hotel de ciudad ocupe la totalidad de un edificio, sino que únicamente se exige que sea una parte independiente de un edificio o conjunto de edificios cuyas dependencias deben de constituir un todo homogéneo con entradas propias e independientes. De igual manera, los ascensores y las escaleras deben ser de uso exclusivo.

15.1.1.3 La modificación del artículo 5.2.03 es conforme con lo establecido en la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.

15.1.1.4 Por todo ello, la consulta efectuada por la CMAIB en relación con la Evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación puntual nº 10 de las NNSS de Santa Eulària des Riu, debe ser informada favorablemente en cuanto al cumplimiento de la Ley 8 /2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.

15.2 Informe del Departamento de Turismo de fecha 30.01.2018.

#### 15.2.1 Resumen:

15.2.2.1 La modificación del artículo 5.2.03 que se incluye en el proyecto viene motivada por el hecho de que se pueda permitir el uso comercial en las plantas bajas de los hoteles de ciudad.

15.2.2.2 El artículo 39.1.a de la Ley 8/2012, de 19 de julio, regula el concepto de hotel como los establecimientos destinados a la prestación de un servicio de alojamiento turístico con o sin servicios complementarios que ocupan la totalidad o una parte independiente de un edificio o conjunto de edificios las dependencias de los que constituyen un todo homogéneo con entradas propias e independientes, y que cumplen, además, el resto de requisitos establecidos reglamentariamente. Los ascensores y las escaleras de que dispongan los hoteles deben ser de uso exclusivo.

15.2.2.3 El apartado b del mismo precepto, referido a los hoteles de ciudad, hace extensivas a los mismos las características anteriores y, por tanto, no resulta necesario que un hotel de ciudad ocupe la totalidad de un edificio, sino que únicamente se exige que sea una parte independiente de un edificio o conjunto de edificios cuyas dependencias deben de constituir un todo homogéneo con entradas propias e independientes. De igual manera, los ascensores y las escaleras deben ser de uso exclusivo.

15.2.2.4 Por todo ello, se concluye que la modificación del artículo 5.2.03 es conforme con lo establecido en la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.

#### 15.3 Informe del Departamento de Educación, Patrimonio, Cultura, Deportes y Juventud (Patrimonio) de fecha 01.02.2018.

##### 15.3.1 Resumen:

15.3.1.1 En el proyecto únicamente se ha observado un punto que incida en materia de patrimonio: la modificación del número 3 del artículo 4.3.01 a fin de permitir la conservación y protección de los elementos mediante su cubrición.

15.3.1.2 La modificación se efectúa a petición del Departamento, que ha considerado siempre que la conservación y exposición pública de los restos arqueológicos, no debe tener obstáculos por cuestiones urbanísticas, ya que se trata de bienes de interés público y general.

15.3.1.3 La modificación elimina, si no todos, gran parte de tales obstáculos a la defensa del patrimonio histórico y su divulgación pública, por lo que se informa de manera favorable.

#### 15.4 Informe del Departamento de Territorio y Movilidad. Sección de Red Viaria de fecha 01.02.2018.

##### 15.4.1 Resumen:

15.4.1.1 Entre las modificaciones que se plantean y que pueden incidir en las carreteras titularidad del Consell Insular, cabe destacar las que afectan a la UA-11SE y al núcleo de Can Nadal, siendo en ambos casos la EI-200, antes PM-810, la carretera que puede verse afectada, por lo que, a la vista de la documentación presentada, se informa favorablemente el proyecto con las siguientes prescripciones:

a. Las actuaciones previstas en vías de titularidad del Consell d'Eivissa o en su entorno, deberán ser compatibles con el planeamiento y zonas de reserva previstas por el PDS de Carreteras de Ibiza vigente.

Se deberá prever, en el estudio de detalle y/o proyecto de construcción correspondiente, con más detalle, la geometría de la solución adoptada: materiales a emplear y acabados, secciones tipo de los pavimentos, instalaciones existentes y nuevas, drenajes, señalización vertical y horizontal, etc. Los estudios de detalle y/o proyectos correspondientes deberán ser informados previamente a su ejecución por el Departamento de Territorio y Movilidad en aplicación de lo dispuesto por el artículo 23.3 de la Ley 5/90, de 24 de mayo, de carreteras de la CAIB. En cualquier caso, se deberán tener en cuenta la normativa y recomendaciones vigentes en materia de carreteras.

b. En los documentos revisados se observa que se han definido nuevos usos del suelo en zonas limítrofes con las carreteras de titularidad del Consejo de Ibiza por lo que, si su desarrollo conlleva la necesidad de nuevos viales, accesos, incremento del tráfico, etc., precisará de informe y/o autorización previa del Departamento.

c. En las actuaciones y definición de nuevos usos del suelo en parcelas contiguas a las carreteras del Consell se deberá cumplir lo que se determine en los Mapas de Ruido y Planes de Acción en materia de Ruido de la red viaria del Consell d'Eivissa y se requerirá informe previo en este sentido.

d. En cuanto a los accesos desde las carreteras que son titularidad del Consell d'Eivissa, tanto en suelo urbano (travesías) como en suelo rústico, se deberá cumplir lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 5/90, por lo que, en el caso de suelo urbano, sería necesario que en los estudios y/o instrumentos de desarrollo urbano se contemplaran los accesos previstos para cada parcela.

e. En cuanto a instalaciones (enterradas o aéreas) junto a carreteras (o travesías) deberá incluirse en las Normas lo previsto en los puntos e) y f) del artículo 33.3 a. de la Ley 5/90.



- f. Respecto a los aparcamientos en superficie, se estará a lo dispuesto en el artículo 33.3.d. de la Ley 5/90, en las carreteras y travesías competencia del Consell d'Eivissa.
- g. En cuanto a obras de nueva construcción, ampliación, reparación, etc. de edificaciones, se tendrá en cuenta lo que se dice en los artículos 33.3.g, h, i y j de la Ley 5/90.

15.4.2 Informe: La totalidad de prescripciones señaladas en el informe se recogen en el artículo 2.5.03 de las NNUU de las NNSS, por lo que nada cabe añadir el respecto.

15.5 Informe del Departamento de Territorio y Movilidad. Sección de Ordenación del Territorio de fecha 05.02.2018.

15.5.1 Resumen:

15.5.1.1 El proyecto debería incluir informe de sostenibilidad económica de las actuaciones previstas y el orden de prioridades o previsiones temporales de las mismas. El contenido concreto del informe lo señala el artículo 39 de la LOUS que determina que, en todo caso, debe de contener la estimación del coste económico de cada una, la determinación del carácter público o privado de las inversiones necesarias para la ejecución del plan, las previsiones de financiación pública y el análisis de la viabilidad económica de las actuaciones derivadas de la ejecución del plan, tanto si son a cargo de fondos públicos como privados, así como el orden de prioridades o previsiones temporales de las actuaciones. De contemplarse actuaciones de transformación urbanística, debería contener, además, las determinaciones que exige el artículo 22.4 del TRLS 2015.

La memoria del proyecto incluye justificación de la no necesidad de inclusión de determinados aspectos de estos documentos, pero dado lo que más adelante se expone en relación con determinadas unidades de actuación y, en especial, con la nueva Disposición adicional novena, que afecta a 29 unidades de actuación, la modificación del régimen aplicable a la totalidad de las unidades de actuación en cuanto al tratamiento de las actuaciones urbanísticas tiene implicaciones económicas muy significativas, ya que puede suponer la pérdida de los ingresos derivados de la cesión del porcentaje de aprovechamiento lucrativo atribuible a la administración, por lo que se considera absolutamente necesaria la inclusión del informe de sostenibilidad económica y el resto de documentos que corresponda a fin de analizar los aspectos económicos de la alteración del planeamiento propuesta.

15.5.1.2 El proyecto efectúa cambios puntuales de pequeña envergadura en la delimitación del suelo urbano, a los que no se hace referencia en memoria, teniendo uno de ellos, el de la rotonda al sur de la residencia de Can Blai una superficie relevante. De mantenerse tales alteraciones de la clasificación del suelo urbano, se estará afectando a determinaciones estructurantes cuya aprobación definitiva corresponde al Consell Insular d'Eivissa.

15.5.1.3 Los planos modificados correspondientes a ámbitos de los núcleos de Siesta y Can Pep Simó presentan problemas de grafía en los textos, especialmente evidentes en la leyenda, pero también en las anotaciones dentro del plano.

15.5.1.4 En el plano SEU-02 se elimina el SG de ELP situado al norte de la zona deportiva del núcleo de Santa Eulalia del Río, modificación a la que no se hace ninguna referencia ni motivación y que debería de tramitarse siguiendo el procedimiento del artículo 59 de la LOUS.

15.5.1.5 En la incorporación a la cartografía de la ordenación de los terrenos del sector de Cas Capità-Es Faraió, dos parcelas calificadas por el Plan parcial como residencial 1A o 1B se califican como extensiva turística, por lo que debería de exponerse que supone esta alteración de planeamiento en cuanto al aprovechamiento urbanístico y motivarla, o bien mantener la calificación que consta en el Plan parcial.

15.5.1.6 El proyecto altera la calificación de todas las actuaciones de dotación previstas por las NNSS, que pasan a considerarse como actuaciones de reordenación y/o compleción de la urbanización, señalándose en la memoria justificativa que no concurren los requisitos del artículo 29.2 de la LOUS, para considerar que las actuaciones urbanísticas son de dotación. En relación con tal modificación:

- a. Las UA-04SE y UA-11SE no han sido urbanizadas hasta el momento actual, es decir, la única urbanización a la que han sido sometidas hasta ahora es la derivada de haber urbanizado suelos urbanos colindantes.
- b. Debe de cumplirse la legislación estatal y autonómica, lo que implica efectuar las cesiones obligatorias en los casos legalmente previstos.
- c. La consecuencia de considerar que las actuaciones son o no de transformación urbanística, consiste en que si son actuaciones de dotación, debe de cederse el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente, en general, al 15% de la edificabilidad media ponderada que comporten las diferentes actuaciones.

En este caso, para los suelos que no han sido previamente urbanizados y que en varios casos ni siquiera eran suelo urbano antes de la aprobación definitiva de las vigentes NNSS, se considera que, en todo caso, corresponde aplicar el artículo 32.3.d LOUS para obtener las cesiones legales correspondientes.



d. Respecto de cada una de las UA citadas en la DA 9, habría que analizar si se cumplen los requisitos legales para el tipo de actuación urbanística que se prevé, en vez de limitarse a hacer una afirmación genérica de que todas las UA están en la misma situación, motivación que tiene sentido incluir en el marco del informe de sostenibilidad económica.

#### 15.5.2 Informe:

15.5.2.1 El proyecto sí que incluye informe de sostenibilidad económica de las actuaciones previstas en los términos que exige el artículo 39 de la LOUS, pero no incluye las determinaciones exigibles en las actuaciones de transformación urbanística debido al hecho de que, tal y como se justifica ampliamente en los puntos 11 y 12 de su Memoria, no contempla ninguna actuación de tal tipo, que son a las que se refieren tanto los tres últimos párrafos del artículo 39 de la LOUS como el apartado 4 del artículo 22 del TRLS 2015, al resultar la totalidad de actuaciones definidas como actuaciones de reordenación y compleción de la urbanización, calificación ésta que, como claramente determina el apartado 3 del artículo 29 de la LOUS, implica que no tengan la consideración de actuaciones de transformación urbanística.

En cuanto a la apreciación de que la alteración de la calificación de las actuaciones contempladas desde la actual de dotación a la de reordenación y compleción de la urbanización que se propone, puede suponer la pérdida para la administración de los ingresos derivados del porcentaje de aprovechamiento lucrativo que le es atribuible:

- a. Incurrir en primer lugar en error de cómputo puesto que señala entre los ingresos derivados de la cesión de aprovechamiento de las unidades de actuación que cambian su calificación los correspondientes a la UA-02PV, que se corresponde con una actuación de nueva urbanización, no de dotación, y que ascienden a 745.613,82 €, por lo que la estimación de ingresos a que el informe hace referencia sería de 1.445.288,94 € y no los 2.190.902,76 € a que el informe hace mención.
- b. En segundo lugar, es a todas luces errónea, puesto que el cambio de calificación propuesto supone en este caso exactamente lo contrario, tal y como fácilmente se deduce de los datos que se exponen en el apartado 12 de la Memoria del proyecto y que se resumen a continuación

Así, en lo que respecta únicamente a las tres unidades delimitadas en el caso urbano de Santa Eulària des Riu cuya ordenación se modifica:

- a. Las actuaciones contempladas en el caso de las UA-04SE y UA-05SE, suponen el retorno a la administración no del 15 % del incremento de aprovechamiento lucrativo que resultaría de su calificación como actuación de dotación, sino del 100 % de dicho incremento, dado lo dispuesto en los respectivos convenios.
- b. La actuación contemplada en la UA-11SE no supone alteración de su aprovechamiento lucrativo, quedando garantizada por convenio la cesión del 15 % del mismo mediante su monetarización.

Únicamente estas tres unidades, ya suponen una estimación de ingresos derivados de la cesión de aprovechamiento de 3.963.444,04 €, que más que duplica la de 1.445.288,94 € antes citada, por lo que prácticamente ellas solas garantizarían la viabilidad que en la Memoria de sostenibilidad económica de las NNSS vigentes se analiza.

El resto de unidades de actuación de dotación respecto de las que en la Memoria de sostenibilidad económica de las vigentes NNSS se imputan ingresos derivados de la cesión obligatoria del porcentaje de aprovechamiento lucrativo, son las unidades UA-02SG, UA-06PV y UA-10SE, con unos ingresos estimados en 770.328,40 € y a ellas se hará referencia más adelante.

15.5.2.2 Tal y como ha sucedido en la totalidad de modificaciones de las NNSS formuladas para la traslación de sus determinaciones a la cartografía urbana elaborada por SITIBSA, dicha traslación ha supuesto siempre ajustes en la delimitación del suelo urbano que nunca se han incluido en la relación de modificaciones de la ordenación introducidas, al no obedecer a voluntad alguna del planificador de alterar dicha ordenación sino a los meros ajustes que siempre derivan de la modificación de la cartografía base sobre la que se dibujan las determinaciones del planeamiento y de los ajustes de la ordenación a la realidad física y catastral.

Dichos ajustes, en este caso en concreto, se han aprovechado asimismo para incluir, sin repercusión normativa o efecto colateral alguno, la totalidad de la rotonda existente al sur de la residencia de Can Blai, toda ella asignada al sistema viario, que, de forma inexplicable y tal vez por no resultar adecuadamente restituída en la cartografía base sobre la que se graficaron las NNSS vigentes, tan sólo se incluía parcialmente en la delimitación de suelo urbano dibujada en el plano SEU-06 de dichas NNSS.

Esta inclusión, de tan específicas características además, es la considerada como de superficie relevante en el informe, cuando supone la adscripción a suelo urbano de terrenos viarios con una superficie de 2.280 m<sup>2</sup> aproximadamente, en torno al 0,0152 % de las 149,95 has que tiene de superficie el casco de Santa Eulària, un porcentaje absolutamente irrelevante y muy inferior al 5 % que el artículo 1.2.02 de las Normas urbanísticas de las NNSS establece como porcentaje de margen para el cómputo de las superficies definidas por las NNSS.

Tal y como ya se ha señalado en ocasiones anteriores, el señalamiento por los servicios técnicos del Consell Insular de que los ajustes en la delimitación del suelo urbano efectuados con motivo de la traslación de las determinaciones de las NNSS sobre la nueva cartografía supone, aún en casos como el descrito, una modificación de determinaciones estructurales de dichas NNSS, no es ninguna novedad habiéndose



señalado siempre en relación con tal aseveración que, en ausencia de regulación reglamentaria de la magnitud que pueden llegar a alcanzar los ajustes y a la vista de las características de las alteraciones propuestas, deben en todo caso de aplicarse el sentido común y el criterio de proporcionalidad que deben de informar siempre las interpretaciones de la normativa.

La inclusión por la LOUS de la clasificación del suelo entre las modificaciones de carácter estructural del planeamiento obedece a su condición de elemento integrante de la estructura general y orgánica del territorio, estructura que en modo alguno puede considerarse resulte alterada por ajustes del tipo de los que en la Modificación se introducen, por lo que se estima que constituye un exceso el acudir a la literalidad de la Ley, tal y como se efectúa.

Reiterar, por último, que como antes se ha dicho las NNSS vigentes establecen en su artículo 1.2.02 un margen de un 5 % en cuanto a la magnitud de las superficies por ellas delimitadas, porcentaje que ni de lejos se alcanza por los ajustes introducidos.

15.5.2.3 Efectivamente, en los planos de los núcleos de Siesta y Can Pep Simó se ha detectado la existencia de un problema de impresión que afecta a la grafía de los textos y que será subsanado en la documentación que se prepare para el trámite de aprobación definitiva.

15.5.2.4 La eliminación del SG de ELP situado al norte de la zona deportiva del núcleo de Santa Eulalia del Río, obedece asimismo a error de impresión derivado de la desactivación de la capa correspondiente que será subsanado en la documentación que ha de ser objeto de aprobación definitiva.

15.5.2.5 Respecto de la traslación de la ordenación de los terrenos del sector de Cas Capitá – Es Faraió, las parcelas a que el informe se refiere son las correspondientes a los complejos hoteleros denominados Grupotel Santa Eulària & Spa y Tropic Garden Hotel Apartments, edificados en parcelas calificadas por el Plan parcial para uso residencial, calificación que, en aquellos tiempos, permitía asimismo el uso hotelero. Tal y como en Memoria se señala, la incorporación de las determinaciones básicas de la ordenación de esta zona, que busca mejorar y clarificar la lectura de las determinaciones del planeamiento, se limita a la expresión del uso concreto asignado a los terrenos, pero sin que resulten modificadas las condiciones de ordenación, entre ellas el aprovechamiento urbanístico, al mantenerse el ámbito de los terrenos como suelo urbano con Plan parcial incorporado.

15.5.2.6 En relación con la recalificación de las antiguas actuaciones de dotación, tales actuaciones, tal y como se deriva de lo determinado por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, que las incorporó a la técnica urbanística, y como claramente se señala ahora en la exposición de motivos de la LUIB, son unas actuaciones que se llevan a cabo en los tejidos de suelo urbanizado pertenecientes a la ciudad consolidada y ordenados por el planeamiento anterior, a los que el nuevo planeamiento somete a un proceso de densificación mediante el incremento de su aprovechamiento urbanístico, siendo la función de tales actuaciones el garantizar el mantenimiento del equilibrio entre aprovechamiento y zonas públicas en la evolución de los tejidos que de tal proceso se deriva.

Las NNSS vigentes no han sometido a los terrenos incluidos en las distintas unidades de actuación que delimitan y asignan a las actuaciones de dotación a ningún proceso de densificación sino más bien lo contrario, puesto que rebajaron de forma sistemática las capacidades y densidades previstas por el planeamiento anterior, por lo que no concurre en las mismas la premisa básica para tal calificación.

Las actuaciones contempladas en dichas unidades, que básicamente conllevaban la reordenación de ámbitos de terrenos con previsión de nuevas dotaciones y sin incremento o incluso disminución de la edificabilidad anteriormente asignada, la definición de ámbitos para apertura de nuevas calles, o la definición de ámbitos de gestión que venían a garantizar el cumplimiento de obligaciones anteriormente adquiridas, se asignaron ello no obstante a la tipología de actuaciones de dotación al ser ésta la única tipología que la normativa básica entonces vigente, el TRLS 2008, contemplada en suelo urbano, distinta de las de renovación o reforma de la urbanización, actuaciones estas últimas que prácticamente suponían el retorno de los terrenos a la situación previa a su desarrollo urbanístico.

El problema de la ausencia de encaje del tipo de actuaciones antes expresado entre las tipologías de actuación previstas por la normativa aplicable, ha resultado solventado en el ámbito de la CAIB por la previsión por la LOUS de las actuaciones de reordenación y/o compleción de la urbanización, que son precisamente las que se corresponden con las tipologías de actuaciones como las antes relacionadas, motivo por el cual se han asignado a ésta calificación las antiguas actuaciones de dotación, cuyas características, reiterando lo antes expuesto, en modo alguno encajaban en las que la normativa aplicable establece para tal tipología de actuación.

No acaba de entenderse que significa la afirmación de que las UA-04SE y UA-11SE no han sido urbanizadas hasta el momento actual por cuanto el régimen del suelo deriva de la situación básica de rural o urbanizado, en que los terrenos se encuentren. En el caso de ambas unidades, los terrenos que las conforman están clasificados como suelo urbano por el planeamiento vigente, al resultar incluidas en ámbitos de suelo consolidado por la edificación en el porcentaje exigido por la normativa urbanística aplicable y, precisamente por ello, están en la situación básica de suelo urbanizado en aplicación de lo señalado por el artículo 21.3.c del TRLS 2015, siendo por tanto el régimen aplicable a los mismos el definido para tal situación básica de suelo.



No es cierto que si las actuaciones se califican como actuaciones de dotación deba de cederse el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente, en general, al 15% de la edificabilidad media ponderada que comporten las diferentes actuaciones. Lo que la legislación establece es que debe de cederse, en general, el 15 % del incremento de aprovechamiento urbanístico que el nuevo planeamiento defina respecto del antiguo, incremento que tal y como antes se ha expresado, no es generalmente el caso de las NNSS de Santa Eulària.

Como antes ya se ha señalado, tampoco resulta cierto el que con la nueva calificación de las actuaciones no proceda la cesión de porcentaje de aprovechamiento por cuanto, en los casos concretos a que antes se ha hecho referencia, dicho porcentaje de cesión no sólo se mantiene sino que se incrementa de modo muy significativo.

15.6 Informe del Departamento de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. Sección de Medio Ambiente de fecha 06.02.2018.

15.6.1 Resumen:

15.6.1.1 La propuesta de modificación del artículo 5.8.06 rebaja sustancialmente el acondicionamiento exigible para el uso de parcelas no edificadas como parkings provisionales, lo que afectaría potencialmente a un gran número de parcelas, en situaciones territoriales muy diversas, por lo que se debería de garantizar que se cumplen las condiciones necesarias para evitar el riesgo de contaminación de acuíferos, el riesgo de inundación, los riesgos de desprendimientos y el riesgo de incendio al menos en aquellas zonas que sean propensas a sufrir estos accidentes: APR, Zonas de Alto riesgo de Incendio y Zonas de riesgo de contaminación de acuíferos.

15.6.1.2 Por ello, en las propias NNSS o en los permisos y licencias que necesiten para empezar a funcionar deberá de asegurarse normativamente que dispongan de las condiciones necesarias cuando se sitúen en zonas sensibles y, en su caso descartar su establecimiento en zonas especialmente sensibles o condicionarlos adecuadamente para evitar los riesgos

15.6.2 Informe: En relación con lo señalado, efectivamente la modificación puede afectar a situaciones territoriales muy diversas por lo que resulta difícil generalizar el señalamiento de requisitos, estimándose por ello más conveniente el particularizar tal señalamiento en cada una de las autorizaciones, a cuyo efecto el Estudio ambiental estratégico propuso y así se incorporó ya en la versión inicial del proyecto la modificación del texto del artículo que quedó redactado en la forma siguiente:

*1 En toda parcela no edificada, se permitirá provisionalmente la instalación y el uso de aparcamientos al aire libre, acondicionando el terreno de forma acorde a sus características iniciales y a la función que provisionalmente debe de desempeñar y ajustando el resto de características a lo que resulte exigible en aplicación de la normativa reguladora de las actividades, debiéndose, de forma previa a la entrada en funcionamiento, efectuar los trámites y obtener las autorizaciones que resulten exigibles en aplicación de lo dispuesto en la Ley 7 /2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en Illes Balears.*

*2 Las autorizaciones para el uso como aparcamiento provisional de terrenos incluidos en Áreas de protección de riesgos (APR), Zonas de alto riesgo de incendio y Zonas de riesgo de contaminación de acuíferos, deberán garantizar el cumplimiento de las condiciones necesarias para evitar tales riesgos.*

*Específicamente, cuando los aparcamientos provisionales que se pretendan instalar se ubiquen en parcelas total o parcialmente ubicadas en APR de Incendios o de Contaminación de Acuíferos deberán adoptarse medidas para evitar los citados riesgos, que se concretarán en las siguientes:*

*2.1 En el caso de terrenos calificados como APR de Incendios:*

- a. Si el aparcamiento tiene una capacidad superior a 25 vehículos será necesario tramitar el correspondiente Plan de Emergencias ante el Govern Balear.*
- b. Si el aparcamiento tiene una capacidad igual o inferior a 25 vehículos será necesario dotar la instalación de las medidas contra incendios que el proyecto de actividad prevea.*
- c. No se procederá a la tala de arbolado salvo que ello sea absolutamente imprescindible para los accesos, permitiéndose la poda del arbolado si fuera preciso.*

*2.2 En el caso de los terrenos calificados como APR de vulnerabilidad de Acuíferos:*

- a. Si el aparcamiento tiene una capacidad superior a 25 vehículos será necesario ubicar aseos conectados a la red de alcantarillado o, si no fuera posible la conexión, del tipo químico.*
- b. Será necesario pavimentar la instalación con un pavimento que permita absorber los posibles derrames de aceites o gasolinas (del tipo zahorra artificial o similar).*
- c. Si la instalación se ubica en la zona de policía del cauce de un torrente, será preciso el informe de la Dirección General de Recursos Hídricos.*



15.7 Informe del Departamento de Territorio y Movilidad. Sección de Transportes de fecha 06.02.2018.

15.7.1 Resumen:

15.7.1.1 Analizada la documentación del proyecto, se considera relevante informar respecto de la Unidad de actuación UA-11SE, por encontrarse vinculada a la ubicación de la futura estación de autobuses y ser el Consell Insular la administración titular de las competencias en materia de transporte regular de viajeros por carretera, lo que le convierte de facto en el futuro único usuario de la estación de autobuses, a menos que el municipio de Santa Eulalia considere la posibilidad de contar también con líneas de transporte urbano.

15.7.1.2 El acuerdo de aprobación de las vigentes NNSS señala que la actuación contemplada en la UA-11SE es en desarrollo del Plan de intermodalidad del PDSTIB, pero este Plan ubica tal instalación en una posición central en relación al casco urbano, coincidente con el punto en el que aún hoy se localiza la cabecera de las líneas, que es la misma localización que aparece en el Plan de Movilidad aprobado por el consorcio MobilitatxEivissa, por lo que tal ubicación en la zona de Can Sansó no es la que aparecía en ambos documentos de ordenación del transporte.

15.7.1.3 La zona de Can Sansó se sitúa en las afueras del casco urbano de Santa Eulalia del Río, lo que podría llegar a perjudicar la demanda, al penalizar al usuario por su distancia del centro urbano y lejanía del punto final de destino de su desplazamiento en transporte público.

15.7.1.4 Las estaciones de viajeros son infraestructuras donde deben concentrarse las distintas líneas de transporte en autobús y favorecer la intermodalidad, acercando al viajero a su punto principal de interés y polo atractor de la demanda del viaje, que en circunstancias ordinarias es el centro de la malla urbana, de manera que este modo colectivo resulte una alternativa real al transporte en vehículo privado. Para conseguir esta ventaja sobre el vehículo privado resulta fundamental también la cobertura del último kilómetro, a fin de no penalizar la elección del transporte colectivo frente el transporte en vehículo privado.

15.7.1.5 Una ubicación periférica como la aprobada en las NNSS de 2011 y que se mantiene en la modificación debería de ser fruto de un estudio de todas las alternativas posibles y de un análisis de su efecto sobre el comportamiento de la movilidad de toda la zona, puesto que una mala elección puede tener consecuencias perjudiciales sobre el modelo de movilidad y particularmente sobre su demanda.

15.7.1.6 La normativa nacional en materia de transportes que resultaba de aplicación hasta el año 2010, previa la entrada en vigor de la Ley 25/2009 de 22 de diciembre, que derogó en gran parte la regulación de las estaciones de viajeros, obligaba a que de forma previa a la aprobación del anteproyecto de una estación se realizara un estudio muy amplio que asegurara que se mejoraba la situación anterior. Esta normativa resultó en la mayor parte derogada, manteniendo sólo determinadas previsiones de mínimos sobre las características físicas de las estaciones, aunque la doctrina de la mejora de la situación anterior en la realización de nuevos equipamientos y la imposición de nuevas obligaciones concesionales a los operadores mantiene su vigencia en el conjunto de normativa y jurisprudencia asociada.

15.7.1.7 En la actualidad, pues, la normativa nacional de transportes no recoge expresamente gran parte de las obligaciones formales para el establecimiento de las estaciones de viajeros que existían antes de 2010, pero parte de estas se han trasladado a las normas sectoriales de las diferentes CCAA. En el caso de la CAIB, a partir de la entrada en vigor de la Ley 4/2014 de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Islas Baleares, se exige la realización de estudios de movilidad de las grandes infraestructuras de transporte, entre las que se incluyen las nuevas estaciones de autobuses, a fin de evaluar su viabilidad económica, financiera, social, territorial y medioambiental.

15.7.1.8 La aprobación de las NNSS de Santa Eulalia del Río vigentes y que ahora se modifican se realizó en un momento en el que no se regulaba expresamente ningún procedimiento específico para la aprobación de estaciones de autobuses o la determinación de su ubicación y características, más allá de las recogidas en relación a sus características físicas mínimas en el artículo 184 del RD 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento de la ley de ordenación de los transportes terrestres.

15.7.1.9 La idoneidad en la ubicación de la estación, además de poder mejorar o empeorar el sistema de la movilidad del término, puede resultar muy relevante para los operadores de las líneas de transporte en autobús con origen o destino Santa Eulalia, puesto que una repercusión negativa en la demanda de viajeros puede derivar en un importante menoscabo económico, lo que resulta determinante en el momento actual, en que el Consell Insular se encuentra en pleno proceso de definición del futuro nuevo modelo concesional, que deberá regir a partir de 2019, para lo que se debe cuantificar perfectamente el volumen de demanda esperado, así como los ingresos asociados a cada una de las líneas que salgan a concurso en el proceso de licitación del concurso público que se llevará a cabo los próximos meses.

15.7.1.10 Del análisis de los planos y cartografía incorporada a la modificación puntual se desprende que existen variaciones en la morfología y extensión de la superficie de la parcela de la UA-11SE en relación con las NNSS aprobadas, cambios que en todo caso deberían resultar compatibles con la ubicación de una nueva estación de autobuses con las características necesarias y capacidad de absorción del volumen de líneas y viajeros que se deberían incorporar.





15.7.1.11 Por todo ello, dado que el proyecto no introduce cambios sobre la previsión de la futura estación de autobuses en la zona conocida como Can Sansó, que ya se recogía en la aprobación definitiva de las mismas NNSS, y que esta ubicación resulta diferente del emplazamiento actual e inicialmente previsto en los instrumentos ordenadores de transportes, se debe de tener en cuenta que:

- a. La ubicación elegida para la futura estación de autobuses varía la ubicación donde ahora se realizan las operaciones de carga y descarga de viajeros, en pleno centro de la malla urbana, por una posición más periférica y distante 1 kilómetro del emplazamiento actual.
- b. La parcela donde se prevé construir la instalación ha cambiado, modificándose su forma y extensión.
- c. De acuerdo con la normativa autonómica de aplicación resulta preceptiva la elaboración de un estudio de viabilidad que evalúe la viabilidad económica, financiera, social, territorial y medioambiental, que deberá incluir la caracterización de la movilidad en el ámbito afectado antes y después de la ejecución de la infraestructura junto con una evaluación de la rentabilidad socioeconómica y financiera de la infraestructura y otra de los impactos en el territorio y en el medio ambiente.
- d. Se debería contar con un análisis de alternativas a la ubicación prevista, que determinara su idoneidad en función de los informes a que se refiere el punto anterior, no debiendo de mantenerse la ubicación prevista si de dicho análisis resultara factible una mejor ubicación.
- e. De mantenerse la ubicación prevista, es fundamental el mantenimiento de paradas en el casco urbano, coincidentes en lo posible, o mejorando, la actual ubicación central dentro de la malla urbana.
- f. El preceptivo análisis de viabilidad previo a su construcción, incorporará aspectos relacionados con la movilidad general del sistema y la existencia o no de paradas que conformen, junto con la propia estación, la movilidad de la zona y más particularmente del entorno del casco urbano de Santa Eulalia del Río. Las paradas en el casco urbano deberán reunir unas condiciones de equipamiento, comodidad y seguridad, como mínimo iguales a las previstas en los instrumentos de ordenación de transportes vigentes.
- g. En las líneas que lleguen al casco urbano desde el sur: conexiones con Ibiza, San Antonio, etc., las paradas del centro urbano deberán ser utilizables para la subida y bajada de viajeros en todos los casos, sin necesidad, u obligación, de llegar a la estación de autobuses para realizar estas operaciones.
- h. En las líneas que lleguen al casco urbano desde el norte: desde San Carlos, playas del nordeste, es Canar, etc., y se encuentren ya con la estación en la zona de Can Sansó antes de continuar hacia el centro urbano, deberá asegurarse la posibilidad de continuar viaje sin penalización: ni transbordo ni un nuevo billete, a los usuarios que deseen continuar hasta las paradas del centro urbano.
- i. Estas dos últimas previsiones afectan el contenido de las concesiones de los operadores que tenga que utilizar la estación, y tienen un impacto económico que da una idea de la importancia de una ubicación idónea. Asimismo deberá asegurarse que se minimiza, o anula, el impacto económico derivado de un posible futuro canon para la utilización de la estación en función del proyecto económico de construcción y explotación que se vincule a esta infraestructura, lo que deberá ser objeto de análisis particular la evaluación de rentabilidad económica propio del estudio de viabilidad.

15.7.1.12 Visto lo anterior, no puede concretarse el sentido favorable o desfavorable del informe, al desconocerse el alcance y contenido del estudio de viabilidad y el análisis de la funcionalidad de la infraestructura, que debería manifestarse igualmente sobre la idoneidad de la ubicación ahora prevista.

15.7.2 Informe:

15.7.2.1 El informe antes resumido, hace básicamente incidencia en la idoneidad o no de la ubicación prevista para la futura estación de autobuses, así como en el análisis de los diversos factores y características que han de conformar el funcionamiento futuro del sistema de transporte público por carretera del término.

15.7.2.2 En relación con la ubicación de la instalación, tal y como el propio informe recoge, no es objeto del proyecto en tanto en cuanto que mantiene el emplazamiento previsto para tal infraestructura por las NNSS vigentes, alterándose tan sólo la morfología de la parcela en que se prevé tal emplazamiento, a fin de aprovechar las posibilidades alternativas de desarrollo de la instalación que derivan de la recalificación de los terrenos de la unidad hasta ahora destinados a uso residencial unifamiliar.

15.7.2.3 En cuanto a los factores y características que han de conformar el funcionamiento futuro del sistema de transporte público, escapan asimismo del contenido de este proyecto y deberán ser, en todo caso, tenidos en cuenta en la formulación de los instrumentos reguladores y de los proyectos específicos propios de tal materia.

16 Ministerio de Defensa

Informe emitido con RGE número 201800003239 de fecha 02.03.2018.

16.1 Resumen: El proyecto no incide en propiedades afectadas a la Defensa Nacional ni a sus zonas de seguridad, por lo que se informa favorablemente.

17 Ministerio de Fomento. Secretaría General de Transportes. Dirección General de Aviación Civil.

Informe emitido con RGE número 201800003239 de fecha 02.03.2018.

#### 17.1 Resumen:

17.1.1 La totalidad del ámbito del proyecto se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Ibiza, representándose en los planos que se adjuntan como Anexo I al informe, las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

17.1.2 Si bien el proyecto incorpora entre sus planos de ordenación las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza correspondientes al Real Decreto 373/1996, debido a que mediante Real Decreto 732/2015, de 24 de julio se han modificado dichas servidumbres, deberán incorporarse entre sus planos normativos, los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza que figuran en el Anexo I, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.

17.1.3 En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Limitación de Alturas del Radiofaro no direccional (NDBJZA) y Superficie de Aproximación Final de la maniobra VOR, entre otras.

17.1.4 Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es de 20 metros en el ámbito correspondiente a la UA-01PPM, siendo la altura máxima de las construcciones propuestas en la misma de 1 planta, hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones, que deberá en cualquier caso 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.

17.1.5 Deberá dejarse constancia en la normativa del proyecto de la necesidad de que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas, e indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

17.1.6 En consecuencia se informa favorablemente el proyecto en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas y siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos: postes, antenas, carteles, etc., no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

17.1.7 Con independencia de lo indicado en relación con el planeamiento urbanístico, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación: postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares, o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

#### 17.2 Informe: En relación con lo señalado:

- a. No existe inconveniente alguno en incorporar a la documentación elaborada para la aprobación definitiva del proyecto los planos señalados por el informe.
- b. El resto de determinaciones normativas a que el informe hace mención ya se encuentran incorporadas en el artículo 2.5.04 de las NNUU

#### **Informes solicitados en cumplimiento de lo señalado en la Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears de fecha 10.07.2018**

18 En cumplimiento de lo señalado en la Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears de fecha 10.07.2018, por la que se formuló el informe ambiental estratégico sobre la Modificación puntual número 10 de las NNSS de Santa Eulària des Riu, y en aplicación de lo dispuesto en los artículos 21 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA), a cuyas determinaciones en cuanto a procedimiento y plazos remite la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears (LEAIB), durante el período de información pública del proyecto, llevado a cabo a partir de la fecha de 06.11.2018, se solicitaron informes de los siguientes organismos:





- a. Conselleria de Energí, Territorio y Movilidad, Dirección General de Ordenación del Territorio, solicitud de fecha 31.10.18.
- b. Conselleria de Energí, Territorio i Movilidad, Dirección General de Energí i Cambio Climático, solicitud de fecha 31.10.18.
- c. Conselleria de Hacienda y Administraciones Públicas, Dirección General de Emergencias y Protección de las Illes Balears, solicitud de fecha 31.10.18.
- d. Consell Insular d'Eivissa, Departamento de Territorio i Movilidad, solicitud de fecha 02.11.18.
- e. Demarcación de Costas en Illes Balears, solicitud de fecha 31.10.18.
- f. Conselleria de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca, ABAQUA, solicitud de fecha 31.10.18.

19 Como consecuencia de las solicitudes antes relacionadas se han recibido los informes que a continuación se resumen y, en su caso se informan, ordenados de forma cronológica según la fecha de su entrada en el registro general del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu:

20 Conselleria de Energí, Territorio y Movilidad, Dirección General de Ordenación del Territorio

Informe emitido con RGE 201900000049 de fecha 03.01.2019

20.1 Resumen:

20.1.1 Se describen las finalidades del proyecto y, específicamente, de las actuaciones previstas en las unidades de actuación en suelo urbano UA-04SE, UA-05SE, UA-11SE, UA-12SE y UA-01PPM, reseñándose:

- a. Respecto de la UA-04SE y UA-11SE, que en el proyecto se indica que en ellas no se dan las condiciones definidas para las actuaciones de dotación en el apartado 2 del artículo 29 de la LOUS y que en todo caso en conjunto excede del reajuste que supondría la actuación.
- b. Respecto de la UA-12SE, que en la memoria se indica que dada la escasa magnitud del incremento de población no se estima necesario la previsión de nuevas reservas de equipamientos.

20.1.2 Se señala que en la memoria justificativa se hace referencia al cumplimiento de la Ley 2/2014, de 25 marzo, de ordenación y uso del suelo, LOUS, pero dado que el proyecto es la versión inicial del plan, se considera que se debería justificar explícitamente la aplicación de la LOUS, o bien aplicar la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, LUIB, actualmente vigente.

20.1.3 En relación con las unidades de actuación antes citadas, se estima que se dan características de las actuaciones de transformación urbanística de dotación de las contempladas en el TRLS 2015 y en la LUIB.

En la propuesta final del plan se deberían cuantificar los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones urbanísticas de la modificación, tanto de la modificación como del conjunto de lo vigente y lo modificado, hacer referencia al TRLS 2015 y no limitarse a indicar que en conjunto se excede o que por la escasa magnitud no se estima necesario.

20.1.4 Con independencia de lo anterior, no se detecta que el contenido del proyecto afecte a aspectos de la ordenación urbanística o territorial sobre los que, en función de las competencias que ostenta, deba de pronunciarse la Dirección General.

20.2 Informe:

20.2.1 Respecto de la legislación aplicable a la formulación y tramitación del proyecto, señalar que su aprobación inicial se llevó a cabo en fecha 22.12.2017, con anterioridad a la fecha de 01.01.2018 de entrada en vigor de la LUIB, por lo que en aplicación de lo señalado en la Disposición transitoria segunda de dicha Ley:

- a. No deberá de adaptar sus determinaciones a lo previsto en la LUIB
- b. Deberá continuar su tramitación de acuerdo con la ordenación de los procedimientos y de las competencias administrativas contenidas en la LUIB.

20.2.2 Por lo que atañe a las características de las unidades de actuación definidas, en la totalidad de ellas los incrementos dotacionales contemplados no vienen en modo alguno a cubrir déficits derivados del incremento de población que, en su caso contemplan, es decir, no tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas en un ámbito concreto de suelo urbano para reajustar su proporción con el incremento de la edificabilidad o de la densidad, o con los nuevos usos que se asignen en su ordenación, que es la finalidad que el artículo 29 de la LOUS y el artículo 7 del TRLS 2015 definen para las actuaciones de dotación, sino que su finalidad es la mejora de la calidad urbana de un ámbito de suelo urbano mediante un incremento de las dotaciones públicas respecto de las inicialmente previstas que no está directamente vinculado con el ajuste de su proporción a los incrementos de edificabilidad, densidad o nuevos usos que se definen, sino que tienen por objeto solventar otras necesidades absolutamente distintas, características éstas que coinciden plenamente con las definidas por el artículo 29 de la LOUS como propias de las actuaciones de reordenación.



20.2.3 En lo que respecta a la cuantificación de los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones urbanísticas de la modificación, tanto de la modificación como del conjunto de lo vigente y lo modificado, dicha cuantificación se contiene en el apartado 15.5.2.1 de esta Memoria de participación pública e informes de otras administraciones

21 Conselleria de Energía, Territorio y Movilidad, Dirección General de Ordenación del Territorio, Servicio de Costas y Litoral

Informe emitido con RGE 201800021934 de fecha 03.12.2018

21.1 Resumen: Tras exponer el contenido del proyecto y analizar la legislación aplicable concluye que el Servicio de Costas de la Dirección General de Ordenación del Territorio no ostenta la condición de administración afectada, sin perjuicio de lo que puedan informar otros servicios de dicha Dirección General.

22 Conselleria de Hacienda y Administraciones Públicas, Dirección General de Emergencias y Protección de las Illes Balears.

Informe emitido con RGE 201800022347 de fecha 10.12.2018

22.1 Resumen: De acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, la Dirección General de Emergencias e Interior no se considera Administración competente ni afectada por la realización de ninguno de los informes preceptivos que establece el apartado 2 del citado artículo, por lo que, al considerarse incompetente para emitir el informe solicitado y de acuerdo con el Decreto 24/2015, de la Presidenta de las Islas Baleares de estructura de las consejerías, se procederá a remitir el expediente a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca, que en esta Comunidad Autónoma es la competente en materia de Medio Ambiente.

23 Conselleria de Hacienda y Administraciones Públicas, Dirección General de Emergencias y Protección de las Illes Balears, Comisión de Emergencias y Protección de las Illes Balears

Informe emitido con RGE 201900001202 de fecha 25.01.2019

23.1 Resumen: Reitera lo señalado en el informe de la Dirección General de Emergencias e Interior de la Consellería de Hacienda y Administraciones Públicas de fecha 05.02.2018 a que se ha hecho referencia en el apartado 14 de esta Memoria.

24 Conselleria de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca, ABAQUA

Informe emitido con RGE 201900001399 de fecha 30.01.2019

24.1 Resumen: El informe efectúa descripción de las modificaciones de la ordenación que el proyecto propone, con especial pormenorización de las características de las que corresponden a las distintas unidades de actuación y señala que:

- a. ABACUA gestiona, en el ámbito objeto del proyecto el sistema general de depuración y de saneamiento asociado a la EDAR de Santa Eulalia del Río y constituido por los núcleos de Can Ramon, Siesta, Cala Pada, Cala Llenya, Es Canar, San Carlos y Santa Eulalia.
- b. La normativa de referencia en materia de aguas residuales es la Directiva 91/271/CEE, de 21 de mayo, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- c. La EDAR de Santa Eulalia presenta un caudal de diseño de 8.000 m<sup>3</sup>/día y una capacidad para 40.000 h.e. y ABACUA ha tramitado el proyecto de su remodelación y, en su planificación a corto plazo, prevé su ampliación con un caudal de diseño de 9.332 m<sup>3</sup>/día y una capacidad de 50.548 h.e., estando el proyecto correspondiente en fase de ejecución por parte del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
- d. El desarrollo de la Modificación puntual supondrá el aumento de la capacidad de población en 453 h.e. y 113,25 m<sup>3</sup> / día, lo que representa un 0,28% de la capacidad hidráulica de la EDAR actual.
- e. Por lo anterior, se informa que no se esperan repercusiones significativas en relación al sistema general de saneamiento y depuración de la EDAR Santa Eulària, aprovechando la ocasión para adjuntar planos actualizados de los sistemas generales de saneamiento y depuración existentes en el término municipal y gestionados por ABACUA.

#### **Informes previos a la aprobación definitiva del proyecto**

25 En aplicación de lo dispuesto en la normativa que, en cada uno de ellos se cita, de forma previa a la aprobación definitiva del proyecto, se solicitaron los siguientes informes:

- a. Informe de la Demarcación de Costas en las Illes Balears. Solicitud de fecha 08.01.2020, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- b. Informe de la Dirección General de Aviación Civil. Solicitud de fecha 08.01.2020, a efectos de verificación del cumplimiento de lo señalado en el informe a que se refiere el apartado 17 anterior.



c. Informe del Consell Insular d'Eivissa, en cumplimiento de lo señalado en el apartado 6 del artículo 55 de la LUIB, en relación a las consideraciones oportunas por motivos de interés supramunicipal, de legalidad, de adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y, si fuera el caso, a los instrumentos urbanísticos de rango superior. Solicitud de fecha 04.02.2020.

26 A la fecha de redacción de esta documentación no se ha recibido informe alguno en respuesta a las solicitudes a que los apartados a. y b. del apartado 25 se refieren, habiendo transcurrido con exceso el plazo de dos meses que el artículo 117.2 de la Ley de Costas establece para la emisión del informe que exige y no resultando preceptiva la emisión por parte de la Dirección General de Aviación Civil del informe ahora solicitado.

27 En fecha 06.04.2020 y con CSV de aceptación de acceso 13520362051647604637 se ha recibido escrito del Conseller ejecutivo del Departamento de Gestión del Territorio, Infraestructuras Viarias y Lucha contra el Intrusismo de fecha 30.03.2020, por el que se da traslado del informe preceptivo del artículo 55.6 de la LUIB en relación con el proyecto que han elaborado los servicios técnicos de dicho Departamento, adjuntándose asimismo informe emitido por los servicios técnicos del Departamento de Innovación, Transparencia, Participación y Transportes en el que se aclara y delimita el contenido y alcance del informe sobre el proyecto emitido en fecha 06.02.2018 por el técnico redactor del mismo.

De ambos informes se efectúa a continuación un resumen de lo en ellos señalado así como el correspondiente informe sobre las cuestiones que en los mismos se plantean.

#### 27.1 Informe del Departamento de Gestión del Territorio, Infraestructuras Viarias y Lucha contra el Intrusismo

##### 27.1.1 Resumen:

27.1.1.1 Tal y como ya se señalaba en el informe emitido respecto de la documentación que fue objeto de aprobación inicial, el proyecto efectúa cambios puntuales de pequeña envergadura en la delimitación del suelo urbano, teniendo uno de ellos, el de la rotonda al sur de la residencia de Can Blai una superficie relevante. En la documentación remitida se argumenta que las modificaciones no derivan de la voluntad de modificar la ordenación por parte del planificador, sino del ajuste a la nueva cartografía de base y a la realidad física y catastral, pese a lo cual se considera necesario reiterar que de mantenerse tales alteraciones de la clasificación del suelo urbano, se estará afectando a determinaciones estructurantes cuya aprobación definitiva corresponde al Consell Insular d'Eivissa.

27.1.1.2 Pese a que se señala que tal supresión obedece a error, en el plano SEU-02 no aparece grafiado el SG de ELP situado al norte de la zona deportiva del núcleo de Santa Eulalia del Río, modificación que, de mantenerse, debería de tramitarse siguiendo el procedimiento del artículo 59 de la LOUS. Al norte de dicho SG se grafiaba un SG de infraestructuras y servicios en la cartografía vigente que en la presente modificación pasa a SG de equipamientos deportivos, con una superficie mayor de la prevista anteriormente y sin ninguna referencia en la documentación aportada.

27.1.1.3 El ámbito del Plan especial de protección del Puig de Missa PE-01SE se subdivide en dos: PE-01SE y PE-03SE. Dado que el régimen urbanístico actual del ámbito del PE-01SE exige informe de la CIOTUPHA para cualquier actuación que se proyecte, su subdivisión debería asimismo ser objeto de informe favorable de la CIOTUPHA. En la regulación del PE-03SE no se hace referencia específica a su situación colindante con el BIC del Puig de Missa, pero ello debería de tenerse en cuenta en el PERI que se redacte en su momento.

27.1.1.4 La nueva Disposición adicional 9 altera la calificación de todas las actuaciones de dotación previstas por las NNSS, que pasan a considerarse como actuaciones de reordenación y/o compleción de la urbanización, señalándose en la memoria justificativa que no concurren los requisitos del artículo 29.2 de la LOUS, para considerar que dichas actuaciones urbanísticas son de dotación. En relación con tal modificación:

- a. No se motiva de modo suficiente ya que se hace de forma genérica y sin evaluar las consecuencias económicas que de la misma derivan.
- b. La UA-11SE no cuenta, en su ámbito, con ningún tipo de urbanización en el momento actual, y por tanto, está en situación básica de suelo rural.
- c. Debe de cumplirse la legislación estatal y autonómica, lo que implica efectuar las cesiones obligatorias en los casos legalmente previstos.
- d. La consecuencia de considerar que las actuaciones son o no de transformación urbanística, consiste en que si son actuaciones de dotación, debe de cederse el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente, en general, al 15% de la edificabilidad media ponderada que comporten las diferentes actuaciones.
- e. En este caso, para los suelos que no han sido previamente urbanizados y que en varios casos ni siquiera eran suelo urbano antes de la aprobación definitiva de las vigentes NNSS, se considera que, en todo caso, corresponde aplicar el artículo 32.3.de la LOUS para obtener las cesiones legales correspondientes.

27.1.1.5 En la documentación elaborada para la aprobación definitiva y con una motivación muy genérica, se introduce en las NNUU una nueva Disposición adicional 11 en la que se determina que, hasta que se revise detalladamente para cada calificación la correspondencia



entre el número de plantas y la altura máxima para adaptarla al CTE, se admitirá un incremento de hasta el 10% en la altura máxima, la altura total y el volumen máximo definidos para cada zona. En relación con tal determinación:

- a. Se estima que debería de acotarse su aplicación a las categorías en las resultara imprescindible ya que la redacción actual supone un incremento generalizado de los parámetros citados en todos los suelos urbanos del municipio que puede dar lugar a efectos no deseados.
- b. De su aplicación conjunta con la DA 12 puede derivarse un incremento significativo de alturas y volúmenes en el centro urbano de Santa Eulària, sin que las mismas hayan sido sometidas a información pública ni a evaluación ambiental estratégica.

27.1.1.6 En la documentación elaborada para la aprobación definitiva se introduce en las NNUU una nueva Disposición adicional 12, que tiene por finalidad el fomentar la construcción de aparcamientos subterráneos en los solares de las calificaciones CA-2 e I-1, estableciendo que, cuando se prevea la construcción de dos o más plantas de aparcamiento subterráneo, se podrá construir otra sobre rasante destinada a aparcamiento que no computará como superficie edificada, régimen que resultará asimismo aplicable cuando la construcción de la segunda planta subterránea tenga un coste desproporcionado. En relación con tal determinación:

- a. Debería de concretarse el significado de la expresión coste desproporcionado para evitar que se admita en general esta solución.
- b. Implica que los solares que aún no están edificados si se opta por implantar más aparcamientos, podrán construir una planta más y 3 m más de altura, lo que no se ha analizado en la memoria con respecto a las implicaciones de paisaje urbano, etc.

27.1.1.7 En relación con los usos provisionales de aparcamiento al aire libre, la nueva redacción del artículo 5.8.06, que está incluido en apartado de las NNUU exclusivamente aplicable al suelo urbano, añade referencias a las APR de incendios y de vulnerabilidad de acuíferos de las que podría deducirse que se incluye la posibilidad de tales usos provisionales en parcelas no edificadas del suelo rústico. La regulación legal básica limita la posibilidad de los usos provisionales a los suelos respecto de los que se permite su paso a la situación de suelo urbanizado, no siendo por tanto factible autorizar en suelo rústico dichos usos y debiendo por tanto de modificarse en tal sentido la redacción del artículo ya que para autorizar aparcamientos en suelo rústico debe en todo caso instarse la declaración de interés general por parte del Consell Insular

27.1.1.8 Dado que se modifica el artículo 6.3.10, en su apartado 1.2.c debería actualizarse la referencia al artículo 17.4 TRLS 2008 al actualmente vigente artículo 26 del TRLS 2015

27.1.2 Informe:

27.2.1.1 En relación con las modificaciones puntuales de pequeña envergadura en la delimitación del suelo urbano a que el informe hace mención, reiterar que:

- a. Las mismas no derivan de decisión alguna del planificador en orden a alterar la ordenación hasta ahora vigente sino del ajuste de tal ordenación a la nueva cartografía de base y a la realidad física y catastral, ajustes que se han efectuado asimismo en las distintas modificaciones puntuales de las NNS formuladas hasta ahora y respecto de los que, una vez definitivamente aprobadas las mismas, el Consell Insular no ha señalado objeción alguna.
- b. En lo que respecta a la incorporación al suelo urbano de la mitad aproximadamente de la rotonda al sur de Can Blai, hasta ahora no incluida en la delimitación de tal clase, se trata evidentemente de la corrección de un error que carece de repercusión de planeamiento alguna y que tiene la magnitud superficial que tiene porque tal tipo de elementos de la red viaria son muy grandes.

27.2.1.2 El no grafiado del SG de ELP situado al norte de la zona deportiva del núcleo de Santa Eulalia del Río obedece efectivamente a error que se ha subsanado en la documentación preparada para la aprobación definitiva del proyecto y las modificaciones operadas en el SG de infraestructuras y servicio emplazado al norte del anterior, obedecen a la corrección de los errores detectados en cuanto al ámbito de los terrenos de titularidad municipal que conforman dicho SG así como del uso previsto para los mismos.

27.2.1.3 La subdivisión del actual ámbito del Plan especial de protección del Puig de Missa PE-01SE obedece al reiterado señalamiento por parte del Departamento de Patrimonio del Consell Insular d'Eivissa de que, en el caso de las actuaciones proyectadas en los terrenos incluidos en el ámbito que ahora se propone como propio del futuro Plan especial PE-03SE, no resulta preciso el informe favorable de la CIOTUPHA, por cuanto el mismo no forma parte del ámbito del Puig de Missa declarado como BIC, careciendo por tanto de sentido el razonamiento expresado en el informe.

En lo que respecta a las referencias a la situación del ámbito del PE-03SE, en el apartado b). del número 1 del artículo 7.1.04, se recoge su condición de terrenos del entorno del Puig de Missa, por lo que tal característica deberá efectivamente de tenerse en cuenta en la futura ordenación de tal ámbito.

27.2.1.4 En lo que respecta a lo expresado en relación con la Disposición adicional 9, además de reiterar lo ya señalado en el apartado 15.5.2.6 de la Memoria de participación pública e informes de otras administraciones, cabe ahora concretar que:





a. La asignación a la categoría de actuaciones de dotación de las así previstas en las NNSS, se efectuó en aplicación de los conceptos que, respecto de las actuaciones urbanísticas, se contenían en el Decreto Ley 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, que definía como actuaciones de dotación, entre otras, las actuaciones aisladas en suelo urbano con la finalidad de completar los servicios de urbanización para que las parcelas alcanzaran la condición de solar, definición esta con la que plenamente concuerdan las actuaciones así definidas por las NNSS y que, de acuerdo con las determinaciones de la LOUS, concuerdan asimismo completamente con la definición de las actuaciones de compleción de la urbanización que en el artículo 29 de dicha ley se contiene.

b. Si la preocupación fundamental que motiva este apartado del informe es el posible incumplimiento de las obligaciones de cesión hasta ahora exigibles, no existe inconveniente alguno en incluir en la Disposición párrafo por el que se garantice el cumplimiento de tales obligaciones del tenor literal siguiente:

*"no obstante lo cual resultarán en todo caso exigibles las obligaciones de cesión que de la anterior calificación de actuaciones de dotación de las contempladas en el Decreto Ley 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, resultaban."*

c. En relación por último con la UA-11SE a que el informe hace explícitamente mención, en el apartado a. de su ficha, se establece que la unidad tiene por objeto, la obtención de "... una zona comercial parcialmente de cesión en concepto de 15 % del AM y otros equipamientos...", por lo que no cabe expresar duda alguna acerca de la necesaria exigencia del cumplimiento de las obligaciones de cesión que deriven del desarrollo de la misma.

27.1.2.5 La nueva Disposición adicional 11 viene a solventar los problemas que de la aplicación de las determinaciones del CTE vigente se derivan, al resultar de las mismas tanto la obligatoria previsión de mayores grosores de forjado como la necesidad de nuevas reservas de gálibo para las conducciones de infraestructuras que son ahora exigibles, aspectos ambos que inciden en las determinaciones de las NNSS por las que se regulan tanto las alturas como el volumen de las edificaciones.

Dicha incidencia resulta directamente proporcional a las alturas y número de plantas de las edificaciones por lo que la solución que la Disposición plantea se estima resulta óptima en las actuales circunstancias no pudiendo derivarse de su aplicación, dadas las características mayoritarias de los tejidos edificados del término, ni un incremento significativo de parámetros ni una afección relevante en las características del paisaje urbano que se estime precisada de nueva información pública o nueva evaluación ambiental.

27.1.2.6 La nueva Disposición adicional 12 intentar facilitar soluciones de carácter puntual, complementarias de otras soluciones de carácter más general, como las que las actuaciones previstas en la unidades de actuación UA-04SE y UA-12SE representaban, al problema acuciante que, en las zonas asignadas a las calificaciones en que resultará de aplicación, representa el importante déficit en la dotación de plazas de aparcamiento que el proceso de peatonalización del núcleo urbano de Santa Eulària ha puesto de manifiesto, y ello mediante una medida que no supone en modo alguno incremento de las capacidades de población y que, dadas las características de las tipologías edificatorias y de las tramas viarias en que aquellas se sustentan que son propias de su ámbito de aplicación, se estima que tendrá una incidencia irrelevante en las características actuales del paisaje urbano de dicho ámbito, ámbito además en el que, en los recorridos en los que podrían resultar perceptibles los incrementos relativos de altura que de la aplicación de la Disposición pueden resultar, los tejidos ya están consolidados por edificaciones cuyas alturas mayoritariamente superan las que resultarían de la aplicación de las NNSS actualmente vigentes por lo que dicha aplicación resultará prácticamente inadvertida.

En lo que respecta a la necesidad de concreción del término "coste desproporcionado", los servicios técnicos y jurídicos municipales cuentan con los datos y el suficiente buen criterio para garantizar la correcta aplicación de la norma y evitar su aplicación indiscriminada.

27.1.2.7 Respecto de la nueva redacción del artículo 5.8.06:

a. Dicha redacción obedece precisamente, tal y como en el apartado destinado a la tramitación ambiental del proyecto consta, a señalamiento efectuado por la Sección de Medio Ambiente del Departamento de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino del Consell Insular d'Eivissa en su informe de fecha 06.02.2018, incorporada al informe del Consell Insular d'Eivissa aprobado por acuerdo del Consell Executiu de fecha 09.02.2018, que resultó recogida por la CMAIB en su resolución de fecha 23.07.2018, por la que se formuló el informe ambiental estratégico sobre el proyecto, y que originó con posterioridad el señalamiento de una condición, incluida por la CMAIB en su acuerdo de fecha 19.12.2019, por el que se formuló la declaración ambiental estratégica del proyecto, cuya inclusión en las NNUU resulta ineludible por condicionar el sentido favorable del informe que dicha declaración contiene.

b. En todo caso, la interpretación que del precepto se efectúe deberá tener en cuenta, como no puede ser de otra manera, los condicionantes que resulten del resto de la normativa aplicable al caso de que se trate y, entre ellos, los que resulten de la aplicación de la normativa básica a que el informe se refiere.

27.1.2.8 En lo que respecta a la actualización de la referencia normativa contenida en el apartado 1.2.c del artículo 6.3.10, no existe inconveniente alguno en llevarla a cabo

27.2 Informe del Departamento de Innovación, Transparencia, Participación y Transportes.





#### 27.2.1 Resumen:

27.2.1.1 Con ocasión de la tramitación ambiental de la modificación puntual número 10 de las NNSS de Santa Eulalia del Río, se emitió por el Departamento, en fecha 6.02.2018, informe en el que se hacía referencia a determinadas cuestiones relacionadas con la parcela de la unidad de actuación UA-11SE en que debe de ubicarse la futura estación de autobuses del municipio, prevista en las NNSS definitivamente aprobadas en el año 2011 y que ahora se modifican puntualmente.

En dicho informe se hacía referencia, en resumen, a:

- a. La necesidad de realización de los estudios de movilidad de grandes infraestructuras de transporte que exige la Ley 4/2014 de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Illes Balears, para someterlos a aprobación de un comité evaluador que decidirá, con carácter vinculante, sobre la viabilidad del proyecto.
- b. Diferentes precisiones en relación con la ubicación de la estación y la necesidad, en su caso, de atender al mantenimiento de la centralidad geográfica en la prestación del servicio a través de la existencia de paradas en una posición central en el casco urbano del núcleo, de manera análoga a la situación actual.
- c. La previsión de ubicación de la estación por parte del Plan Director de Transportes de las Islas Baleares (PDSTIB) en una localización diferente a la finalmente prevista por el municipio e incorporada a su planeamiento a partir aprobación de las NNSS en 2.011.

27.2.1.2 A la vista de lo señalado en la declaración ambiental estratégica del proyecto respecto de la necesidad de incluir justificación del informe antes resumido, se señala:

- a. En relación con lo expresado en el punto 2.1.1 a., la necesidad del informe de viabilidad a que se refiere no es incompatible con la previsión por el planeamiento de una ubicación determinada, obedeciendo la referencia efectuada a la necesidad de advertir que, en el futuro y respecto del proyecto de la instalación, deberá efectuarse tal estudio y que el mismo podría ser informado desfavorablemente por el comité evaluador por cuestiones relacionadas con su ubicación. Dado que en este momento no es posible determinar el sentido futuro del dicho informe, no existe impedimento alguno a la planificación futura de la estación en esta u otra parcela, no limitando la necesidad de informe vinculante del comité evaluador la realización de actuaciones previas de planeamiento urbanístico como el que nos ocupa.
- b. Respecto de lo señalado en el punto 2.1.1 b., el mantenimiento de operaciones de autobús con operaciones de subida y bajada de viajeros en una posición central del casco urbano de Santa Eulària es una cuestión que comparte el propio Ayuntamiento, a tenor de lo manifestado durante el trámite de información pública del Plan Insular de Servicios de transporte de Viajeros por Carretera (PISTRVC), pudiendo resultar tal previsión correctora de las consideraciones realizadas en relación con la ubicación de la estación en el trámite de realización del informe de viabilidad de la infraestructura.
- c. Finalmente, en cuanto a lo expresado en el punto 2.1.1 c., la aprobación, con posterioridad a la emisión del informe de fecha 6.02.2018, del Plan Director Sectorial de Movilidad de las Illes Balears (PDSMIB) supuso la superación definitiva del PDSTIB por lo que, en la actualidad, el vigente instrumento de ordenación en materia de movilidad no entra en contradicción con la concreta ubicación en la parcela considerada u otra alternativa.

27.2.2 Informe: Tal y como en el informe que consta en la Memoria de participación pública e informes de otras administraciones se expresaba, el informe de la Sección de Transportes de fecha 06.02.2018 hacía básicamente incidencia en la idoneidad o no de la ubicación prevista para la futura estación de autobuses, aspecto este que no era objeto de definición por el proyecto y que, tal y como de lo señalado en el apartado 2.1.2 anterior resulta, resulta fácilmente soslayable y no resulta contradictorio con determinación alguna de los instrumentos de la ordenación actualmente vigente en materia de movilidad.

#### **ANEXO 1: TITULARIDAD DE LOS TERRENOS: (.)**

#### **ANEXO 2: RESUMEN EJECUTIVO**

1 Los artículos 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:

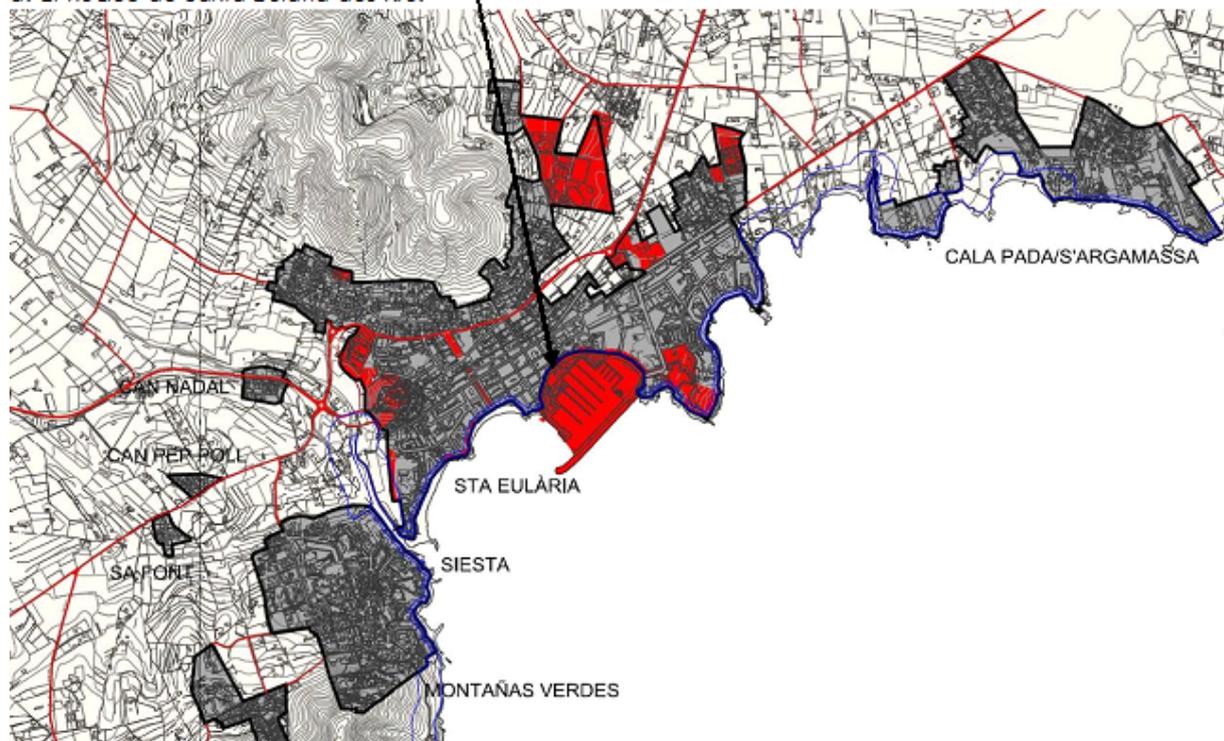
- a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y señalamiento del alcance de dicha alteración.
- b. En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la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

2 A efectos de cumplimentación de lo anterior:

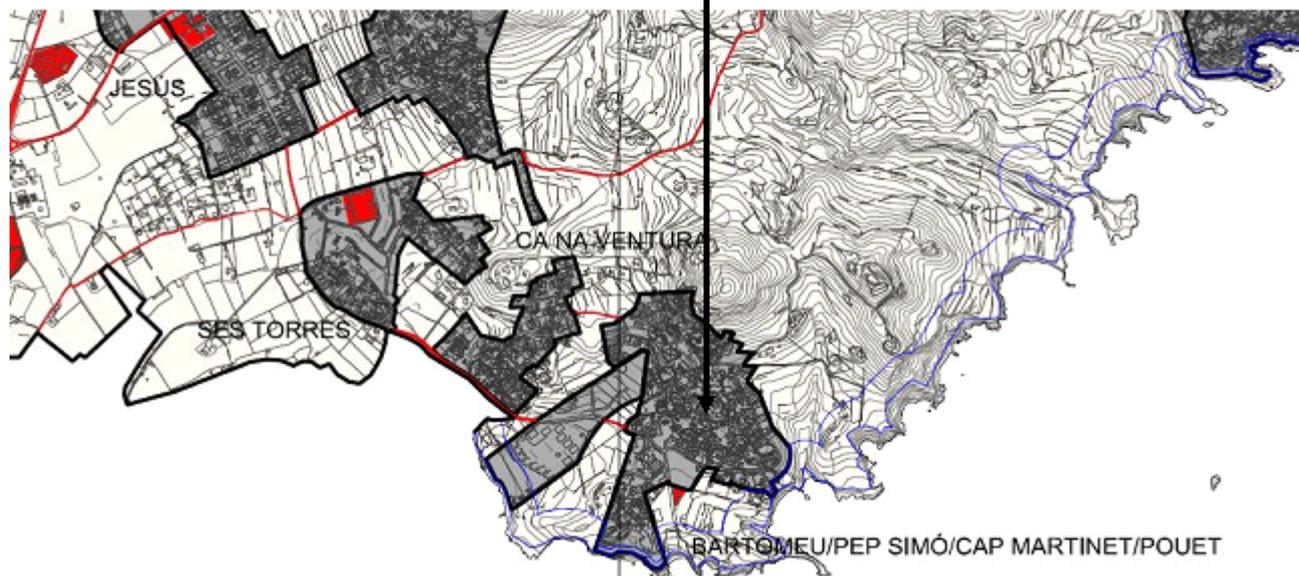


2.1 La situación de los ámbitos en que la ordenación proyectada altera la vigente son:

a. El núcleo de Santa Eulària des Riu.



b. El núcleo de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet

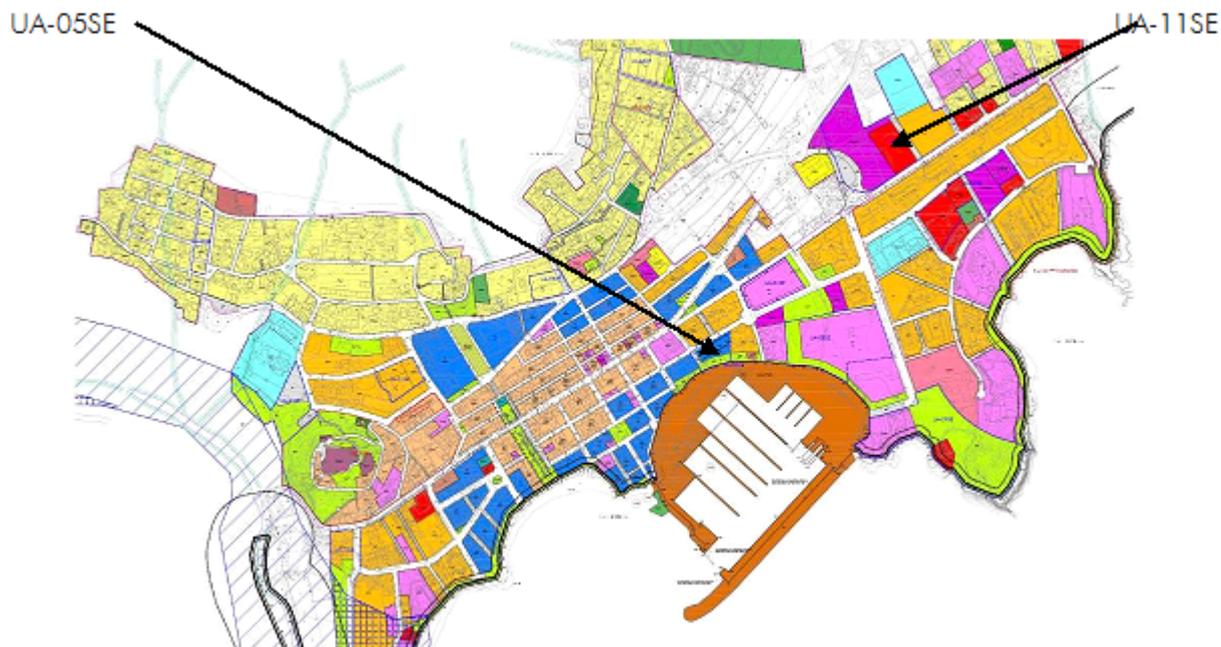


2.2 Los ámbitos concretos que resultan individualizables son los señalados en la Memoria y planos del proyecto y que se identifican a continuación:

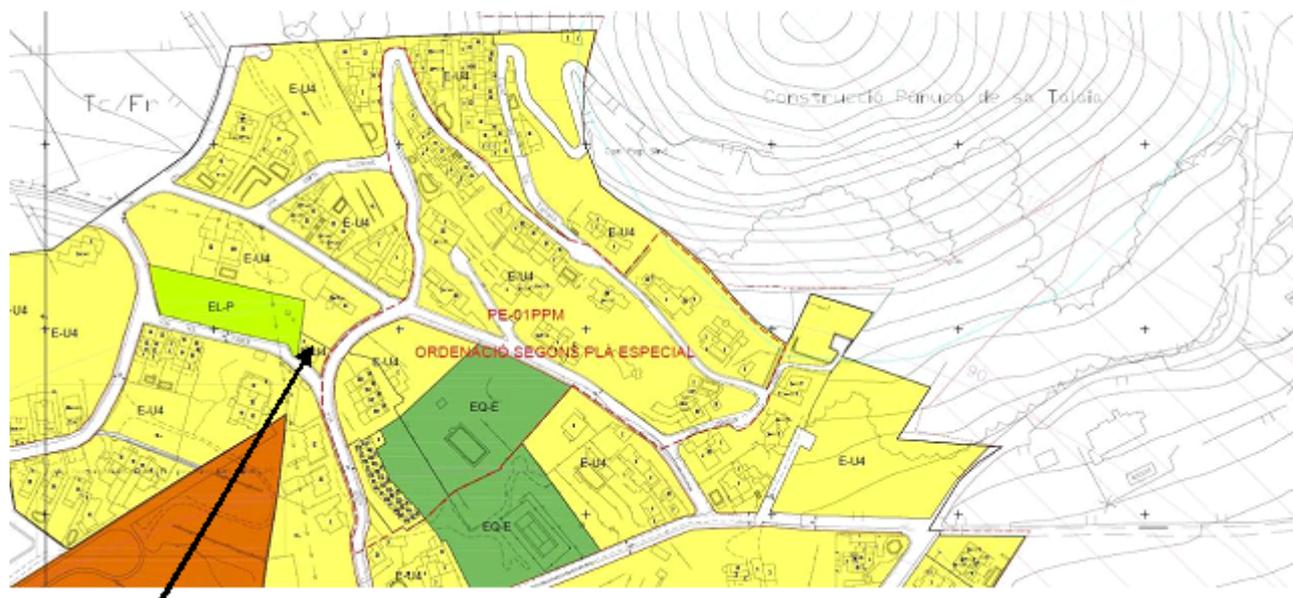
<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2020/89/1058508>



a. En el núcleo de Santa Eulària des Riu



b. En el núcleo de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet



UA-01PPM

2.3 El alcance de las alteraciones propuestas es el expuesto en el apartado 6 de la Memoria, es decir:

- En el caso de la unidad de actuación en suelo urbano UA-05SE, la modificación de la ordenación actualmente definida con incremento del aprovechamiento lucrativo inicialmente fijado y cesión obligatoria y gratuita de nuevas dotaciones y equipamientos hasta ahora no contemplados y distintos de los que serían exigibles como consecuencia de los incrementos citados.
- En el caso de la unidad de actuación en suelo urbano UA-11SE, la modificación de la ordenación actualmente definida, sin incremento del aprovechamiento lucrativo inicialmente fijado, con obtención de una ordenación más coherente y cesión anticipada de las dotaciones y equipamientos de cesión obligatoria y gratuita.
- En el caso de la delimitación de la nueva unidad de actuación en suelo urbano UA-01PPM, la inclusión en un ámbito de gestión de terrenos dotacionales hasta ahora no incluidos y la incorporación a la ordenación de la peculiar disposición de la edificación que se asienta en los terrenos lucrativos de la misma.



2.2 Los únicos ámbitos en que se suspenden los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística son los más arriba identificados: UA-05SE, UA-11SE y UA-01PPM y la duración de la suspensión es la resultante de la aplicación de lo señalado en el artículo 50, apartados 2 y 4, de la LOUS, es decir dos años o hasta la aprobación definitiva.

### **ANEXO 3: DOCUMENTACIÓN ESCRITA MODIFICADA**

1 Tal y como en el apartado 19 de la Memoria se señala, como consecuencia de las determinaciones de ésta Modificación, resulta alterada la siguiente documentación escrita de las NNSS vigentes:

1.1 Modificación del contenido de los artículos 1.2.02, 4.3.01, 5.1.06, 5.2.03, 5.8.03, 5.8.06, 5.10.04, 6.3.01, 6.3.02, 6.3.03, 6.3.04, 6.3.05, 6.3.08, 6.3.10, 7.1.04, 7.2.01 y 8.5.04 de las NNUU, cuyo texto íntegro quedará como sigue:

- *ARTÍCULO 1.2.02*

#### *DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO*

*1.- Instrumentos.*

*Las NN.SS. se desarrollarán, de acuerdo a cada clase de suelo definido en este Título y con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, mediante Planes especiales, Estudios de detalle y Unidades de actuación o de ejecución en suelo urbano que, en su caso, se lleven a efecto por medio de los correspondientes proyectos de ejecución.*

*a).- Planes especiales.*

*El Plan especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio, es decir con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. Los Planes especiales podrán tener las siguientes o análogas finalidades:*

- El desarrollo de infraestructuras o de equipamientos comunitarios pertenecientes a los sistemas generales, en cualquiera de las clases de suelo que se definen en estas NN.SS.*
- La ordenación de ámbitos determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada en las NN.SS para su desarrollo mediante este instrumento.*
- La ordenación, protección, mejora y conservación de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo, elementos urbanos o naturales, aislada o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otras análogas las siguientes finalidades: La conservación y rehabilitación del patrimonio histórico-arquitectónico, protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, urbano y sus vías de comunicación y el establecimiento y coordinación de infraestructuras básicas.*

*Los Planes especiales contendrán las determinaciones y documentación adecuadas a los objetivos que pretendan, así como cuanta documentación adicional fuese necesaria para el cumplimiento de las condiciones específicas que el planeamiento establece.*

*En todo lo no específicamente modificado por las NNSS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Planes especiales definitivamente aprobados.*

*Los Planes Especiales para la instalación de redes y servicios de telecomunicaciones se ajustarán a lo determinado por el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears, definitivamente aprobado mediante el Decreto 22/2006, de 10 marzo.*

*b).- Estudios de detalle.*

*Para la aplicación de las NN.SS. en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:*

- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.*
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.*
- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a aprovechamiento, alturas máximas previstas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.*



*Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NN.SS. o su planeamiento de desarrollo y con las finalidades que en aquellos se establezca. Asimismo se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.*

*En todo lo no específicamente modificado por las NNSS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Estudios de detalle definitivamente aprobados.*

*c).- Unidades de actuación.*

*Las determinaciones de las NN.SS., o de sus instrumentos de desarrollo, podrán desarrollarse de forma sistemática mediante polígonos y unidades de actuación o, de forma asistemática, mediante actuaciones aisladas. El desarrollo mediante actuaciones sistemáticas será obligatorio cuando resulte necesario proceder a la equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados.*

*El ámbito de las unidades de actuación se señala en los planos correspondientes, así como las superficies de cada zona. A estos efectos, las superficies de suelo no lucrativo (equipamientos, viales, aparcamientos y espacios libres) se considerarán como mínimas y deberán ser de cesión pública y gratuita. Las superficies de suelo lucrativo se considerarán como máximas y se regularán según las condiciones particulares de la zona, aunque, previamente, se deberá redactar un estudio de detalle de alineaciones y rasantes cuando para el desarrollo de la UA sea necesario ejecutar y ceder superficie destinada a viales, aparcamientos o espacio libre público y de volúmenes cuando la ordenación de detalle no se encuentre definida en los planos. Los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de acuerdo con lo que se establece en estas normas. Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.2.01, de forma que permitan su utilización pública.*

*2.- Iniciativa.*

*Los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo de estas NN.SS. podrán ser de iniciativa pública, privada o mixta. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de iniciativa y colaboración en la actividad municipal, siempre que presenten la documentación preceptiva en cada caso y su contenido sea conforme a Derecho y a las NN.SS.*

*3.- Tramitación simultánea.*

*Los instrumentos de planeamiento que desarrollen las NN.SS. se podrán tramitar de forma simultánea con los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes.*

*4.- Precisión de los límites.*

*Los límites de los ámbitos definidos por las NN.SS. podrán ser objeto de reajuste en los respectivos instrumentos de desarrollo cuando afecten a los siguientes aspectos:*

- a).- Alineación o líneas de edificación existentes.*
- b).- Características topográficas del terreno.*
- c).- Existencia de arbolado y otros elementos de interés según el parecer de los servicios técnicos municipales.*

*Se admitirá, en relación a las superficies delimitadas en los planos de estas NN.SS., un margen de error del + 5 % y la presentación de las diferentes documentaciones se deberá realizar sobre cartografía oficial municipal, debiéndose señalar, en su caso, las coordenadas de, por lo menos, dos puntos correspondientes a puntos fijos en el terreno.*

*5.- Unidades de Actuación definidas por las NN.SS.*

*La relación y condiciones de la ordenación y gestión de las unidades de actuación delimitadas por las NN.SS. se contienen en el anexo II de estas normas urbanísticas*

*6.- Planes especiales definidos por las NN.SS.*

*6.1.- Planes especiales de los núcleos turísticos del litoral: Es Figueral, Cala Llenya, Es Canar-Punta Arabí, Ca Na Martina-S'Argamassa-Cala Pada, Siesta-Montañas Verdes-Buenavista, Valverde-Cala Llonga, Roca Llisa y Ses Torres-Can Pep Simó-Cap Martinet.*

*6.2.- Planes especiales de protección del Puig de Missa (PE-01SE), Minas de s'Argentera, Canal d'en Martí y acueducto de S'Argamassa.*



6.3.- Los Planes especiales de reforma interior previstos en el núcleo de Jesús (PE-01J, PE-02J y PE-03J) y en el de Santa Eulària (PE-02SE y PE-03SE).

6.4.- El Plan especial para la ordenación de las actividades de servicios existentes en suelo rústico, el Plan especial para la ordenación de las actividades de alojamiento turístico existentes en suelo rústico y el Plan especial para la ordenación de las zonas industriales del término.

6.5.- El Plan especial de accesos y peatonalización de Jesús y el Plan especial de la zona del Riu de Santa Eulària.

6.6.- El Plan especial de mejora del saneamiento y drenaje

-ARTÍCULO 4.3.01

#### DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

##### 1.- Deber de conservación genérico.

Los propietarios de los edificios, de acuerdo con el artículo 185 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, deben mantener las fachadas visibles desde el dominio público en buen estado de conservación tanto para mantener su buena imagen como para evitar cualquier peligro para las personas usuarias de las vías públicas. Según lo previsto en el artículo 8 del Real decreto 1346/1976, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo, están sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana. También estarán sujetos a dichos deberes las instalaciones, terrenos, jardines y carteles.

El deber normal de conservación exigible a la propiedad de un inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios que se deriven de la legislación específica. Se entenderán como obras contenidas dentro del deber de conservación que corresponde a los propietarios, las de mantenimiento, adaptación y reformas mínimas necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato, según los criterios de estas normas y siempre que el coste sea inferior al cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del inmueble o partes afectadas.

##### 2.- Deberes de conservación del patrimonio histórico.

a).- La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos inventariados se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de conservarlos a sus respectivos propietarios o poseedores.

b).- Cuando en el transcurso de una obra de demolición, excavación, urbanización, edificación, etc. se produjesen hallazgos de interés arqueológico se procederá a la inmediata suspensión de las obras y se seguirán las actuaciones dictadas por la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Illes Balears y el Decreto 14/2011, de 27 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento de intervenciones arqueológicas y paleontológicas.

Cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la administración competente el hallazgo de restos arqueológicos. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico, será objeto de las sanciones administrativas previstas en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears, o penales.

c).- En caso de que los propietarios de bienes de interés cultural o catalogados no llevasen a cabo las obras de conservación requeridas por las NN.SS. o por las normas o proyectos de carácter histórico-artístico, éstas podrán realizarse subsidiariamente por el Ayuntamiento o la administración competente y, en su caso, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio de acuerdo con la legislación vigente (artículo 27.2 de la Ley 12/1998).

d).- Los bienes de interés cultural o catalogados, en caso de que el propietario hiciera mal uso, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y/o no estuviesen debidamente cuidados, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública (artículo 33 de la Ley 12/1998).

e).- Las construcciones o elementos inventariados deberán, en su caso, conservar el espacio libre adyacente dentro de su propia unidad predial en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que se pudiesen erigir según su uso y destino.

f).- Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos inventariados no podrán ser demolidos, excepto aquellas partes de su estructura o elementos que, de acuerdo con el señalado en la ficha correspondiente del Catálogo y según el dictamen de los servicios técnicos, resulten imprescindibles para garantizar su estabilidad y seguridad. La demolición no autorizada o a la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio inventariado comportará la obligación de su reconstrucción.

g).- Cuando la protección de los elementos patrimoniales conlleve una reducción de aprovechamiento de los terrenos que no afecte a la totalidad de la parcela en que se emplace, podrá autorizarse en la parte de la parcela no afectada por la protección y que, en



*su caso, resulte edificable, una planta más de las fijadas para la zona de que se trate, que deberá disponerse retranqueada de la fachada o fachadas del edificio resultante a fin de no alterar su percepción desde el espacio público, y cuya superficie edificada podrá ser, como máximo, idéntica a la disminución de techo edificable que del establecimiento de las medidas de protección resulte.*

3.- Reglas específicas de aplicación cuando los restos arqueológicos o elementos etnológicos hallados deban ser conservados in situ.

*Cuando en el transcurso de una obra o actuación, se produjesen hallazgos de interés arqueológico o etnológico que deban ser conservados in situ en aplicación de la legislación de patrimonio histórico artístico, se aplicarán las siguientes reglas:*

*a).- Previo Estudio de detalle que demuestre que no existirá afección negativa significativa al entorno, podrá sobreelevarse la edificación prevista, o aplicarse otras soluciones técnicas, sin que resulten a tal efecto de aplicación los parámetros urbanísticos definidos por las NNUU para la calificación de que se trate que resulten incompatibles con la solución planteada.*

*b).- Siempre que mediante Estudio de Detalle se demuestre que no existirá afección negativa significativa al entorno, los aparcamientos podrán situarse en una planta sobre rasante sin que la planta en que se ubiquen contabilice como superficie edificada. A estos efectos, el edificio podrá tener una planta más de las fijadas para la calificación de que se trate pudiendo incrementarse su altura máxima y total en un máximo de 3 metros. En los casos en que lo anterior no resulte factible el Ayuntamiento podrá exonerar de la reserva obligatoria de aparcamiento.*

*c).- Cuando resulte necesario para su conservación y protección, previo Estudio de detalle, se permitirá su cubrición mediante las construcciones e instalaciones que se estimen oportunas, que podrán albergar, además, usos vinculados a la divulgación cultural. Lo anterior resultará de aplicación sea cual sea la clasificación y calificación de los terrenos en que se ubiquen, o su localización o disposición en las parcelas, y sin que las construcciones e instalaciones citadas computen a efectos del cumplimiento de condiciones y parámetros urbanísticos, ni deban de ajustarse a lo que resulte de la aplicación de los mismos.*

-ARTÍCULO 5.1.06

#### CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

1.- Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

*a).- El forjado del techo de la última planta.*

*b).- La formación de azoteas, cubiertas inclinadas, depósitos y piscinas, sin sobrepasar la altura total de la edificación. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima de un treinta por ciento (30 %) y su cota de coronación podrá llegar como máximo a una altura de dos (2) metros sobre la altura máxima.*

*c).- Los muretes y barandillas macizas con una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20) sobre el pavimento de cubierta, así como cerramientos diáfanos con una altura máxima de un metro y ochenta centímetros sobre dicho pavimento.*

*d).- Una única caja por escalera comunitaria, sin sobrepasar la altura total de la edificación, con una superficie máxima construida del rellano de acceso a la azotea de cuatro (4) m<sup>2</sup> y el cuarto de maquinaria del ascensor, si lo hubiese, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos (2) m<sup>2</sup> a la mínima exigida por la normativa reguladora.*

*e).- Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que, por razones técnicas, se deban ubicar al aire libre.*

*f).- Los armarios de instalaciones, con las dimensiones mínimas requeridas por la compañía suministradora y la normativa técnica vigente.*

*g).- Las antenas, instalaciones radioeléctricas, chimeneas, conductos de aireación y artefactos captadores de energía solar.*

2.- Los canalones, torres de refrigeración y depósitos deberán quedar ocultos de vistas desde la vía pública.

3.- Todos los paramentos verticales visibles desde la vía pública deberán estar convenientemente decorados a tono con la fachada del edificio.

4.- Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio, en la medida de lo posible, deberán estar agrupados.

-ARTÍCULO 5.2.03

#### COMPATIBILIDAD DE USOS Y DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

1.- Las NNSS concretan, para cada zona de normativa diferenciada, la posibilidad de implantación de los usos característicos y permitidos, así como el nivel de permisividad de cada uno de ellos. Las clases o subclases de usos característicos y permitidos, así como las situaciones con respecto a otros usos y edificios en que se permiten, se recogen en las ordenanzas particulares de cada zona. Todo uso distinto de los característicos o permitidos, o en situación distinta de las admitidas, se considerará uso prohibido.





*Con independencia de la aplicación de lo que resulte de la normativa reguladora de las actividades, las limitaciones de uso resultantes de las normas generales y de las particulares de cada zona no serán aplicables a las actividades existentes a la entrada en vigor de éstas NNSS, ni a las actividades declaradas de interés turístico municipal, ni al ejercicio de actividades no permanentes que podrán autorizarse discrecionalmente en los términos establecidos en el Título VI de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.*

*2 Los instrumentos de planeamiento derivado y las ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma más restrictiva la asignación de usos en suelo urbano, en cuanto a su ámbito de localización, las categorías permitidas y su distribución en el interior de las edificaciones. Los Planes especiales de reforma interior podrán admitir usos no contemplados por las NNSS siempre que sean compatibles con los asignados por éstas.*

*3 Determinaciones específicas del uso industrial:*

- a).- En todos los casos resultarán de aplicación las disposiciones del Código técnico de la edificación, el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales y la Ley del Ruido y sus disposiciones de desarrollo.*
- b).- Por razones de seguridad medio ambientales o sanitarias, se podrá denegar la licencia de instalación de las actividades insalubres, nocivas o peligrosas cuyo índice y grado de intensidad sea 5 según el Reglamento de actividades clasificadas.*

*4 Determinaciones específicas del uso pormenorizado comercial:*

- a).- Tienen el carácter de gran establecimiento comercial, para cuya implantación, ampliación de la actividad o traslado se requiere expresamente, con carácter previo a la solicitud del permiso de instalación, licencia autonómica de gran establecimiento comercial, los comercios al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a 400 m<sup>2</sup>, salvo cuando su objeto sea la exposición y la venta de forma exclusiva de automóviles y vehículos a motor, de maquinaria, de equipo industrial, de embarcaciones, de aeronaves, de muebles de todo tipo, de material de construcción y de elementos propios de cocina y baño, en cuyo caso tal superficie máxima se establece en 1.500 m<sup>2</sup>.*
- b).- A las edificaciones que obtengan licencia autonómica de gran establecimiento comercial no les resultarán de aplicación las limitaciones de volumen máximo por edificio fijada para la calificación de los terrenos en que se asienten, pero no podrán en ningún caso superar un volumen máximo por edificio de 20.000 m<sup>3</sup>.*

*5 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de alojamiento turístico T:*

- a).- Los alojamientos de nueva planta, el cambio de uso de edificios existentes, las ampliaciones, los cambios de grupo, las reformas y el cambio de categoría de los establecimientos deben ser objeto de inscripción en el Registro Insular y en el General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, en las condiciones que la normativa turística establece.*
- b).- La superficie de terreno que figure en la escritura del solar y en el proyecto, y en base a la que se haya otorgado la autorización, o sobre el que se haya presentado la declaración responsable de inicio de actividad quedará exclusivamente afectada al uso turístico de que se trate y no podrá alojar más instalaciones o construcciones que las estrictamente ligadas a dicho uso o a los usos compatibles y secundarios declarados, en los términos que establece la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.*

*La utilización del solar afectado para finalidades distintas de las anteriores dará lugar a la revocación, previa instrucción del correspondiente expediente con audiencia del interesado, de la inscripción efectuada.*

- c).- Se prohíbe el uso de alojamiento turístico en planta sótano o semisótano, excepto las actividades relacionadas con los siguientes usos complementarios: aparcamientos, infraestructuras y servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones sanitarias, deportivas y similares.*
- d).- Resultarán admitidas las actividades secundarias de música, entretenimiento u ocio desarrolladas en terrazas, recintos o similares al aire libre en las condiciones que en el apartado 6.2 se establecen*
- e) No resultarán admitidas, con carácter ordinario, las actividades complementarias que constituyan por sí mismas atractores singulares de movilidad*
- f).- En los hoteles de ciudad resultará factible el uso comercial en situación 2 sin que resulte exigible el que tal uso esté vinculado y al servicio de la explotación turística*

*6 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de establecimiento público y equipamiento recreativo:*

*6.1 Las actividades d3).- Actividades contempladas en el artículo 60 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, que conllevan actividad musical al aire libre, quedan prohibidas en la totalidad de los núcleos urbanos del término municipal con excepción de en las zonas turísticas de Es Figueral, Es Canar-Punta Arabí, Cala Pada-S'Argamassa y Cala Llonga-Valverde-Espàrragos.*





No obstante lo anterior y sea cual sea la zona en la que el establecimiento se emplace, resultarán admitidas las actividades secundarias de música, entretenimiento u ocio desarrolladas para la animación de la propia clientela en terrazas, recintos o similares al aire libre siempre que:

- a).- Resulte factible la limitación del sonido emitido mediante el uso de dispositivos técnicos.
- b).- Se sujeten a la normativa sobre ruido vigente
- c).- Se efectúen en los tramos horarios que se fijen por la correspondiente Ordenanza municipal.

6.2 Cuando resulten admitidas en la zona de que se trate, las actividades d2).-Actividades con oferta musical y d3).- Actividades contempladas en el artículo 60 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, no podrán disponer de una superficie para utilización del público superior a 400 m<sup>2</sup> y únicamente podrán autorizarse en situación 2 cuando la planta inmediatamente superior no se destine a uso residencial.

6.3 Los establecimientos públicos que comprendan actividades reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego, no podrán implantarse en la franja de 500 m en torno de los límites de una parcela en la que se ubique un equipamiento docente.

7 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de instalaciones y servicios:

- a).- Cuando comprenda dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos, deberán cumplir la normativa específica en la materia.
- b).- La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de éstas se regirá por lo que disponen las ordenanzas municipales, las normas sobre servicios de los entes locales, los pliegos de condiciones de la concesión, el correspondiente contrato administrativo y los reglamentos sectoriales que las regulan.
- c).- Las servidumbres de los tendidos eléctricos se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y resto de normativa aplicable. Será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas, situadas una a cada lado del eje del tendido eléctrico aéreo de alta tensión, y a una distancia de 30 m de éste.

8 Determinaciones específicas del uso de estación de servicios: Las instalaciones destinadas al lavado y limpieza de vehículos deberán adaptarse a las condiciones estéticas del entorno y prever las medidas de reducción de ruido adecuadas

9 Determinaciones específicas de las piscinas de uso público colectivo: Cuando cualquier uso comporte la instalación de piscinas de uso público colectivo o éstas sean anexas a un establecimiento de alojamiento turístico se deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 53 /1995, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sanitario de piscinas de los establecimientos de alojamiento turístico y las de uso colectivo, así como en el Código técnico de la edificación.

10 En las zonas calificadas como Casco Antiguo (CA), Intensiva (I) y Extensiva Residencial (E), se prohíbe la autorización de edificios de nueva planta destinados a usos industriales, comerciales, de establecimientos públicos y de equipamiento recreativo en situaciones 3 y 4. Sí podrán autorizarse en situación 2 pero siempre que más del 50 % de la superficie construida contemplada en el proyecto se destine al uso característico.

11 En los edificios de tipología plurifamiliar, queda expresamente prohibido el uso Residencial turístico desarrollado en la modalidad de alquiler vacacional.

- ARTÍCULO 5.8.03

NÚMERO DE PLAZAS A RESERVAR

1.- Número mínimo de plazas a reservar.

El número de plazas a reservar vendrá determinado por los siguientes módulos según los usos del edificio a construir:

- a).- Turístico: Se estará a lo previsto en la legislación específica o 3 m<sup>2</sup>/plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos y carriles de circulación.
- b).- Residencial: Una (1) plaza por cada vivienda. Los edificios de viviendas sociales, promovidos y subvencionados por administraciones públicas solo deberán reservar el cincuenta por ciento (50 %) de las plazas previstas en el presente apartado.
- c).- Comercial y administrativo: Una (1) plaza por cada cien (100) m<sup>2</sup> de edificación.
- d).- Espectáculos: Una (1) plaza por cada cincuenta (50) localidades.
- e).- Salas de reunión de uso público: Una (1) plaza por cada cincuenta (50) m<sup>2</sup> de edificación.
- f).- Religioso: Una (1) plaza por cada cien (100) m<sup>2</sup> de edificación.





- g).- *Deportivo: Diez por ciento (10 %) de la superficie de la parcela, salvo que se justifique su disminución en función de los aparcamientos públicos circundantes.*
- h).- *Asistencial o sanitario: Una (1) plaza por cada cien (100) m2 de edificación o por cada quince (15) camas.*
- i).- *Cultural, industrial y resto de usos: Una (1) plaza por cada cien (100) m2 de edificación.*

2.- *En edificación de uso exclusivo comercial, administrativo, industrial o equipamientos en tipología extensiva, se podrá ubicar un aparcamiento en superficie dentro de la parcela, en la zona de retranqueo de la edificación, siempre y cuando quede un carril de circulación de anchura mínima cinco (5) metros, con una anchura mínima de plaza de dos metros y cincuenta centímetros (2,50).*

3.- *En caso de que en un mismo edificio coexistan distintos usos, para encontrar el número de plazas a reservar se sumarán, incluidos los respectivos decimales, el número de plazas que resulten de cada uso.*

4.- *Obras de ampliación.*

*En edificios existentes, será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento cuando las obras de ampliación sean superiores al veinte por ciento (20 %) y el solar cumpla con las condiciones de obligatoriedad de este artículo.*

5.- *Cambios de uso.*

*Excepto lo determinado en el apartado 4 del artículo 5.8.02, al cambio de uso de un edificio le serán de aplicación los módulos establecidos en el presente artículo cuando resulte la obligatoriedad de reservar más de diez (10) plazas de aparcamiento.*

6.- *Dispensa de la obligatoriedad de reservar plazas de aparcamiento.*

*Se exceptúan de la obligación de la reserva de plazas de aparcamiento en la propia parcela, las edificaciones comprendidas en alguno de los siguientes casos:*

- a).- *Cuando se encuentren situadas en zonas de casco antiguo y de ambientación urbana tradicional en las cuales se prohíbe expresamente, excepto la conservación de los existentes o cuando lo autorice la Comisión insular de patrimonio histórico-artístico.*
- b).- *Las edificaciones a las que se acceda exclusivamente por viales peatonales.*
- c).- *Las parcelas situadas en casco antiguo y zona intensiva donde no se pueda inscribir un círculo de 14 metros de diámetro o tengan una superficie de parcela inferior a 370 m2.*
- d).- *Será de aplicación la reducción prevista en el apartado 4 del artículo 5.8.02 en las parcelas situadas en zona extensiva en las que por sus dimensiones se justifique la imposibilidad de alcanzar los mínimos establecidos.*

*En todos los casos de dispensa, las plazas de aparcamiento no edificadas en la propia parcela deberán de preverse en emplazamientos ubicados a menos de 100 metros de los límites de la misma. Dichas plazas de aparcamiento:*

- a. *Deberán vincularse registralmente al edificio o parcela exceptuada de la obligación.*
- b. *No podrán disminuir la dotación obligatoria de aparcamiento de ninguna otra edificación o parcela.*

*Ambas condiciones deberán justificarse de forma previa a la concesión de la licencia de obras e incluirse como condicionante de ésta.*

**-ARTÍCULO 5.8.06**

#### **APARCAMIENTOS AL AIRE LIBRE EN PARCELAS NO EDIFICADAS**

1 *En toda parcela no edificada, se permitirá provisionalmente la instalación y el uso de aparcamientos al aire libre, acondicionando el terreno de forma acorde a sus características iniciales y a la función que provisionalmente debe de desempeñar y ajustando el resto de características a lo que resulte exigible en aplicación de la normativa reguladora de las actividades, debiéndose, de forma previa a la entrada en funcionamiento, efectuar los trámites y obtener las autorizaciones que resulten exigibles en aplicación de lo dispuesto en la Ley 7 /2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en Illes Balears.*

2 *Las autorizaciones para el uso como aparcamiento provisional de terrenos incluidos en Áreas de protección de riesgos (APR), Zonas de alto riesgo de incendio y Zonas de riesgo de contaminación de acuíferos, deberán garantizar el cumplimiento de las condiciones necesarias para evitar tales riesgos.*

*Específicamente, cuando los aparcamientos provisionales que se pretendan instalar se ubiquen en parcelas total o parcialmente ubicadas en APR de Incendios o de Contaminación de Acuíferos deberán adoptarse medidas para evitar los citados riesgos, que se concretarán en las siguientes:*



*2.1 En el caso de terrenos calificados como APR de Incendios:*

- a. Si el aparcamiento tiene una capacidad superior a 25 vehículos será necesario tramitar el correspondiente Plan de Emergencias ante el Govern Balear.*
- b. Si el aparcamiento tiene una capacidad igual o inferior a 25 vehículos será necesario dotar la instalación de las medidas contraincendios que el proyecto de actividad prevea.*
- c. No se procederá a la tala de arbolado salvo que ello sea absolutamente imprescindible para los accesos, permitiéndose la poda del arbolado si fuera preciso.*

*2.2 En el caso de los terrenos calificados como APR de vulnerabilidad de Acuíferos y en las zonas de restricciones máximas de los perímetros de protección de los pozos de abastecimiento:*

- a. Si el aparcamiento tiene una capacidad superior a 25 vehículos será necesario ubicar aseos conectados a la red de alcantarillado o, si no fuera posible la conexión, del tipo químico.*
- b. Será necesario pavimentar la instalación con un pavimento que permita absorber los posibles derrames de aceites o gasolinas (del tipo zahorra artificial o similar).*
- c. Si la instalación se ubica en la zona de policía del cauce de un torrente, será preciso el informe de la Dirección General de Recursos Hídricos.*

**ARTÍCULO 5.10.04**

**CONSTRUCCIÓN DE ACERAS**

*La construcción de la acera contigua con la fachada de un inmueble con licencia de obra nueva, ampliación o reforma otorgada es obligación de la propiedad, siempre que su construcción exista o esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo. No obstante:*

- a. En los viales de anchura igual o inferior a cinco (5) metros no será necesario disponer de aceras y deberán adoquinarse en su totalidad, teniendo el carácter de peatonales con tráfico restringido a residentes.*
- b. En el ámbito de la Urbanización Roca Llisa tan sólo resultará obligatoria la ejecución de la acera en el margen del vial en que de tal ejecución resulte el menor impacto posible, quedando los terrenos correspondientes a la acera del otro margen como terrenos de reserva viaria de cesión obligatoria y gratuita.*

*Esta obligación incluye no solamente la del pavimento en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado.*

*Las características de la acera y del bordillo se deberán adaptar a lo que establezca la ordenanza municipal correspondiente y se deberá proceder al arranque y reposición del bordillo existente cuando se den las circunstancias establecidas en dicha ordenanza, debiéndose cumplir los requisitos señalados en ella.*

*Para la construcción de la acera será preceptiva la previa orden de la Autoridad municipal o la obtención de la correspondiente licencia municipal y, en ambos casos, que haya sido previamente señalada la rasante por los servicios técnicos municipales.*

*Con el otorgamiento de la licencia de obra nueva, ampliación o reforma se entenderá concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.*

*No se podrá expedir la certificación municipal de terminación de obras de nueva planta, ampliación o reforma que autorice al uso del inmueble, sin antes haberse construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.*

*Salvo que se estipule lo contrario, la conservación y reparación de las aceras correrá a cargo del Ayuntamiento.*

**- ARTÍCULO 6.2.06**

**SEPARACIONES O RETRANQUEOS A LINDEROS**

*1.- Salvo ordenanza específica que lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes normas regirán no sólo por encima sino también por debajo del nivel de la planta baja. Excepto indicación expresa en contra, se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación, incluidos voladizos, excepto los simples aleros y cornisas de menos de cincuenta (50) centímetros de vuelo. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.*

*2.- Se excluyen de la obligación del retranqueo a vial o espacio libre público las bombonas en planta baja y los depósitos cuando se construyan completamente enterrados con respecto al terreno natural.*





3.- Cuando en parcelas inferiores a las mínimas, se justifique la imposibilidad de desarrollar el programa mínimo de vivienda en una única planta con las separaciones a linderos establecidas, se autorizarán disminuciones de estas separaciones, siempre que se disminuya en igual proporción la altura máxima del edificio computada en metros. La separación mínima, en todo caso, será de dos (2) metros.

4.- Las piscinas y sus instalaciones anejas deberán respetar un retranqueo mínimo de tres (3) metros con respecto a linderos y viales. No obstante, cuando sean anexas a usos residenciales y la pendiente del solar sea inferior a un diez por ciento (10 %), dicha separación podrá reducirse a un (1) metro siempre que la piscina no sobresalga del terreno natural más de cincuenta (50) centímetros. La separación mínima se medirá a partir del espejo de agua.

5.- En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitirán los muretes, bancos y macizos de separación de medianera.

6.- Se podrán ubicar en el espacio de retranqueo las cajas de contadores, siempre que se sitúen integrados en los cerramientos de separación, dispongan de nicho individual y no superen la altura máxima del cerramiento macizo permitido según el artículo 6.2.08.

7.- En las parcelas con terreno inclinado en sentido descendente a partir del vial, se podrán realizar en el espacio de retranqueo una plataforma descubierta por solar, con una cota del pavimento cuya diferencia con respecto a la de la acera sea como máximo de un (1) metro, y que permitan el aparcamiento de vehículos y el acceso directo al edificio a través de una planta superior a la baja. El ancho máximo de estas plataformas será de siete (7) metros y por debajo de estas no se permitirá la ubicación de pilares ni de ningún elemento de obra, debiendo quedar totalmente abiertas lateralmente, así como mantenerse el terreno natural debajo de ellas, excepto, en su caso, el paso de la rampa de acceso al aparcamiento con una anchura máxima de tres (3) metros.

8.- En las zonas unifamiliares con tipología de edificación aislada, cuando las circunstancias preexistentes lo aconsejen y únicamente respecto de vial peatonal, se podrá reducir a tres (3) metros el retranqueo a vial público definido. En el resto de casos, la reducción de los retranqueos a vial precisará de la previa formulación de Estudio de detalle justificativo.

#### -ARTÍCULO 6.3.01

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO (CA)

1.- Tipología de edificación: Según alineación a vial correspondiente al tipo de edificación entre medianeras.

2.- Zonas: Se establece una única zona Casco Antiguo (CA) con dos subzonas:

a).- CA-1, que se corresponde con los terrenos regulados por Plan especial en el núcleo de Sant Carles cuyas determinaciones regirán en todo lo no específicamente modificado por éstas NNSS; y a los terrenos del Puig de Missa en el núcleo de Santa Eulalia en los que, hasta tanto no resulte definitivamente aprobado el correspondiente Plan especial, no se autorizarán nuevas construcciones y las actuaciones en edificios existentes, además de precisar de informe previo favorable de la Comisión de Patrimonio, deberán mantener la tipología y la volumetría existentes.

b).- CA-2, correspondiente al resto de terrenos asignados a la calificación CA en el núcleo de Santa Eulalia, que son los que se regulan directamente por lo señalado en éste artículo.

3.- Condiciones específicas de la edificación:

a).- Las construcciones existentes que superen las condiciones de edificación establecidas para la zona, podrán ser objeto de rehabilitación, reforma o restauración, con el fin de mejorar sus condiciones higiénico-sanitarias, o ser consolidadas, siendo obligatoria la conservación de las características tipológicas de las fachadas y elementos constructivos fundamentales

b).- En caso de que las edificaciones limítrofes al solar que se pretenda construir no estén alineadas a vial, se deberá proyectar la edificación de manera que no queden medianeras ciegas en la nueva edificación, pudiéndose separar, tanto de las medianeras como del vial, previa formulación de Estudio de detalle que reordene el conjunto de volúmenes y fachadas con los edificios colindantes.

c).- En el caso de solares limítrofes con edificios catalogados deberá presentarse un estudio de fachadas y volúmenes que garantice que la nueva construcción no interfiere en la volumetría y características constructivas del edificio catalogado.

d).- Las nuevas edificaciones deberán ajustar los planos de fachada a la alineación viaria, resultando prohibidas las plantas bajas porticadas abiertas y debiendo ser respetadas las características estructurales de las edificaciones tradicionales.

e).- Se permite el vuelo de balcones y terrazas con las limitaciones generales señaladas en los artículos 5.1.09 y 6.1.08. Los cuerpos salientes sobre la vía pública no superarán un voladizo máximo de sesenta (60) centímetros. Se prohíben los cuerpos cerrados en voladizo.

f).- El pavimento de la planta baja en ningún caso superará un (1) metro sobre el punto más desfavorable de la rasante de la acera o en su defecto de la rasante de la calle.





g).- No se permitirán viviendas con fachada únicamente a espacio interior del patio de manzana que incumpla lo dispuesto por el Documento Básico de Seguridad contra Incendios DB-SI

4.- Régimen de usos según la estructura, clasificación, definición y condiciones de los artículos 5.2.01 al 5.2.03:

4.1.- Uso característico:

- Uso residencial (R):

- a).- Vivienda unifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4
- b).- Vivienda unifamiliar adosada. Situaciones 1, 3 y 4
- c).- Residencial plurifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4
- d).- Residencial comunitario. Situaciones 3 y 4

4.2.- Usos permitidos:

- Uso industrial (ID):

- a).- Industrial. Situación 2, 3 y 4
- c).- Talleres. Situación 2, 3 y 4

Únicamente los de manufacturas artesanales, siempre que cuenten con las medidas correctoras necesarias para impedir molestias a los usos predominantes y ajustados a las siguientes determinaciones específicas: Sin molestias para los otros usos. Potencia mecánica máxima: 2 CV. Superficie máxima 300 m<sup>2</sup>. Decibelios máximos: Según ordenanza municipal.

- Uso de servicios (S):

a).- Comercial. Situaciones 2, 3 y 4

Únicamente comercio al por menor y concretamente los usos establecidos en la sección G de la clasificación nacional de actividades económicas, aprobada por el Real decreto 1560/1992, de 18 de diciembre.

b).- Administrativo privado. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Alojamiento Turístico. Situaciones 3 y 4

Se admite el uso turístico para los nuevos establecimientos turísticos en la modalidad de hotel de ciudad y el paso del uso turístico existente a residencial en parcelas de superficie inferior a 800 m<sup>2</sup>, sin incremento de la densidad de la parcela y cumpliendo con el resto de condiciones generales de la zona.

La implantación del uso turístico en las edificaciones existentes no podrá implicar cambios en los elementos que definen sus características tipológicas, estéticas o históricas y, en los casos de una nueva edificación o ampliación de edificios existentes, el Ayuntamiento exigirá la comprobación, mediante el oportuno estudio, que supone un impacto paisajístico asumible y no resulta perjudicial para el entorno.

d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares

- Uso de equipamientos (EQ)

a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4

b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Administrativo e institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5

g).- Recreativo: Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.

h).- Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4

l).- Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4

- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a).- Red viaria. Situación 5

c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4



*Las redes de instalaciones deberán cumplir con lo establecido en la Ley 6/1993, de 28 de septiembre, sobre adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población*

*f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3 y 4:*

*Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere sólo a aparcamientos de automóviles tipo turismo*

*Espacios libres (EL): Situación 5*

*4.3.- Usos prohibidos*

*- Uso industrial (ID):*

*b).- Almacenes.*

*-Uso de servicios (S):*

*d).- Establecimientos públicos. Usos pormenorizados:*

*d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatros, Tablaos flamencos, etc.*

*d3).- Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa, etc.*

*d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Máquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.*

*-Uso de equipamientos (EQ):*

*g).- Recreativo:*

*g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.*

*g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan atractores singulares de movilidad*

*i).- Abastecimiento*

*j).- Religioso*

*k).- Cementerio*

*-Comunicaciones e infraestructuras (CI)*

*b).- Portuario*

*d).- Transportes*

*g).- Estación de servicios*

*5.- Condiciones específicas de estética y composición: Resultarán de aplicación las definidas para la zona Intensiva (I) salvo en las parcelas con fachada a la calle Sant Jaume y al Passeig de s'Alamera, en las que resultarán de aplicación las siguientes:*

*5.1.- Composición de las edificaciones y fachadas:*

*a).- Los volúmenes de la edificación serán siempre de composición rectangular, prohibiéndose los paramentos y volúmenes curvos, así como los que conformen torres cilíndricas o semicirculares.*

*b).- La composición de los huecos de fachada se llevará a cabo articulando dichos huecos en una disposición sensiblemente agrupada en ejes verticales y la superficie de la parte maciza de las fachadas predominará frente a la superficie de huecos. Los huecos serán rectangulares con predominio de su dimensión vertical y su anchura máxima será de 3.00 m. No se permitirá la sucesión reiterativa de arcos*

*c).- La resolución de ritmos y morfología de los huecos se adaptará a las características tipológicas tradicionales del entorno.*

*d).- Las fachadas posteriores y, en su caso, las laterales se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.*

*e).- Se prohíben los balcones con balaustradas. Salvo en los petos de cubierta, las barandillas serán siempre en sentido vertical, de madera o hierro forjado típicas de la isla.*

*5.2.- Materiales y colores:*



- a).- Para el tratamiento general de la fachada de los edificios será obligado utilizar el color blanco. Justificadamente se podrá utilizar la gama de ocre, sepia, siena claro y almagra y se permitirán elementos decorativos como recercados, aristas, zócalos, etc. En los colores antes mencionados y en gris o azul.
- b).- Las barandillas y rejas de hierro irán, sin ningún adorno, pintadas en colores oscuros: verde, gris o negro.

### 5.3.- Carpintería.

- a).- Las persianas exteriores irán pintadas de color verde, azul, gris, blanco o de madera natural barnizada, según la tipología tradicional y de forma que se consiga la mejor integración en el entorno.
- b).- El resto de carpinterías exteriores, (puertas y ventanas, cristaleras, puerta principal de acceso, etc.) serán de madera natural barnizada o pintada de igual color que las persianas.
- c).- Las puertas de garaje deberán ser macizas de madera natural barnizada o pintadas de igual color que las persianas. Las puertas de cierre de los locales, almacenes, talleres o actividades similares podrán ser macizas de madera natural o de hierro, en su tono natural, pintado imitando madera o pintado de igual color que las persianas, con apertura practicable o basculante. Se prohíben las puertas metálicas enrollables.
- d).- Los herrajes de la carpintería serán de hierro, sin adornos, pintados en colores oscuros (gris o negro).

### 5.4.- Cubiertas.

- a).- Serán preferentemente planas, admitiéndose sólo la cubierta inclinada con pendiente máxima del treinta por ciento (30 %) y en un único sentido e inclinación. La cubierta inclinada no podrá ocupar una superficie superior al treinta por ciento (30 %) de la total de las cubiertas del edificio e irá siempre rematada con teja árabe de color natural o pintada en color blanco. Este tipo de cubierta sólo podrá utilizarse para cubrir terrazas, adosadas a la edificación principal y situadas en planta baja.
- b).- Se prohíbe expresamente el uso de placas de fibrocemento o plástico.
- c).- Se admitirá en las cubiertas planas, sólo cuando sea necesario, la apertura de pequeñas claraboyas y lucernarios, pero no se permite, en las cubiertas planas o inclinadas, la colocación de ventanas.
- d).- Todos los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación, separándose salvo imposibilidad física un mínimo de 3 metros de las fachadas a vial y espacio libre público, y se prohíbe la ubicación en la misma de depósitos de fibrocemento visibles desde la calle y de rótulos publicitarios.

### 5.5.- Limitaciones al diseño y publicidad de los locales comerciales.

- a).- Se prohíbe la manipulación de los paramentos de fachada de planta baja, mediante materiales o pintura superpuestos, debiendo mantenerse un tratamiento de continuidad con el resto de la fachada.
- b).- Los accesos y escaparates tendrán una anchura máxima de dos (2) metros. Los escaparates, que no sean el portal, no podrán situarse a una altura de la rasante de la calle inferior a sesenta (60) centímetros.
- c).- Los cierres se podrán resolver mediante puertas de madera tradicionales.
- d).- Los rótulos deben quedar totalmente inscritos en los huecos de los escaparates o accesos, sobresaliendo un máximo de cinco (5) centímetros a partir de dos metros y veinte centímetros (2,20) de altura sobre la rasante de la calle y la altura máxima será de cincuenta (50) centímetros.
- e).- Sólo se permitirán rótulos, excepto de utilidad pública, de los siguientes tipos: Letras sueltas de latón, hierro, madera y cerámicas o artesanales y letras pintadas o grabadas sobre vidrio, madera o similares.
- f).- Los rótulos identificarán el local pero no tendrán marcas publicitarias.
- g).- Salvo en el caso de las farmacias, la iluminación del rótulo no podrá ser intermitente, ni móvil y, en ningún caso, la fuente de iluminación podrá quedar vista. Deberá estar protegida por una pantalla opaca o translúcida, prohibiéndose cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del viandante.
- h).- Se autorizan toldos de lona móviles, dentro de la gama de color de la fachada y sin ningún tipo de letra y publicidad, siempre que estén colocados en el interior de un hueco y que su dimensión horizontal, una vez desplegados, sea igual o inferior a un (1) metro y se sitúen a altura superior a dos metros y ochenta centímetros (2,80). Se prohíbe el uso de cualquier tipo de material plástico.

5.6.- Los edificios que se construyan en el área exterior, colindante con el Casco Antiguo o incluidos dentro del ámbito de protección de algún BIC, deberán quedar positivamente integrados, debiendo a éstos efectos incorporar estudio del entorno urbano circundante (características arquitectónicas de los edificios, colores, etc.) y de sus visuales.

5.7.- Las condiciones de estética y composición en el ámbito de los Planes especiales de protección, serán las definidas en los mismos y, en lo no regulado, las anteriores condiciones que, en su caso, podrán aplicarse restrictivamente.

-ARTÍCULO 6.3.02

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INTENSIVA (I)

1.- Tipología de edificación: Según alineación a vial correspondiente al tipo de edificación entre medianeras

2.- Zonas: Se establece una única zona: Intensiva 1 (I-1).

3.- Condiciones específicas de la edificación:

a).- La ordenación de cada manzana se especifica en los planos correspondientes, pudiendo ser definida mediante ocupación máxima de solar o por profundidad edificable. En las manzanas calificadas como VE se respetarán las condiciones de ordenación actuales o las definidas por el correspondiente instrumento de ordenación de desarrollo.

b).- Se permite el vuelo de balcones y terrazas con las limitaciones generales señaladas en los artículos 5.1.09 y 6.1.08. Se prohíben los cuerpos cerrados en voladizo.

c).- Se permitirán las viviendas con fachada a espacio interior del patio de manzana siempre que dicho espacio cumpla lo dispuesto por el Documento Básico de Seguridad contra Incendios DB-SI

4.- Régimen de usos según la estructura, clasificación, definición y condiciones de los artículos 5.2.01 al 5.2.03:

4.1.- Uso característico:

-Uso residencial (R):

- a).- Vivienda unifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4
- b).- Vivienda unifamiliar adosada. Situaciones 1, 3 y 4
- c).- Residencial plurifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4
- d).- Residencial comunitario. Situaciones 3 y 4

4.2.- Usos permitidos:

-Uso industrial (ID):

- a).- Industrial. Situaciones 2, 3 y 4
- b).- Almacenes. Situación 2, 3 y 4
- c).- Talleres. Situaciones 2, 3 y 4

Únicamente ajustados a las siguientes determinaciones específicas: Sin molestias para los otros usos. Potencia mecánica máxima: 10 CV. Superficie máxima 300 m<sup>2</sup>. Decibelios máximos: Según normativa u ordenanza municipal.

-Uso de servicios (S):

- a).- Comercial. Situaciones 2, 3 y 4

Únicamente comercio al por menor y concretamente los usos establecidos en la sección G de la clasificación nacional de actividades económicas, aprobada por el Real decreto 1560/1992, de 18 de diciembre.

- b).- Administrativo privado. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- c).- Alojamiento Turístico. Situaciones 3 y 4

Se admite el uso turístico para los nuevos establecimientos turísticos en la modalidad de hotel de ciudad y el paso del uso turístico existente a residencial en parcelas de superficie inferior a 800 m<sup>2</sup>, sin incremento de la densidad de la parcela y cumpliendo con el resto de condiciones generales de la zona

d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares

d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatros, Tablaos flamencos, etc., siempre que se efectúen en locales cerrados

d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Máquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

-Uso de equipamientos (EQ)

- a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4





- b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4
- e).- Administrativo e institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5
- g).- Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:
- g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.
- h).- Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4
- l).- Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4

- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

- a).- Red viaria. Situación 5
- c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4
- e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3 y 4:

Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere sólo a aparcamientos de automóviles tipo turismo

- Espacios libres (EL): Situación 5

4.3.- Usos prohibidos:

- Uso de servicios (S):

- d).- Establecimientos públicos. Usos pormenorizados:
- d3).- Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa, etc.

- Uso de equipamientos (EQ):

- g).- Recreativo:
- g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.
- g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan atractores singulares de movilidad
- i).- Abastecimiento
- j).- Religioso
- k).- Cementerio

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)

- b).- Portuario
- d).- Transportes
- g).- Estación de servicios

5.- Condiciones específicas de estética y composición:

5.1.- Composición de las edificaciones y fachadas:

- a).- La composición de los huecos de fachada se adaptará a las características tipológicas tradicionales del entorno.
- b).- Las fachadas posteriores y, en su caso, las laterales se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
- c).- Cuando deban quedar medianeras ciegas, aunque no sean propias, deberán tratarse de tal forma que queden arquitectónicamente integradas en el edificio al efecto de minimizar su visión desde el espacio público.
- d).- Se prohíben los balcones con balaustradas.

5.2.- Materiales y colores:



- a).- Las fachadas se acabarán con materiales pétreos tradicionales o con aplacados mates que se integren en el entorno, o podrán ser revocadas y enlucidas, utilizando el color blanco o, justificadamente, colores dentro de los tonos dominantes en la zona.
- b).- Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen, deberán ejecutarse con los mismos acabados que los muros originales de manera que el tratamiento exterior de cada fachada sea homogéneo.

5.3.- Cubiertas.

- a).- Se resolverán con cubierta plana o inclinada para conseguir una mejor integración en el entorno. Las cubiertas inclinadas, serán de teja árabe color ocre, sin colorear ni vitrificar y con una pendiente máxima del treinta por ciento (30 %). La cubierta inclinada no podrá ocupar una superficie superior al treinta por ciento (30 %) de la total de las cubiertas del edificio y sólo podrá utilizarse para cubrir terrazas o voladizos adosados a la edificación.
- b).- Todos los elementos situados sobre la cubierta del edificio se separarán una distancia mínima de tres (3) metros de las fachadas y deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.
- c).- Se prohíben los depósitos de fibrocemento visibles desde la calle.

5.4.- Los edificios que se construyan en el área exterior, colindante con el Casco Antiguo o incluidos dentro del ámbito de protección de algún BIC, deberán quedar positivamente integrados, debiendo a éstos efectos incorporar estudio del entorno urbano circundante (características arquitectónicas de los edificios, colores, etc.) y de sus visuales.

-ARTÍCULO 6.3.03

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA RESIDENCIAL (E)

1.- Tipología de edificación: Aislada. La situación del edificio en la parcela se rige por separaciones a los linderos y a las alineaciones.

2.- Zonas: Se establecen dos tipos de zonas:

- a).- Extensiva plurifamiliar E-P, con las subzonas E-P1, E-P2, E-P3, E-P4, E-P5 y E-P6
- b).- Extensiva unifamiliar E-U, con las subzonas: E-U1, E-U2, E-U3, E-U4, E-U5, E-U6 y E-U7.

3.- Condiciones específicas de edificación:

- a).- Se podrán realizar accesos a garaje, tanto en planta baja como sótano, a razón de un acceso por ancho mínimo de parcela o solar.

4.- Régimen de usos según la estructura, clasificación, definición y condiciones de los artículos 5.2.01 al 5.2.03:

4.1.- Zona extensiva plurifamiliar (E-P).

4.1.1.- Uso característico:

- Uso residencial (R), (RT):

- a).- Vivienda unifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4
- b).- Vivienda unifamiliar adosada. Situaciones 1, 3 y 4
- c).- Residencial plurifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4
- d).- Residencial comunitario. Situaciones 3 y 4

4.1.2.- Usos permitidos:

- Uso industrial (ID):

- a).- Industrial. Situación 2 y 4
- b).- Almacenes. Situación 2 y 4
- c).- Talleres. Situación 2 y 4

Únicamente se admitirán los usos industriales ajustados a las siguientes determinaciones específicas: Sin molestias para los otros usos.  
Potencia mecánica máxima: 10 CV. Superficie máxima 300 m2. Decibelios máximos: Según normativa u ordenanza municipal.

-Uso de servicios (S):

- a).- Comercial. Situaciones 2, 3 y 4



Únicamente comercio al por menor y concretamente los usos establecidos en la sección G de la clasificación nacional de actividades económicas, aprobada por el Real decreto 1560/1992, de 18 de diciembre.

b).- Administrativo privado. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Alojamiento Turístico. Situaciones 3 y 4. Únicamente en el núcleo de Santa Gertrudis y en la modalidad de hotel de ciudad.

d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares

d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatros, Tablaos flamencos, etc., siempre que se efectúen en locales cerrados

d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Máquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

- Uso de equipamientos (EQ)

a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4

b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Administrativo e institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5

g).- Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.

h).- Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4

l).- Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4

- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a).- Red viaria. Situación 5

c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5:

Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere sólo a aparcamientos de automóviles tipo turismo

- Espacios libres (EL): Situación 5

4.1.3.- Usos prohibidos

- Uso de servicios (S):

d).- Establecimientos públicos. Usos pormenorizados:

d3).- Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa, etc.

- Uso de equipamientos (EQ):

g).- Recreativo:

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan atractores singulares de movilidad

i).- Abastecimiento

j).- Religioso

k).- Cementerio

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)

b).- Portuario





- d).- Transportes
- g).- Estación de servicios

#### 4.2.- Zona extensiva unifamiliar (E-U).

##### 4.2.1.- Uso característico:

###### - Uso residencial (R), (RT):

- a).- Vivienda unifamiliar. Situaciones 1 y 4

##### 4.2.2.- Usos permitidos:

###### - Uso de servicios (S):

- a).- Comercial. Situaciones 2 y 3. Únicamente anexo al uso característico
- b).- Administrativo privado. Situaciones 1, 2 y 3. Únicamente anexo al uso característico

###### - Uso de equipamientos (EQ)

- a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4
- e).- Administrativo e institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5
- g).- Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:
- g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.
- h).- Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4
- l).- Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4

###### - Comunicaciones e infraestructuras (CI):

- a).- Red viaria. Situación 5
- c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 1 y 4
- e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1 y 4
- f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5. El uso de aparcamiento admitido se refiere sólo a aparcamientos de automóviles tipo turismo

###### - Espacios libres (EL): Situación 5

##### 4.2.3.- Usos prohibidos:

###### -Uso residencial (R):

- b).- Vivienda unifamiliar adosada.
- c).- Residencial plurifamiliar.
- d).- Residencial comunitario.

###### -Uso industrial (ID):

- a).- Industrial.
- b).- Almacenes.
- c).- Talleres.

###### -Uso de servicios (S):

- c).- Alojamiento Turístico.
- d).- Establecimientos públicos.

###### -Uso de equipamientos (EQ):





g).- Recreativo:

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el concepto de establecimiento público por constituir atractores singulares de movilidad.

i).- Abastecimiento

j).- Religioso

k).- Cementerio

-Comunicaciones e infraestructuras (CI)

b).- Portuario

d).- Transportes

g).- Estación de servicios

5 Condiciones específicas de estética y composición:

5.1 Composición de las fachadas:

a).- Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal y deberán proyectarse de manera que no queden medianeras ciegas.

b).- Se prohíben los balcones con balaustradas.

5.2 Materiales y colores:

a).- Las fachadas se acabarán con materiales pétreos tradicionales o con aplacados mates que se integren en el entorno, o podrán ser revocadas y enlucidas, utilizando el color blanco o, justificadamente, colores dentro de los tonos dominantes en la zona.

b).- Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.

5.3 Cubiertas.

a).- Se resolverán con cubierta plana o, justificadamente, inclinada para conseguir una mejor integración en el entorno. Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe color ocre, sin colorear ni vitrificar y con una pendiente máxima del treinta por ciento (30 %). La cubierta inclinada no podrá ocupar una superficie superior al treinta por ciento (30 %) de la total de las cubiertas del edificio.

b).- Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.

c).- Se prohíben los depósitos de fibrocemento visibles desde la calle.

-ARTÍCULO 6.3.04

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA (T)

1.- Tipología de edificación: Aislada. La situación del edificio en la parcela se rige por separaciones a los linderos y a las alineaciones.

2.- Zonas: Se establece una única zona Extensiva turística E-T con cuatro subzonas: E-T1, E-T2, E-T3 y E-T4).

3.- Condiciones específicas de edificación:

a).- Las condiciones específicas para los nuevos edificios destinados a alojamiento turístico se establecen en el artículo 6.3.05.

4.- Régimen de usos según la estructura, clasificación, definición y condiciones de los artículos 5.2.01 al 5.2.03:

4.1.- Uso característico:

- Uso de servicios (S):

c).- Alojamiento Turístico. Situaciones 1, 3 y 4

4.2.- Usos permitidos:



- *Uso residencial (RT): Exclusivamente para personal empleado o de dirección así como para los propietarios acogidos a las modalidades de propiedad turística definidas por la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan. Hasta tanto no entre en vigor dicha disposición reglamentaria deberán previamente autorizarse por la administración turística competente.*

- *Uso industrial (ID): Únicamente:*

*b).- Almacenes. Vinculados y al servicio de la explotación turística, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan. Hasta tanto no entre en vigor dicha disposición reglamentaria deberán previamente autorizarse por la administración turística competente.*

- *Uso de servicios (S): Únicamente los vinculados y al servicio de la explotación turística, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan. Hasta tanto no entre en vigor dicha disposición reglamentaria y salvo autorización previa por la administración turística competente:*

*a).- Comercial. Situaciones 2, 3 y 4*

*d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4:*

*d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares*

*d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatros, Tablaos flamencos, etc.*

*d3).- Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa, etc.*

*d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Máquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.*

- *Uso de equipamientos (EQ): Únicamente los vinculados y al servicio de la explotación turística, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan. Hasta tanto no entre en vigor dicha disposición reglamentaria y salvo autorización previa por la administración turística competente:*

*a).- Socio-cultural. Situaciones 2, 3 y 4*

*b).- Docente. Situaciones 2, 3 y 4*

*c).- Asistencial. Situaciones 2, 3 y 4*

*d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4*

*f).- Deportivo. Situaciones 2, 3, 4 y 5*

*g).- Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4*

*g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.*

*g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.*

- *Comunicaciones e infraestructuras (CI):*

*a).- Red viaria. Situación 5*

*c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4*

*e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4*

*f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5:*

- *Espacios libres (EL): Situación 5*

#### 4.3 Usos prohibidos:

*Uso residencial (RT):*

*c).- Residencial plurifamiliar*

*d).- Residencial comunitario*

*Uso industrial (ID):*

*a).- Industrial.*

*c).- Talleres.*

*Uso de equipamientos (EQ)*



e).- *Administrativo e institucional.*

g).- *Recreativo:*

g3).- *Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan atractores singulares de movilidad*

h).- *Seguridad.*

i).- *Abastecimiento*

j).- *Religioso*

k).- *Cementerio*

l).- *Municipal diverso*

#### *Comunicaciones e infraestructuras (CI)*

b).- *Portuario*

d).- *Transportes*

g).- *Estación de servicios*

#### *5 Condiciones específicas de estética y composición:*

##### *5.1 Composición de las fachadas:*

a).- *Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Las mismas deberán proyectarse de manera que no queden medianeras ciegas.*

b).- *Se prohíben los balcones con balaustradas.*

##### *5.2 Materiales y colores:*

a).- *Las fachadas se acabarán con materiales pétreos tradicionales o con aplacados mates que se integren en el entorno, o podrán ser revocadas y enlucidas, utilizando el color blanco o, justificadamente, colores dentro de los tonos dominantes en la zona.*

b).- *Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.*

##### *5.3 Cubiertas.*

a).- *Se resolverán con cubierta plana o, justificadamente, inclinada para conseguir una mejor integración en el entorno. Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe color ocre, sin colorear, excepto en color blanco, ni vitrificar y con una pendiente máxima del treinta por ciento (30 %). La cubierta inclinada no podrá ocupar una superficie superior al treinta por ciento (30 %) de la total de las cubiertas del edificio.*

b).- *Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.*

c).- *Se prohíben los depósitos de fibrocemento visibles desde la calle.*

#### *- ARTÍCULO 6.3.05*

#### *ORDENACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO*

##### *1.- Condiciones generales.*

###### *1.1.- El cómputo del número de plazas se efectuará del modo siguiente:*

a).- *Alojamientos turísticos de apartamentos: 2 plazas por estudio proyectado, 3 plazas por apartamento de un dormitorio y 2 plazas más por cada dormitorio suplementario.*

b).- *Establecimientos hoteleros y similares: Habitaciones dobles: 2 plazas. Habitaciones individuales: 1 plaza (máximo: 10 % del total). Las habitaciones con salón computarán como 2 plazas por cada baño del que dispongan.*

c).- *En el caso de los hoteles rurales, agroturismos, turismo de interior y vivienda turística de vacaciones, de acuerdo con lo que prevé la normativa de habitabilidad.*

##### *2. Condiciones específicas para establecimientos de nueva creación:*

###### *2.1.- Categoría mínima para cada tipo de establecimiento.*

- *Hoteles: 4 estrellas*

- *Apartamentos turísticos: 3 llaves.*



2.2.- Intensidad de uso turístico (plazas/m<sup>2</sup> de solar), sin perjuicio de las variaciones en la intensidad de uso que resulte de la normativa sobre intercambio y reconversión de establecimientos turísticos: 1/60.

2.3.- Diámetro máximo del círculo en que debe resultar inscribible la planta del edificio (m): 60. No obstante, se admitirán pasadizos de conexión entre edificios, planta sótano y planta baja. Las conexiones en planta baja podrán cerrarse mediante materiales translúcidos.

2.4.- Parámetros generales de la edificación:

a).- Ocupación máxima del solar (%): 40

b).- Superficie mínima de aparcamientos privados destinados a autocares y turismos (m<sup>2</sup>/plaza): 3, incluyendo la parte proporcional de accesos y carriles de circulación.

c).- Superficie mínima de parcela destinada a equipamiento deportivo privado (m<sup>2</sup>/plaza); 6.

d).- Condiciones de las piscinas:

- Superficie mínima de espejo de agua (m<sup>2</sup>/plaza): 1,2, con una superficie mínima: 60 m<sup>2</sup>.

- Volumen mínimo (m<sup>3</sup> de agua por m<sup>2</sup> proyectado de espejo de agua): 1,2.

- Se deberá cumplir, además, con el establecido en el Decreto 53/1995, de 18 de mayo, relativo a las condiciones higiénico-sanitarias.

e).- Superficie mínima de terrazas destinadas a solárium (m<sup>2</sup>/plaza): 2,8.

f).- Superficie mínima destinada a zonas verdes ajardinadas de uso privado: Resto de la parcela.

3 Quedan exonerados del cumplimiento de las condiciones determinadas en el apartado 2 de este artículo, debiendo, en todo caso, cumplir con la normativa turística específica de la actividad, los siguientes establecimientos:

a).- Los que se ubiquen en zona apta para hoteles de ciudad. Esta zona será la delimitada por las calificaciones urbanísticas donde esta modalidad del uso de alojamiento turístico esté expresamente admitida, así como por las calificaciones T de los núcleos de Santa Eulària des Riu y Siesta, debiendo los establecimientos emplazados en éstas últimas mantener en todo caso su actual ratio turística.

b).- Los que se sitúen en edificios amparados por la Ley del patrimonio histórico o que estén catalogados por el planeamiento.

c).- Los que se proyecten con arreglo a lo dispuesto en la legislación y normativa por la que se regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural.

4.- Intercambio de aprovechamiento y reconversión.

Son el conjunto de actuaciones y medidas que la normativa turística establece con la finalidad de eliminar o sustituir los establecimientos de alojamientos turísticos obsoletos y mejorar el nivel de las dotaciones de espacios libres públicos y de equipamientos de las zonas turísticas. Estas actuaciones se desarrollarán de acuerdo con lo establecido por la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears.

5.- Medidas para la mejora de las condiciones de los establecimientos turísticos existentes con anterioridad a las NN.SS. e inscritos en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Ibiza.

5.1.- Condiciones para la agrupación de varias parcelas:

Los solares colindantes, o separados mediante vial o espacio libre público, a los que las NN.SS asignen el uso de alojamiento turístico, cuyo uso previsto no sea el de equipamiento, excepto espacio libre privado o zona deportiva privada, se podrán agrupar a aquellos con la finalidad de aumentar el tamaño de la parcela turística. Se requerirá para ello la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la agrupación de las parcelas y de la unidad de explotación indivisible, siempre que esta no se encuentre afectada por otros usos que los previstos en el proyecto autorizado por la administración turística competente y que se respete el principio de uso exclusivo.

5.2.- Condiciones de edificación de la parcela agregada:

Se mantendrán las condiciones de edificación propias de la calificación de las parcelas agregadas, excepto el retranqueo que será el de la calificación turística. La ordenación de la parcela resultante se efectuará procurando una racional disposición de los espacios libres.

5.3.- Condiciones de uso:

a).- Usos admitidos en los solares agregados: Áreas ajardinadas, piscina, solárium, instalaciones deportivas, edificios de alojamiento y cualquier otra actividad propia de los establecimientos turísticos.



b).- Cuando la parcela agregada no tenga ningún lindero común con una zona residencial, se admitirá que se le ubiquen todos los usos permitidos en la parcela principal.

c).- Cuando la parcela agregada esté calificada como espacio libre privado o zona deportiva privada, los usos admitidos serán los propios de estas calificaciones.

#### 5.4.- Índice de intensidad del uso turístico (It):

a).- Índice de intensidad del uso turístico de la parcela agregada (plaza/m<sup>2</sup> solar): Según la zona turística. No obstante, cuando la parcela agregada sea de uso residencial se deberá aplicar el índice de esta zona (Ir) si de esto resultase una población menor. La aplicación se efectuará aplicando el ratio de 3 plazas/vivienda.

b).- En las operaciones de reconversión, intercambio de aprovechamiento y en las legalizaciones, de admitirán las intensidades de uso que determinen las normas generales y las autorizaciones vigentes concedidas por la administración turística competente.

6.- Sea cual sea la calificación T de la parcela en que se ubiquen, en las ampliaciones y reformas de los edificios de alojamiento turístico encaminadas a su reconversión a establecimientos de 4 y 5 estrellas, resultarán de aplicación indistintamente las determinaciones de la calificación asignada a los terrenos o, previa aprobación de estudio de detalle justificativo de la adecuación del edificio o edificios resultantes a las características tipológicas del entorno en que se emplacen, los parámetros de ocupación y altura de las calificaciones otorgadas a los terrenos que mayoritariamente constituyan su entorno, pudiendo la edificabilidad alcanzar un índice máximo de 35 m<sup>2</sup> por plaza prevista.

7.- En los casos de reconversión a uso residencial de los establecimientos situados en las parcelas calificadas como T ubicadas en las zonas de Casco Antiguo (CA) e Intensiva (I-1), resultarán de aplicación las ordenanzas correspondientes a la manzana en que se ubican.

8.- Los establecimientos de alojamiento situados en zona turística mantendrán la edificabilidad legalmente existente hasta la aprobación del plan especial que ordene la zona.

9.- Los hoteles de ciudad se ajustarán a las condiciones de calidad turística relativas a los establecimientos de alojamiento de 4 estrellas.

#### -ARTÍCULO 6.3.08

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO (EQ)

1.- Tipología de edificación: Las de la zona en que se asienten, pudiendo optarse por otras tipologías distintas previa formulación de Estudio de detalle mediante el que se justifique la adecuada implantación del edificio en el entorno.

2.- Zonas: Se establece una única zona Equipamiento EQ, con las siguientes subzonas: Socio-cultural (EQ-SC), Docente (EQ-D), Asistencial (EQ-A), Sanitario (EQ-S), Administrativo e institucional (EQ-AI), Deportivo (EQ-E), Recreativo (EQ-R), Seguridad (EQ-SG), Abastecimiento (EQ-AB), Religioso (EQ-RL), Cementerio (EQ-C) y Municipal diverso (EQ-MD)

#### 3.- Condiciones específicas de la edificación:

a).- Las condiciones y parámetros de edificación aplicables a los equipamientos de titularidad pública y a los que sean titularidad de ONGD calificadas, que desarrollen su actividad en el ámbito del municipio y preferentemente en las áreas de Servicios Sociales y de Igualdad, serán los necesarios en función de las características y necesidades del uso a que se destine el edificio.

b).- Las condiciones y parámetros de edificación aplicables a los equipamientos de dominio privado ubicados en zona de tipología continua serán los de la zona en que se ubiquen. Los aplicables a los ubicados en zona de tipología aislada, los específicamente definidos y, en ausencia de éstos, los definidos en el Anexo I.

c).- 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.

d).- La ocupación en parcelas calificadas como zona de equipamiento docente (EQ-D) se refiere sólo a las edificaciones y no se incluyen los porches, pasos, patios, pistas deportivas o similares que estén cubiertas.

e).- Las edificaciones en zona calificada como equipamiento deportivo EQ-E incluirán los vestuarios, duchas, cuartos de aseo, equipamiento sanitario, club con bar anexo y almacenes.

g).- Las edificaciones en tipología aislada deberán proyectarse de manera que no queden medianeras ciegas.

4.- Régimen de usos según la estructura, clasificación, definición y condiciones de los artículos 5.2.01 al 5.2.03, teniendo los usos pormenorizados de equipamiento definidos para cada una de las subzonas carácter vinculante para los equipamientos de titularidad privada e indicativo para los de titularidad pública, que admitirán indistintamente cualquiera de los usos de equipamiento, con excepción de los permitidos únicamente en subzona con calificación específica:

#### 4.1.- Uso característico:



- *Uso de equipamientos (EQ):*

- a).- *Socio-cultural (EQ-SC). Situaciones 1, 2, 3 y 4*
- b).- *Docente (EQ-D). Situaciones 1, 2, 3 y 4*
- c).- *Asistencial (EQ-A). Situaciones 1, 2, 3 y 4*
- d).- *Sanitario (EQ-S). Situaciones 2, 3 y 4*
- e).- *Administrativo e institucional (EQ-AI). Situaciones 1, 2, 3 y 4*
- f).- *Deportivo (EQ-E). Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5*
- g).- *Recreativo (EQ-R):*
  - g1).- *Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos. Situaciones 2, 3 y 4*
  - g2).- *Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares. Situaciones 2, 3 y 4*
  - g3).- *Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el concepto de establecimiento público por constituir atractores singulares de movilidad. Únicamente en subzona exclusivamente asignada a ésta calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situaciones 2, 3 y 4*
- h).- *Seguridad (EQ-SG). Situaciones 2, 3 y 4*
- i).- *Abastecimiento (EQ-AB). Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situaciones 2, 3 y 4*
- j).- *Religioso (EQ-RL). Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situaciones 2, 3 y 4*
- k).- *Cementerio (EQ-C). Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situación 4*
- l).- *Municipal diverso (EQ-MD). Situaciones 1, 2, 3 y 4*

4.2.- *Usos permitidos:*

- *Uso residencial (R). Únicamente el uso pormenorizado:*

- a).- *Vivienda unifamiliar. Únicamente para el guarda y una por parcela. Situación 1, 3 y 4.*

- *Uso industrial (ID):*

- b).- *Almacenes. Únicamente vinculado al uso característico*

- *Uso de servicios (S). Situación 1, 3 y 4:*

- a).- *Comercial.*
- b).- *Administrativo privado*
- d).- *Establecimientos públicos:*
  - d1).- *Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares*
  - d2).- *Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatros, Tablaos flamencos, etc., únicamente en la subzona EQ-R.*
  - d3).- *Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa, etc., únicamente en la subzona EQ-R.*
  - d4).- *Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Máquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc., únicamente en la subzona EQ-R.*

Los usos de servicios sólo se admitirán como usos complementarios y vinculados al característico y su superficie conjunta, excepto justificación en función de la actividad, no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

- *Comunicaciones e infraestructuras (CI)*

- a).- *Red viaria*
- c).- *Instalaciones y servicios*
- e).- *Comunicaciones y telecomunicaciones*
- f).- *Aparcamiento de vehículos*

- *Espacios libres (EL). Situación 5*

4.3.- *Usos prohibidos:*



- *Uso residencial (R), (RT):*

- b).- *Vivienda unifamiliar adosada.*
- c).- *Residencial plurifamiliar.*
- d).- *Residencial comunitario.*

- *Uso industrial (ID):*

- a).- *Industrial.*
- c).- *Talleres.*

- *Uso de servicios (S):*

- c).- *Alojamiento Turístico.*
- d).- *Establecimientos públicos.*
- d2).- *Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatros, Tablaos flamencos, etc., salvo en la subzona EQ-R.*
- d3).- *Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa, etc., salvo en la subzona EQ-R.*
- d4).- *Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Máquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc., salvo en la subzona EQ-R.*

- *Comunicaciones e infraestructuras (CI)*

- b).- *Portuario*
- d).- *Transportes*
- g).- *Estación de servicios*

**ARTÍCULO 6.3.10**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES (EL)**

**1.- Espacios libres públicos (EL-P):**

**1.1.- Condiciones de edificabilidad:**

*Las edificaciones se limitarán a las necesarias para materializar los usos recreativos propios de las zonas verdes públicas, compatibles con sus otras funciones (ornamental, de protección, etc.), de acuerdo con los siguientes parámetros urbanísticos máximos:*

- a).- *Coefficiente de edificabilidad neto 0.033 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*
- b).- *Altura máxima y total: 3 m y 4 m respectivamente.*
- c).- *Número máximo de plantas: PB*
- d).- *Tratamiento del suelo: Será el dispuesto en la ordenación de zonas verdes públicas y vegetación de las vías públicas.*
- e).- *No rigen las condiciones de tratamiento del suelo para las superficies menores de 1.000 m<sup>2</sup> y para las plazas situadas en los cascos.*

**1.2 Condiciones de uso:**

- a).- *Se permiten exclusivamente los usos con carácter de esparcimiento propios de las zonas verdes y los relacionados con la protección y aislamiento de vías y edificaciones.*
- b).- *Los usos deportivos solo se admiten en las zonas verdes públicas cuando éstas estén anexas al uso docente o cultural de dominio y uso público y resulte necesario para el interés general de la zona donde se sitúe la zona verde*
- c).- *En su subsuelo podrán emplazarse centros e instalaciones de infraestructuras y servicios y construirse aparcamientos de vehículos, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo y no ocupen áreas en las cuales existan elementos naturales, artísticos, ambientales, etc., que deban ser protegidos. En éstos casos podrá constituirse complejo inmobiliario en los términos que señala el artículo 26 del TRLS 2015. Asimismo, de forma compatible con el mantenimiento del arbolado, podrá admitirse en determinados casos su uso como aparcamiento temporal en superficie, así como la implantación de infraestructuras y servicios públicos de forma compatible con el desarrollo de los usos a que el apartado a) anterior se refiere.*
- d).- *Las edificaciones tendrán el uso recreativo limitado al que se establece en el apartado 11 del artículo 3.1.03 y en el apartado 4. g2) del artículo 5.2.02.*

**2.- Espacios libres privados (EL-PR):**





2.1.- Condiciones de edificabilidad:

a).- Los expresamente calificados como tales serán inedificables. Los resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación de suelo de cada ordenanza de edificación únicamente serán edificables cuando no se hayan agotado los parámetros de edificación de la parcela.

b).- No obstante, ambos tipos serán susceptibles de admitir el uso de piscinas, solariums y elementos auxiliares y, cuando este uso se encuentre expresamente señalado en los planos de ordenación, también el uso deportivo privado con las condiciones siguientes:

b.1).- Superficies iguales o menores de 1.000 m<sup>2</sup>

- Ocupación máxima (%): 15

- Coeficiente de edificabilidad neta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,15

- Altura máxima (m): 4

- Altura total (m): 2, sobre la altura máxima.

- Número máximo de plantas: B

- Separación mínima a viales, ELP y deslindes (m): 5

- Separación mínima entre edificios (m): 6

b.2).- Superficies mayores de 1.000 m<sup>2</sup>

- Ocupación máxima (%): 25

- Coeficiente de edificabilidad neta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,25

- Altura máxima (m): 4

- Altura total (m): 2, sobre la altura máxima.

- Número máximo de plantas: B

- Separación mínima a viales, ELP y deslindes (m): 5

- Separación mínima entre edificios (m): 6

b.3).- Tratamiento del suelo: Se conservarán las masas arbóreas existentes. El proyecto de ajardinamiento deberá figurar como anexo al proyecto de obras, y las instalaciones deportivas descubiertas así como, en su caso, las piscinas, no podrán computar como superficie ajardinada.

2.2.- Condiciones de uso:

a).- Instalaciones deportivas descubiertas y cubiertas, aparcamientos, lavabos, vestidores, sauna, gimnasio, casetas de instalaciones y similares.

b).- Cuando estén anexos y vinculados a parcelas con uso turístico o de establecimiento público y su superficie sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>, también se admitirá el uso público de las instalaciones y la construcción de un centro social con bar-restaurante y tienda de efectos deportivos, respetando en todo caso el principio de uso exclusivo.

2.3.- Condiciones específicas:

a).- Cuando los espacios libres privados constituyan el acceso a que se refiere el apartado 2 del artículo 2.3.04 no se permitirá el vallado de sus límites a vial ni tampoco de sus límites con el resto de parcelas que por él tengan acceso, en los tramos en que se efectúe dicho acceso.

- ARTÍCULO 7.1.04

PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

1.- Se definen como ámbitos sujetos a la formulación de Plan especial de reforma interior:

a).- Los terrenos del barrio de Can Cirer, en el núcleo de Jesús, incluidos en los ámbitos delimitados como PE-01J, PE-02J y PE-03J.

b).- Los terrenos de la zona de sa Rota d'en Pere Cardona incluidos en el ámbito del PE-02SE y los del entorno del Puig de Missa incluidos en el ámbito del PE-03SE.

2.- Los Planes Especiales tendrán por objeto:

- Definir la ordenación de los terrenos incluidos, con el mismo nivel de pormenorización que el resto del suelo urbano.

- Definir las condiciones de la ordenación, teniendo en cuenta las características básicas de los tejidos preexistentes, pero ajustándola a lo dispuesto por las Normas, 33, 68 y 69 del PTI.

- Determinar las actuaciones necesarias respecto de los sistemas de infraestructuras y equipamientos.





- Delimitar los ámbitos de gestión precisos para garantizar la ejecución de sus determinaciones.

3.- El sistema de actuación preferente será el de compensación y, subsidiariamente, el de cooperación.

4.- Hasta tanto no resulte definitivamente aprobado el correspondiente Plan Especial:

a).- Regirán en cada una de las zonas, con carácter transitorio, las condiciones de ordenación que en éstas NN.SS. se definen, no pudiendo autorizarse en los respectivos ámbitos nuevas parcelaciones o nuevas actuaciones de dotación de servicios.

b).- En los ámbitos de los planes especiales PE-01J, PE-02J, PE-03J y PE-02SE resultará factible la autorización de actuaciones de vallado de parcelas, así como las de mejora de las edificaciones preexistentes que tengan acceso por vial grafiado en las NNSS, que podrán suponer incremento de la superficie construida de las mismas.

Las ampliaciones deberán retranquearse como mínimo 8 m del eje de todos los viales existentes perimetrales a la parcela y su magnitud no podrá superar el mayor de los siguientes límites:

a. El 10% de la superficie de la parcela con un máximo de 50 m<sup>2</sup>

b. 30 m<sup>2</sup>

- ARTÍCULO 7.2.01

#### CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Estas normas se aplicarán a los proyectos de urbanización en suelo urbano, así como a los proyectos de obras ordinarias de dotaciones de servicios en suelo urbano. Ello no obstante, con carácter general, deberán mantenerse las características actuales del viario y del alumbrado público así como la ausencia de cercados de separación entre parcelas en las zonas en que tales características tienen carácter homogéneo: Can Pep Simó, Roca Llisa, etc.

1.- La red viaria cumplirá las condiciones de diseño establecidas en el planeamiento y en la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears o lo que reglamentariamente se disponga. Las aceras deberán tener un ancho mínimo de 1,50 m. El firme se ajustará a la instrucción de carreteras para firmes flexibles y el pavimento de las calzadas, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno, será de características y propiedades reflectoras adecuadas a las instalaciones de alumbrado público. Así mismo se tendrá que considerar el cumplimiento del CTE DB SI 5 Intervención de los bomberos: condiciones de aproximación a los edificios y entorno a los edificios (RD 314/2006, de 17 de marzo y modificaciones posteriores).

Cuando la sección del vial sea de 6 metros o inferior, se configurará una plataforma única con aceras y calzada al mismo nivel, el pavimento se ejecutará con adoquín de hormigón o piedra natural, dispuesto sobre una solera de hormigón ligeramente armada que proporcione un apoyo competente. Tanto el espesor de la solera de apoyo como el del adoquín, tendrán que ser suficientes en función del tráfico previsto en el vial. La instalación del adoquín se realizará conforme a las prescripciones del fabricante. Se seleccionarán adoquines de diferentes tamaños, así como piezas especiales tipo bordillo, de manera que las aceras y calzada tengan tramas diferentes. La necesidad de plataforma única, así como los materiales a emplear, estarán en cualquier caso sujetos a lo que finalmente determinen, de forma razonada, los SSTT municipales.

2.- Deberá definirse la situación de los alcorques y señalarse el arbolado y jardinería previstos. Las conducciones y canalizaciones serán subterráneas, preferentemente situadas bajo las aceras y seguirán, exceptuando casos justificados, el trazado de la red viaria, espacios libres públicos y zonas de protección.

3.- Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

a).- Dotaciones medias mínimas.

- Serán las establecidas en el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el código técnico de la edificación y en particular del documento básico HS-4 y documento básico SI.

- El caudal máximo diario se obtendrá multiplicando por 1,50 el caudal medio diario.

- El caudal máximo horario se obtendrá multiplicando por 2,40 el caudal medio diario.

b).- Red de distribución.

- Será equipada con bocas de riego e hidrantes contra incendios.

- Excepto que se justifique su imposibilidad, la instalación será del tipo mallado.

- La separación máxima entre dos lados opuestos de una malla será de quinientos (500) metros y cada malla abastecerá como máximo a 2.000 habitantes en áreas residenciales intensivas y a 850 habitantes en áreas residenciales de baja densidad.

- El diámetro mínimo de las tuberías no será en ningún caso inferior a 80 mm

- La presión estática en cualquier punto de la red no será superior a 60 metros de la columna de agua (m.c.d.a.)



- La presión de la red será como mínimo ( $H+10$  m.c.d.a), siendo ( $H$ ) el desnivel, medido en metros, entre la rasante de la vía pública en el punto más abajo de la fachada del solar y la mayor cota de arranque de la cubierta.

4.- Alcantarillado y evacuación de aguas pluviales.

a).- La red será del tipo separativo y, cuando exista Plan especial de la red de saneamiento, el vertido de aguas residuales se efectuará a la red general municipal en forma y condiciones específicas impuestas por el Plan especial para cada tipo de actividad.

b).- El diámetro mínimo de las conducciones no será en ningún caso inferior a 300 mm.

c).- Se dispondrán pozos de registro en los cambios de dirección, rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

d).- En las cabeceras de la red, adosadas al primer pozo de registro, se construirán cámaras de descarga automáticas de 0,60 m<sup>3</sup> de capacidad mínima.

e).- Las dotaciones de aguas residuales a tener cuenta serán las establecidas para el abastecimiento de agua.

f).- La velocidad en cada tramo será menor de 4 m/seg. y mayor de 0,6 m/seg.

g).- Los porcentajes de las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán, en cada caso, los que indiquen los servicios técnicos municipales. Los caudales de aguas pluviales a evacuar se establecerán conforme a las instrucciones técnicas de carreteras y a la normativa vigente.

5.- Alumbrado público.

a).- La instalación de alumbrado público se ajustará, en lo referente al diseño de los puntos de luz, a las instrucciones técnicas para el alumbrado urbano, a lo que determinen los SS.TT. municipales en función del modelo predominante en la zona y a la normativa vigente, en concreto, al Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el cual se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

b).- En las áreas turístico-residenciales y zonas de interés paisajístico, siempre que se trate de vías con tráfico rodado poco importante, la altura máxima de los puntos de luz será de cuatro (4) metros y el tendido eléctrico de alumbrado público cumplirá las prescripciones contenidas en las instrucciones técnicas vigentes y en el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

c).- Los proyectos de urbanización y dotación de servicios, de acuerdo con lo que establece el PTI y la Ley 3/2005, de 20 de abril, en relación con la iluminación, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Las luminarias no serán del tipo globo, sino con pantallas donde la bombilla no podrá sobresalir del interior.

- No se utilizarán reflectores que dispersen la luz hacia el cielo y la inclinación de la luminaria será paralela al horizonte.

- El diseño del sistema de alumbrado se deberá basar en el criterio de eficiencia energética, con las condiciones y la consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en los apartados siguientes.

- Alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.): Se deben instalar asimétricos sin inclinación o bien instalarlos simétricos con rejillas adecuadas contra el deslumbramiento.

- La inclinación de las luminarias, cuando técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación, será paralela al horizonte.

- El oscurecimiento interno del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares será del 50 %.

- Se instalarán bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.

- Limitaciones del flujo del hemisférico superior (% máximo del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal respecto del flujo total que emite la misma colocada en la posición de instalación), según el plano de contaminación lumínica: En AANP, ANEI y ARIP: 0 %, en el resto de suelo rústico: Igual o menor al 5 %, en el suelo urbano y urbanizable situado fuera de las zonas turísticas: Igual o menor al 15 % y en el suelo urbano y urbanizable dentro de las zonas turísticas: Igual o menor al 25 %. La iluminación de monumentos, otros elementos o zonas de interés cultural, histórico o turístico especial no está sujeta al cumplimiento de dichas limitaciones. Estas zonas, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se corresponderán también con las de vulnerabilidad a la contaminación lumínica a efectos del cumplimiento del artículo 6 y 7 de la mencionada Ley.

A estos efectos, las bombillas de vapor de mercurio se sustituirán por otras, como mínimo, de vapor de sodio de alta presión y, en áreas donde este tipo de luz sea imprescindible por razones de seguridad, por otras de vapor de sodio de baja presión.

6.- Energía eléctrica y estaciones transformadoras (ET).

a).- Condiciones generales.

Se cumplirá con lo que dispone el vigente Reglamento electrotécnico para baja tensión, instrucciones técnicas complementarias y normas de la compañía suministradora.

b).- Estaciones transformadoras.

- Preferentemente se situarán integradas en la edificación.

- En situación aislada, deberán respetar el retranqueo general a viales, pasos peatonales y espacios libres públicos.

- El retranqueo a los otros linderos de la parcela será el mínimo establecido por la compañía suministradora, debiendo quedar su perímetro debidamente cercado.



- Excepcionalmente, en aquellos casos en los que se justifique la imposibilidad o la mejor conveniencia, de acuerdo con la ordenación de los espacios públicos, se podrá reducir o eliminar el retranqueo a viales hasta un mínimo de tres (3) metros siempre que se justifique su integración en el entorno.
- Las edificaciones situadas en solares colindantes con una E.T. deberán cumplir, respeto de ésta, los retranqueos propios de la zona donde se emplace.

#### 7.- Infraestructuras de telecomunicaciones.

La red completa de tubos subterráneos, integrada en los sistemas generales del servicio, deberán cumplir las especificaciones técnicas de las compañías concesionarias del servicio y lo establecido en el Decreto 22/2006, de 10 marzo, por el que se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears. A estos efectos, se integrarán en el dominio público municipal y definirse de modo que puedan utilizarse también para los restantes servicios urbanísticos que deban proveerse, así como para el soterramiento de tendidos aéreos preexistentes.

#### 8.- Espacios libres públicos.

- a).- El proyecto de urbanización de un espacio libre público es el destinado a concretar las obras en lo referente a sus dotaciones, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general que establecen las determinaciones de las NN.SS., Planes especiales que las desarrollan o, en caso de no estar definidas en el planeamiento, las que señalen los servicios técnicos municipales.
- b).- Este proyecto deberá recoger toda la documentación precisa para definir de forma completa las obras de jardinería de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamiento de arbolado y ornamental, así como las edificaciones auxiliares y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.
- c).- Sin perjuicio de la regulación establecida en las ordenanzas que le sean de aplicación, los proyectos de urbanización deberán cumplir como mínimo las siguientes condiciones:
  - Se delimitarán las diferentes áreas de tratamiento del suelo, debiéndose solucionar correctamente la separación entre éstas.
  - Se deberán dotar de suficientes puntos de riego al objeto de permitir un conveniente servicio a la totalidad de las zonas ajardinadas.
  - Se deberá disponer de iluminación correcta en la totalidad de las zonas pavimentadas y, al menos, en un cuarenta por ciento (40 %) de las zonas ajardinadas.
  - Se deberá resolver convenientemente la evacuación de aguas pluviales y el drenaje de las diferente áreas, al objeto de evitar embalses y acumulación de fango.
  - Se dispondrá del suficiente y conveniente mobiliario urbano (banco, y papeleras, etc.).
  - El Ayuntamiento, como receptor de los espacios libres públicos, podrá supervisar las condiciones de calidad de urbanización aludidas, reservándose la facultad de introducir las modificaciones oportunas, tanto de diseño como de calidad de las instalaciones.
  - Se deberá cumplir con la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal para personas con discapacidad y con el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

9.- Los proyectos deberán contener previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados, acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma, quedando, en todo caso, prohibida la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial.

#### - ARTÍCULO 8.5.04

#### ÁREAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS (SRP-APR)

##### 1.- Condiciones de parcelación y de edificación.

Por ser áreas delimitadas de forma independiente a su inclusión en otras categorías de suelo rústico, las condiciones de parcelación y edificación serán las correspondientes a las áreas a las cuales pertenezcan, exceptuando las medidas preventivas a adoptar y las condiciones de la actividad establecidas en este artículo.

2.- Las intervenciones públicas y privadas incorporarán, en sus criterios de diseño y localización, la necesidad de reducir los efectos de los riesgos, tales como los de inundaciones, incendios forestales, contaminación de acuíferos, desprendimientos y erosiones e incorporarán las medidas necesarias para evitar el incremento de su incidencia en el territorio. Los criterios para esta regulación serán los siguientes:

##### 2.1.- Áreas de prevención de riesgos de inundaciones.

Son áreas de terreno plano situadas en los laterales de alguno de los torrentes, zonas húmedas, albufera o lagunas susceptibles, por su cota topográfica y naturaleza del sustrato geológico, de riesgo de inundación después de fuertes episodios lluviosos.



El planeamiento general, de acuerdo con el PTI y los artículos 77 y 78 del Plan hidrológico de los Illes Balears, ha incorporado las áreas de prevención de riesgos (APR) de inundaciones o zonas de riesgo de inundaciones (ZRI) y las zonas de inundación potencial (ZIP) no incluidas en la categoría anterior.

- a).- Queda prohibida, de acuerdo con el artículo 78.1 del Plan hidrológico de las Illes Balears, la realización de cualquier obra que interrumpa el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural del territorio o que por su localización o diseño pueda actuar como un dique al curso de las aguas pudiendo provocar que aumenten los daños potenciales de las inundaciones. Quedan excluidos los diques de defensa y demás actuaciones orientadas específicamente a controlar los procesos de inundación.
- b).- El diseño de las infraestructuras lineales, según el tipo de obra de que se trate, deberán incorporar adecuadamente dimensionados los pasos de agua necesarios para permitir la circulación de las aguas incluso en las más grandes crecidas previsibles. Los planes de mantenimiento de las mencionadas infraestructuras incorporarán los trabajos de limpieza de estos pasos que garanticen su funcionamiento y permitan mantener el paso del caudal diseñado.
- c).- En ningún caso se autorizarán en zonas con riesgo de inundación las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.
- d).- Las obras a realizar en las zonas de servidumbre para uso público y policía de los canales de los torrentes será de acuerdo con lo que se ha señalado en el artículo 2.5.02.
- e).- En las zonas de inundación potencial (ZIP), los proyectos de solicitud de licencia urbanística en suelo urbano, de acuerdo con el artículo 77.5 del Plan hidrológico de las Illes Balears, deberán elaborar los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes y, en su caso, incorporar los criterios de diseño y localización de las medidas correctoras necesarias para reducir y evitar el riesgo de inundaciones, así como establecer medidas concretas de protección para las personas y bienes a fin de paliar los riesgos y minimizar las consecuencias de una posible inundación. Además, será necesaria, hasta la delimitación y ordenación de las zonas inundables, según el artículo 77 del Plan hidrológico y de acuerdo con el artículo 78, la autorización previa de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- f).- Prevención de riesgos de inundaciones.

De acuerdo con el anexo 2 del Plan territorial de las Illes Balears en materia de protección civil (PLATERBAL), en el caso de inundaciones se proponen las siguientes estrategias de planificación:

- Limitar la urbanización a aquellas zonas donde no sean posibles otras medidas.
- Prevenir vías alternativas y complementarias a aquellas que puedan ser dañadas en caso de calamidades con el fin de no dejar ninguna área del territorio incomunicada.
- Facilitar el desagüe del torrente por su parte baja.
- Desarrollar un plan de obras y correcciones hidráulicas.

aspectos todos ellos que deberán de incorporarse al Plan de gestión de riesgos de inundación que necesariamente deberá formularse

## 2.2.- Áreas de prevención de riesgos de incendios:

Son áreas de terreno donde existe una masa arbórea importante por lo que revisten, en función de su densidad de combustible, distintos niveles de peligro de incendio. En las zonas señaladas como de riesgo (APR) de incendios se deberán cumplir con los preceptos relativos a incendios forestales previstos en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes y en su Reglamento, así como con los contenidos en el Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el Plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL), Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal y Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de emergencia por incendios forestales aprobada por el Real Decreto 893 /2013, de 15 de noviembre

- a).- Medidas a adoptar en urbanizaciones y zonas colindantes.

- Contemplar una faja de defensa contra los incendios forestales de 50 metros perimetrales a la urbanización, tal como obliga el artículo 5 del Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, por el cual se establecen nuevas medidas preventivas en la lucha contra los incendios forestales.
- Condiciones de la faja perimetral: La distancia mínima entre árboles, medida en el pie, será de 6 metros y la misma relación se mantendrá respecto de las edificaciones, se mantendrán podados en 1/3 de altura hasta un máximo de 5 metros. La fracción de cabida cubierta por la vegetación arbórea será inferior al 50 %, la distancia mínima entre matorrales será de 3 metros y su fracción de cabida cubierta por matorrales y herbáceas será inferior al 20 %. Los restos de vegetales secos y podas se deberán retirar.
- En cualquier caso, las actuaciones que supongan una afección a la vegetación forestal deberán contar con autorización del organismo competente en materia de gestión forestal.



- También se deberá contemplar un doble vial de acceso a la urbanización, es decir, o bien un vial por entrada y uno por salida o bien un vial suficientemente ancho como para que un camión pueda dar la vuelta. A cada lado de los viales de acceso a la urbanización se deberá realizar y mantener una faja de 10 metros como mínimo que cumplirá las mismas condiciones del apartado anterior.
- Se establecerán puntos de suministro de agua en todo el perímetro de esta faja y, al menos, una salida de agua para los coches de bomberos cada 500 metros de perímetro.
- Cuando a menos de 2 km de la urbanización no haya ningún depósito de por lo menos 50 tn, donde un helicóptero sea capaz de coger agua, será necesario que se dote a la urbanización de uno excepto que existan piscinas en la propia urbanización donde no haya impedimentos para el acceso del helicóptero. En este caso, las piscinas deberán estar a 50 metros de la construcción y en un radio de 25 metros a su alrededor no debe haber ningún obstáculo para que el helicóptero de extinción pueda cargar agua en condiciones óptimas de seguridad.
- Es necesario que en los viales de acceso a la urbanización haya señalización explicativa del peligro de incendio forestal.
- Las infraestructuras preventivas de los incendios forestales, tales como los puntos de suministro de agua, también deben estar señalizados de forma que sean fáciles de identificar.

b).- Medidas a adoptar por las viviendas aisladas en suelo rústico.

En las áreas señaladas en los planos como de riesgo (APR) de incendio, los proyectos relativos a usos o actividades que supongan vivienda deberán incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como actuaciones en la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible. Estas actuaciones deberán cumplir con las condiciones previstas en el punto 2 y 3 del apartado 2.2.a anterior.

c).- Medidas a adoptar en zonas edificadas, limítrofes o interiores en terrenos forestales.

Con independencias del cumplimiento de las medidas establecidas en 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, en las zonas edificadas, limítrofes o interiores en terreno forestal, de acuerdo con el artículo 11 de dicho Decreto, se deberán adoptar las siguientes medidas:

- Dejar una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de matorral o vegetación que pueda propagar un incendio de la zona forestal, así como un camino perimetral de 5 metros, que podrá estar incluido en la mencionada franja.
- En cualquier caso esta franja deberá cumplir las condiciones previstas en el punto 2 y 3 del apartado 2.2.a anterior.
- Disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas o, en caso de imposibilidad, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio.
- En zonas de alto riesgo de incendio forestal, será necesario que las zonas edificadas cuenten al menos con un hidrante exterior normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios.

d).- Medidas a adoptar en relación a los vertederos.

En aplicación del Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestal, el Ayuntamiento mantendrá una faja de 50 metros de anchura mínima limpia de residuos, matorrales y vegetación seca alrededor de los vertederos que estén en contacto con una zona forestal de riesgo de incendios. En todo caso, se cumplirá también con lo que establece el artículo 14 del 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.

e).- Zonas de protección en conducciones eléctricas aéreas.

De acuerdo con el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, los titulares o concesionarios de tendidos aéreos que atraviesen terrenos forestales deberán establecer una zona de protección a lo largo del trazado de cada línea. La anchura de estas zonas de protección deberá ser la necesaria para evitar que la vegetación forestal constituya un peligro para la conservación de la línea o un riesgo de producir incendios forestales y ocupará al menos el corredor de la línea eléctrica, más 5 metros a cada lado del mismo. En estas franjas deberá mantenerse, en todo caso, una cobertura arbórea y arbustiva máxima del 50 % de fracción de cabida cubierta. En los casos de presencia de pies arbóreos que supongan un peligro de contacto con los conductores, deberán ser talados de conformidad con la reglamentación sectorial vigente. Durante la época de peligro de incendio forestal, estas zonas deberán mantenerse libres de residuos vegetales o cualquier otro tipo de residuo que pueda favorecer la propagación del fuego.

f).- Medidas complementarias para las edificaciones sin continuidad con la trama urbana y situadas en un entorno forestal con riesgo endógeno y exógeno de incendio:



- Las salidas de las chimeneas estarán protegidas con malla metálica de luz inferior a 1 cm.
- Se deberá proceder a la retirada de los restos vegetales procedentes de la tala de árboles en un plazo máximo de 10 días y de los otros restos vegetales en un plazo máximo de 20 días desde su generación.
- En caso de obras, se deberán extremar las precauciones durante el uso de maquinaria susceptible de generar espiras.
- Se procurará evitar la ubicación de viviendas en zonas forestales donde concorra alguna de las condiciones siguientes: Valles estrechos y depresiones entre elevaciones pronunciadas del terreno, chimeneas naturales y zonas donde un posible incendio pueda incidir directamente sobre las construcciones. En vertientes inclinadas más de un 25 %, lugares encajonados donde pueda producirse la acumulación de humos y en áreas especialmente expuestas a vientos peligrosos.
- El vial de acceso a la vivienda deberá contar con una faja de protección de anchura mínima 10 metros que cumplirá las condiciones del apartado 2.2.a.
- En el exterior de la vivienda se recomienda la existencia de una toma de agua.
- En los jardines y cerramientos de las viviendas de evitará la utilización de materiales inflamables como por ejemplo plásticos, así como la implantación de vegetación que al arder se propague rápidamente.

g).- Prevención de riesgos de incendios.

De acuerdo con el anexo 2 del Plan territorial de las Illes Balears en materia de protección civil (PLATERBAL), en el caso de incendios se proponen las siguientes estratégicas de planificación:

- Construir y mantener una red de caminos de montaña suficientemente densa para dar accesibilidad a las grandes masas forestales, tanto por protección como por explotación.
- Construir y mantener cortafuegos.
- Diseñar una política de asentamientos controlados en zonas arboladas para asegurar la prevención, la detección y la extinción de los fuegos.
- Canalizar la afluencia de visitantes hacia áreas forestales especialmente equipadas.

En todo caso, en los núcleos de población aislada, urbanizaciones, áreas recreativas, etc., situadas en zonas de riesgo de incendio forestal, se deberán redactar e implantar planes de autoprotección de incendios forestales.

### 2.3.- Áreas de prevención de riesgos de desprendimientos.

Son áreas de terreno situadas en zonas de fuerte pendiente y tipo de suelo inestable que por su naturaleza montañosa y la existencia de afloramientos rocosos en su parte superior son susceptibles de caída por fractura.

Los proyectos que se presenten en las zonas señaladas en los planos como de riesgo de desprendimientos, relativos a actividades admitidas deberán incorporar medidas de protección adecuadas para evitar este riesgo.

### 2.4.- Áreas de prevención de riesgos de erosiones.

Son áreas de posible peligro de erosión en función de la pendiente del terreno, baja densidad de la vegetación y nivel de impermeabilidad del terreno

Los proyectos que se presenten en estas áreas, relativos a actividades admitidas, deberán incorporar medidas que eviten el peligro de riesgo de erosión.

### 2.5.- Zonas de posible riesgo de contaminación de acuíferos.

Son áreas de terreno que por su composición geológica y presencia de acuíferos pueden ser susceptibles de contaminación por sus actividades admitidas.

a).- Los proyectos que se presenten en estas áreas, relativos a actividades admitidas, deberán incorporar medidas tendentes a evitar la contaminación de acuíferos, de acuerdo con las medidas que dicte la Conselleria de Medi Ambient y de conformidad con lo que establece la Ley de aguas y el Plan hidrológico de las Illes Balears (RD 378/2001, de 6 de abril).

b).- En ningún caso se autorizarán las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, ni tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.

c).- El sistema para la evacuación de aguas fecales en las viviendas unifamiliares, situadas en las zonas señaladas en los planos como de riesgo medio o alto, será individual y mediante fosa séptica o depuradora completamente estanca con capacidad mínima para diez días.



d).- Los depósitos que contengan aguas residuales se deberán separar como mínimo diez (10) metros de los depósitos de agua potable y piscinas; cinco (5) metros de los límites de la parcela y situarse en la parte más baja de los terrenos con pendiente para evitar la contaminación de las instalaciones de agua potable.

3.- Régimen de actividades permitidas de acuerdo con la definición del artículo 8.3.01.

En las áreas de prevención de riesgos (APR), sin perjuicio de la preceptiva obtención del informe previo de la Administración competente en materia de medio ambiente, se permitirán las actividades determinadas en la categoría subyacente con las excepciones siguientes:

- Industria en general: Prohibida.
- Actividades extractivas: Prohibidas, excepto las establecidas en el PDS.

1.2 Adición a las NNUU de las nuevas Disposiciones adicionales 9, 10, 11 y 12 del siguiente tenor literal:

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 9

Al no concurrir en ellas los requisitos que el artículo 29 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, establece para su consideración como actuaciones de dotación, la totalidad de actuaciones contempladas en las unidades de actuación que a continuación se relacionan tendrán la consideración de actuaciones de reordenación y/o compleción de la urbanización: UA-01SC, UA-01SG, UA-02SG, UA-03PV, UA-04PV, UA-05PV, UA-06PV, UA-01J, UA-01ST, UA-01VV, UA-01CL, UA-02SE, UA-03SE, UA-04SE, UA-06SE, UA-07SE, UA-08SE, UA-09SE, UA-10SE, UA-11SE, UA-01CP, UA-01ES, UA-02ES, UA-01CLL, UA-02CLL, UA-02EF, UA-03EF y UA-04EF.

En la ordenación de los respectivos ámbitos deberán de respetarse, las servidumbres, afecciones asociadas y/o riesgos de las aguas superficiales que resulten legalmente exigibles: DPH cartográfico o probable, Zona de servidumbre y policía, Zona de flujo preferente, Zona de avenida (de 10, 50, 100 y 500 años

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 10

La adaptación o revisión de las NNSS, así como cualquier otro plan sometido a evaluación ambiental estratégica, incorporarán la perspectiva climática en el proceso de evaluación ambiental, debiendo a tal efecto contener:

- a. Un análisis de su impacto sobre las emisiones de gases de efecto invernadero directas e inducidas, así como medidas destinadas a minimizarlas o compensarlas en caso de que no se puedan evitar.
- b. Un análisis de la vulnerabilidad actual y prevista ante los efectos del cambio climático y medidas destinadas a reducirla.
- c. Una evaluación de las necesidades energéticas de su ámbito de actuación y la determinación de las medidas necesarias para minimizarlas y para garantizar la generación de energía de origen renovable.

En los nuevos desarrollos urbanísticos que prevean los instrumentos recogidos en el apartado anterior se reservará un área de suelo destinada a la generación de energía renovable con una superficie suficiente para generar el equivalente anual a las necesidades energéticas de dicho desarrollo

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 11

Hasta tanto en las ordenanzas específicas de cada zona no se revise de forma pormenorizada la correspondencia entre el número máximo de plantas y la altura máxima en metros para adaptarla a lo que resulta de los nuevos requisitos exigibles para el cumplimiento del CTE y otra de normativa sobrevenida, se admitirá un incremento de hasta el 10 % en los parámetros de altura máxima en metros, altura total y volumen máximo definidos para cada zona.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 12

1 Cuando en una parcela del núcleo urbano de Santa Eulària calificada como CA-2 o I-1 se prevea la construcción de dos o más plantas sótano para su uso como aparcamiento, podrá disponerse sobre rasante una planta adicional destinada asimismo a aparcamiento, que no computará como superficie edificada, pudiéndose a tal efecto incrementarse en una planta la altura del edificio en número de plantas, y en 3 metros la altura del edificio en metros.

Para ordenar el volumen resultante, deberá redactarse un Estudio de Detalle que deberá de ajustarse a las limitaciones de altura antes expresadas y a las generales de tal figura y cuyo ámbito comprenderá al menos la parcela en cuestión y todas las colindantes, pudiendo el Ayuntamiento ampliarlo razonadamente a cualquiera otra que pueda considerarse afectada por la nueva ordenación de volúmenes.

2 Lo anterior resultará asimismo aplicable en los casos en que la segunda planta sótano no resulte factible por causas técnicas insoslayables sin un coste desproporcionado.



1.3 Modificación de la regulación de los equipamientos EQ que se contiene en el Anexo I de las NNUU, que quedará como sigue:

*ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)*

*01.- ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)*

*a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.*

*- Parcela mínima (m2): 800. El equipamiento docente se ajustará a las determinaciones de la LOGSE (Ley orgánica 1/1990, de 3 de octubre) o normativa vigente que la sustituya.*

*-Fachada/fondo mínimos (m): 20/20*

*b).- Parámetros de edificación.*

*b.1).- Comunes para todos los usos, excepto el deportivo y cementerio.*

*- Ocupación máxima planta sótano (%): 80, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.*

*- Ocupación máxima (%): 50*

*- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1*

*- Volumen máximo por edificio (m3): 5.000*

*- Altura máxima (m): 10*

*- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.*

*- Número máximo de plantas: B+1P*

*- Separación mínima a vías y ELP (m): 6*

*- Separación mínima a linderos (m): 6*

*- Separación mínima entre edificios (m): 12*

*- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03*

*b.2).- Parámetros de edificación en EQ-E, excepto para la zona calificada como EQ-E/STO en que resultarán de aplicación los definidos en el apartado b.1).- anterior y para las zonas señaladas en los planos de ordenación con la calificación urbanística seguida de un asterisco (\*) en las que sólo se permitirán instalaciones descubiertas.*

*- Ocupación máxima (%): 15*

*- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,1*

*- Volumen máximo por edificio (m3): 1.500*

*- Altura máxima (m): 8*

*- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.*

*- Número máximo de plantas: B+1P*

*- Separación mínima a vías y ELP (m): 3*

*- Separación mínima a linderos (m): 3*

*- Separación mínima entre edificios (m): 6*

*- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03*

*c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/parcela, anexo a la actividad principal.*

*d).- Regulación específica de la zona EQ-RL VE:*

*-Parcela mínima: La existente*

*-Ocupación máxima en planta sótano 100 %*

*- Ocupación máxima y retranqueos en plantas piso: La edificación deberá emplazarse en el ámbito de ubicación impuesta señalado en planos.*

*- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,6*

*- Altura máxima (m): 7*

*- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.*

*- Número máximo de plantas: B+1P*

1.4 Introducción en el Anexo II. Unidades de actuación en suelo urbano, de la ficha de la unidad de actuación UA-01PPM, del siguiente tenor literal:

*-1. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01PPM*

*a. Situación, ámbito y objeto.*

*Se sitúa en el núcleo de Can Pep Simó, en la confluencia de las calles Josep Lluís Sert y Wil Faber y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público y viario en ella incluidos.*

*b. Criterios de ordenación. Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona EU-VE:*

*Las resultantes de la edificación actualmente construida.*

*c. Condiciones de aprovechamiento urbanístico.*





*c1. Usos no lucrativos.*

*Superficie mínima de espacio libre público EL-P: 70 m<sup>2</sup>*

*Superficie mínima de vial: 139 m<sup>2</sup>*

*Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 209 m<sup>2</sup>*

*c2. Usos lucrativos.*

*Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar con volumetría específica EU-VE: 290 m<sup>2</sup>*

*Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 290 m<sup>2</sup>*

*Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: El resultante de la edificación actualmente construida.*

*d. Superficie total de la unidad de actuación: 499 m<sup>2</sup>*

*e. Sistema de actuación: Compensación.*

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

1.5 Modificación en el Anexo II. Unidades de actuación en suelo urbano, de las fichas de las unidades de actuación UA-05SE y UA-11SE, que quedarán como sigue:

**-05. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-05SE**

*a. Situación, ámbito y objeto.*

*Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Eulària, en el Paseo Marítimo y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viario en ella incluidos para la compleción del Paseo, así como la de un local de equipamiento ubicado en la planta baja, a nivel del Paseo Marítimo y con entrada desde el mismo, en los términos definidos en el Convenio aprobado en fecha 28.09.2017 y publicado en el BOE número 135 de fecha 04.11.2017.*

*b. Criterios de ordenación. Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona I-VE:*

*Altura máxima en número de plantas: S+PB+4.*

*La ocupación en planta sótano será del 100 %*

*La ocupación y retranqueos en planta baja y en plantas piso serán los definidos en planos, resultando los respectivos ámbitos grafiados totalmente edificables y admitiéndose en las plantas piso cuerpos volados que sobresalgan de dichos ámbitos un máximo de 1 m, en la forma que asimismo se grafía en planos.*

*Resto de condiciones las de la calificación I-1*

*c. Condiciones de aprovechamiento urbanístico.*

*c1. Usos no lucrativos.*

*Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.310 m<sup>2</sup>*

*Superficie mínima de espacio viario (V): 470 m<sup>2</sup>*

*Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.780 m<sup>2</sup>*

*Edificabilidad mínima uso no lucrativo: 1.587,39 m<sup>2</sup>*

*c2. Usos lucrativos.*

*Superficie máxima de zona intensiva I-VE: 2558 m<sup>2</sup>*

*Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2558 m<sup>2</sup>*

*Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 4.759,03 m<sup>2</sup> de uso residencial*

*Densidad máxima de uso residencial: 32 viviendas (96 habitantes)*

*d. Superficie total de la unidad de actuación: 4.338 m<sup>2</sup>*

*e. Sistema de actuación: Compensación*

*f. Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización*

**-11. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-11SE**

*a. Situación, ámbito y objeto.*

*Se sitúa en la zona de Can Sansó y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a equipamiento municipal diverso en que deben ubicarse la futura estación de autobuses, una zona comercial parcialmente de cesión en concepto de 15 % del AM y otros equipamientos, en los términos definidos en el Convenio aprobado en fecha 28.09.2017 y publicado en el BOE número 135 de fecha 04.11.2017.*

*b. Criterios de ordenación.*

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

*c. Condiciones de aprovechamiento urbanístico.*

*c1. Usos no lucrativos.*

*Superficie mínima de equipamiento público: Municipal diverso EQ-MD y Docente EQ-D: 23.173 m<sup>2</sup>*

*Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento AP: 5.881 m<sup>2</sup>*

*Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 29.054 m<sup>2</sup>*

*c2. Usos lucrativos.*





- Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar con volumetría específica E-PVE: 8.213 m<sup>2</sup>*
- Superficie máxima de zona comercial C-VE: 5.868 m<sup>2</sup>*
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 14.081 m<sup>2</sup>*
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:*
- Calificación E-PVE: Edificabilidad 8.080 m<sup>2</sup> de techo. 0.98 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Resto de condiciones idénticas a las de la calificación E-P4.*
- Número máximo de viviendas: 65.*
- Calificación C-VE: Edificabilidad 2.955 m<sup>2</sup>t. Resto de condiciones idénticas a las de la calificación C-1.*
- d. Superficie total de la unidad de actuación: 43.135 m<sup>2</sup>*
- e. Sistema de actuación: Compensación.*
- f. Tipo de actuación urbanística: Reordenación y mejora de la urbanización*

1.6 Modificación del apartado 9 de las Condiciones específicas de parcelación y edificación del Anexo III del Texto consolidado de las NNUU que quedará como sigue:

*9 Zonas ordenadas mediante volumetrías específicas*

*9.1 Los terrenos incluidos en UA y asignados a las calificaciones RTU/VE, RTP/VE, T/VE y C/VE deberán ser ordenados mediante Estudio de detalle que definirá la ordenación pormenorizada resultante de la concreción de los parámetros determinados en la correspondiente ficha.*

*A tal efecto se señala en cada ficha la calificación de referencia, cuyas determinaciones resultarán de aplicación en todo lo no definido por el Estudio y debiendo éste en todo caso respetar las determinaciones de dicha calificación relativas a los parámetros de altura máxima y retranqueo al resto de linderos.*

*9.2 A los terrenos calificados como C-VECL excluidos de unidad de actuación les resultarán de aplicación las siguientes condiciones y parámetros urbanísticos:*

*Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:*

- a. Parcela mínima: 800 m<sup>2</sup>*
- b. Fachada/fondo mínimos: 20 m/20 m*
- Parámetros de edificación:*
- a. Ocupación máxima: 30 %*
- b. Edificabilidad máxima: 0,3475 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> y 1.657 m<sup>2</sup>t*
- c. Volumen máximo por edificio: 5.000 m<sup>3</sup>*
- d. Altura máxima: 8 m*
- e. Altura total: 10 m*
- f. Número máximo de plantas: PB+1*
- g. Separación mínima a linderos con vial y EL-P: 5 m*
- h. Separación mínima al resto de linderos: 3 m*
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela: 6 m*
- j. Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 de las NNUU*
- k. Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de la parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.3.05 de las NNUU*
- l. Superficie mínima de jardines privados: 20 %*

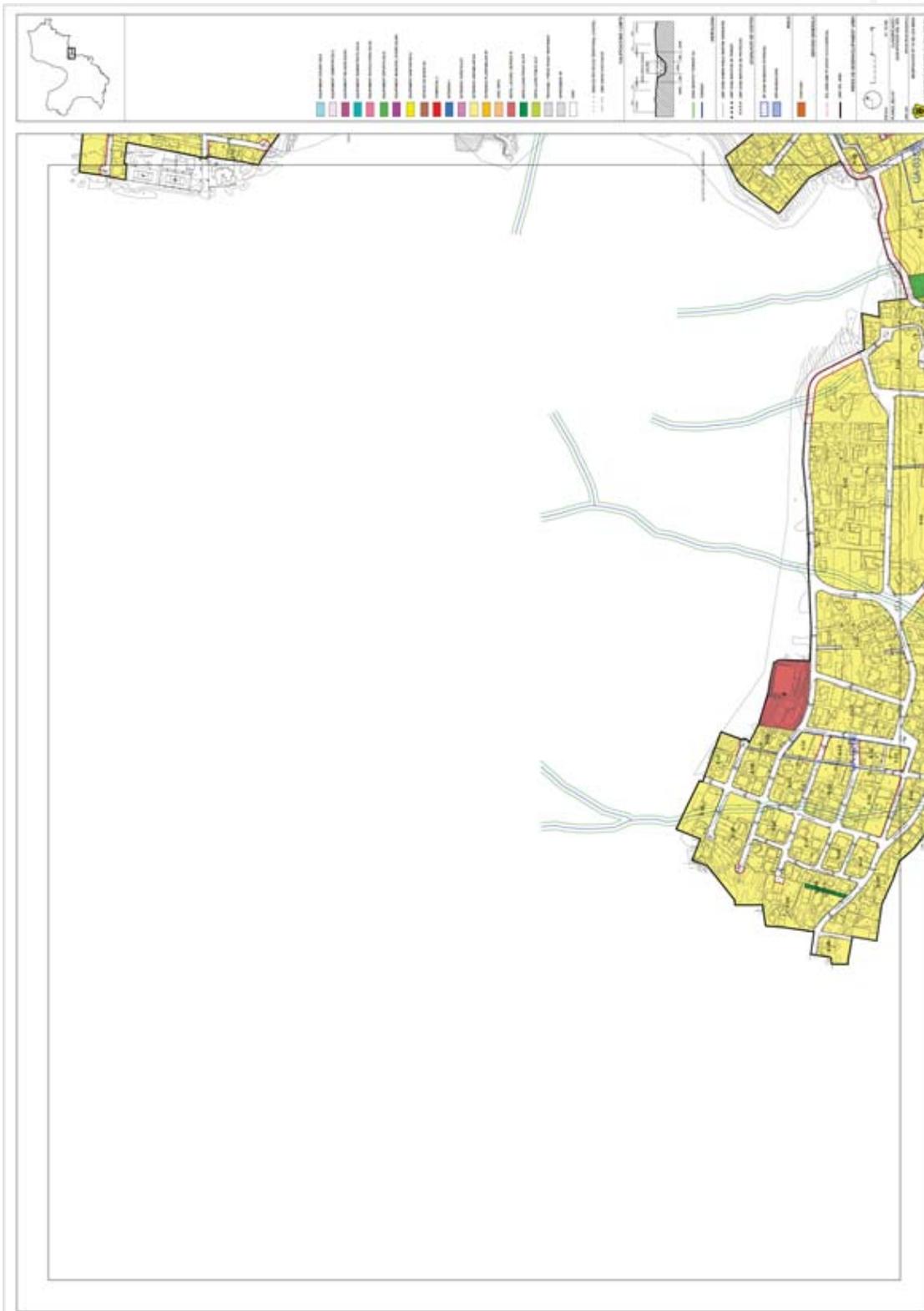
*Índice de intensidad de uso residencial IIUR: 1/parcela y anexa a la actividad principal*

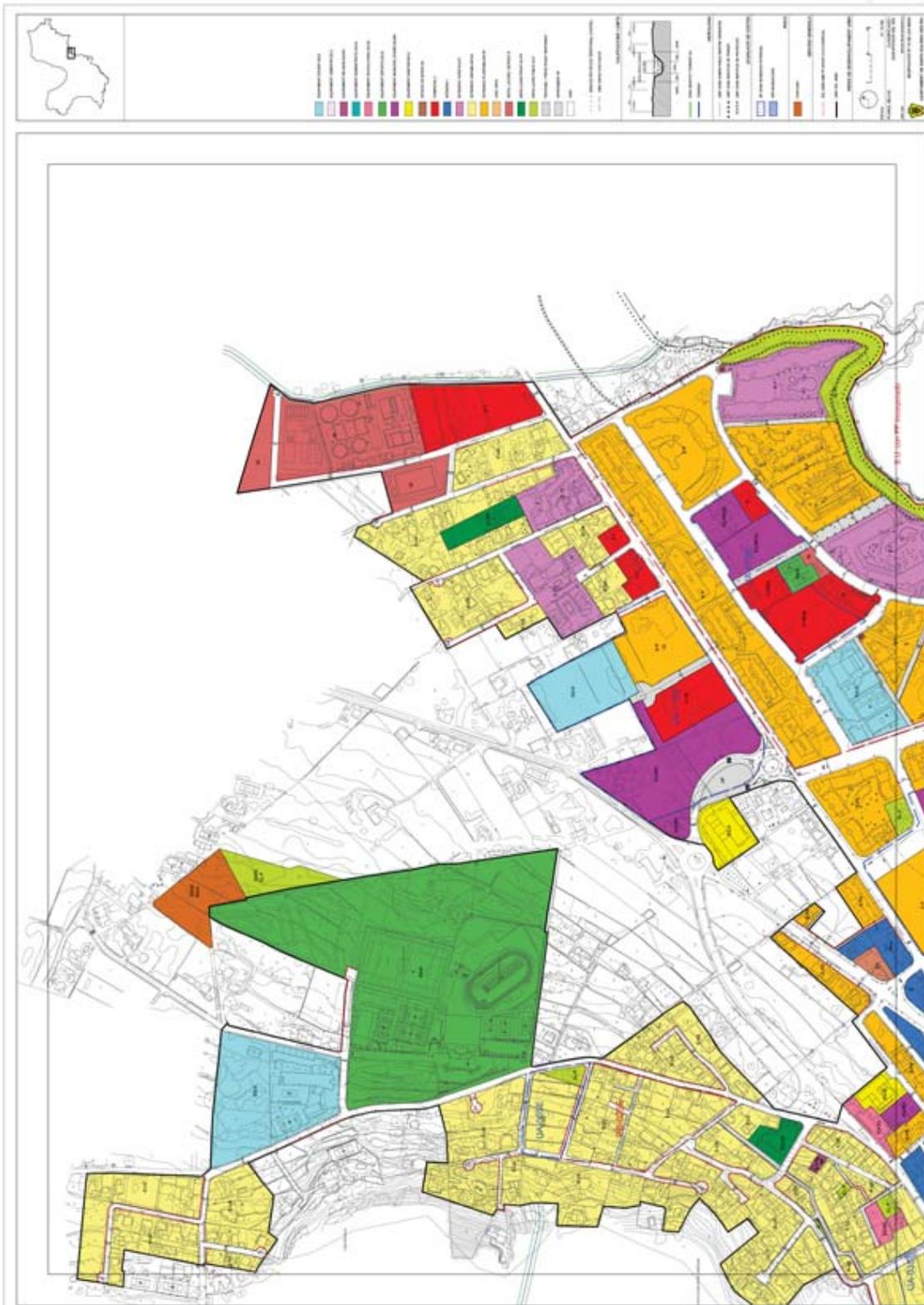
**ANEXO 4: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA (ver anexo)**

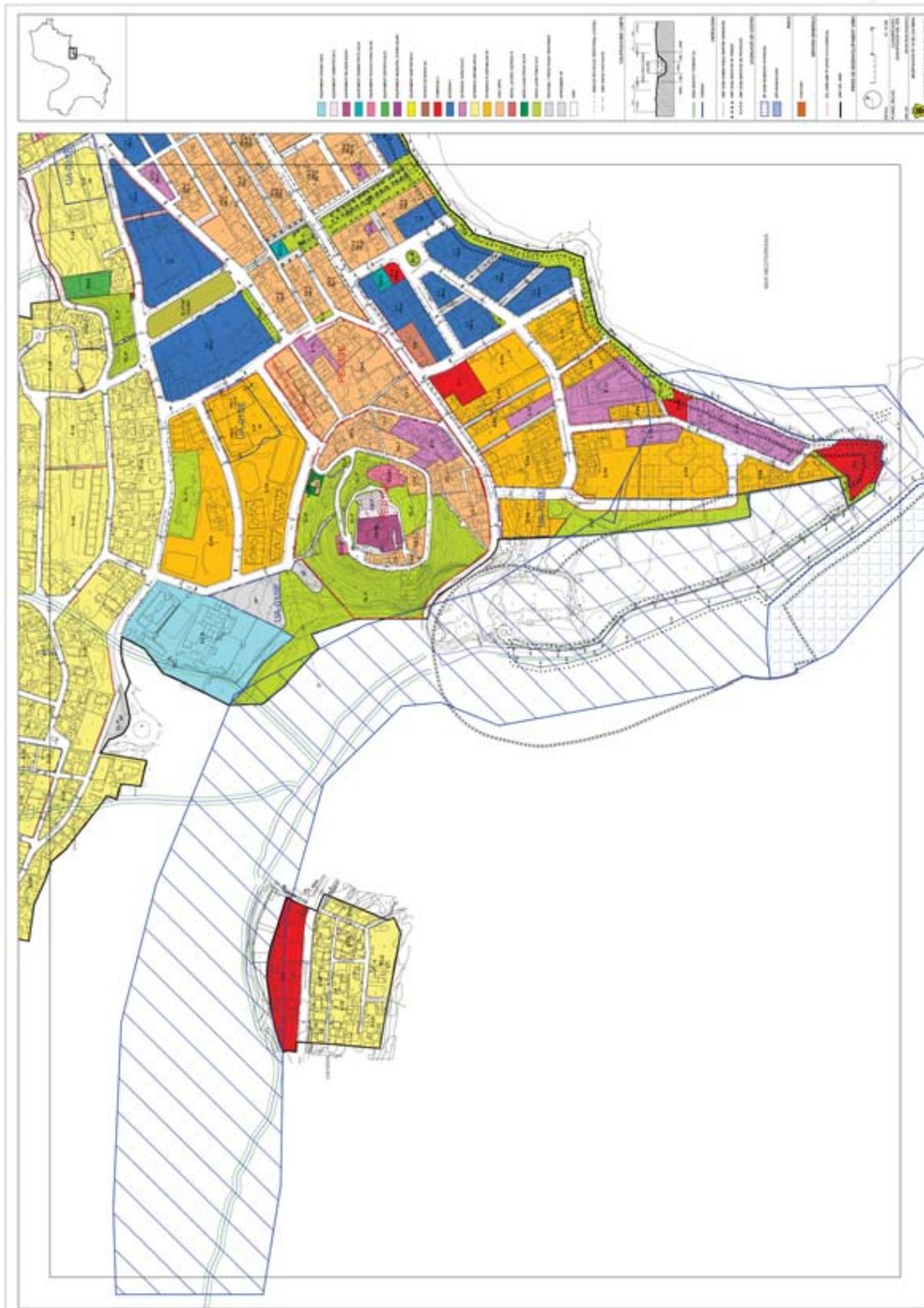
**ANEXO 5: PLANOS DE LA ORDENACIÓN ACTUALMENTE VIGENTE (ver anexo)**

**ANEXO 6: PLANOS DE LAS SERVIDUMBRES AERONAUTICAS DEL AEROPUERTO DE IBIZA DEFINIDAS POR EL REAL DECRETRO 732/2015, DE 24 DE JULIO (ver anexo)**



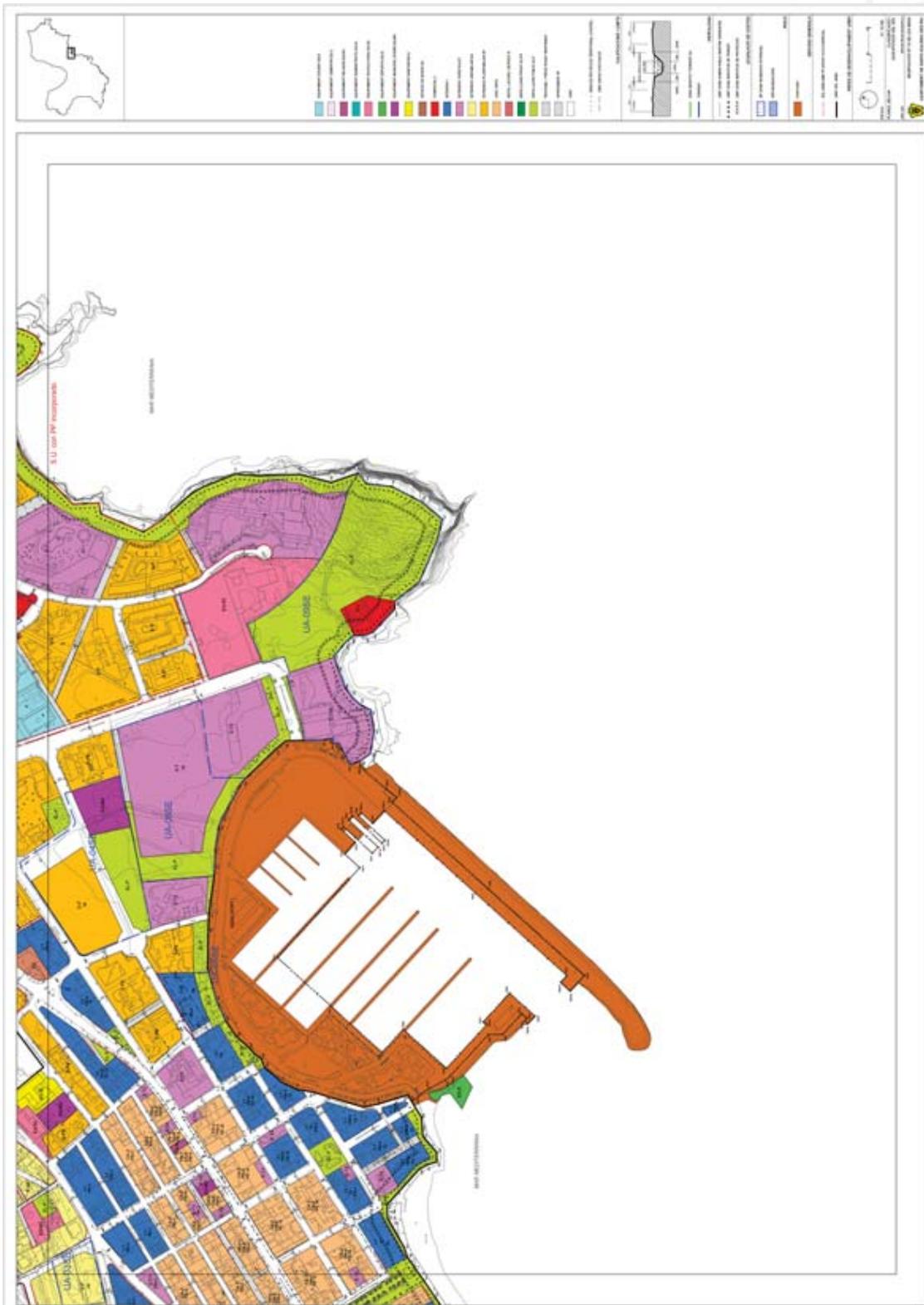






<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/89/1058508>





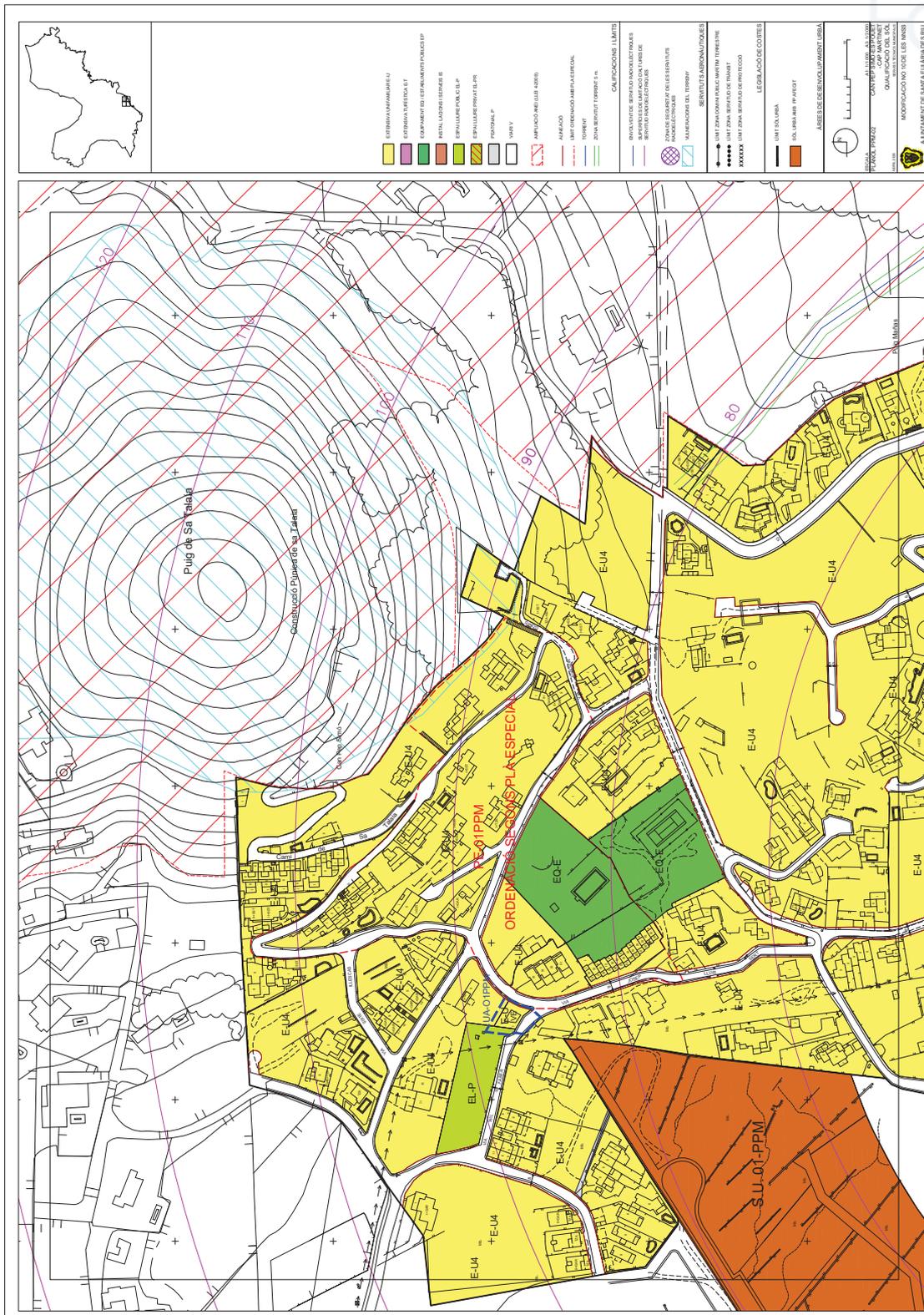
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/89/1058508>











<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2020/89/1058508>



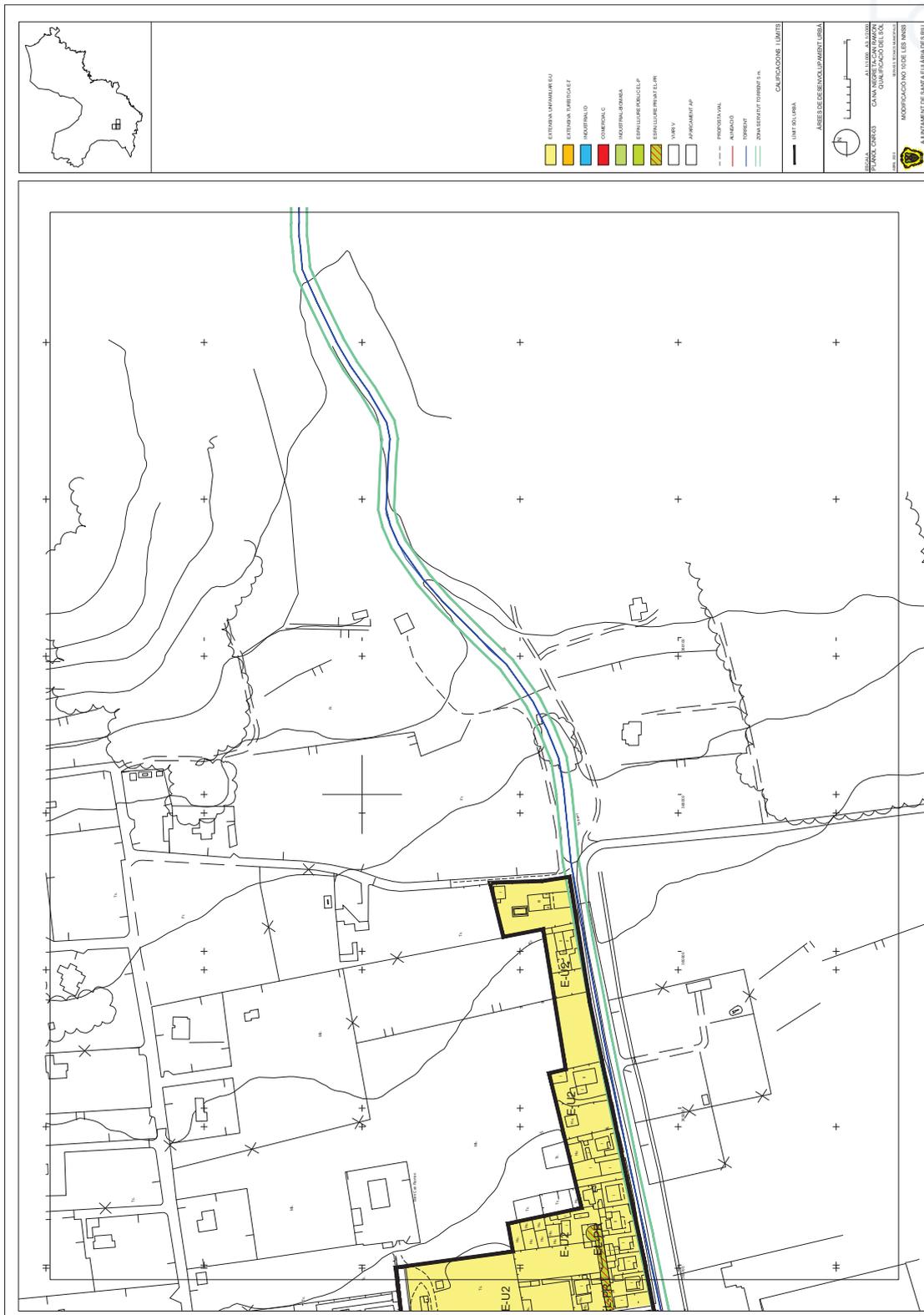












<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/89/1058508>









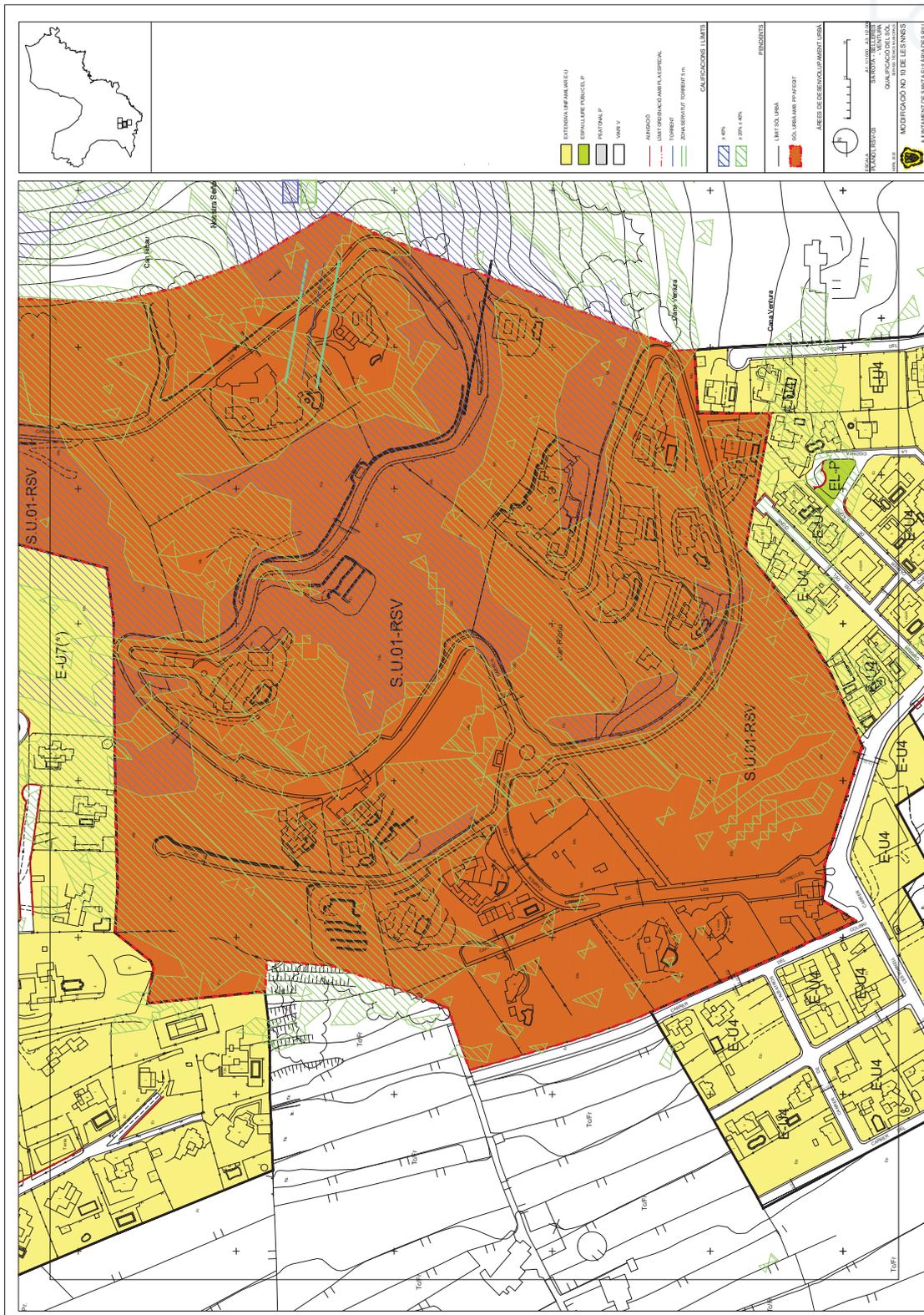












<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2020/89/1058508>



















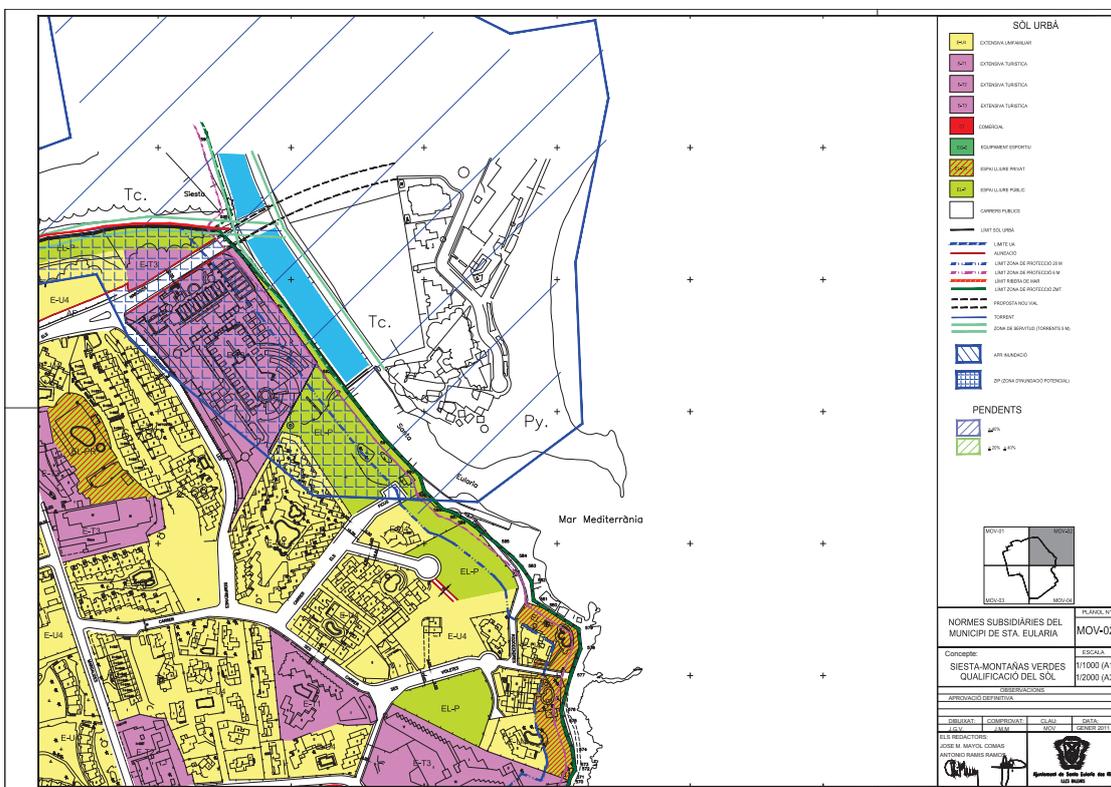








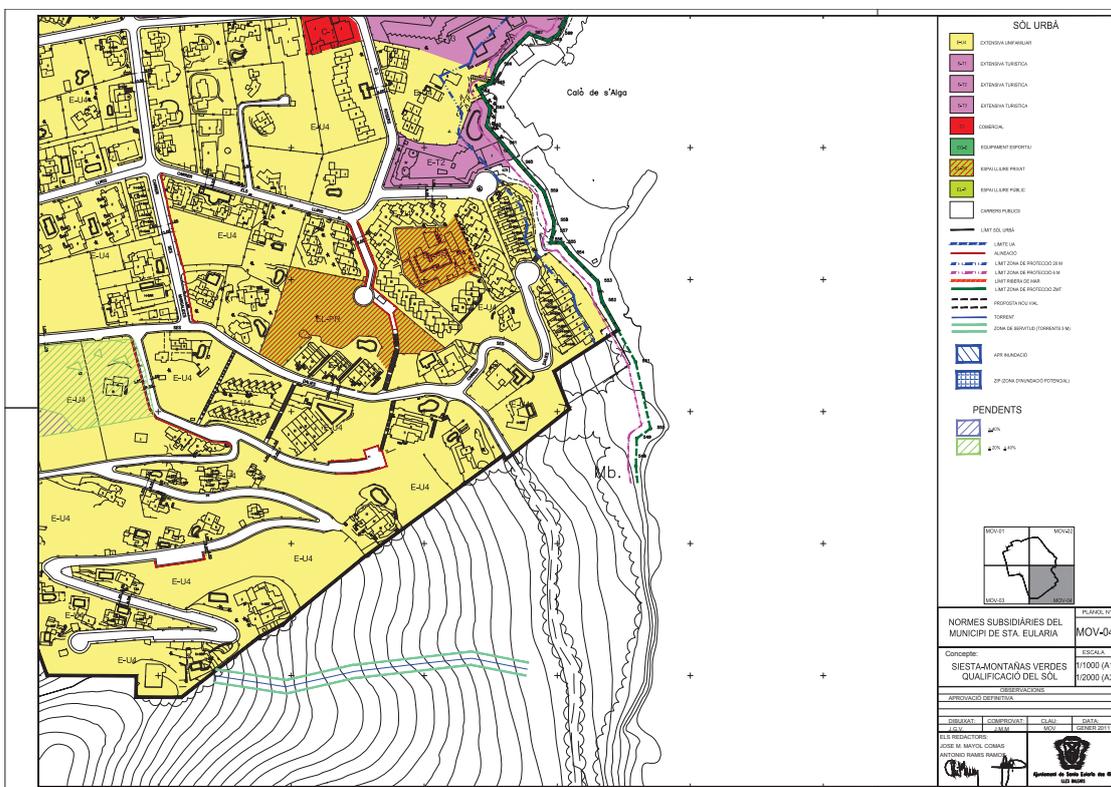




<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2020/89/1058508>







<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/89/1058508>



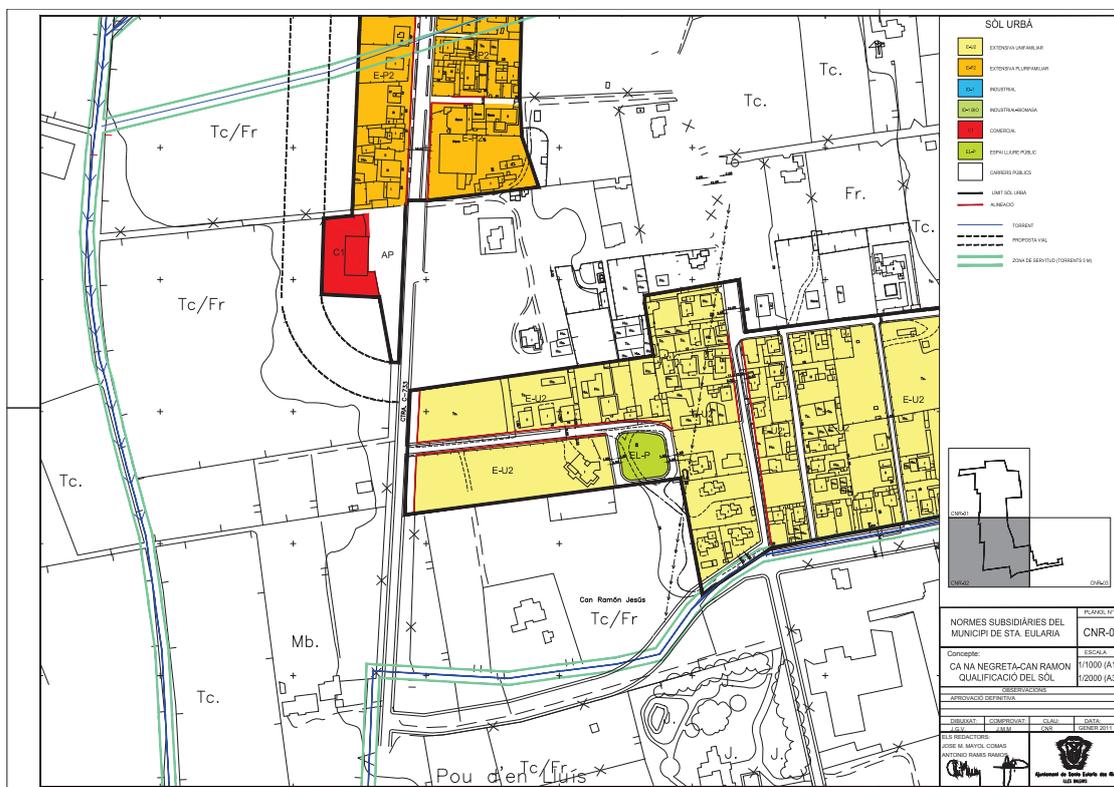






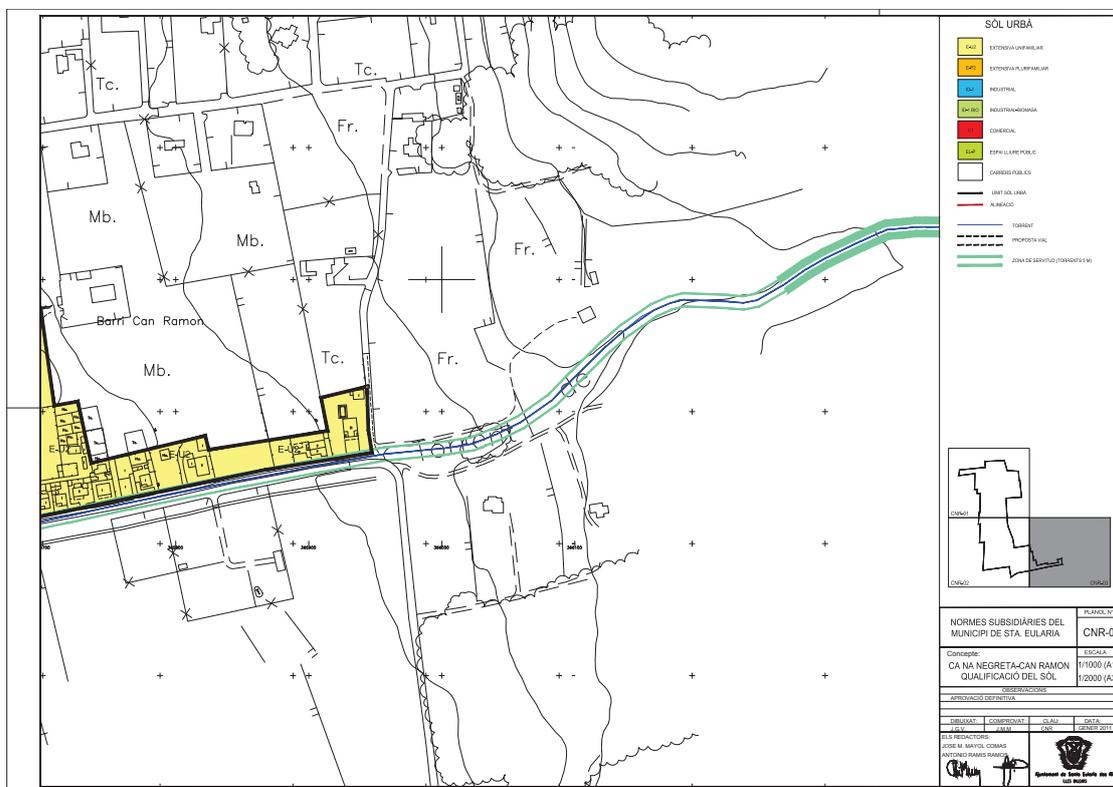






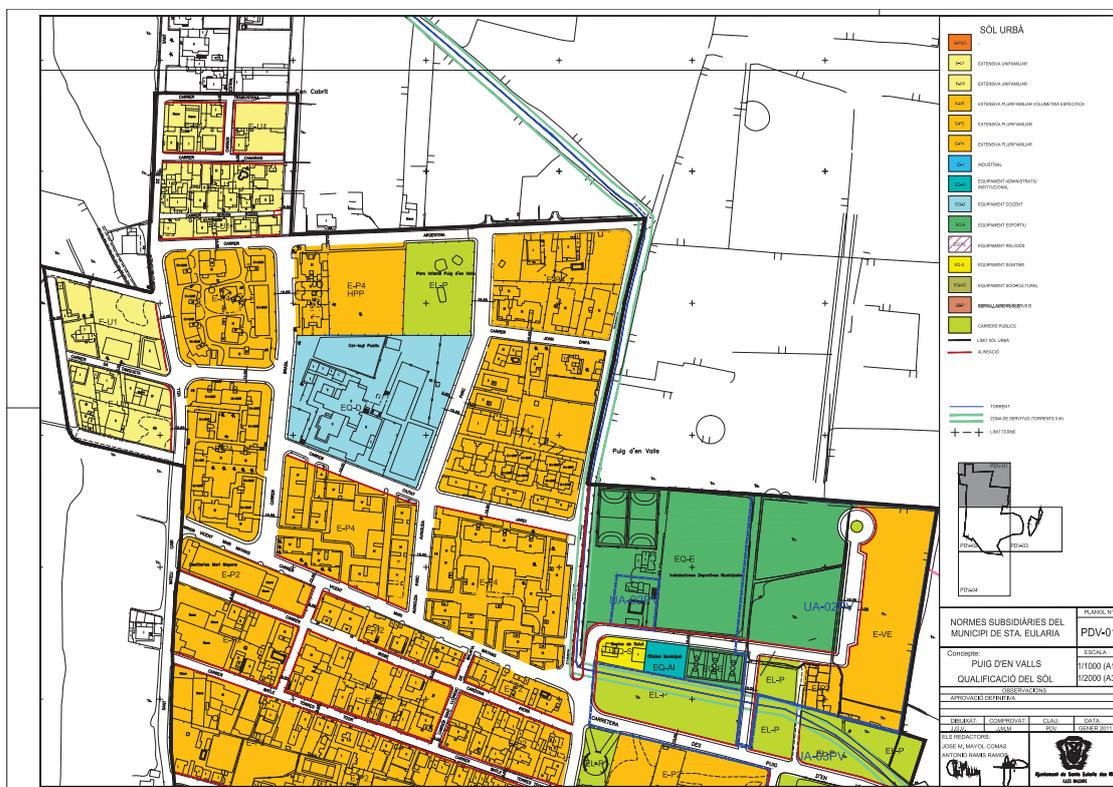
<http://www.caib.es/boibfront/pdf/es/2020/89/1058508>





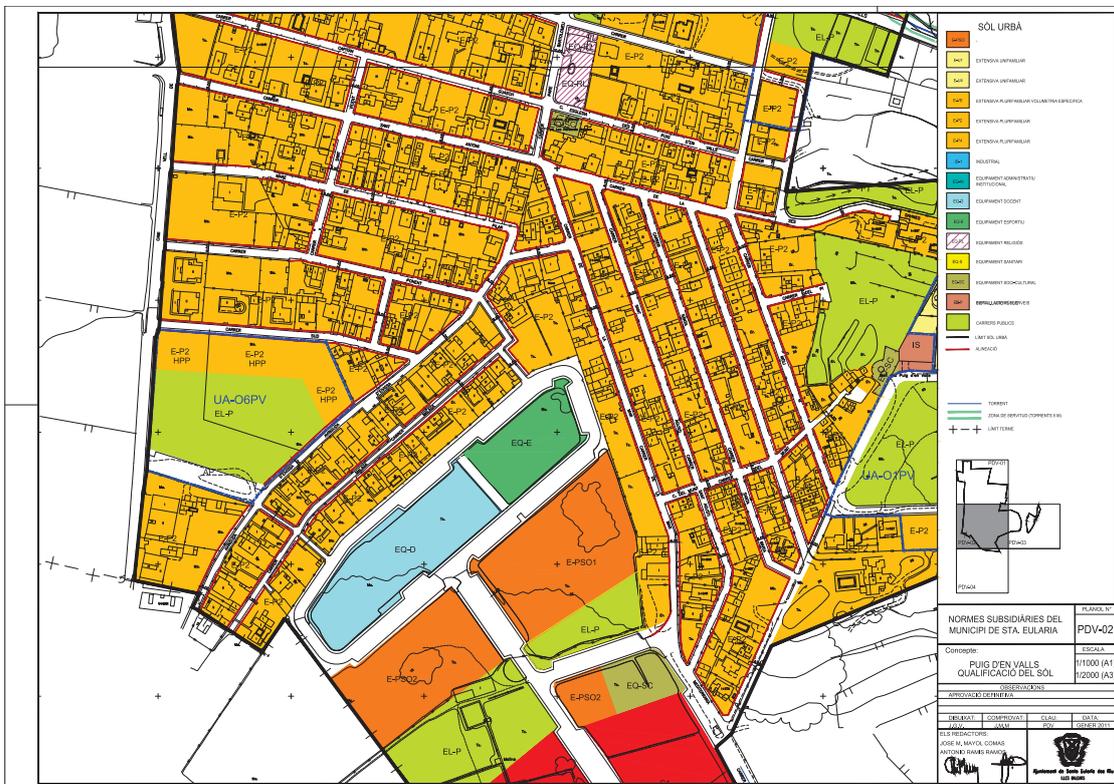
<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2020/89/1058508>





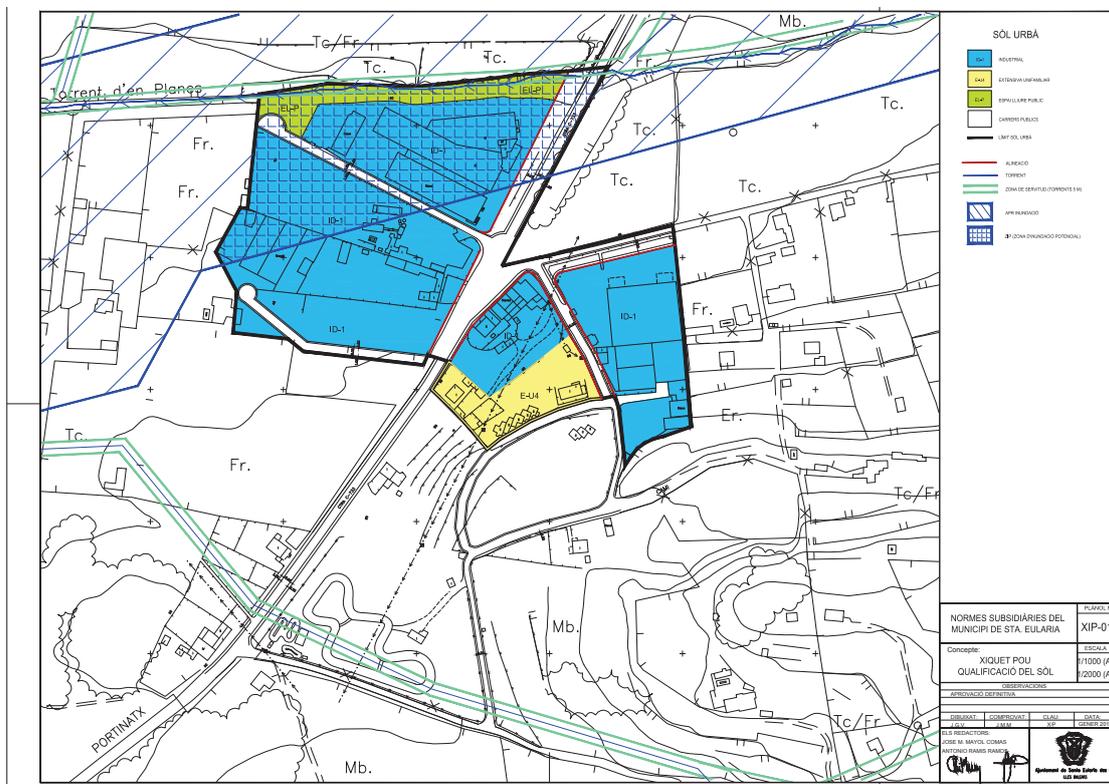
<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2020/89/1058508>





<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2020/89/1058508>





<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2020/89/1058508>





















