



MODIFICACION PUNTUAL NO 10 DE LAS NNSS DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**ADAPTACION CARTOGRÁFICA DE LA ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS DE SANTA EULÀRIA DES RIU Y CAN NADAL CON INTRODUCCIÓN DE MODIFICACIONES PUNTUALES Y CORRECCION DE ERRORES
CORRECCIÓN DE ERRORES EN LOS PLANOS DE LAS SERIES MOV Y PPM
MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA
DELIMITACIÓN DE NUEVA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN EL NÚCLEO DE CAN PEP SIMÓ**

SUMARIO

**TRAMITE AMBIENTAL
MEMORIA JUSTIFICATIVA
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) -y salvo en el caso de que, en aplicación de lo señalado en el artículo 9.5 de la misma, la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (CMAIB), a la vista de su entidad y previo informe técnico, declare que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente- la Modificación puntual número 10 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu (NNSS) constituye un plan que debe de ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada al haber de reputarse como una modificación menor de un plan sujeto: las NNSS vigentes, evaluación cuyo procedimiento y plazos deben de ajustarse a lo dispuesto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).

2 Con tal finalidad, dentro de la documentación de la Modificación se incorpora el documento ambiental estratégico, en el que se definen:

- a. Los objetivos de la Modificación.
- b. El alcance y contenido de la misma y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c. El desarrollo previsible de la Modificación.
- d. La caracterización de la situación del medio ambiente antes de la Modificación en el ámbito territorial afectado.
- e. Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f. Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g. La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del proyecto, tomando en consideración el cambio climático.
- j. La descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

3 Dicho documento ambiental estratégico, junto con el borrador de la Modificación debe ser adjuntado a la solicitud de inicio del procedimiento que, de forma previa a la aprobación inicial de la Modificación, se presentará ante la CMAIB.

4 En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, la CMAIB podrá resolver su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

- a. Estimar de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.
- b. Estimar que el documento ambiental estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.

Con carácter previo a la adopción de la resolución por la que se acuerde la inadmisión, la Comisión dará audiencia al promotor, que es en éste caso además el órgano sustantivo, por un plazo de diez días que suspende el previsto para declarar la inadmisión. La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.

5 De admitirse la solicitud de inicio del procedimiento, la CMAIB consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa para que, en un plazo de máximo de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe se pronuncien sobre ellos.

Transcurrido ese plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si la Comisión cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico y no teniendo en cuenta, en tal caso, los pronunciamientos que se reciban posteriormente.

Si la Comisión no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los informes de las Administraciones públicas afectadas que resulten relevantes, o bien porque habiéndose recibido éstos resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. El requerimiento efectuado se

comunicará al Ayuntamiento de Santa Eulària des Ríu y suspende el plazo, pudiendo, en todo caso, dicho Ayuntamiento reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

6 Efectuado lo anterior, la Comisión, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar emitirá el informe ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la LEA.

El informe podrá determinar que:

a. La Modificación debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

En este caso la Comisión elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30, y no será preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19.

La decisión se notificará al Ayuntamiento junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el estudio ambiental estratégico y continúe con la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.

b. La Modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

7 El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles en el BOIB, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la CMAIB.

Si se hubiera decidido que la Modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de sus efectos si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación, debiendo en tal caso iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la misma.

MEMORIA 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

Delimitación de dos nuevas unidades de actuación en los núcleos de Santa Eulària y Can Pep Simó

Determinaciones de obligada inclusión

Modificaciones en la documentación escrita

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 Ríu 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 completación 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-04SE, UA-05SE y UA-11SE, por las razones que luego se expondrán.
- e. La modificación de la ordenación actual de los terrenos que se incluyen en la nueva unidad de actuación en suelo urbano UA-12SE

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 Ríu: 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.

Normativa urbanística aplicable

4 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 Históricoartístic 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

5 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, como es precisamente el caso, la definición de la ordenación de los núcleos que tienen un mayor ámbito superficial, en los que la escala 1:1000 actualmente empleada 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

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

6.1 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:

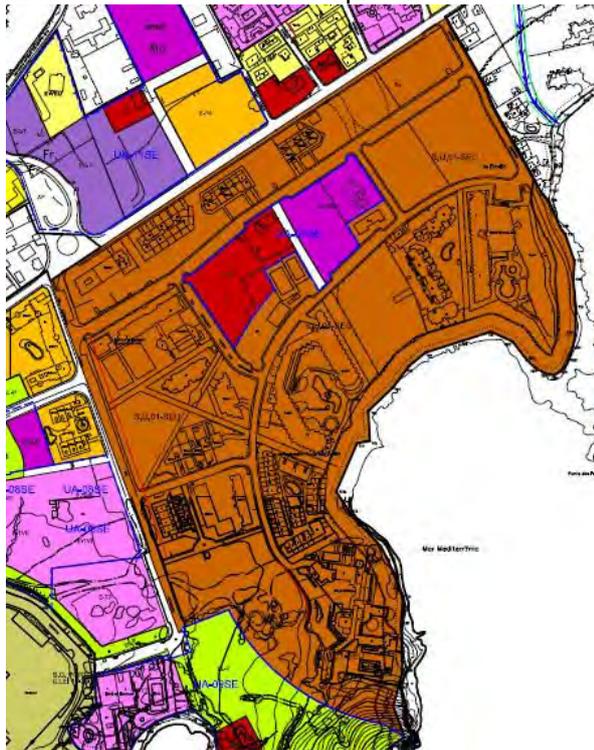
- a. La asignación al sistema de espacios libres públicos de las zonas específicamente acondicionadas para tal uso en actuaciones efectuadas con posterioridad a la aprobación definitiva de las NNSS: Paseo de s'Alamera, Plaza del Cañón, etc.
- b. La corrección de los errores de asignación a viario público 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.

6.2 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:

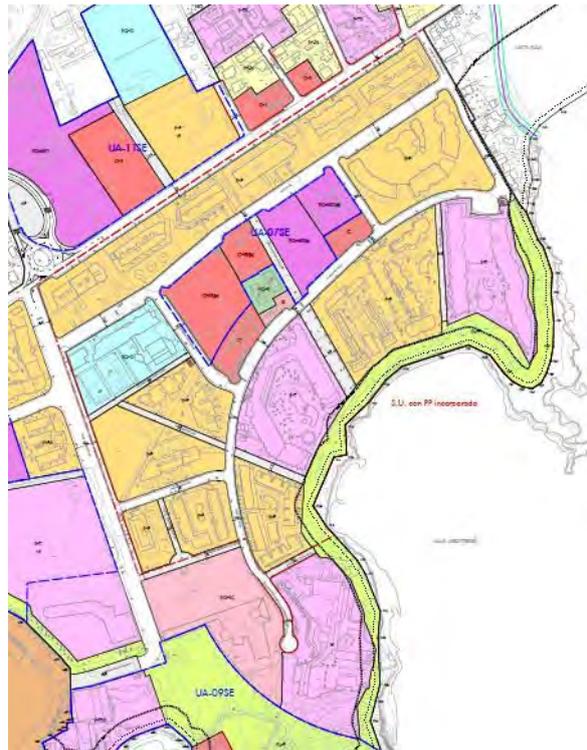
- a. La revisión de las alineaciones definidas para el Dominio público marítimo terrestre y la compleción de las alineaciones correspondientes a los espacios libres públicos del Paseo Marítimo.
- b. La revisión de las alineaciones definidas para las calles San Jaime, del Río, Doctor Camacho, etc., así 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 los 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

6.3 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

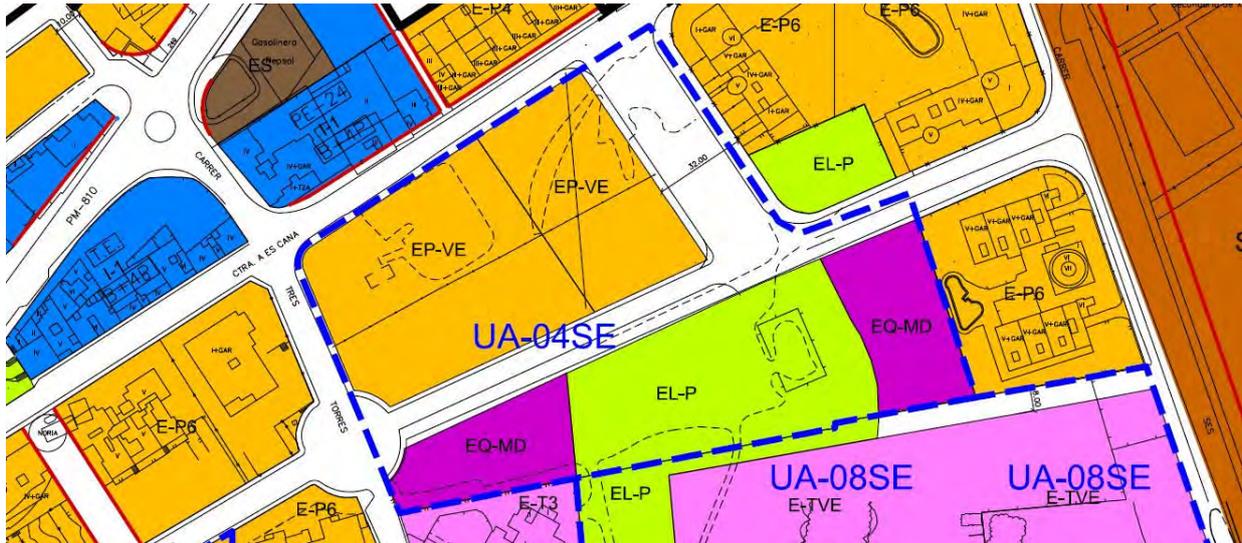


NNSS



Modificación

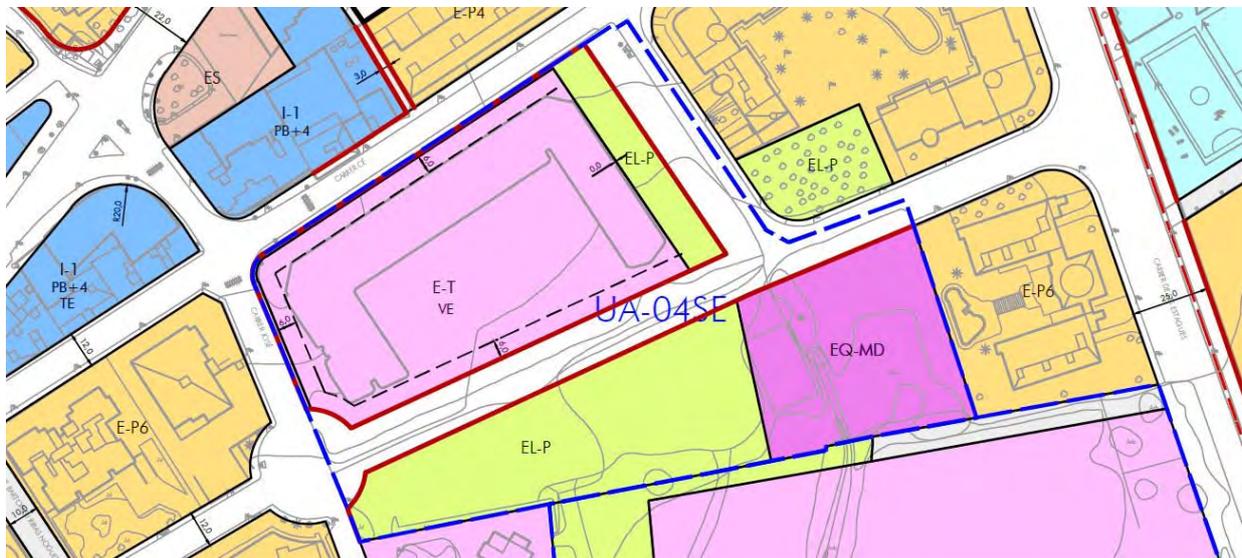
6.4 Modificación de la ordenación definida por las NNSS vigentes para los terrenos incluidos en la unidad de actuación en suelo urbano UA-04SE, de acuerdo con lo señalado en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu y la entidad Bella Veau SL, en el que se estipula la alteración de las condiciones de ordenación de las parcelas lucrativas de la unidad, modificando las condiciones morfológicas y de implantación de la edificación que resulta factible en dichas parcelas, incrementando la edificabilidad, cambiando a uso turístico el uso residencial inicialmente previsto y previendo la construcción de un aparcamiento público subterráneo de cesión obligatoria y gratuita a la administración.



Ordenación actual de la UA-04SE

6.4.1 Las modificaciones suponen, básicamente, la alteración de:

- a. La calificación urbanística de las parcelas lucrativas, que pasan de estar calificadas para uso residencial E-VE a resultar calificadas para uso de alojamiento turístico ET-VE, así como de la ubicación de los terrenos calificados como EQ-MD, que pasan a constituir una única parcela, sin disminución de su superficie conjunta y con recalificación de terrenos hasta ahora calificados como EL-P a la que resulta de aplicación, como a continuación se justificará, lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 59 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (LOUS), en relación con la modificación de los sistemas urbanísticos de zonas verdes y espacios libres.
- b. El techo edificable de las parcelas lucrativas, que pasa de 12.619 m²t a 14.846,92 m²t, con un incremento neto de 2.297,92 m²t.



Ordenación propuesta para la UA-04SE

- c. La capacidad máxima de las parcelas lucrativas, que pasa de 300 habitantes a 500 plazas turísticas, con un aumento neto de 200 plazas que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 58 de la LOUS, implica el obligatorio incremento en al menos 1.000 m² de la superficie de zonas verdes y espacios libres del ámbito, incremento que se contempla en la ordenación, y sin que dado el uso turístico previsto y las reservas dotacionales existentes en la inmediatez de los terrenos, se estime necesaria la previsión de nuevas reservas de equipamientos públicos.
- d. Las condiciones urbanísticas de aplicación a las parcelas lucrativas, con incremento de la ocupación en plantas piso del 30 % al 50 % y del volumen máximo edificable a 50.000 m³, resultando aplicables en cuanto al resto de condiciones las propias de la calificación E-T3.

- e. La obligatoria previsión de la construcción en la primera planta sótano del conjunto de las dos parcelas lucrativas de un aparcamiento público que será cedido a la administración.
- f. 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.

Como en el apartado a. anterior se ha dicho, la agrupación en una única parcela de los terrenos de la unidad calificados como EQ-MD, es una modificación que supone alteración de la calificación de terrenos hasta ahora calificados como EL-P, regulada por tanto por lo dispuesto en el artículo 59 de la LOUS, pero que se incardina en el supuesto contemplado en el apartado 3 de la misma, por cuanto:

- a. No altera la funcionalidad ni la localización en el territorio del sistema inicial, por cuanto los terrenos recalificados resultan reemplazados por otros ubicados en sus inmediaciones.
- b. Tampoco altera la superficie de dicho sistema dado que se mantiene la superficie inicial del mismo.

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

04. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04SE

a. Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el entorno del Puerto Deportivo de Santa Eulària y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos, dotacionales y viarios en ella incluidos.

b. Criterios de ordenación.

Se deberán redactar Estudios de Detalle para concreción de la ordenación que deberán definir una imagen unitaria del conjunto

Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona E-VE:

Número máximo de plantas: PB+4

Ocupación en planta sótano y planta baja libre. Ocupación máxima en plantas piso: 30%

Separación entre edificios en planta sótano y planta baja libre. Separación entre edificios en plantas piso: 12 m.

Altura máxima (m): 16

Altura total (m): 3 sobre la altura máxima

Separación mínima a viales y ELP: Planta sótano y planta baja libre.

Plantas piso: 6 m

Separación mínima a resto de linderos 6 m.

Resto de condiciones: las de la calificación P6

c. Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1. Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 4.825 m²

Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento (AP): 5.366 m²

Superficie mínima de equipamiento municipal diverso: 3.710 m²

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.901 m²

c2. Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar E-VE: 8.347 m²

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.347 m²

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Zona extensiva plurifamiliar E-VE: 12.619 m² de techo

Densidad máxima de uso residencial: 100 viviendas (300 habitantes)

d. Superficie total de la unidad de actuación: 22.248 m²

e. Sistema de actuación: Compensación

f. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

Quedará como sigue:

04. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04SE

a. Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el entorno del Puerto Deportivo de Santa Eulària y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos, dotacionales y viarios en ella incluidos, así como una dotación de aparcamiento público subterráneo

b. Criterios de ordenación. Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona E-TVE:

Ocupación en planta sótano y planta baja libre.

Ocupación máxima en plantas piso: 50%

Separación entre edificios en planta sótano y planta baja libre.

Separación entre edificios en plantas piso: 12 m.

Separación mínima a viales: Planta sótano y planta baja libre.
Plantas piso: 6 m

Separación mínima a EL-P: No será preciso guardar retranqueo.

Volumen máximo edificable: 50.000 m³

Resto de condiciones: las de la calificación E-T3

c. Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1. Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 5.848 m²

Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento (AP): 4.408 m²

Superficie mínima de equipamiento municipal diverso EQ-MD: 3.735 m²

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.991 m²

c2. Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva turística ET-VE: 8.347 m²

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.347 m²

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

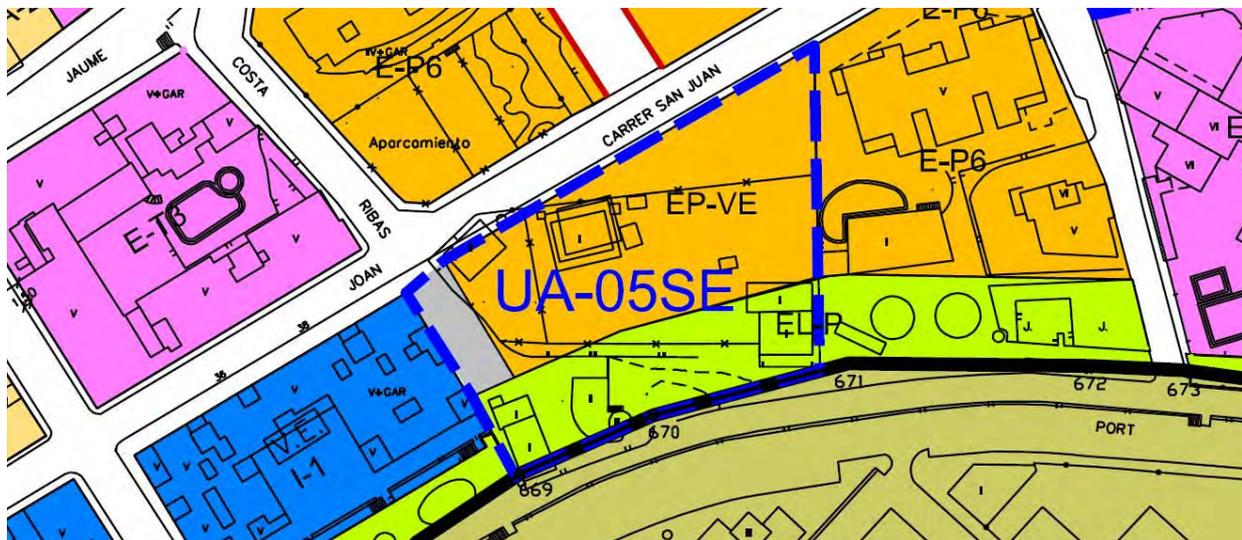
Zona extensiva turística ET-VE: 14.846,92 m²t

Densidad máxima de uso turístico: 500 plazas

d. Superficie total de la unidad de actuación: 22.338 m²

e. Sistema de actuación: Compensación

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

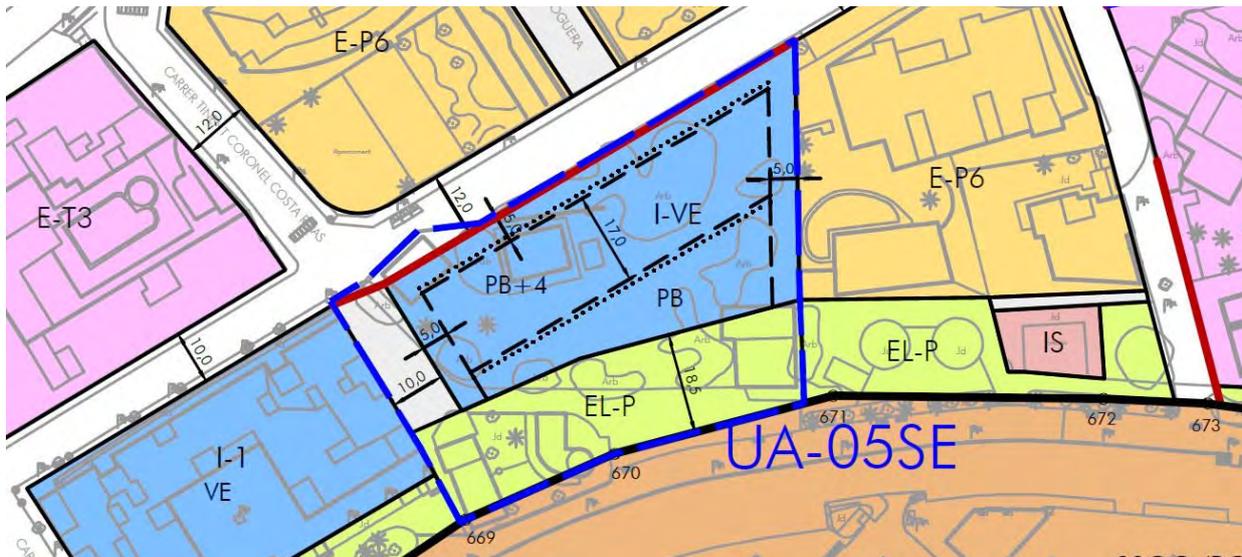


Ordenación actual de la UA-05SE

6.5 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 Eulària 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.

6.5.1 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 m²t a 4.759 m²t, con un incremento neto de 958 m²t, 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 propuesta para la UA-05SE

6.5.2 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 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 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 m²

Superficie mínima de espacio viario (V): 257 m²

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.548 m²

c2. Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar VE: 2.628 m²

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.628 m²

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 3.801 m² de techo residencial

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

d. Superficie total de la unidad de actuación: 4.176 m²

e. Sistema de actuación: Compensación

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

Quedará 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.

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 grafió 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 m²

Superficie mínima de espacio viario (V): 470 m²

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.780 m²

Edificabilidad mínima uso no lucrativo: 1.587,39 m²t

c2. Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona intensiva I-VE: 2558 m²

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2558 m²

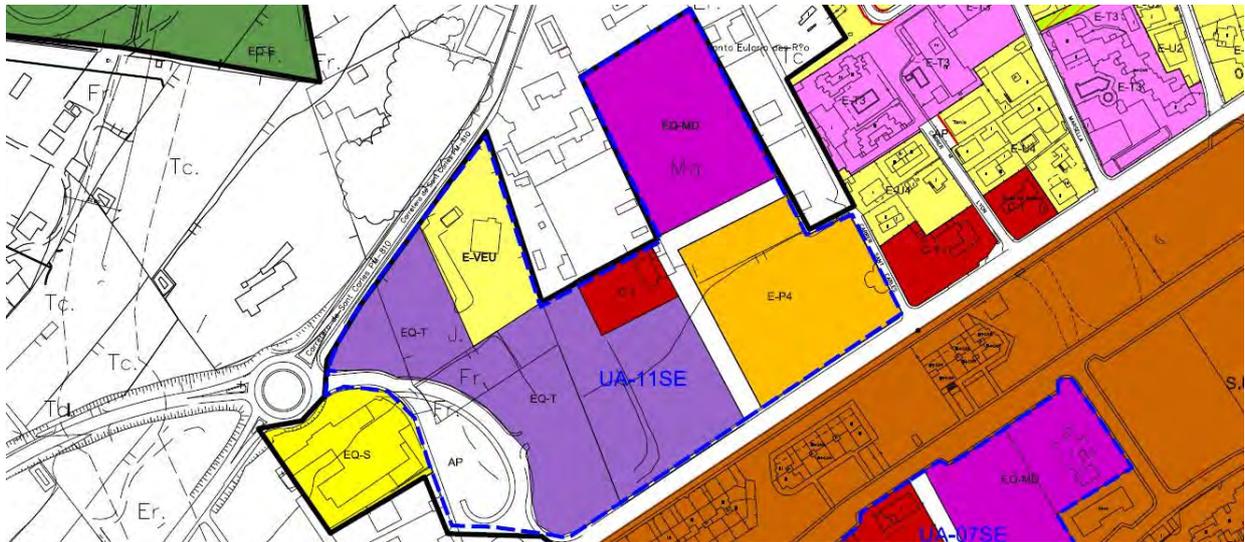
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 4.759,03 m²t de uso residencial

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

d. Superficie total de la unidad de actuación: 4.338 m²

e. Sistema de actuación: Compensación

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



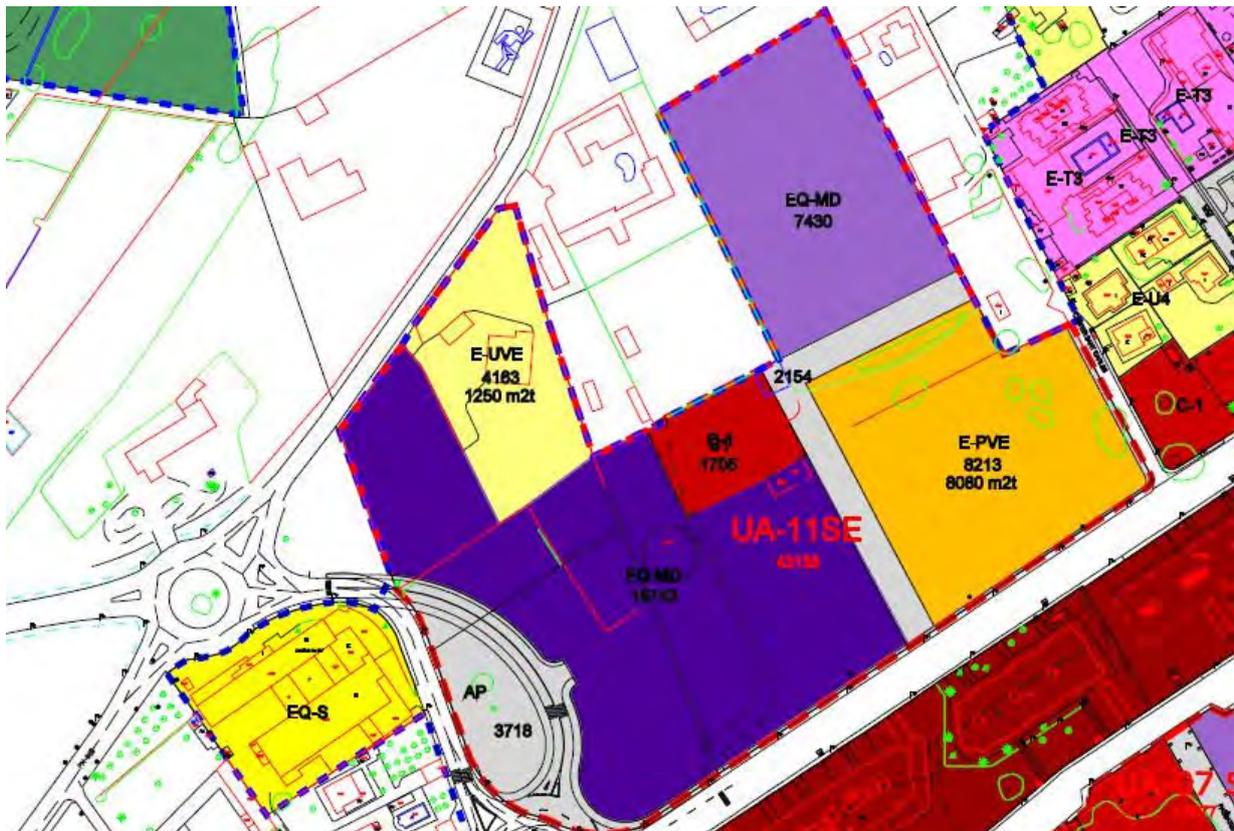
Ordenación actual de la UA-11SE según la documentación gráfica de las NNSS

6.6 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 m², 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.



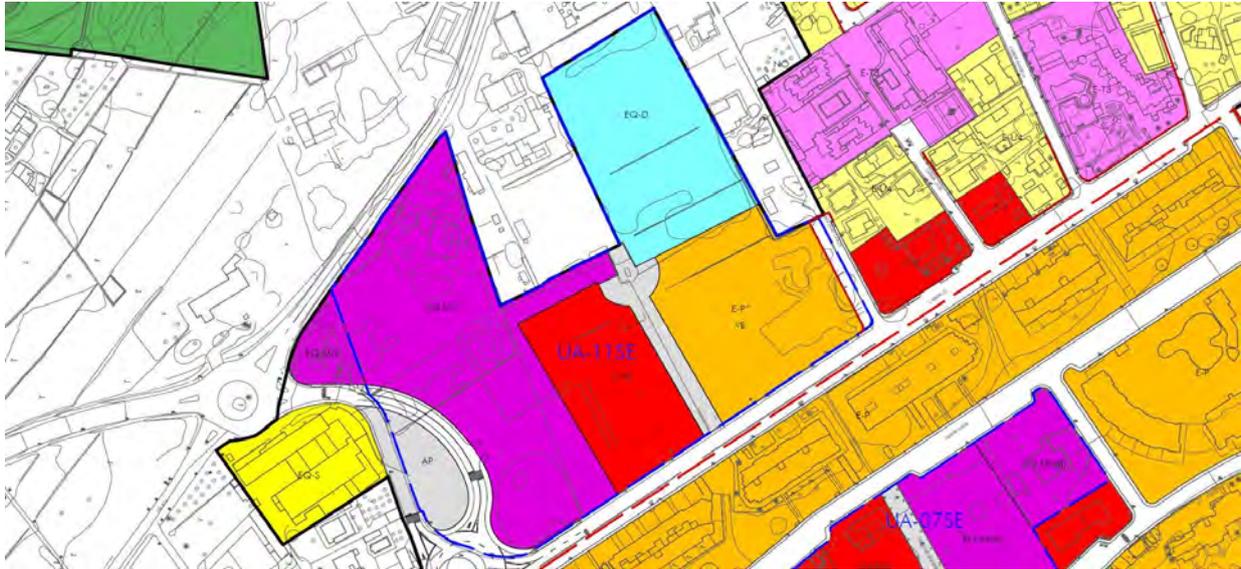
Ordenación actual tal y como resulta de la Memoria y NNUU de las NNSS

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

6.6.1 Las modificaciones que ahora se proponen, suponen básicamente:

- La eliminación de la zona residencial unifamiliar prevista cuyos terrenos: 4.163 m² de superficie con un aprovechamiento de 1.250 m²t, se incorporan ahora a los calificados como equipamiento y se destinan a la ubicación de la estación de autobuses.
- El incremento -de 1.705 m² a 5.868 m², es decir 4.163 m² 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 m²t, resultado de añadir a los 1.705 m²t hasta ahora previstos los 1.250 m²t detraídos de la antigua zona residencial unifamiliar.
- El mantenimiento de la magnitud y configuración de la zona calificada como residencial extensiva plurifamiliar: 8.213 m² de superficie con una edificabilidad de 8.080 m²t y una capacidad máxima de 65 viviendas.

- d. 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 m² iniciales.
- f. 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.



Ordenación propuesta para la UA-11SE

6.6.2 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 m²

Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento AP: 5.881 m²

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 29.054 m²

c2. Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar con volumetría específica E-UVE: 4.163 m²

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar con volumetría específica E-PVE: 8.213 m²

Superficie máxima de zona comercial C1: 1.705 m²

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 14.081 m²

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Calificación E-UVE: Edificabilidad 1.250 m² de techo. 0.30 m²/m². Resto de condiciones idénticas a las de la calificación E-U4. Número máximo de viviendas: 5

Calificación E-PVE: Edificabilidad 8.080 m² de techo. 0.98 m²/m². 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 m²

e. Sistema de actuación: Compensación.

f. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

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.

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 m²

Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento AP: 5.000 m²

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 29.054 m²

c2. Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar con volumetría específica E-PVE: 8.213 m²

Superficie máxima de zona comercial C-VE: 5.868 m²

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 14.081 m²

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

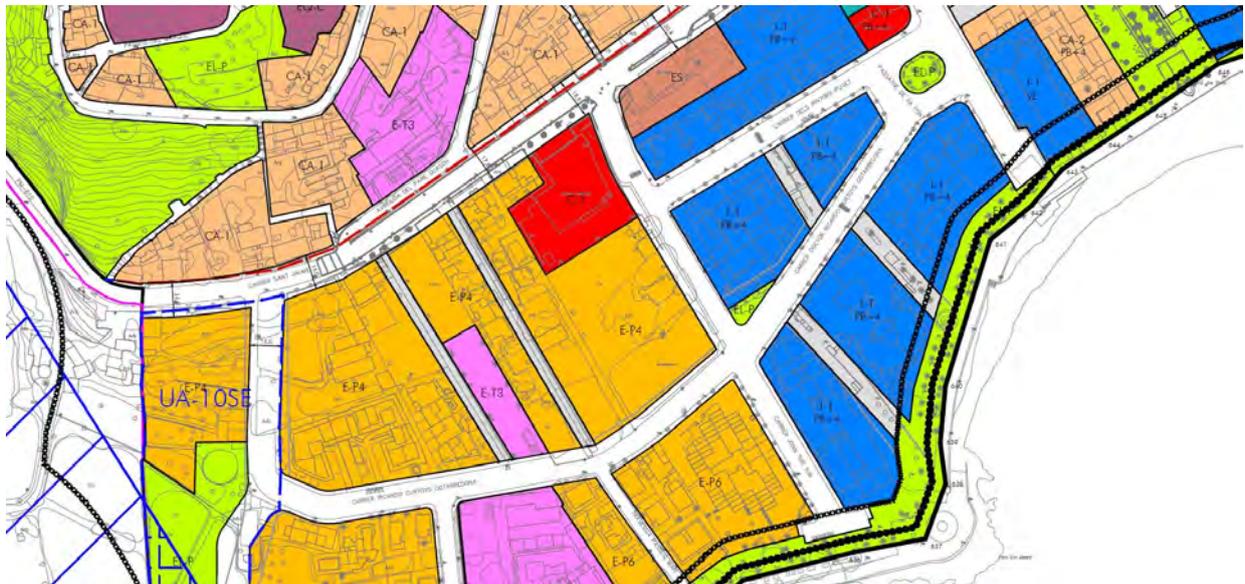
Calificación E-PVE: Edificabilidad 8.080 m² de techo. 0.98 m²/m². Resto de condiciones idénticas a las de la calificación E-P4. Número máximo de viviendas: 65.

Calificación C-VE: Edificabilidad 2.955 m²t. Resto de condiciones idénticas a las de la calificación C-1.

d. Superficie total de la unidad de actuación: 43.135 m²

e. Sistema de actuación: Compensación.

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



Ordenación actual de los terrenos que se incluyen en la nueva UA-12SE

6.7 Modificación de la ordenación de los terrenos que se incluyen en la nueva unidad de actuación en suelo urbano UA-12SE, a fin de obtener un nuevo espacio libre público bajo el que se dispondrá un aparcamiento público subterráneo, en una zona del núcleo con alta densidad edificatoria e importante carencia de dotación de aparcamiento y en la que, en los terrenos que ahora se incluyen en la UA, se dispone en la actualidad de una zona de aparcamiento de carácter provisional cuya función, absolutamente necesaria dadas las características de la zona antes señaladas, se pretende mantener.

Con tal finalidad, se propone la sustitución de la calificación de Zona Residencial Extensiva E-P4 actualmente otorgada a los terrenos, en parte por la de Zona Residencial Intensiva, que es la actualmente asignada a los terrenos de su entorno emplazados al otro lado de la calle Joan Tur Tur, y

en parte por la de Espacio Libre Público EL-P/AP, facultando la disposición, en la planta sótano de la zona así calificada, de la dotación de aparcamiento público a la que antes se ha hecho referencia, que se cuantifica aproximadamente en una 70 plazas.



Ordenación propuesta para los terrenos incluidos en la nueva UA-12SE

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

12. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-12SE

a. Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el cruce entre las calles Ricardo Curtoys Gotarredona y Joan Tur Tur y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público y aparcamiento público en superficie así como un aparcamiento público subterráneo bajo ambos en ella previstos.

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.

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 541 m²

Superficie mínima de aparcamiento público AP: 1.406 m²

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.947 m²

c2. Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona intensiva plurifamiliar con volumetría específica I-VE: 1.800 m²

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 1.800 m²

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Calificación I-VE: Edificabilidad 5.050 m² de techo. Número máximo de viviendas: 50. Resto de condiciones idénticas a las de la calificación I-1

d. Superficie total de la unidad de actuación: 3.747 m²

e. Sistema de actuación: Compensación.

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

La modificación planteada supone, pues, un incremento del techo edificable de 1.300 m²t y un aumento de la capacidad potencial de 19 viviendas respecto de las 31 viviendas factibles en la calificación EP-4, lo que equivale a un incremento de 57 habitantes, al que resulta de aplicación lo señalado en el artículo 58 de la LOUS, que implica el obligatorio incremento en al menos 285 m² de la superficie de zonas verdes y espacios libres del ámbito, incremento que resulta ampliamente

superado en la ordenación propuesta, en la que se prevé un incremento de 541 m², y sin que, dada la escasa magnitud del incremento de población y el emplazamiento de los terrenos, se estime necesaria la previsión de nuevas reservas de equipamientos públicos.

Corrección de errores de forma independiente de la traslación

7 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

8 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:

8.1 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.

8.2 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) m² y el cuarto de maquinaria del ascensor, si lo hubiese, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos (2) m² 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.

8.3 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

8.4 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 lo que resulta de la regulación de las actividades, por lo que el contenido de dicho artículo quedará como sigue:

ARTÍCULO 5.8.06 APARCAMIENTOS AL AIRE LIBRE EN PARCELAS NO EDIFICADAS

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 obtener de forma previa a la entrada en funcionamiento el permiso municipal de instalación y la posterior licencia municipal de apertura y funcionamiento de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de Régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

8.5 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.

8.6 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.

8.7 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

8.8 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.

8.9 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.

8.10 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.

8.11 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.

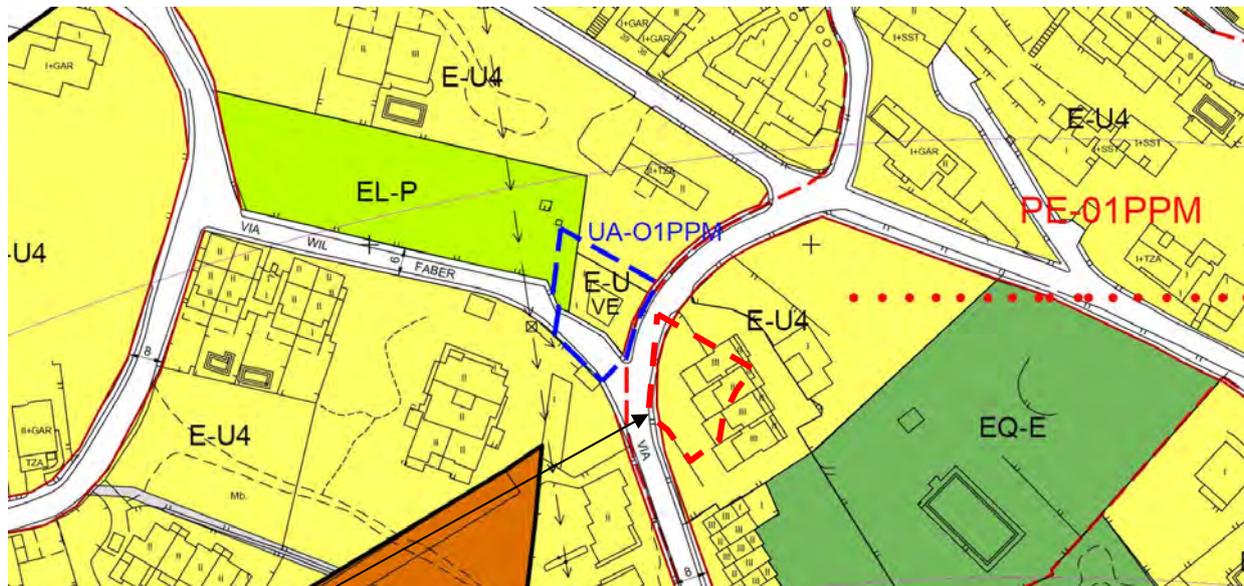
b. Salvo que concurren las condiciones señaladas en el apartado a., no tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística las de reordenación, que son aquellas que tienen por finalidad la mejora de la calidad urbana de un ámbito de suelo urbano, siempre que el incremento de las dotaciones 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 definan; 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 conceptualizar 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-01CP, UA-01ES, UA-02ES, UA-01CLL, UA-02CLL, UA-02EF, UA-03EF y UA-04EF.



Ambito de la UA-01PPM

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

9 También como antes 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 posibilitar la obtención, 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 e 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 m²

Superficie mínima de vial: 126 m²

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 196 m²

c2. Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar con volumetría específica EU-VE: 290 m²

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 290 m²

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

d. Superficie total de la unidad de actuación: 486 m²

e. Sistema de actuación: Compensación.

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

Determinaciones de obligada inclusión

10 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:

10.1 En el caso de la modificación de la ordenación de los terrenos incluidos en la UA-04SE, en que mediante la misma:

a. Se consolida el destino mayoritario a usos de alojamiento turístico de una parte del núcleo que, por su ubicación en el entorno del Paseo Marítimo, del Palacio de Congresos y del Puerto Deportivo, se estima resulta el idóneo para el desarrollo de tales usos.

b. Se faculta la obtención de una dotación de aparcamiento subterráneo de entidad considerable, equiparable a la que a continuación se hará referencia, en un ámbito del núcleo en el que la inminente ejecución de la urbanización de los terrenos incluidos en la unidad, va a hacer desaparecer la zona de aparcamiento hasta ahora existente en los terrenos sin urbanizar, que constituye un pulmón de aparcamiento esencial para la correcta movilidad del núcleo.

10.2 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.

10.3 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.

10.4 En el caso de la modificación de la ordenación de los terrenos que ahora se incluyen en la nueva UA-12SE, en que la ordenación propuesta para los terrenos posibilita la obtención de una nueva dotación de espacios libres público y aparcamientos que resultan absolutamente imprescindibles para garantizar la funcionalidad de la zona en que se ubican.

10.5 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 de 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.

10.6 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 la corrección 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.

11 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.

12 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:

12.1 En la UA-04SE, la actuación contemplada propone el cambio del uso factible en los terrenos en ella incluidos desde el residencial actual al hotelero previsto, con un incremento del techo lucrativo edificable de 2.297,92 m²t. y la construcción, en contrapartida, de una dotación de aparcamiento público subterráneo, de cesión obligatoria y gratuita y con un mínimo de 126 plazas, 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: 2.204.463,50 €

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 aparcamiento subterráneo es equivalente al valor de repercusión del incremento de aprovechamiento previsto, lo que conduce al equilibrio financiero de la actuación.

12.2 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 m²t, 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.

12.3 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.

12.4 En la nueva UA-12SE, 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 1.300 m²t, previendo, en contrapartida, la ejecución y cesión obligatoria y gratuita a la administración de los 1.947 m² de terrenos calificados como EL-P y AP, bajo los que se disponen, además, unas 70 plazas de aparcamiento bajo rasante, 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: A efectos de tal estimación se ha aplicado el módulo de 60 €/m² de coste de los espacios libres de características urbanas y de los aparcamientos en superficie para los que se prevé un tratamiento similar que es el utilizado en el Estudio económico financiero de las NNSS y el de 15.000 €/plaza de aparcamiento subterráneo que resulta de la experiencia de casos similares en el núcleo, resultando de ello un coste total de la actuación de 1.166.820 €.
- 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: Aplicando un valor de repercusión de en torno a los 900 €/m², ligeramente inferior, dada la localización de los terrenos, al utilizado para el dimensionamiento de la UA-04SE, el incremento de edificabilidad lucrativa definido tiene un valor aproximadamente equivalente al coste estimado, lo que conduce al equilibrio financiero de la actuación.

12.5 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.

13 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.

Modificaciones en la documentación escrita

14 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:

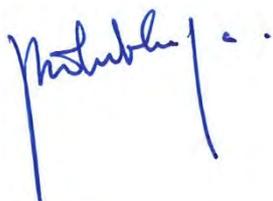
- a. Modificación del contenido de los siguientes artículos de las NNUU: 4.3.01, 5.1.06, 5.2.03, 5.8.06, 6.3.01, 6.3.02, 6.3.03, 6.3.04, 6.3.08 y 7.2.01.
- b. Adición a las NNUU de una nueva Disposición adicional 9
- c. Introducción en el Anexo II. Unidades de actuación en suelo urbano, de las fichas de las unidades de actuación UA-12SE y UA-01PPM.

d. Modificación en el Anexo II. Unidades de actuación en suelo urbano, de las fichas de las unidades de actuación UA-04SE, UA-05SE y UA-11SE.

Modificaciones en la documentación gráfica

15 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 Ríu: 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. Plano PPM-02, de la serie PPM, de calificación del suelo urbano del núcleo de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet



jose bonilla villalonga.arquitecto

1 El artículo 70 ter. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, establece que cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia

2 A efectos de cumplimentación de lo anterior, de acuerdo con los datos que obran en Catastro, durante los últimos cinco años los titulares de los terrenos en los que ésta Modificación incrementa la edificabilidad o densidad o modifica los usos del suelo han sido los siguientes:

2.1 Ambito de la UA-04SE:

Promocions Fum 2015 SL
Casas y suelos de Ibiza SL
Bella Veau SL

2.2 Ámbito de la UA-05SE:

Marina Santa Eulalia SL
Juan Miguel Ferrer Clapés
Joseph Duttwyler Claudis

2.3 Ámbito de la UA-11SE:

Borsaria Catalana SA
Antonio Sainz Fuertes
Iniciativas Marítimas SL
Juan Mayans Boned SA
Pablo Vicente Marí Close
Margarita Marí Close
Rafael Helguero Sainz
María Rita Sainz Fuertes

2.4 Ámbito de la UA-12SE:

Inyco Tm SL

2.5 Ámbito de la UA-01PPM:

Pilar Molina Ruiz

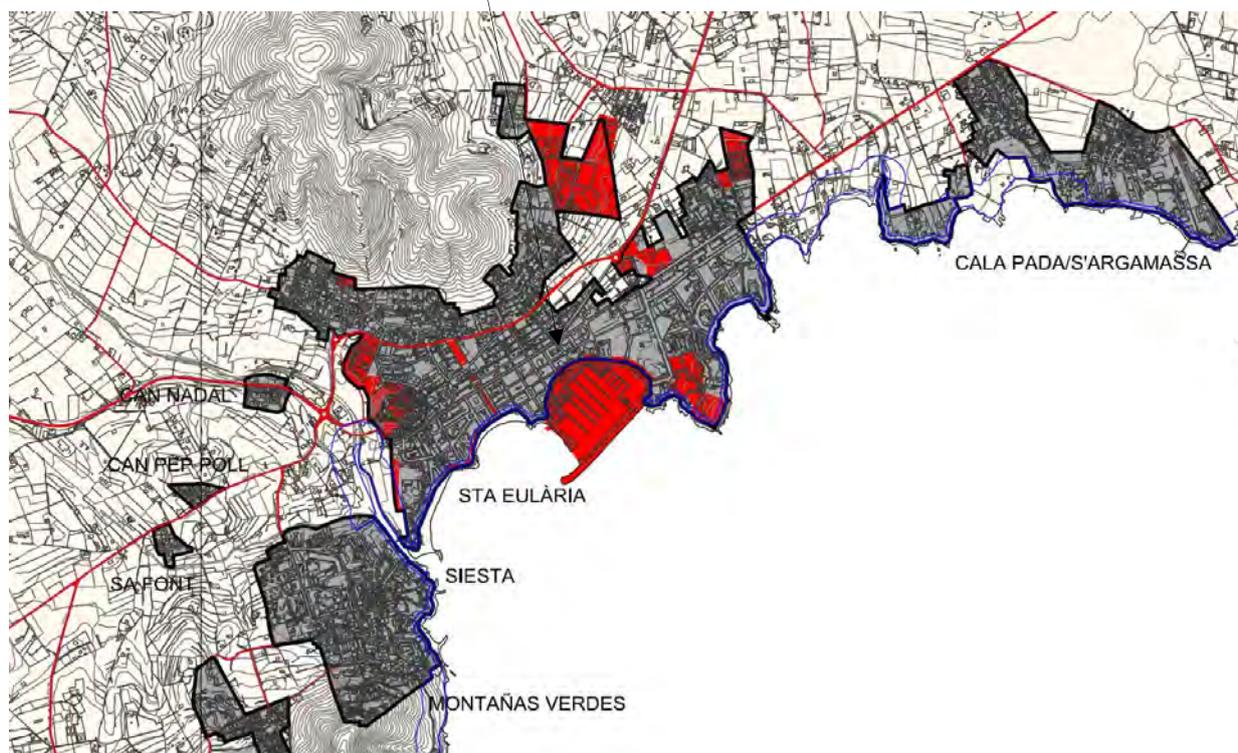
1 Los artículos 25.3 del TRLS 2015 y, en su desarrollo, el artículo 37.2 de la LOUS, señalan que, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- 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

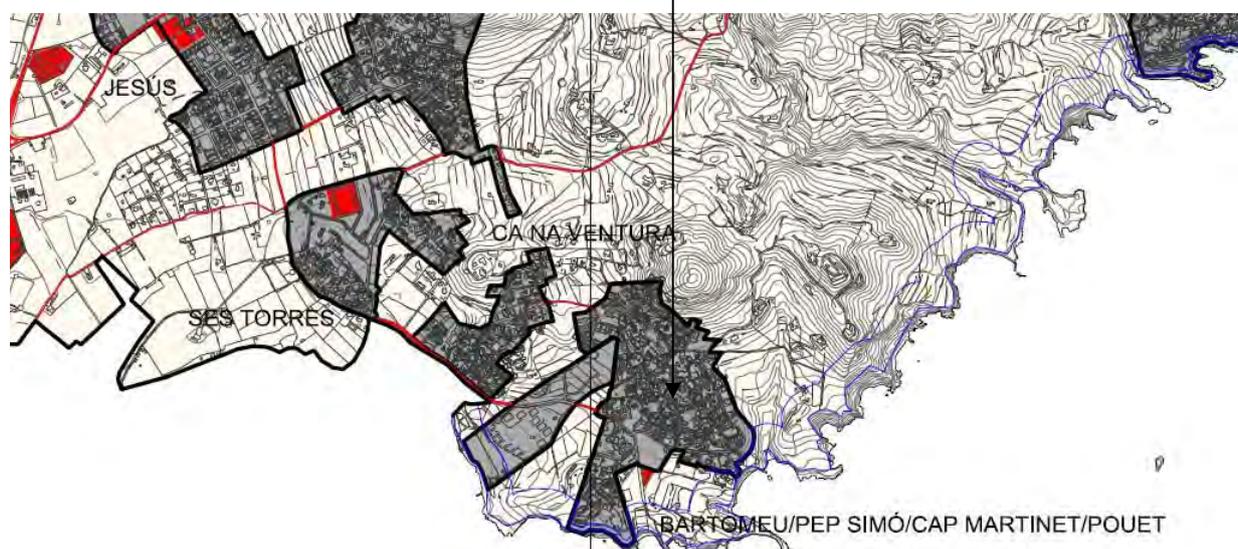
2 A efectos de cumplimentación de lo anterior:

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

a. El núcleo de Santa Eulària des Riu.

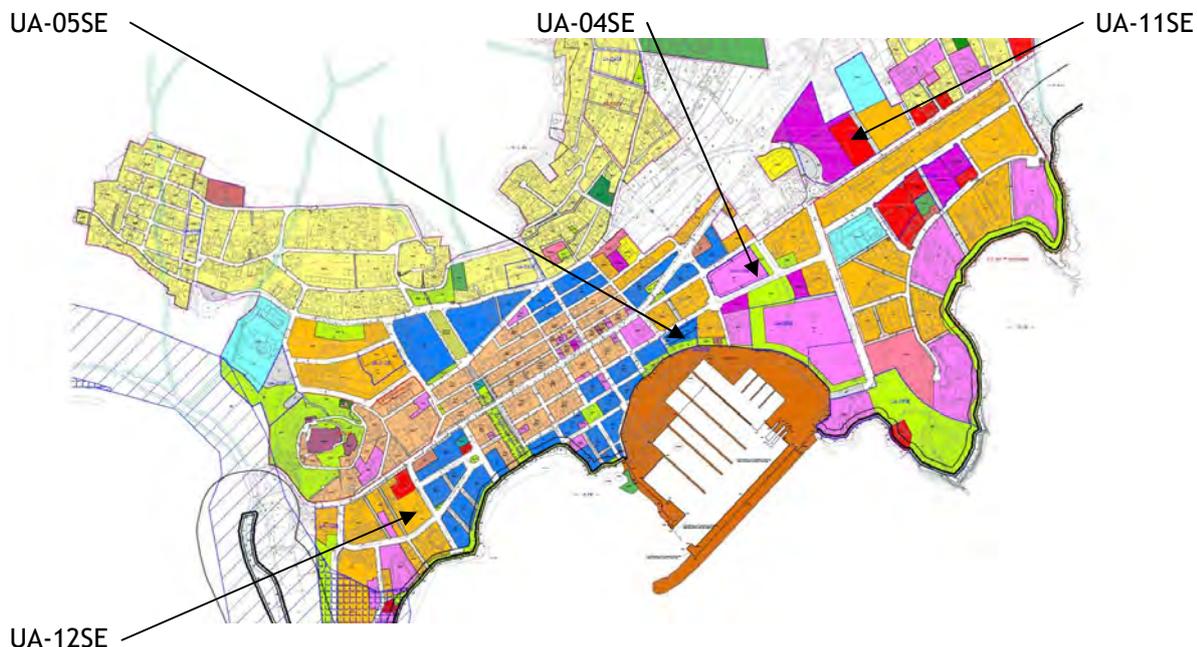


b. El núcleo de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet

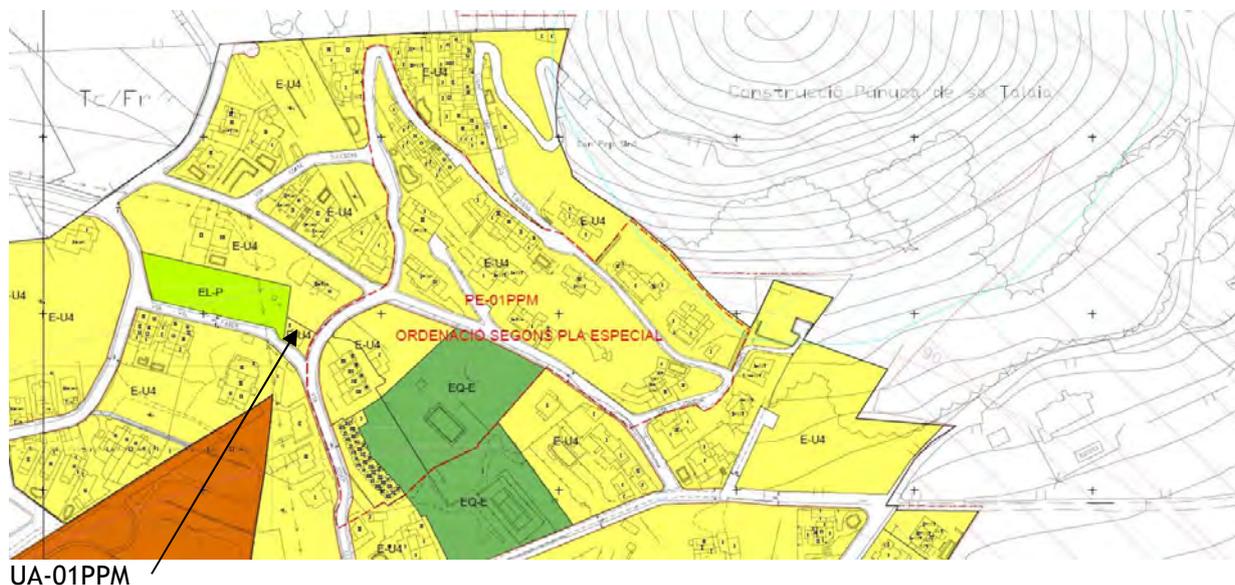


2.2 Los 3mbitos concretos que resultan individualizables son los sealados en la Memoria y planos del proyecto y que se identifican a continuaci3n:

a. En el n3cleo de Santa Eul3ria des Riu



b. En el n3cleo de Can Pep Sim3-Es Pouet-Cap Martinet



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

- a. En el caso de las unidades de actuaci3n en suelo urbano UA-04SE, UA-05SE y UA-12SE, la modificaci3n de la ordenaci3n actualmente definida con incremento del aprovechamiento lucrativo inicialmente fijado y cesi3n obligatoria y gratuita de nuevas dotaciones y equipamientos hasta ahora no contemplados y distintos de los que serian exigibles como consecuencia de los incrementos citados.
- b. En el caso de la unidad de actuaci3n en suelo urbano UA-11SE, la modificaci3n de la ordenaci3n actualmente definida, sin incremento del aprovechamiento lucrativo inicialmente fijado, con obtenci3n de una ordenaci3n m3s coherente y cesi3n anticipada de las dotaciones y equipamientos de cesi3n obligatoria y gratuita.

c. 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-04SE, UA-05SE, UA-11SE, UA-12SE 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.

1 Tal y como en el apartado 13 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 4.3.01, 5.1.06, 5.2.03, 5.8.06, 6.3.01, 6.3.02, 6.3.03, 6.3.04, 6.3.08 y 7.2.01 de las NNUU, cuyo texto íntegro quedará como sigue:

-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.

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) m² y el cuarto de maquinaria del ascensor, si lo hubiese, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos (2) m² 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 m², 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 m².

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 m³.

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 conlleven 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-Espárragos.

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 m² 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 5.8.06 APARCAMIENTOS AL AIRE LIBRE EN PARCELAS NO EDIFICADAS

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 desempeñar y ajustando el resto de características a lo que resulte exigible en aplicación de la normativa reguladora de las actividades, debiéndose de obtener de forma previa a la entrada en funcionamiento el permiso municipal de instalación y la posterior licencia municipal de apertura y funcionamiento de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de Régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

-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 m². 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 m², 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, Maquinas 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 almagre 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, cristalerías, 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 compositivamente 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 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

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 m², 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, Maquinas 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 compositivamente 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, Maquinas 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, Maquinas 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 6.3.08

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, Maquinas 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, Maquinas 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 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 mares 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 y 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 y 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 m³ 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 deslumbre.

- 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 diferentes áreas, al objeto de evitar embalses y acumulación de fango.
- Se dispondrá del suficiente y conveniente mobiliario urbano (bancos, 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.

1.2 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-01CP, UA-01ES, UA-02ES, UA-01CLL, UA-02CLL, UA-02EF, UA-03EF y UA-04EF.

1.3 Introducción en el Anexo II. Unidades de actuación en suelo urbano, de las fichas de las unidades de actuación UA-12SE y UA-01PPM, del siguiente tenor literal:

-12. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-12SE

a. Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el cruce entre las calles Ricardo Curtoys Gotarredona y Joan Tur Tur y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público y aparcamiento subterráneo en ella previstos.

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.

Resto de condiciones las de la calificación I-1

c. Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1. Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público y aparcamiento EL-P/AP: 2.000 m²

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 2.000 m²

*c2. Usos lucrativos.**Superficie máxima de zona intensiva plurifamiliar con volumetría específica I-VE: 1.750 m2**Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 1.750 m2**Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:**Calificación I-VE: Edificabilidad (3.750+1.000) m2 de techo. Número máximo de viviendas: 50. Resto de condiciones idénticas a las de la calificación I-1**d. Superficie total de la unidad de actuación: 3.750 m2**e. Sistema de actuación: Compensación.**f. Tipo de actuación urbanística: Reordenación y mejora de la urbanización**-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 m2**Superficie mínima de vial: 139 m2**Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 209 m2**c2. Usos lucrativos.**Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar con volumetría específica EU-VE: 290 m2**Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 290 m2**Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: El resultante de la edificación actualmente construida.**d. Superficie total de la unidad de actuación: 499 m2**e. Sistema de actuación: Compensación.**f. Tipo de actuación urbanística: Reordenación y mejora de la urbanización***1.4 Modificación en el Anexo II. Unidades de actuación en suelo urbano, de las fichas de las unidades de actuación UA-04SE, UA-05SE y UA-11SE, que quedarán como sigue:***-04. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04SE**a. Situación, ámbito y objeto.**Se sitúa en el entorno del Puerto Deportivo de Santa Eulària y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos, dotacionales y viarios en ella incluidos, así como una dotación de aparcamiento público subterráneo**b. Criterios de ordenación. Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona E-TVE:**Ocupación en planta sótano y planta baja libre.**Ocupación máxima en plantas piso: 50%**Separación entre edificios en planta sótano y planta baja libre.**Separación entre edificios en plantas piso: 6 m.**Separación mínima a viales: Planta sótano y planta baja libre.**Plantas piso: 6 m**Separación mínima a EL-P: No será preciso guardar retranqueo.**Volumen máximo edificable: 50.000 m3**Resto de condiciones: las de la calificación E-T3**c. Condiciones de aprovechamiento urbanístico.**c1. Usos no lucrativos.**Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 5.848 m2**Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento (AP): 4.408 m2**Superficie mínima de equipamiento municipal diverso EQ-MD: 3.735 m2**Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.991 m2**c2. Usos lucrativos.**Superficie máxima de zona extensiva turística ET-VE: 8.347 m2**Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.347 m2**Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:*

Zona extensiva turística ET-VE: 14.846,92 m²
 Densidad máxima de uso turístico: 500 plazas
 d. Superficie total de la unidad de actuación: 22.338 m²
 e. Sistema de actuación: Compensación
 f. Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización

-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.

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

Altura máxima en número de plantas: 5+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 m²

Superficie mínima de espacio viario (V): 470 m²

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.780 m²

Edificabilidad mínima uso no lucrativo: 1.587,39 m²t

c2. Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona intensiva I-VE: 2558 m²

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2558 m²

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 4.759,03 m²t de uso residencial

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

d. Superficie total de la unidad de actuación: 4.338 m²

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.

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 m²

Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento AP: 5.881 m²

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 29.054 m²

c2. Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar con volumetría específica E-PVE: 8.213 m²

Superficie máxima de zona comercial C-VE: 5.868 m²

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 14.081 m²

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

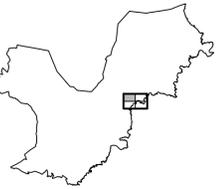
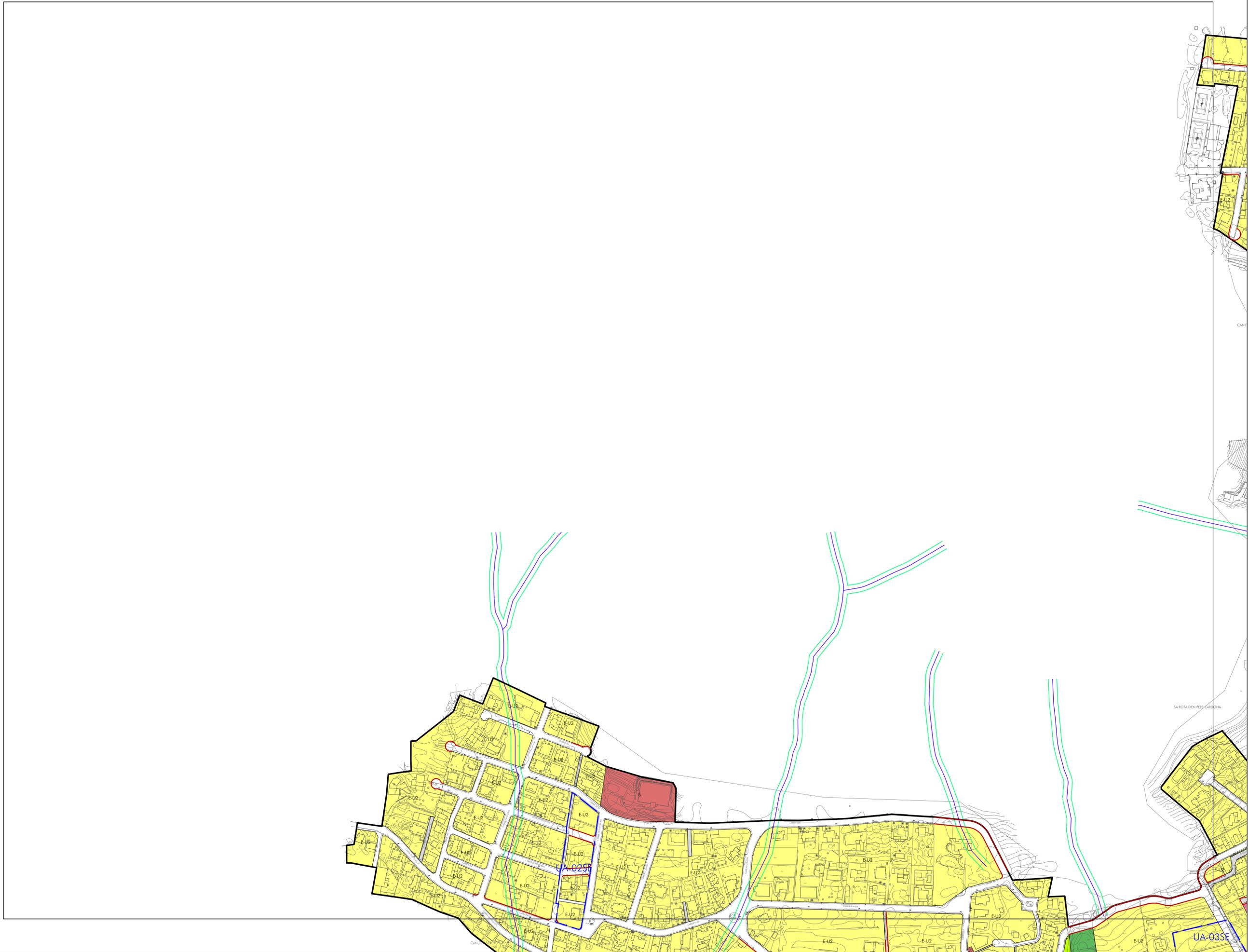
Calificación E-PVE: Edificabilidad 8.080 m² de techo. 0.98 m²/m². Resto de condiciones idénticas a las de la calificación E-P4. Número máximo de viviendas: 65.

Calificación C-VE: Edificabilidad 2.955 m²t. Resto de condiciones idénticas a las de la calificación C-1.

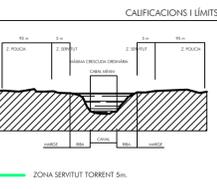
d. Superficie total de la unidad de actuación: 43.135 m²

e. Sistema de actuación: Compensación.

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



- EQUIPAMENT DOCENT EQ-D
- EQUIPAMENT CENTRE EQ-C
- EQUIPAMENT RELIGIÓS EQ-RG
- EQUIPAMENT ADMINISTRATIU EQ-AI
- EQUIPAMENT SOCIOCULTURAL EQ-SC
- EQUIPAMENT ESPORTIU EQ-E
- EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS EQ-MD
- EQUIPAMENT SANITARI EQ-S
- ESTACIÓ DE SÈRVIES
- COMERCIAL C
- INTENSIVA I
- EXTENSIVA TURÍSTICA ET
- EXTENSIVA UNIFAMILIAR EU
- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR EP
- CASC ANTIC
- INSTAL·LACIONS I SÈRVIES IS
- ESPAI LLIBRE PRIVAT EL-PR
- ESPAI LLIBRE PÚBLIC EL-P
- PEATONAL / TRÀFIC RODAT RESTRICTI
- APARCAMENT AP
- URBÀ
- ÀREA DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (COSTES)
- LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ



ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

ESCALA: A1: 1/2.000

PLÀNOL SEU-01

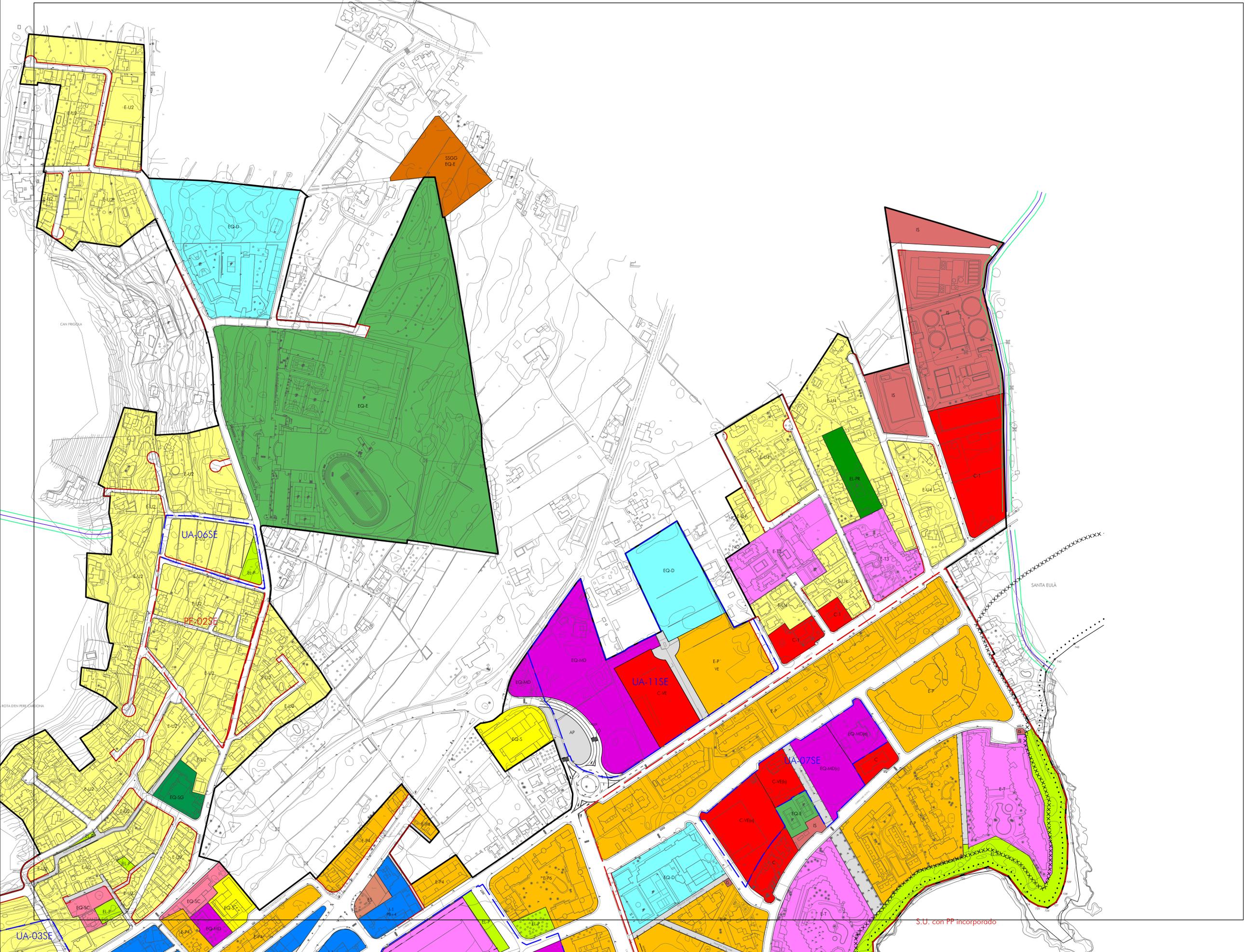
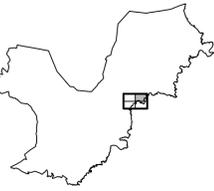
CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL

NOVEMBRE 2017

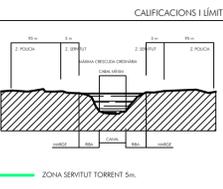
SERVIS TÈCNICS MUNICIPALS

MODIFICACIÓ Nº 10 DE LES NNSS ORDENACIÓ SANTA EULÀRIA (SEU)

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU



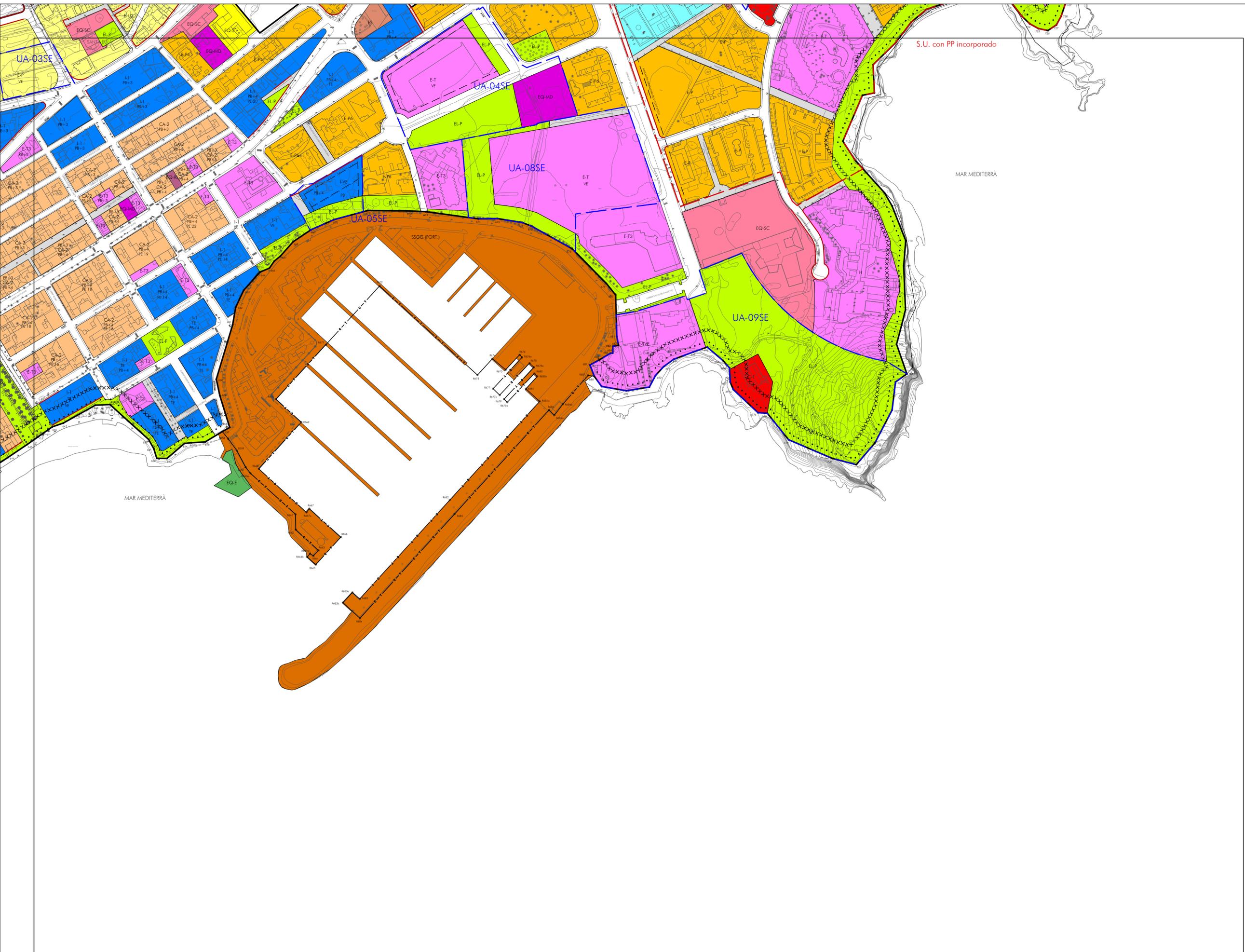
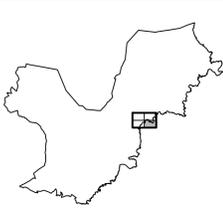
- EQUIPAMENT DOCENT EQ-D
- EQUIPAMENT CENTRE EQ-C
- EQUIPAMENT RELIGIOS EQ-RG
- EQUIPAMENT ADMINISTRATIU EQ-AI
- EQUIPAMENT SOCIOCULTURAL EQ-SC
- EQUIPAMENT ESPORTIU EQ-E
- EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS EQ-MD
- EQUIPAMENT SANITARI EQ-S
- ESTACIÓ DE SERVEIS
- COMERCIAL C
- INTENSIVA I
- EXTENSIVA TURÍSTICA ET
- EXTENSIVA UNIFAMILIAR EU
- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR EP
- CASC ANTIC
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS IS
- ESPAI LLIBRE PRIVAT EL-PR
- ESPAI LLIBRE PÚBLIC EL-P
- PEATONAL / TRÀFIC RODAT RESTRICTI
- APARCAMENT AP
- VARI



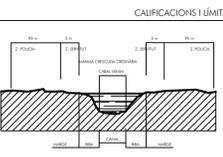
ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

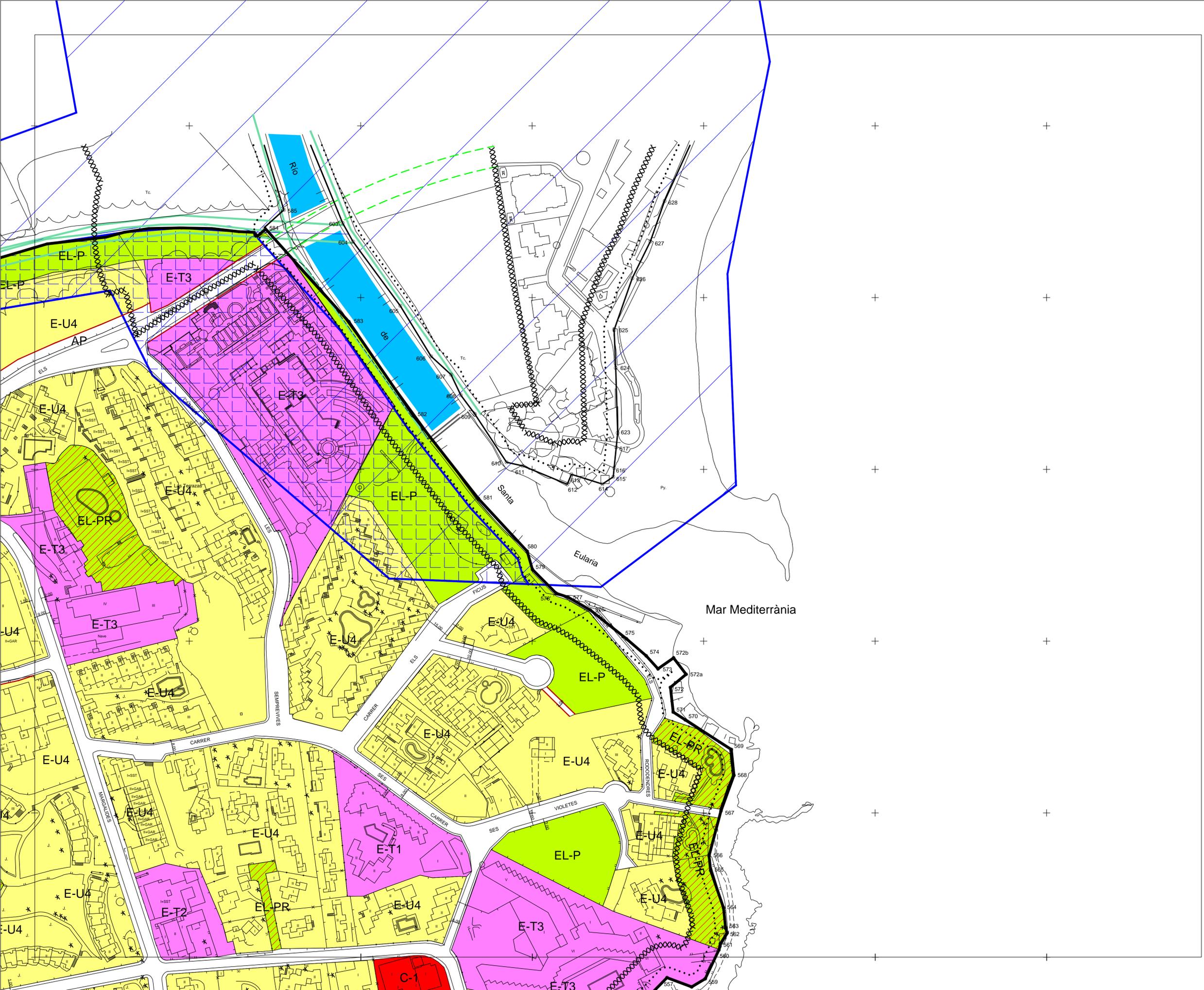
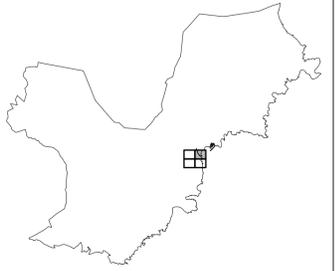
ESCALA: A1: 1/2.000
 PLÀNOL SEU-02
 CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL
 MODIFICACIÓ Nº 10 DE LES NNSS ORDENACIÓ SANTA EULÀRIA (SEU)
 AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

S.U. con PP incorporado



- EQUIPAMENT DOCENT EQ-D
- EQUIPAMENT CENTRE EQ-C
- EQUIPAMENT RELIGIÓS EQ-RG
- EQUIPAMENT ADMINISTRATIU EQ-AI
- EQUIPAMENT SOCIOCULTURAL EQ-SC
- EQUIPAMENT ESPORTIU EQ-E
- EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS EQ-MD
- EQUIPAMENT SANITARI EQ-S
- ESTACIÓ DE SERVEIS
- COMERCIAL C
- INTENSIVA I
- EXTENSIVA TURÍSTICA ET
- EXTENSIVA UNIFAMILIAR EU
- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR EP
- CASC ANTIC
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS IS
- ESPAI LLIBRE PRIVAT EL-PR
- ESPAI LLIBRE PÚBLIC EL-P
- PEATONAL / TRÀFIC RODAT RESTRICTIAT
- APARCAMENT AP
- URBÀ
- ÀREA DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (COSTES)
- LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ





- EXTENSIVA UNIFAMILIAR E-U
- EXTENSIVA TURÍSTICA E-T
- COMERCIAL C
- EQUIPAMENT ESPORTIU EQ-E
- ESPAI LLIURE PÚBLIC EL-P
- ESPAI LLIURE PRIVAT EL-PR
- PEATONAL
- VIARI V
- APARCAMENT AP
- LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ
- ALINEACIÓ
- TORRENT
- ZONA SERVIDUT TORRENT 5 m.

CALIFICACIONS I LÍMITS

- APR INUNDACIONS
- ZIP ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL

RISCS

- LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
- LÍMIT ZONA SERVIDUT DE TRÀNSIT
- LÍMIT ZONA SERVIDUT DE PROTECCIÓ

LEGISLACIÓ DE COSTES

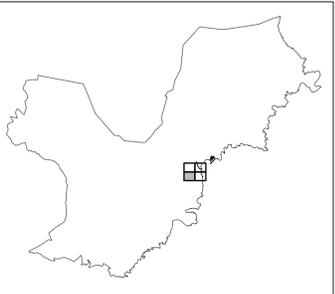
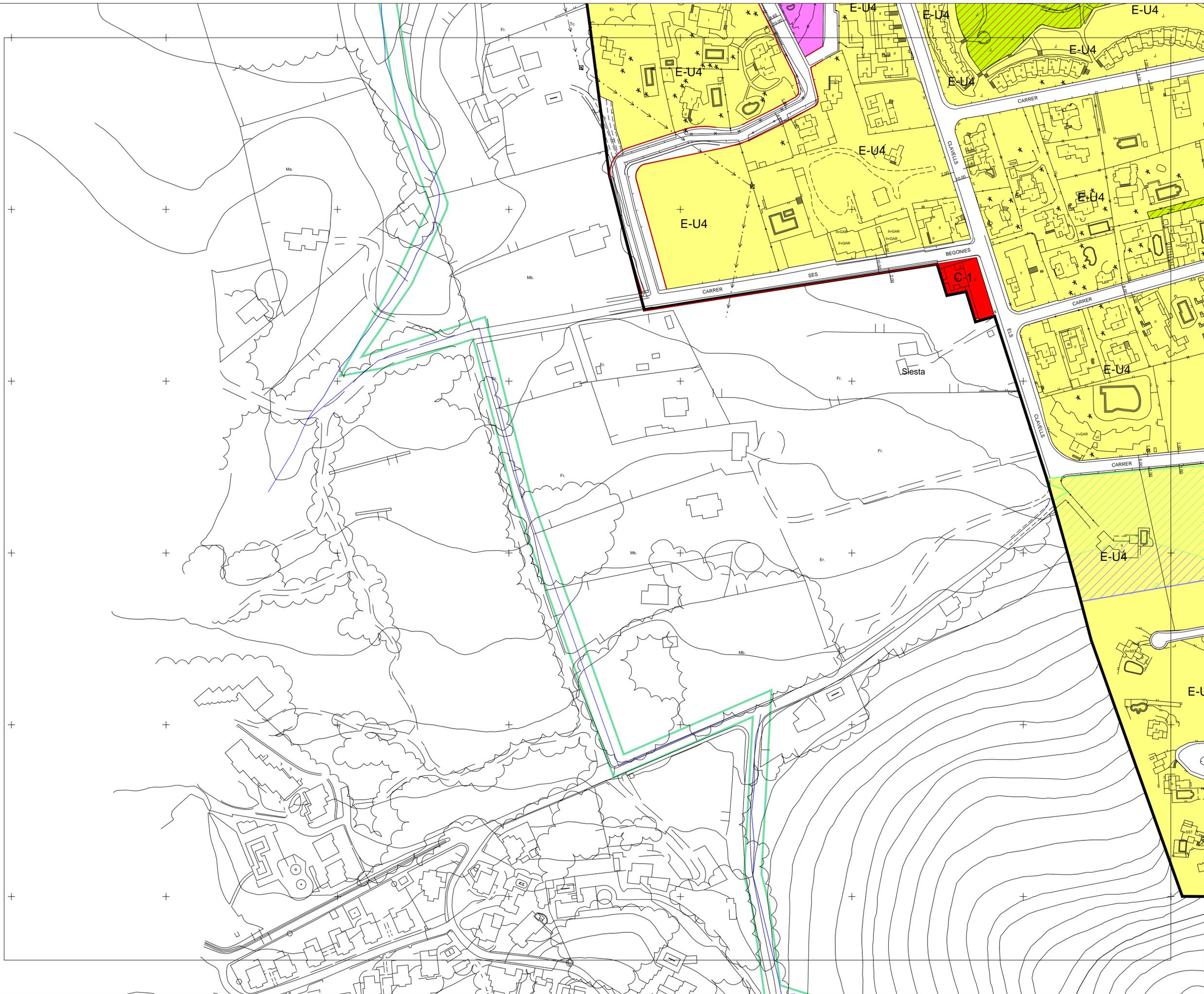
- > 40%
- > 20% < 40%

PENDENTS

- LÍMIT SÒL URBÀ

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ





- EXTENSIVA UNIFAMILIAR E-U
- EXTENSIVA TURÍSTICA E-T
- COMERCIAL C
- EQUIPAMENT ESPORTIU EQ-E
- ESPAI LLIURE PÚBLIC EL-P
- ESPAI LLIURE PRIVAT EL-PR
- PEATONAL
- VIARI V
- APARCAMENT AP
- LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ
- ALINEACIÓ
- TORRENT
- ZONA SERVITUT TORRENT 5 m.

CALIFICACIONS I LÍMITS

- APR INUNDACIONS
- ZIP ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL

RISCS

- LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
- LÍMIT ZONA SERVITUD DE TRÀNSIT
- LÍMIT ZONA SERVITUD DE PROTECCIÓ

LEGISLACIÓ DE COSTES

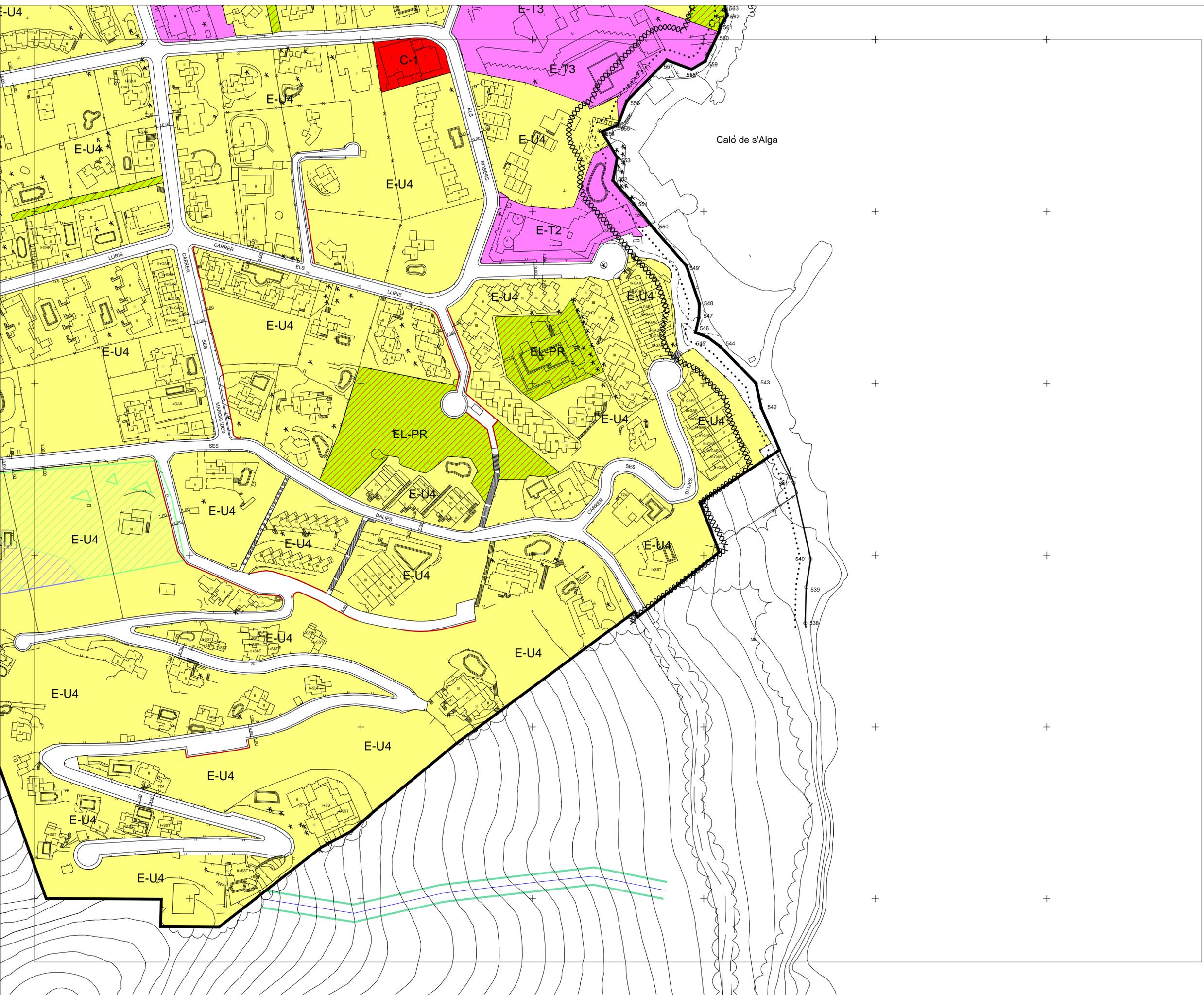
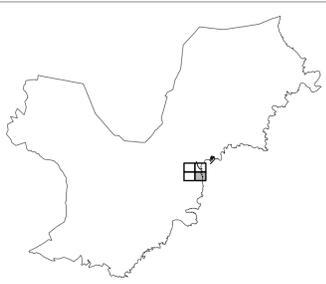
- > 40%
- > 20% < 40%

PENDENTS

- LÍMIT SÒL URBÀ

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ





- EXTENSIVA UNIFAMILIAR E-U
- EXTENSIVA TURÍSTICA E-T
- COMERCIAL C
- EQUIPAMENT ESPORTIU EQ-E
- ESPAI LLIURE PÚBLIC EL-P
- ESPAI LLIURE PRIVAT EL-PR
- PEATONAL
- VIARI V
- APARCAMENT AP
- LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ
- ALINEACIÓ
- LÍMIT ORDENACIÓ AMB PLA ESPECIAL
- TORRENT
- ZONA SERVITUT TORRENT 5 m.

CALIFICACIONS I LÍMITS

- APR INUNDACIONS
- ZIP ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL

RISCS

- LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
- LÍMIT ZONA SERVITUT DE TRÀNSIT
- LÍMIT ZONA SERVITUT DE PROTECCIÓ

LEGISLACIÓ DE COSTES

- ≥ 40%
- ≥ 20% < 40%

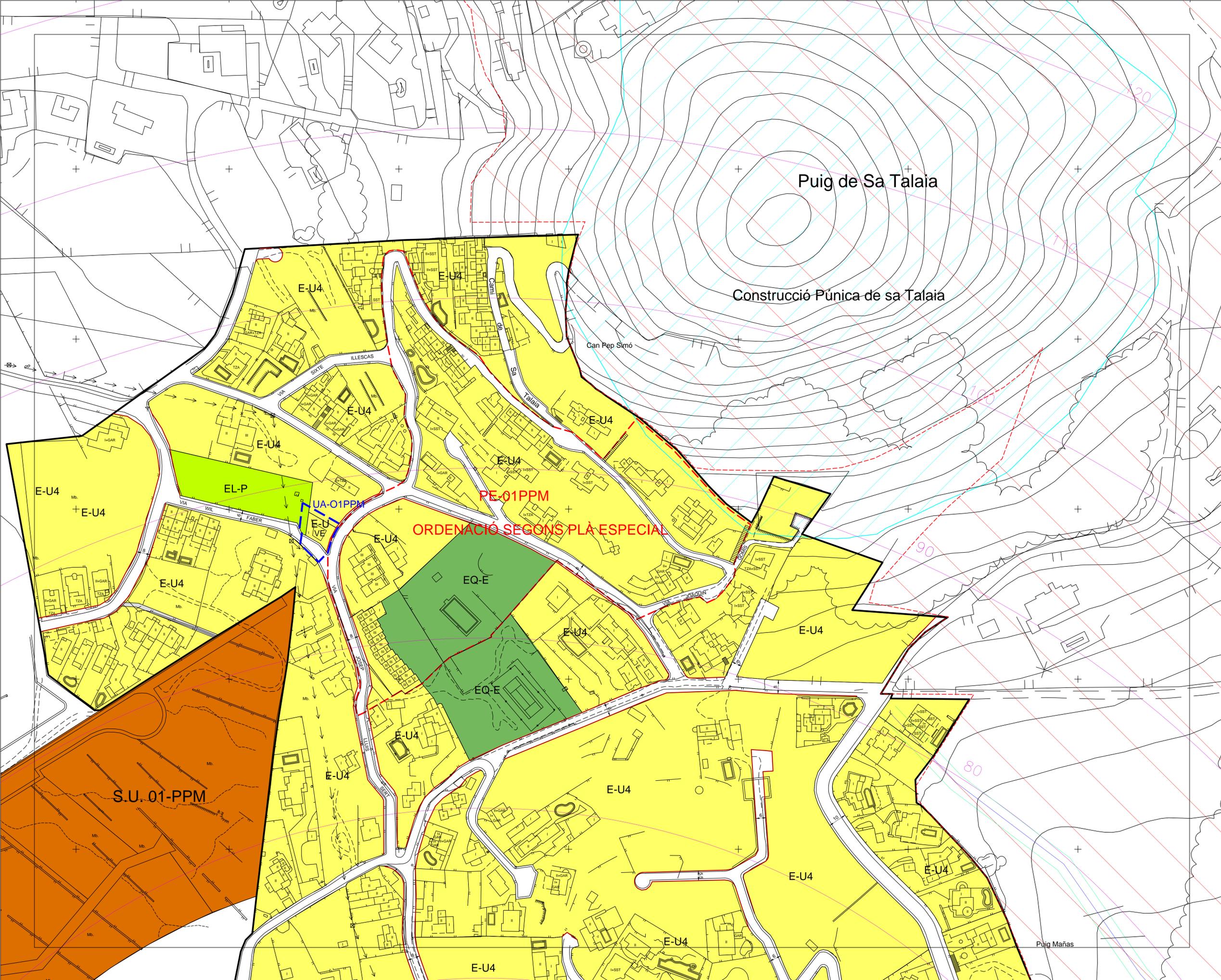
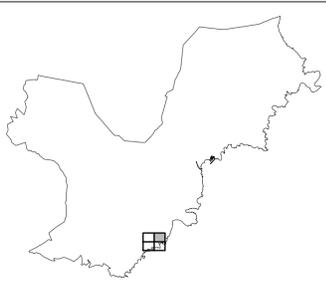
PENDENTS

- LÍMIT SÒL URBÀ

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ



ESCALA A1: 1/1.000 A3: 1/2.000
 PLÀNOL MOV-04 SIESTA-MONTANAS VERDES
 QUALIFICACIÓ DEL SÒL



LEGENDA

- EXTENSIVA UNIFAMILIAR E-U
- EXTENSIVA TURÍSTICA E-T
- EQUIPAMENT EQ / ESTABLIMENTS PÚBLICS EP
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS IS
- ESPAI LLIURE PÚBLIC EL-P
- ESPAI LLIURE PRIVAT EL-PR
- PEATONAL P
- VIARI V
- AMPLIACIÓ ANEI (LLEI 4-2008)
- ALINEACIÓ
- LÍMIT ORDENACIÓ AMB PLA ESPECIAL
- TORRENT
- ZONA SERVITUT TORRENT 5 m.

CALIFICACIONS I LÍMITS

- ENVOLUPENT DE SERVITUT RADIOELÈCTRIQUES
- SUPERFÍCIES DE LIMITACIÓ D'ALTURES DE SERVITUT RADIOELÈCTRIQUES
- ZONA DE SEGURETAT DE LES SERVITUTS RADIOELÈCTRIQUES
- VULNERACIONS DEL TERRENY

SERVITUTS AERONÀUTIQUES

- LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
- LÍMIT ZONA SERVITUT DE TRÀNSIT
- LÍMIT ZONA SERVITUT DE PROTECCIÓ

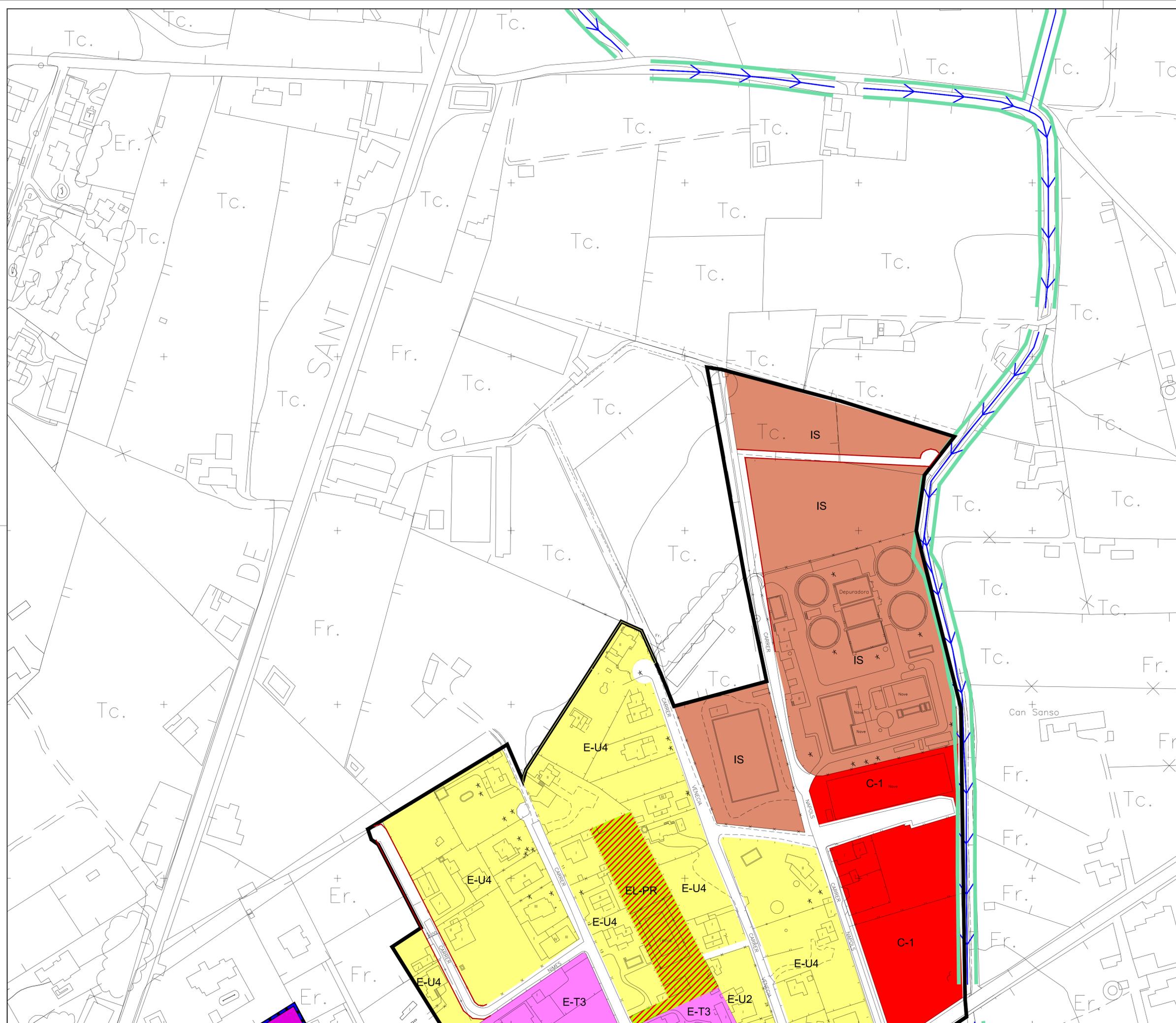
LEGISLACIÓ DE COSTES

- LÍMIT SÒL URBÀ
- SÒL URBÀ AMB PP AFEGIT

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

ESCALA: A1: 1/11.000 A3: 1/2.000
PLÀNOL PPM-02 CAN PEP SIMÓ-ES POUET -CAP MARTINET QUALIFICACIÓ DEL SÒL
SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS
NOVEMBRE 2017 MODIFICACIÓ NO 10 DE LES NNSS
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

ANEXO 5: PLANOS DE LA ORDENACION ACTUALMENTE VIGENTE



SÒL URBÀ

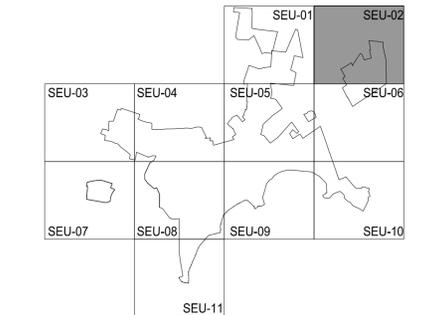
CA-1a	CASC ANTIC ZONA RESIDENCIAL (CA-1a)	C-HE	COMERCIAL VOLUMETRIA ESPECIFICA
CA-1b	CASC ANTIC ZONA RESIDENCIAL (CA-1b)	EQ-AI	EQUIPAMENT ADMINISTRATIU INSTITUCIONAL
CA-1c	CASC ANTIC ZONA RESIDENCIAL (CA-1c)	EQ-D	EQUIPAMENT DOCENT
CA-2	CASC ANTIC	EQ-C	CEMENTIRI
I-1	INTENSIVA	EQ-E	EQUIPAMENT ESPORTIU
E-U2	EXTENSIVA UNIFAMILIAR	EQ-RL	EQUIPAMENT RELIGIÓS
E-U4	EXTENSIVA UNIFAMILIAR	ES	ESTACIÓ DE SERVEI
E-VEU	EXTENSIVA UNIFAMILIAR	EQ-SG	EQUIPAMENT SEGURETAT
E-P4	EXTENSIVA PLURIFAMILIAR	EQ-SC	EQUIPAMENT SOCI-CULTURAL
E-P6	EXTENSIVA PLURIFAMILIAR	EQ-MD	EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS
E-P7	EXTENSIVA PLURIFAMILIAR	EQ-S	EQUIPAMENT SANITARI
E-VE	EXTENSIVA PLURIFAMILIAR VOLUMETRIA ESPECIFICA	EQ-T	EQUIPAMENT TRANSPORTS
E-T3	EXTENSIVA TURISTICA	IS	INSTAL·LACIONS I SERVEIS
T-3a	EXTENSIVA TURISTICA ZONA TURISTICA (T-3a)	EL-PP	ESPAI LLIBRE PRIVAT
T-3b	EXTENSIVA TURISTICA ZONA TURISTICA (T-3b)	EL-P	ESPAI LLIBRE PÚBLIC
C2	COMERCIAL		CARRERS PÚBLICS

	LÍMITE UA
	ALINEACIÓ
	LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ 20 M
	LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ 6 M
	LÍMIT RIBERA DE MAR
	LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ ZMT
	PROPOSTA NOU VIAL
	TORRENT
	ZONA DE SERVITUD (TORRENTS 5 M)
	APRI INUNDACIÓ
	ZIP (ZONA D'INUNDACIÓ POTENCIAL)

SÒL URBÀ AMB P.P AFEGIT
 S.U.01-SEU

PENDENTS

	≥ 40%
	≥ 20% ≤ 40%



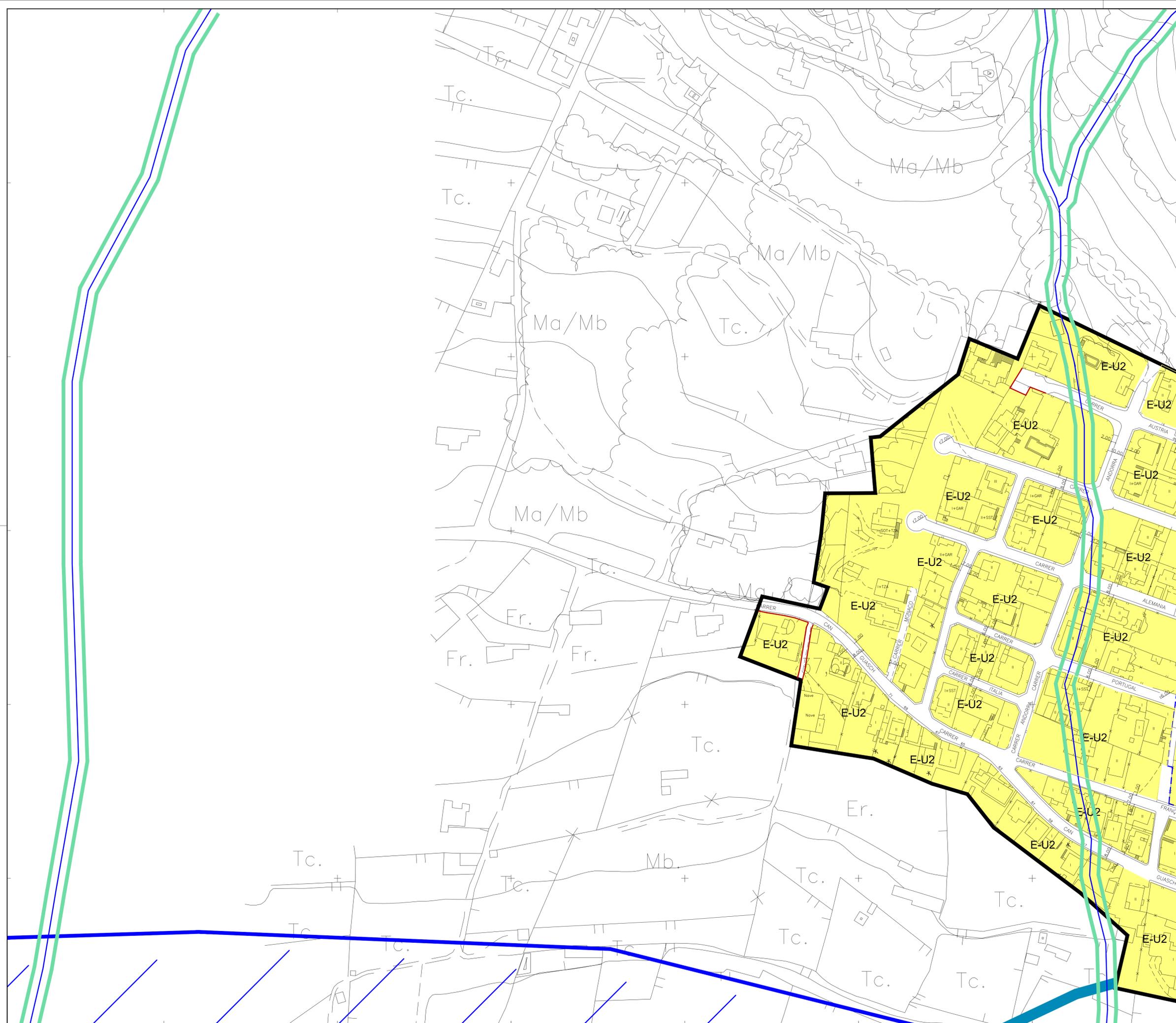
NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI DE STA. EULÀRIA PLÀNOL N° SEU-02

Concepte: **SANTA EULÀLIA QUALIFICACIÓ DEL SÒL** ESCALA 1/1000 (A1) 1/2000 (A3)

OBSERVACIONS APROVACIÓ DEFINITIVA

DIBUIXAT: J.G.V.	COMPROVAT: J.M.M.	CLAU: SEU	DATA: GENER 2011
------------------	-------------------	-----------	------------------

ELS REDACTORS:
 JOSE M. MAYOL COMAS
 ANTONIO RAMIS RAMOS



SÒL URBÀ

CA-1a	CASC ANTIC ZONA RESIDENCIAL (CA-1a)	CHE	COMERCIAL VOLUMETRIA ESPECIFICA
CA-1b	CASC ANTIC ZONA RESIDENCIAL (CA-1b)	EQ-A1	EQUIPAMENT ADMINISTRATIU INSTITUCIONAL
CA-1c	CASC ANTIC ZONA RESIDENCIAL (CA-1c)	EQ-D	EQUIPAMENT DOCENT
CA-2	CASC ANTIC	EQ-C	CEMENTIRI
I-1	INTENSIVA	EQ-E	EQUIPAMENT ESPORTIU
E-U2	EXTENSIVA UNIFAMILIAR	EQ-RL	EQUIPAMENT RELIGIÓS
E-U4	EXTENSIVA UNIFAMILIAR	ES	ESTACIÓ DE SERVEI
E-VEU	EXTENSIVA UNIFAMILIAR	EQ-SG	EQUIPAMENT SEGURETAT
E-P4	EXTENSIVA PLURIFAMILIAR	EQ-SC	EQUIPAMENT SOCI-CULTURAL
E-P6	EXTENSIVA PLURIFAMILIAR	EQ-MD	EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS
E-P7	EXTENSIVA PLURIFAMILIAR	EQ-S	EQUIPAMENT SANITARI
E-VE	EXTENSIVA PLURIFAMILIAR VOLUMETRIA ESPECIFICA	EQ-T	EQUIPAMENT TRANSPORTS
E-T3	EXTENSIVA TURISTICA	IS	INSTAL·LACIONS I SERVEIS
T-3a	EXTENSIVA TURISTICA ZONA TURISTICA (T-3a)	ESPAI LLUIRE PRIVAT	
T-3b	EXTENSIVA TURISTICA ZONA TURISTICA (T-3b)	ESPAI LLUIRE PÚBLIC	
C2	COMERCIAL	CARRERS PÚBLICS	

	LÍMITE UA
	ALINEACIÓ
	LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ 20 M
	LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ 6 M
	LÍMIT RIBERA DE MAR
	LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ ZMT
	PROPOSTA NOU VIAL
	TORRENT
	ZONA DE SERVITUD (TORRENTS 5 M)

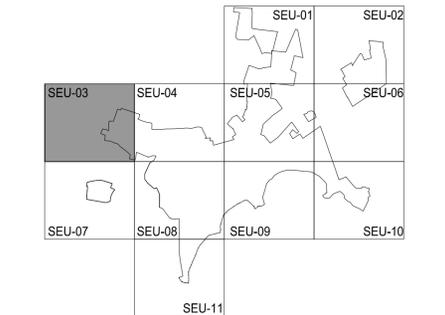
	APRI INUNDACIÓ
	ZIP (ZONA D'INUNDACIÓ POTENCIAL)

SÒL URBÀ AMB P.P AFEGIT

	S.U.01-SEU
--	------------

PENDENTS

	≥ 40%
	≥ 20% ≤ 40%



NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI DE STA. EULÀRIA

PLÀNOL N° **SEU-03**

Concepte: **SANTA EULÀRIA QUALIFICACIÓ DEL SÒL**

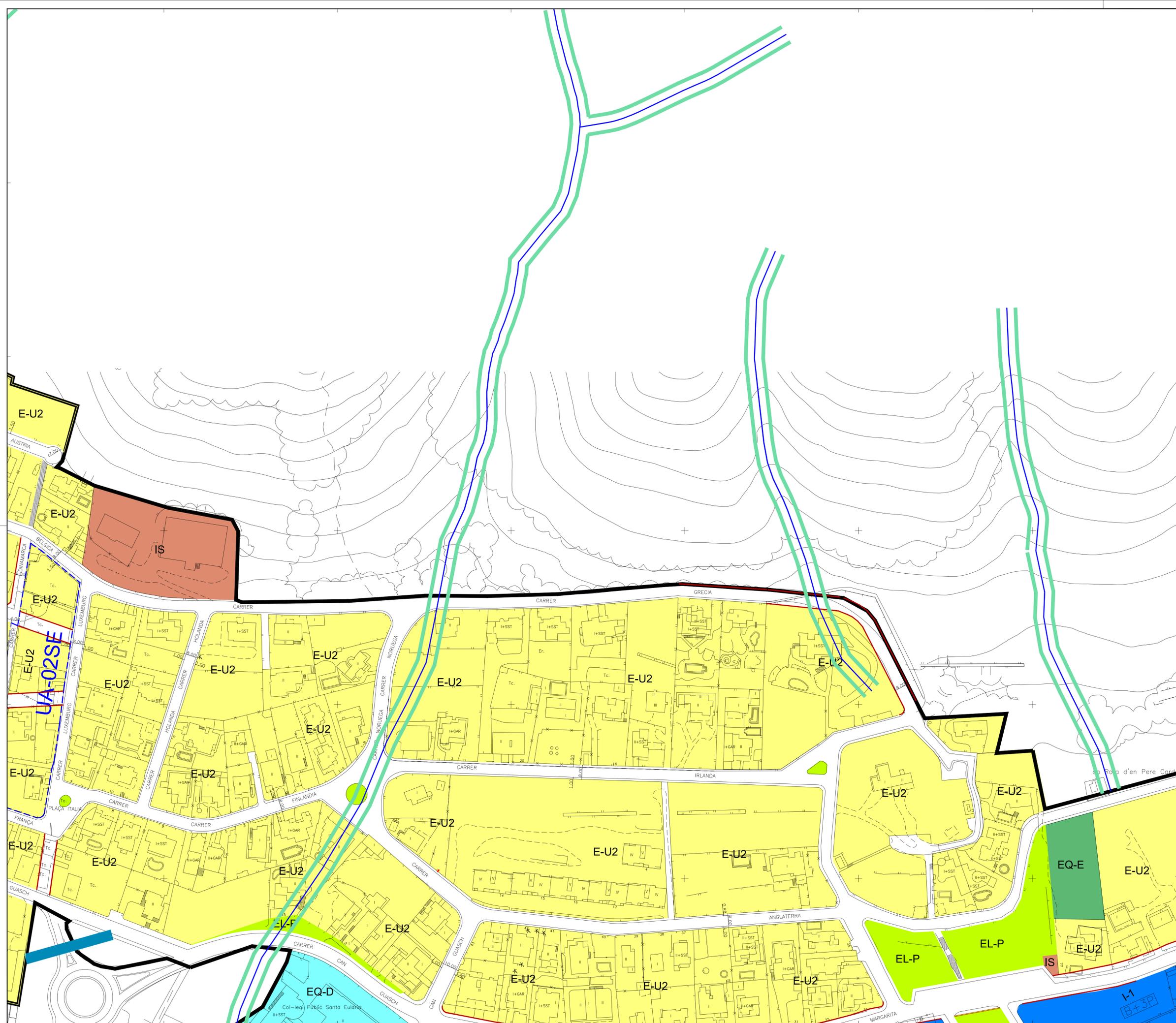
ESCALA: 1/1000 (A1) 1/2000 (A3)

OBSERVACIONS APROVACIÓ DEFINITIVA

DIBUIXAT: J.G.V.	COMPROVAT: J.M.M.	CLAU: SEU	DATA: GENER 2011
------------------	-------------------	-----------	------------------

ELS REDACTORS: JOSE M. MAYOL COMAS ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Santa Eulària des Riu ILLES BALEARS



SÒL URBÀ

CA-1a	CASC ANTIC ZONA RESIDENCIAL (CA-1a)	C-HE	COMERCIAL VOLUMETRIA ESPECIFICA
CA-1b	CASC ANTIC ZONA RESIDENCIAL (CA-1b)	EQ-AI	EQUIPAMENT ADMINISTRATIU INSTITUCIONAL
CA-1c	CASC ANTIC ZONA RESIDENCIAL (CA-1c)	EQ-D	EQUIPAMENT DOCENT
CA-2	CASC ANTIC	EQ-C	CEMENTIRI
I-1	INTENSIVA	EQ-E	EQUIPAMENT ESPORTIU
E-U2	EXTENSIVA UNIFAMILIAR	EQ-RL	EQUIPAMENT RELIGIÓS
E-U4	EXTENSIVA UNIFAMILIAR	ES	ESTACIÓ DE SERVEI
E-VEU	EXTENSIVA UNIFAMILIAR	EQ-SG	EQUIPAMENT SEGURETAT
E-P4	EXTENSIVA PLURIFAMILIAR	EQ-SC	EQUIPAMENT SOCI-CULTURAL
E-P6	EXTENSIVA PLURIFAMILIAR	EQ-MD	EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS
E-P7	EXTENSIVA PLURIFAMILIAR	EQ-S	EQUIPAMENT SANITARI
E-VE	EXTENSIVA PLURIFAMILIAR VOLUMETRIA ESPECIFICA	EQ-T	EQUIPAMENT TRANSPORTS
E-T3	EXTENSIVA TURISTICA	IS	INSTAL·LACIONS I SERVEIS
T-3a	EXTENSIVA TURISTICA ZONA TURISTICA (T-3a)	EL-P	ESPAI LLIBRE PÚBLIC
T-3b	EXTENSIVA TURISTICA ZONA TURISTICA (T-3b)		
C2	COMERCIAL		

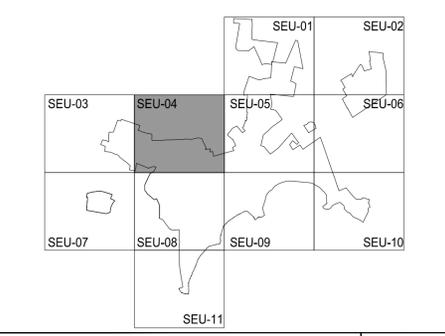
	LÍMITE UA
	ALINEACIÓ
	LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ 20 M
	LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ 6 M
	LÍMIT RIBERA DE MAR
	LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ ZMT
	PROPOSTA NOU VIAL
	TORRENT
	ZONA DE SERVIDUT (TORRENTS 5 M)

	APRI INUNDACIÓ
	ZIP (ZONA D'INUNDACIÓ POTENCIAL)

SÒL URBÀ AMB P.P. AFEGIT
 S.U.01-SEU

PENDENTS

	≥ 40%
	≥ 20% ≤ 40%



NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI DE STA. EULÀRIA
PLÀNOL N° SEU-04

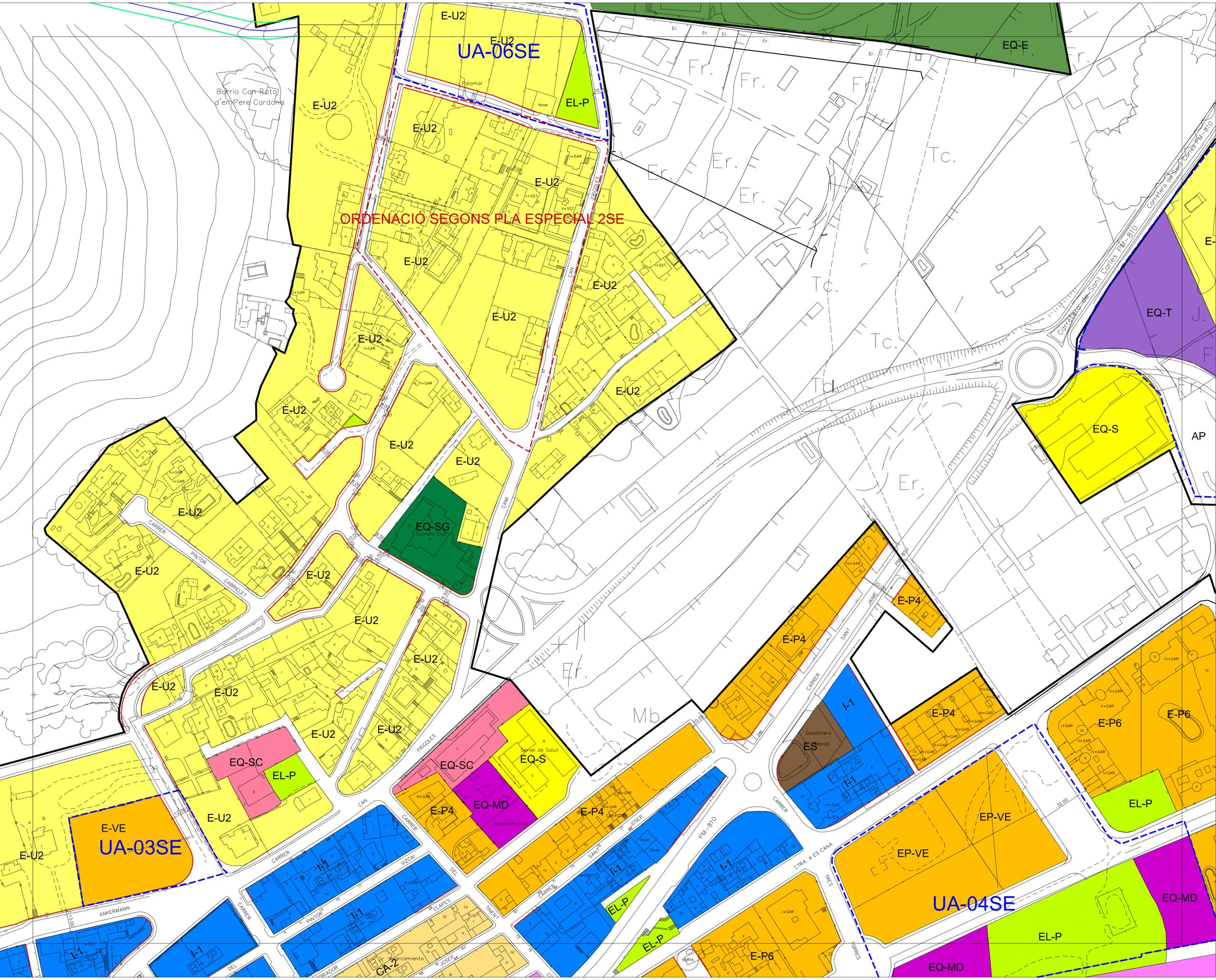
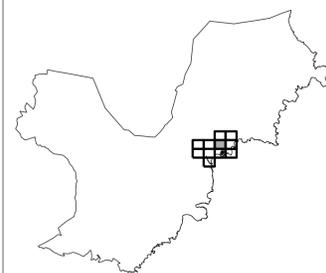
Concepte:
SANTA EULÀRIA QUALIFICACIÓ DEL SÒL
 ESCALA
 1/1000 (A1)
 1/2000 (A3)

OBSERVACIONS
 APROVACIÓ DEFINITIVA

DIBUIXAT: J.G.V.	COMPROVAT: J.M.M.	CLAU: SEU	DATA: GENER 2011
---------------------	----------------------	--------------	---------------------

ELS REDACTORS:
 JOSE M. MAYOL COMAS
 ANTONIO RAMIS RAMOS

 Ajuntament de Santa Eulària des Riu
 ILLES BALEARS



ORDENACIÓ SEGONS PLA ESPECIAL 2SE

- CASC ANTIC CA
- INTENSIVA I
- EXTENSIVA UNIFAMILIAR E-U
- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR E-P
- EXTENSIVA TURÍSTICA E-T
- COMERCIAL C
- EQUIPAMENT ADMINISTRATIU INSTITUCIONAL EQ-AI
- EQUIPAMENT DOCENT EQ-D
- EQUIPAMENT ESPORTIU EQ-E
- EQUIPAMENT RELIGIÓS EQ-RL
- CEMENTIRI EQ-C
- ESTACIÓ DE SERVEI ES
- EQUIPAMENT SEGURETAT EQ-SG
- EQUIPAMENT SOCI-CULTURAL EQ-SC
- EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS EQ-MD
- EQUIPAMENT SANITARI EQ-S
- EQUIPAMENT TRANSPORTS EQ-T
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS IS
- ESPAI LLIURE PÚBLIC EL-P
- ESPAI LLIURE PRIVAT EL-PR
- PEATONAL
- VIARI V
- APARCAMENT AP
- PROPOSTA NOU VIARI
- LIMIT UNITAT D'ACTUACIÓ
- ALINEACIÓ
- LIMIT ORDENACIÓ AMB PLA ESPECIAL
- TORRENT
- ZONA SERVITUT TORRENT 5 m.

CALIFICACIONS I LIMITS

- APR INUNDACIONS
- ZIP ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL

RISCS

- LIMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
- LIMIT ZONA SERVITUT DE TRANSCIÓ
- LIMIT ZONA SERVITUT DE PROTECCIÓ

LEGISLACIÓ DE COSTES

- LIMIT SÒL URBÀ
- SÒL URBÀ AMB PP AFEGIT

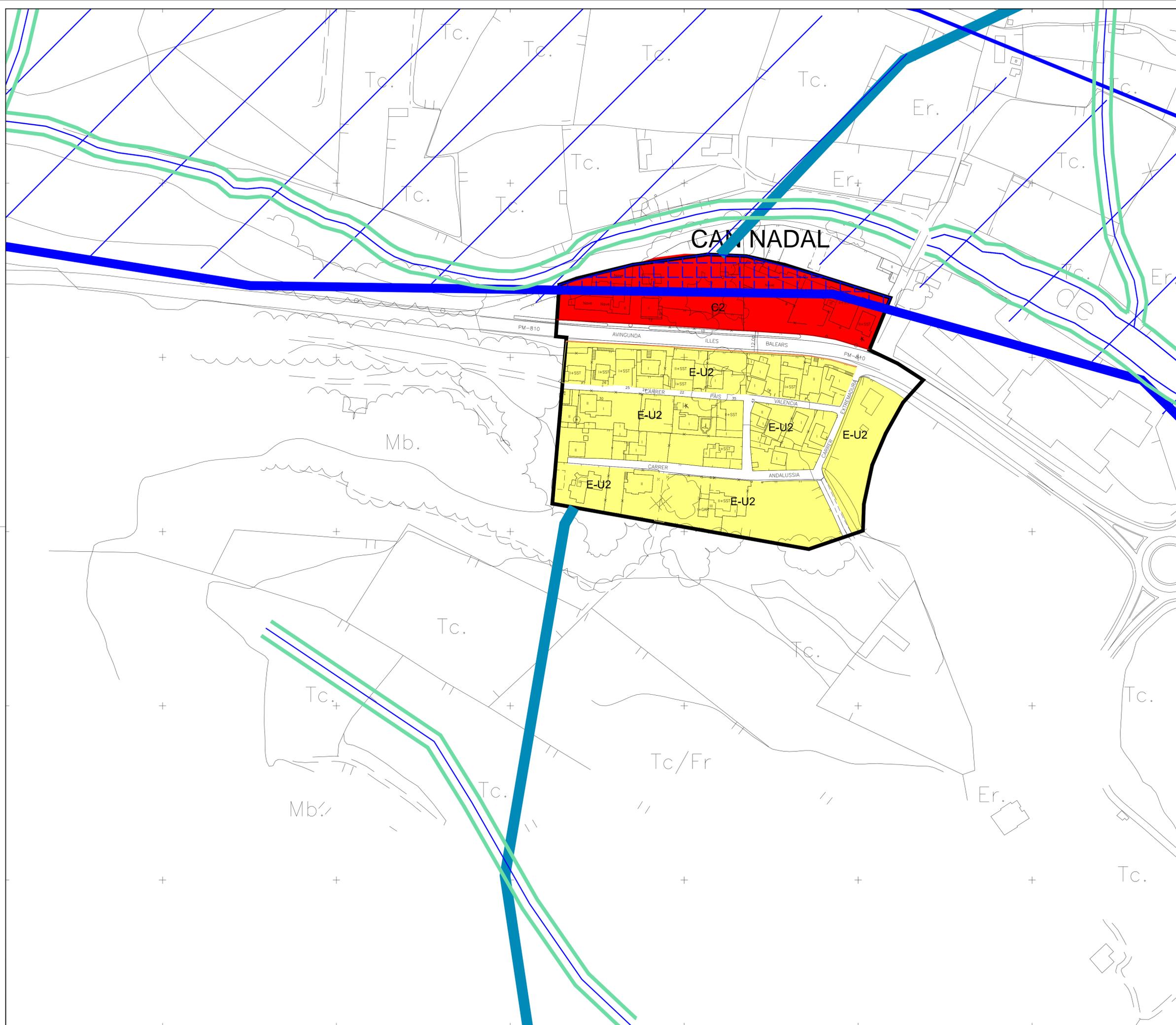
ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ



ESCALA A1: 1/1.000 A3: 1/2.000
 PLÀNOL SEU-05 STA EULÀRIA QUALIFICACIÓ DEL SÒL

AGOST 2014 SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS
 MODIFICACIÓ NO 8 DE LES NNSS





SÒL URBÀ

CA-1a	CASC ANTIC ZONA RESIDENCIAL (CA-1a)	CHE	COMERCIAL VOLUMETRIA ESPECIFICA
CA-1b	CASC ANTIC ZONA RESIDENCIAL (CA-1b)	EQ-AI	EQUIPAMENT ADMINISTRATIU INSTITUCIONAL
CA-1c	CASC ANTIC ZONA RESIDENCIAL (CA-1c)	EQ-D	EQUIPAMENT DOCENT
CA-2	CASC ANTIC	EQ-C	CEMENTIRI
I-1	INTENSIVA	EQ-E	EQUIPAMENT ESPORTIU
E-U2	EXTENSIVA UNIFAMILIAR	EQ-RL	EQUIPAMENT RELIGIÓS
E-U4	EXTENSIVA UNIFAMILIAR	ES	ESTACIÓ DE SERVEI
E-VEU	EXTENSIVA UNIFAMILIAR	EQ-SG	EQUIPAMENT SEGURETAT
E-P4	EXTENSIVA PLURIFAMILIAR	EQ-SC	EQUIPAMENT SOCI-CULTURAL
E-P6	EXTENSIVA PLURIFAMILIAR	EQ-MD	EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS
E-P7	EXTENSIVA PLURIFAMILIAR	EQ-S	EQUIPAMENT SANITARI
E-VE	EXTENSIVA PLURIFAMILIAR VOLUMETRIA ESPECIFICA	EQ-T	EQUIPAMENT TRANSPORTS
E-T3	EXTENSIVA TURISTICA	IS	INSTAL·LACIONS I SERVEIS
T-3a	EXTENSIVA TURISTICA ZONA TURISTICA (T-3a)	ESPAI LLIBRE PRIVAT	
T-3b	EXTENSIVA TURISTICA ZONA TURISTICA (T-3b)	EL-P	ESPAI LLIBRE PÚBLIC
C2	COMERCIAL		CARRERS PÚBLICS

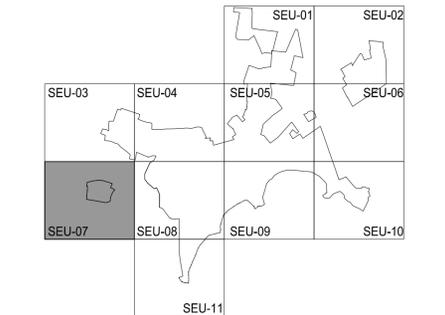
	LÍMITE UA
	ALINEACIÓ
	LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ 20 M
	LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ 6 M
	LÍMIT RIBERA DE MAR
	LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ ZMT
	PROPOSTA NOU VIAL
	TORRENT
	ZONA DE SERVITUD (TORRENTS 5 M)
	APRI INUNDACIÓ
	ZIP (ZONA D'INUNDACIÓ POTENCIAL)

SÒL URBÀ AMB P.P. AFEGIT

S.U.01-SEU

PENDENTS

	≥ 40%
	≥ 20% ≤ 40%



NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI DE STA. EULARIA		PLÀNOL N°
		SEU-07
Concepte:		ESCALA
SANTA EULARIA QUALIFICACIÓ DEL SÒL		1/1000 (A1) 1/2000 (A3)
OBSERVACIONS		
APROVACIÓ DEFINITIVA		
DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:
J.G.V.	J.M.M.	SEU
DATA:		GENER 2011
ELS REDACTORS:		
JOSE M. MAYOL COMAS ANTONIO RAMIS RAMOS		
		Ajuntament de Santa Eulària des Riu ILLES BALEARS



- CASC ANTIC CA
- INTENSIVA I
- EXTENSIVA UNIFAMILIAR E-U
- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR E-P
- EXTENSIVA TURÍSTICA E-T
- COMERCIAL C
- EQUIPAMENT ADMINISTRATIU INSTITUCIONAL EQ-AI
- EQUIPAMENT DOCENT EQ-D
- EQUIPAMENT ESPORTIU EQ-E
- EQUIPAMENT RELIGIÓS EQ-RL
- CEMENTIRI EQ-C
- ESTACIÓ DE SERVEIS
- EQUIPAMENT SEGURETAT EQ-SG
- EQUIPAMENT SOCI-CULTURAL EQ-SC
- EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS EQ-MD
- EQUIPAMENT SANITARI EQ-S
- EQUIPAMENT TRANSPORTS EQ-T
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS IS
- ESPAI LLIURE PÚBLIC EL-P
- ESPAI LLIURE PRIVAT EL-PR
- PEATONAL
- VIARI V
- APARCAMENT AP
- LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ
- ALINEACIÓ
- LÍMIT ORDENACIÓ AMB PLA ESPECIAL
- TORRENT
- ZONA SERVIDUT TORRENT 5 m.

CALIFICACIONS I LIMITS

- APR INUNDACIONS
- ZIP ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL

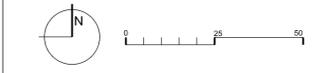
RISCS

- LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
- LÍMIT ZONA SERVIDUT DE TRANSTÍT
- XXXXXX LÍMIT ZONA SERVIDUT DE PROTECCIÓ

LEGISLACIÓ DE COSTES

- LÍMIT SÒL URBÀ
- SÒL URBÀ AMB PP AFEGIT

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ



ESCALA A1: 1/1.000 A3: 1/2.000
PLÀNOL SEU-08 STA EULÀRIA QUALIFICACIÓ DEL SÒL

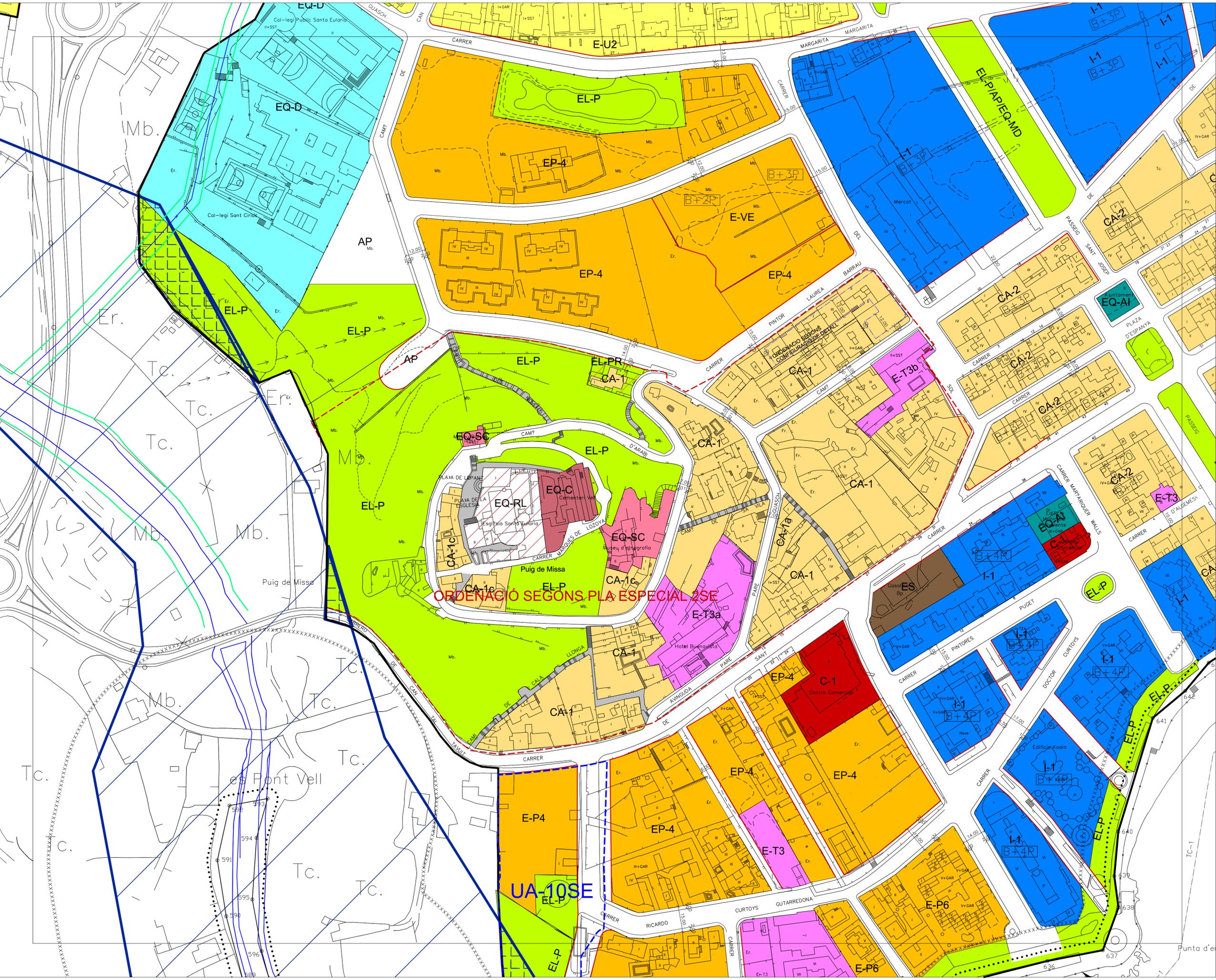
ABRIL 2015 SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

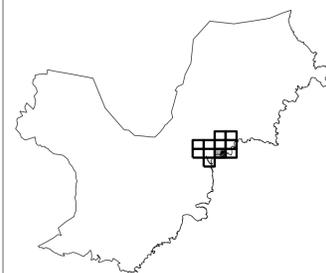
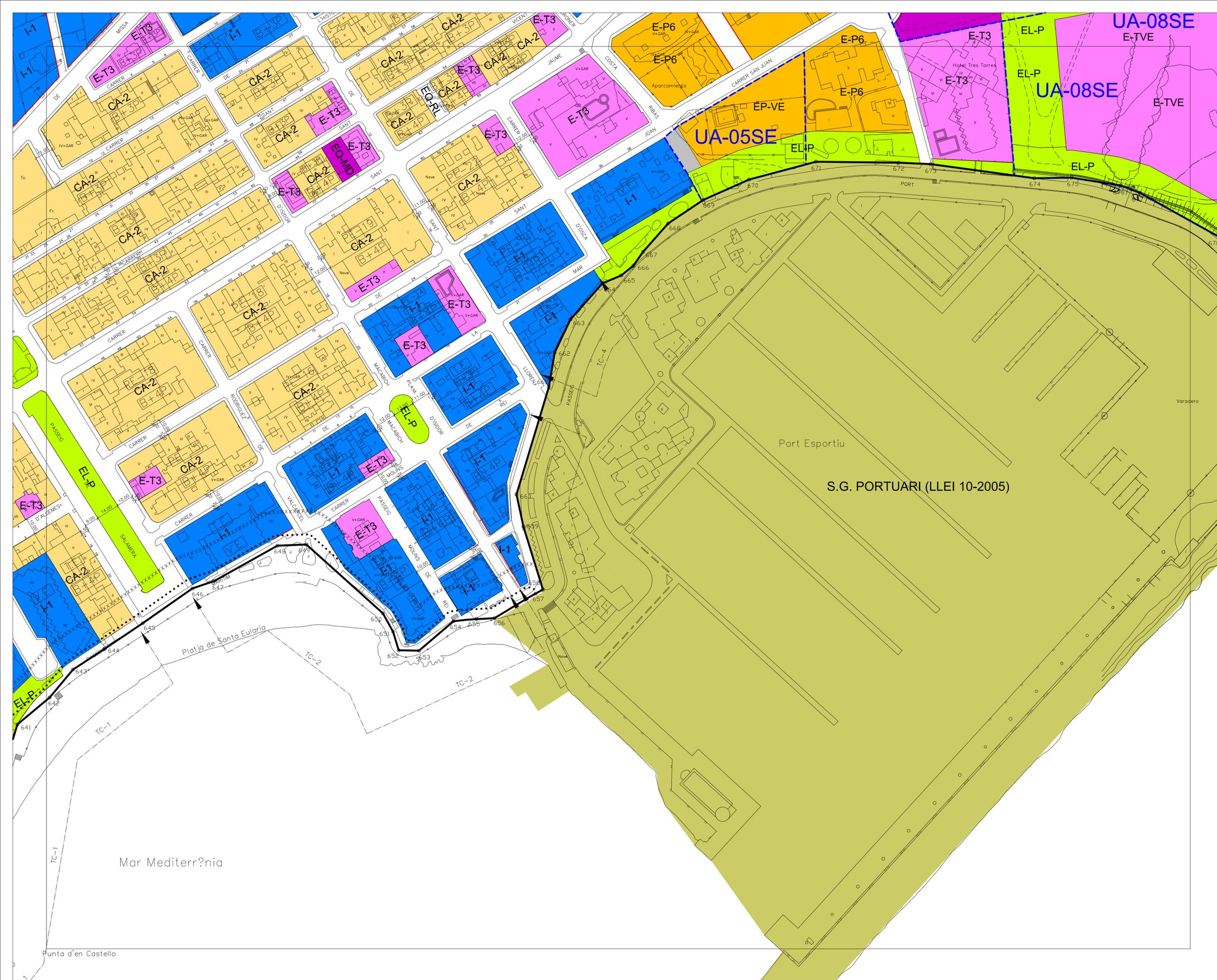
MODIFICACIÓ NO 8 DE LES NNSS

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

ORDENACIÓ SEGONS PLA ESPECIAL 2SE

UA-10SE





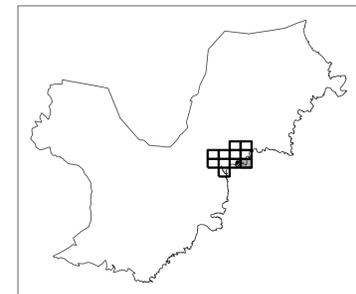
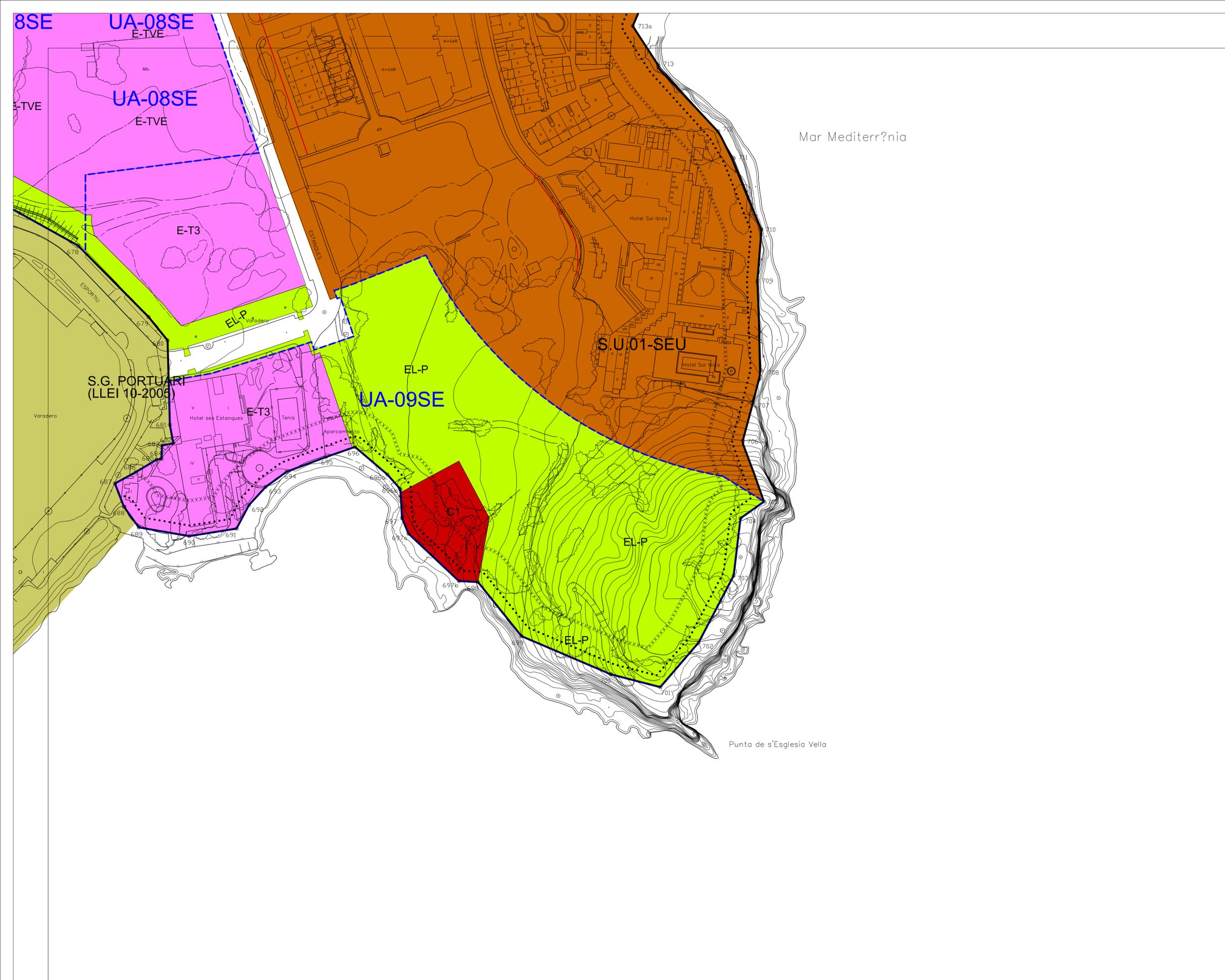
- CASC ANTIC CA
- INTENSIVA I
- EXTENSIVA UNIFAMILIAR E-U
- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR E-P
- EXTENSIVA TURÍSTICA E-T
- COMERCIAL C
- EQUIPAMENT ADMINISTRATIU INSTITUCIONAL EQ-AI
- EQUIPAMENT DOCENT EQ-D
- EQUIPAMENT ESPORTIU EQ-E
- EQUIPAMENT RELIGIÓS EQ-RL
- CEMENTIRI EQ-C
- ESTACIÓ DE SERVEI ES
- EQUIPAMENT SEGURETAT EQ-SG
- EQUIPAMENT SOCI-CULTURAL EQ-SC
- EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS EQ-MD
- EQUIPAMENT SANITARI EQ-S
- EQUIPAMENT TRANSPORTS EQ-T
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS IS
- ESPAI LLIBRE PÚBLIC EL-P
- ESPAI LLIBRE PRIVAT EL-PR
- PEATONAL
- VIARI V
- APARCAMENT AP
- LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ
- ALINEACIÓ
- LÍMIT ORDENACIÓ AMB PLA ESPECIAL
- TORRENT
- ZONA SERVITUT TORRENT 5 m.

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

- RISCS**
- LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
 - LÍMIT ZONA SERVITUT DE TRÀNSIT
 - LÍMIT ZONA SERVITUT DE PROTECCIÓ

- LEGISLACIÓ DE COSTES**
- LÍMIT SÒL URBÀ
 - SÒL URBÀ AMB PP AFEGIT

- ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ**
-



- CASC ANTIC CA
- INTENSIVA I
- EXTENSIVA UNIFAMILIAR E-U
- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR E-P
- EXTENSIVA TURÍSTICA E-T
- COMERCIAL C
- EQUIPAMENT ADMINISTRATIU INSTITUCIONAL EQ-AI
- EQUIPAMENT DOCENT EQ-D
- EQUIPAMENT ESPORTIU EQ-E
- EQUIPAMENT RELIGIÓS EQ-RL
- CEMENTIRI EQ-C
- ESTACIÓ DE SERVEIS
- EQUIPAMENT SEGURETAT EQ-SG
- EQUIPAMENT SOCI-CULTURAL EQ-SC
- EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS EQ-MD
- EQUIPAMENT SANITARI EQ-S
- EQUIPAMENT TRANSPORTS EQ-T
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS IS
- ESPAI LLIURE PÚBLIC EL-P
- ESPAI LLIURE PRIVAT EL-PR
- PEATONAL
- VIARI V
- APARCAMENT AP
- LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ
- ALINEACIÓ
- LÍMIT ORDENACIÓ AMB PLA ESPECIAL
- TORRENT
- ZONA SERVITUT TORRENT 5 m.

CALIFICACIONS I LÍMITS

- APR INUNDACIONS
- ZIP ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL

RISCS

- LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
- LÍMIT ZONA SERVITUT DE TRÀNSIT
- LÍMIT ZONA SERVITUT DE PROTECCIÓ

LEGISLACIÓ DE COSTES

- LÍMIT SÒL URBÀ
- SÒL URBÀ AMB PP AFEGIT

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ



ESCALA A1: 1/1.000 A3: 1/2.000
 PLÀNOL SEU-10 STA EULÀRIA QUALIFICACIÓ DEL SÒL

AGOST 2014 SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

MODIFICACIÓ NO 8 DE LES NNSS
 AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

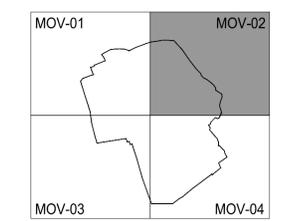
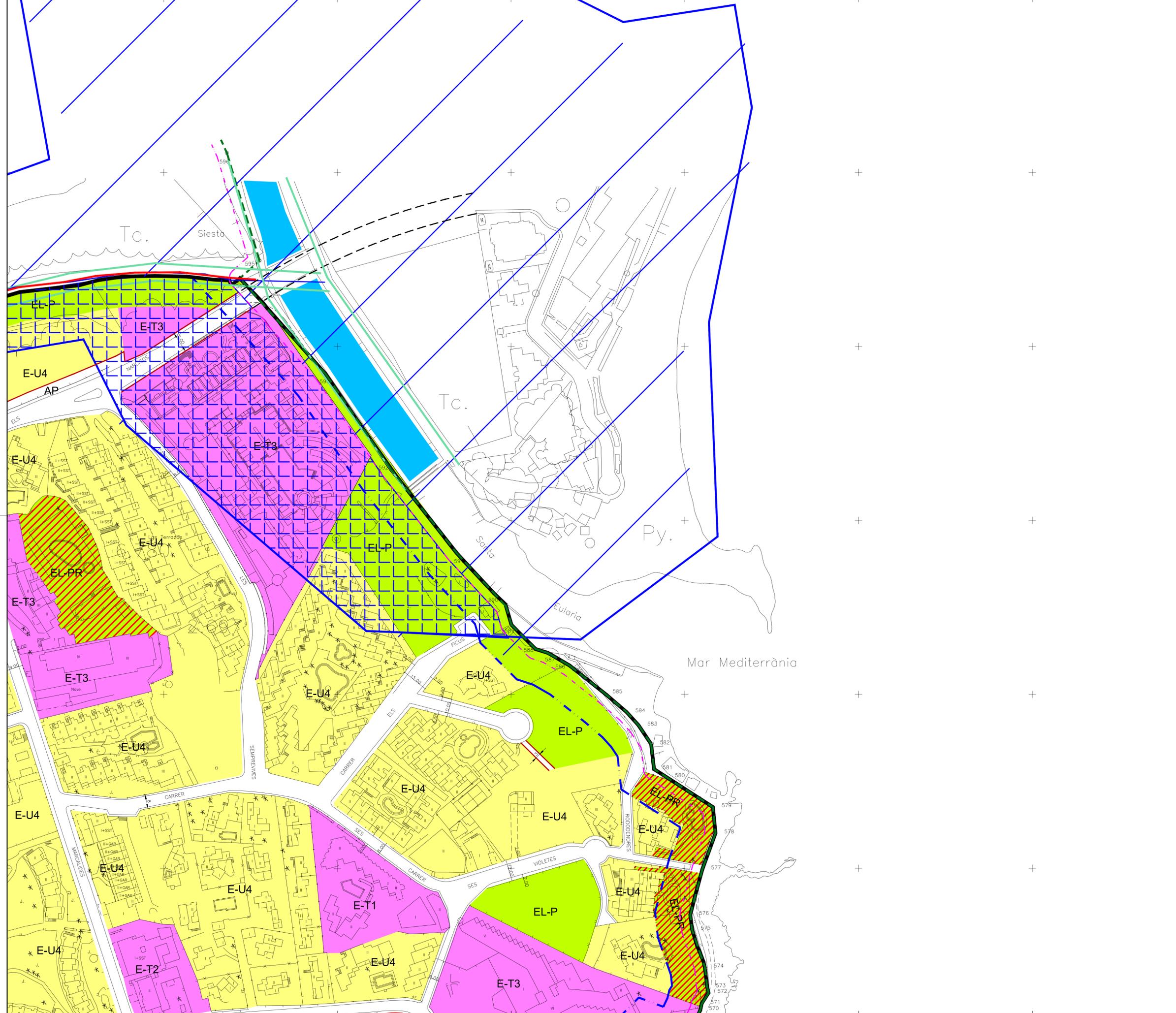
SÒL URBÀ

- E-U4 EXTENSIVA UNIFAMILIAR
- E-T1 EXTENSIVA TURÍSTICA
- E-T2 EXTENSIVA TURÍSTICA
- E-T3 EXTENSIVA TURÍSTICA
- C1 COMERCIAL
- EQ-E EQUIPAMENT ESPORTIU
- EL-PR ESPAI LLIURE PRIVAT
- EL-P ESPAI LLIURE PÚBLIC
- CARRERS PÚBLICS
- LÍMIT SÒL URBÀ
- LÍMITE UA
- ALINEACIÓ
- LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ 20 M
- LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ 6 M
- LÍMIT RIBERA DE MAR
- LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ ZMT
- PROPOSTA NOU VIAL
- TORRENT
- ZONA DE SERVITUD (TORRENTS 5 M)

- APR INUNDACIÓ
- ZIP (ZONA D'INUNDACIÓ POTENCIAL)

PENDENTS

- ≥40%
- ≥20% ≤40%



NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI DE STA. EULARIA PLÀNOL N°
MOV-02

Concepte:
SIESTA-MONTAÑAS VERDES
QUALIFICACIÓ DEL SÒL ESCALA
1/1000 (A1)
1/2000 (A3)

OBSERVACIONS
APROVACIÓ DEFINITIVA

DIBUIXAT: J.G.V.	COMPROVAT: J.M.M.	CLAU: MOV	DATA: GENER 2011
---------------------	----------------------	--------------	---------------------

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Santa Eulària des Riu
ILLES BALEARS

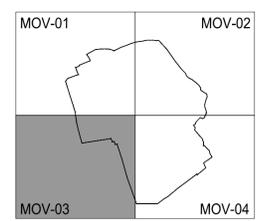
SÒL URBÀ

- E-U4 EXTENSIVA UNIFAMILIAR
- E-T1 EXTENSIVA TURÍSTICA
- E-T2 EXTENSIVA TURÍSTICA
- E-T3 EXTENSIVA TURÍSTICA
- C1 COMERCIAL
- EQ-E EQUIPAMENT ESPORTIU
- EL-PR ESPAI LLIURE PRIVAT
- EL-P ESPAI LLIURE PÚBLIC
- CARRERS PÚBLICS
- LÍMIT SÒL URBÀ
- LÍMITE UA
- ALINEACIÓ
- LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ 20 M
- LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ 6 M
- LÍMIT RIBERA DE MAR
- LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ ZMT
- PROPOSTA NOU VIAL
- TORRENT
- ZONA DE SERVITUT (TORRENTS 5 M)

- APR INUNDACIÓ
- ZIP (ZONA D'INUNDACIÓ POTENCIAL)

PENDENTS

- ≥40%
- ≥20% ≤40%



NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI DE STA. EULARIA PLÀNOL N°
MOV-03

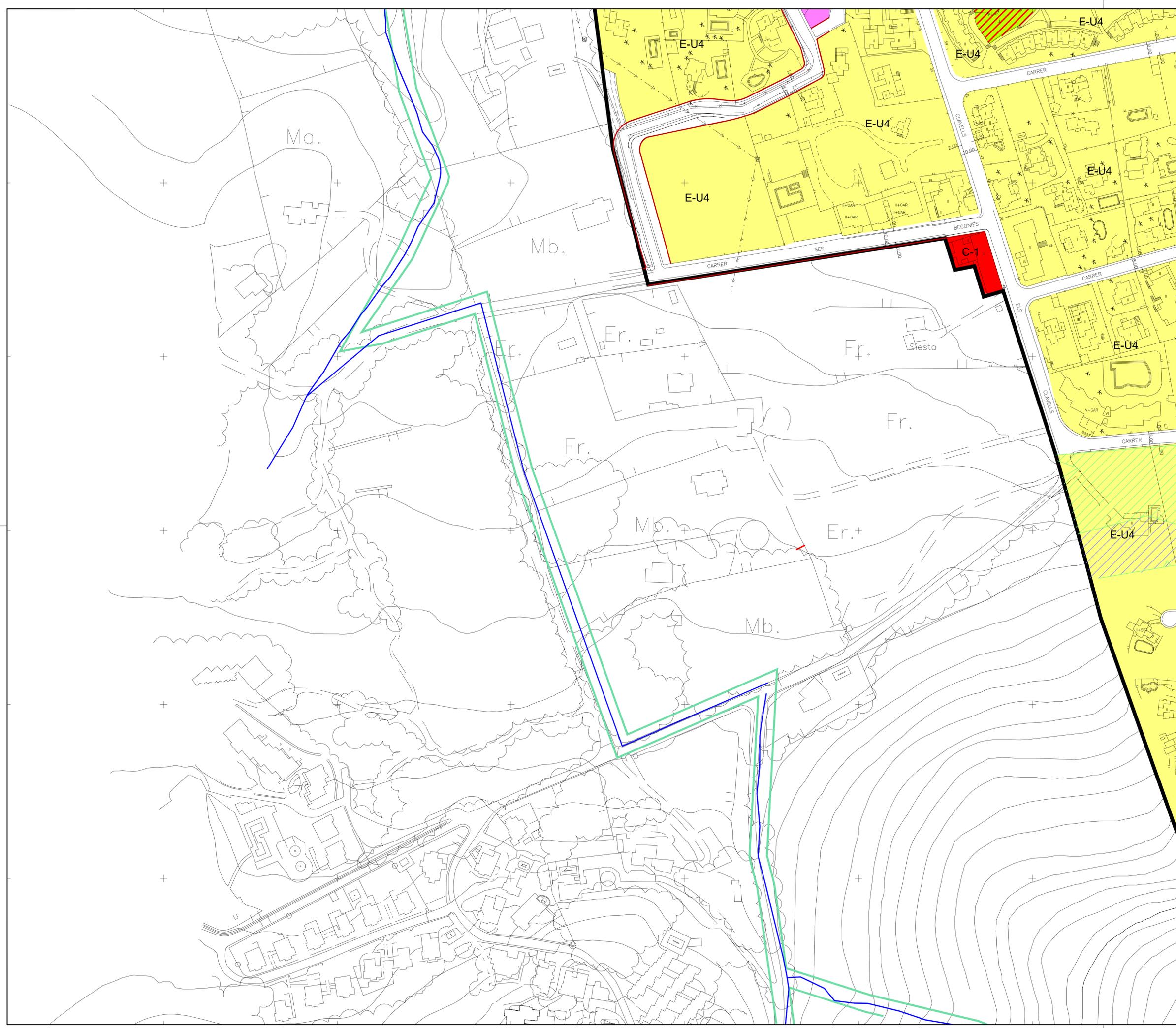
Concepte: **SIESTA-MONTAÑAS VERDES QUALIFICACIÓ DEL SÒL** ESCALA
1/1000 (A1)
1/2000 (A3)

OBSERVACIONS
APROVACIÓ DEFINITIVA

DIBUIXAT: J.G.V.	COMPROVAT: J.M.M	CLAU: MOV	DATA: GENER 2011
---------------------	---------------------	--------------	---------------------

ELS REDACTORS:
JOSE M. MAYOL COMAS
ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Santa Eulària des Riu
ILLES BALEARS



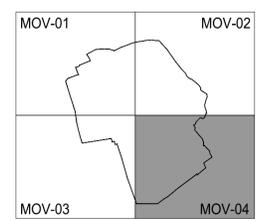
SÒL URBÀ

- E-U4 EXTENSIVA UNIFAMILIAR
- E-T1 EXTENSIVA TURISTICA
- E-T2 EXTENSIVA TURISTICA
- E-T3 EXTENSIVA TURISTICA
- C1 COMERCIAL
- EQ-E EQUIPAMENT ESPORTIU
- EL-PR ESPAI LLIURE PRIVAT
- EL-P ESPAI LLIURE PÚBLIC
- CARRERS PÚBLICS
- LÍMIT SÒL URBÀ
- LÍMITE UA
- ALINEACIÓ
- LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ 20 M
- LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ 6 M
- LÍMIT RIBERA DE MAR
- LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ ZMT
- PROPOSTA NOU VIAL
- TORRENT
- ZONA DE SERVITUD (TORRENTS 5 M)

- APR INUNDACIÓ
- ZIP (ZONA D'INUNDACIÓ POTENCIAL)

PENDENTS

- ≥40%
- ≥20% ≤40%



NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI DE STA. EULARIA PLÀNOL N°
MOV-04

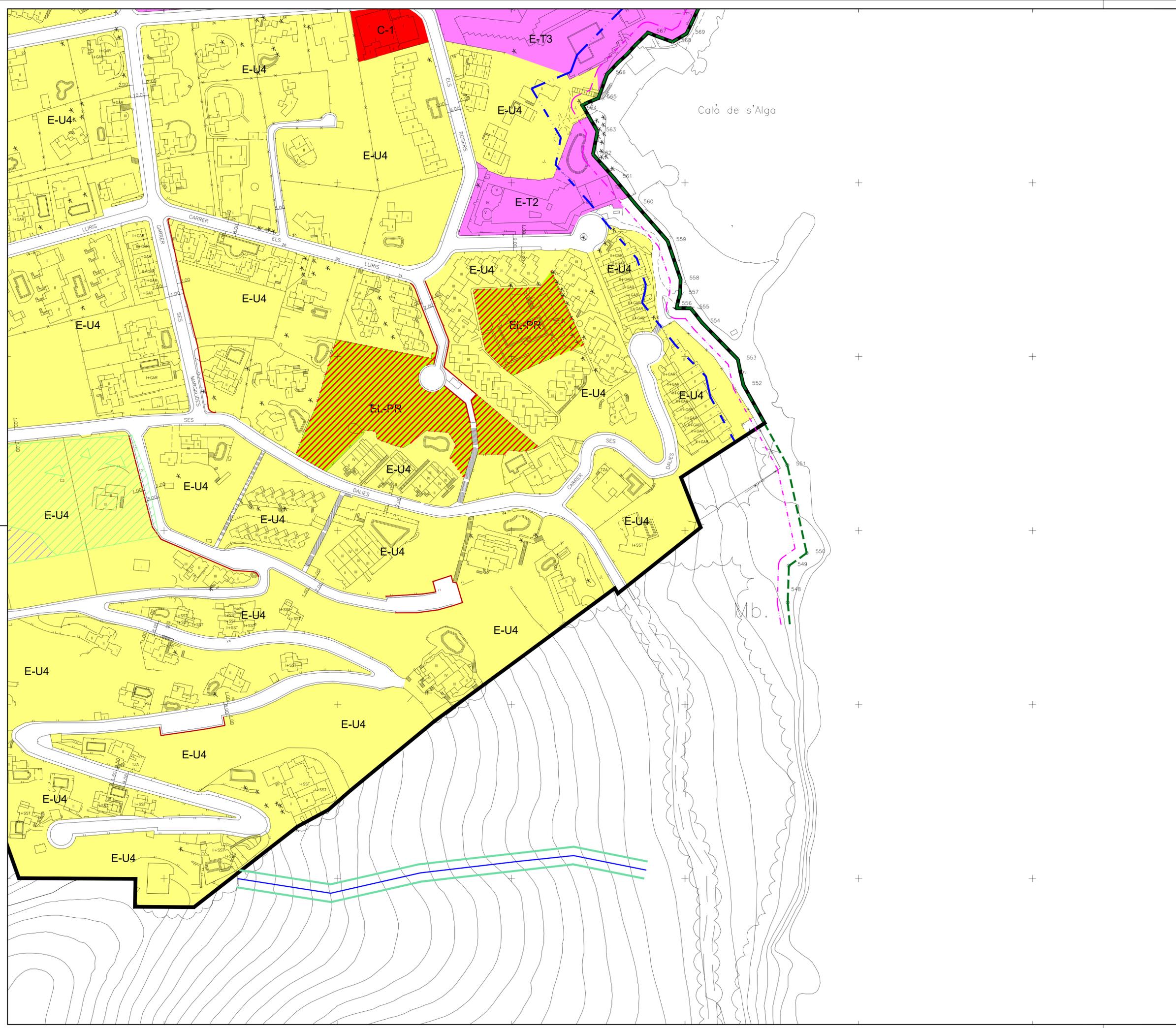
Concepte: **SIESTA-MONTAÑAS VERDES** ESCALA
QUALIFICACIÓ DEL SÒL 1/1000 (A1)
1/2000 (A3)

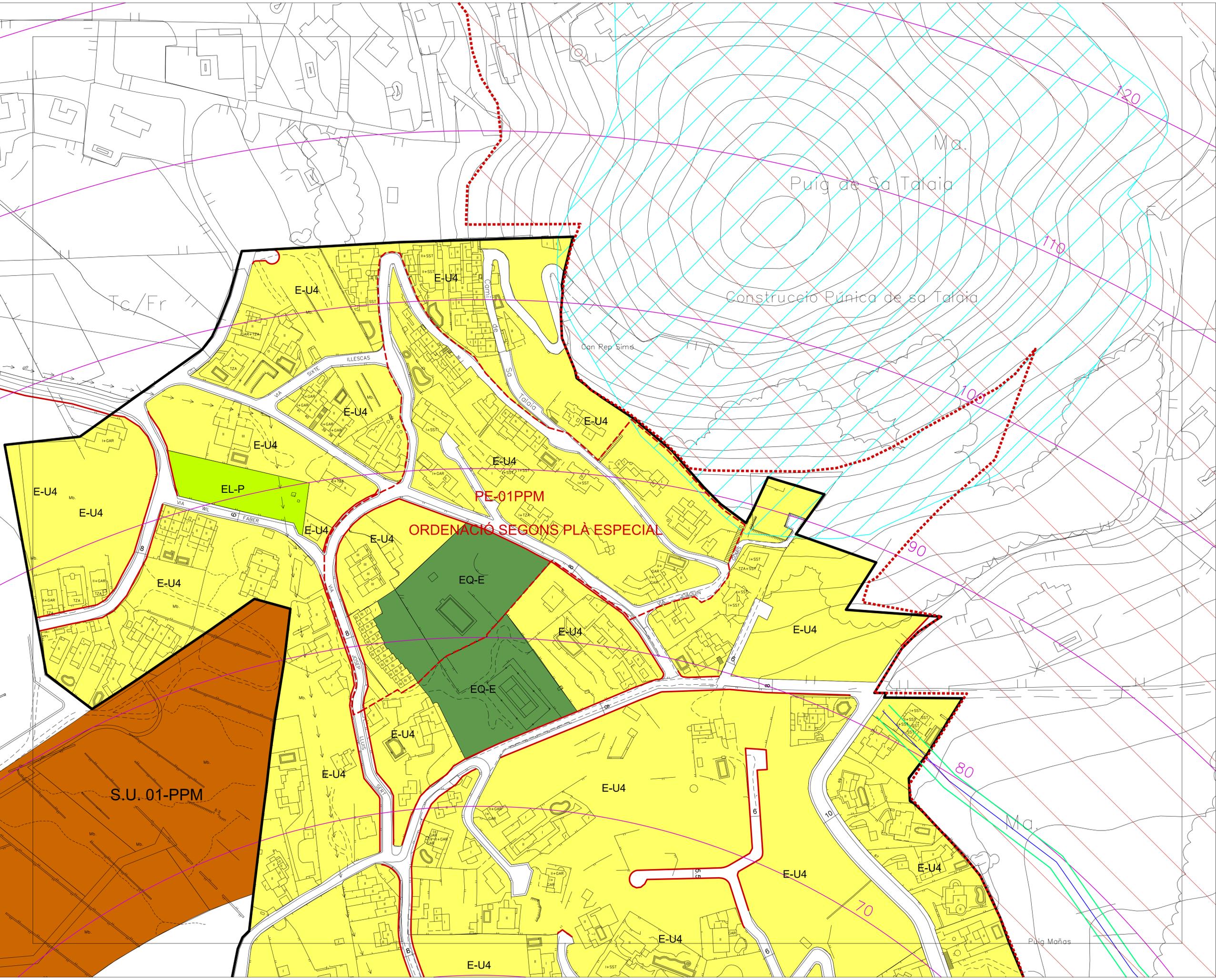
OBSERVACIONS
 APROVACIÓ DEFINITIVA

DIBUIXAT: J.G.V.	COMPROVAT: J.M.M	CLAU: MOV	DATA: GENER 2011
---------------------	---------------------	--------------	---------------------

ELS REDACTORS:
 JOSE M. MAYOL COMAS
 ANTONIO RAMIS RAMOS

Ajuntament de Santa Eulària des Riu
ILLES BALEARS





- EXTENSIVA UNIFAMILIAR E-U
- EXTENSIVA TURÍSTICA
- EQUIPAMENT EQ / ESTABLIMENTS PÚBLICS EP
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS IS
- ESPAI LLIBRE PÚBLIC EL-P
- ESPAI LLIBRE PRIVAT EL-PR
- VIARI V
- AMPLIACIÓ ANEI (LLEI 4-2008)
- ALINEACIÓ
- LIMIT ORDENACIÓ AMB PLA ESPECIAL
- TORRENT
- ZONA SERVIDUT TORRENT 5 m.

CALIFICACIONS I LIMITS

- ENVOLVENT DE SERVIDUT RADIOELÈCTRIQUES
- SUPERFÍCIES DE LIMITACIÓ D'ALTURES DE SERVIDUT RADIOELÈCTRIQUES
- ZONA DE SEGURETAT DE LES SERVIDUTS RADIOELÈCTRIQUES
- VULNERACIONS DEL TERRENY

SERVIDUTS AERONÀUTIQUES

- LIMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
- LIMIT ZONA SERVIDUT DE TRÀNSIT
- XXXXXX LIMIT ZONA SERVIDUT DE PROTECCIÓ

LEGISLACIÓ DE COSTES

- LIMIT SÒL URBÀ
- SÒL URBÀ AMB PP AFEGIT

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ



ESCALA A1: 1/1.000 A3: 1/2.000
PLÀNOL PPM-02 CAN PEP SIMÓ-ES POUET -CAP MARTINET
QUALIFICACIÓ DEL SÒL
SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

ABRIL 2015 MODIFICACIÓ NO 8 DE LES NNSS
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU