

# AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

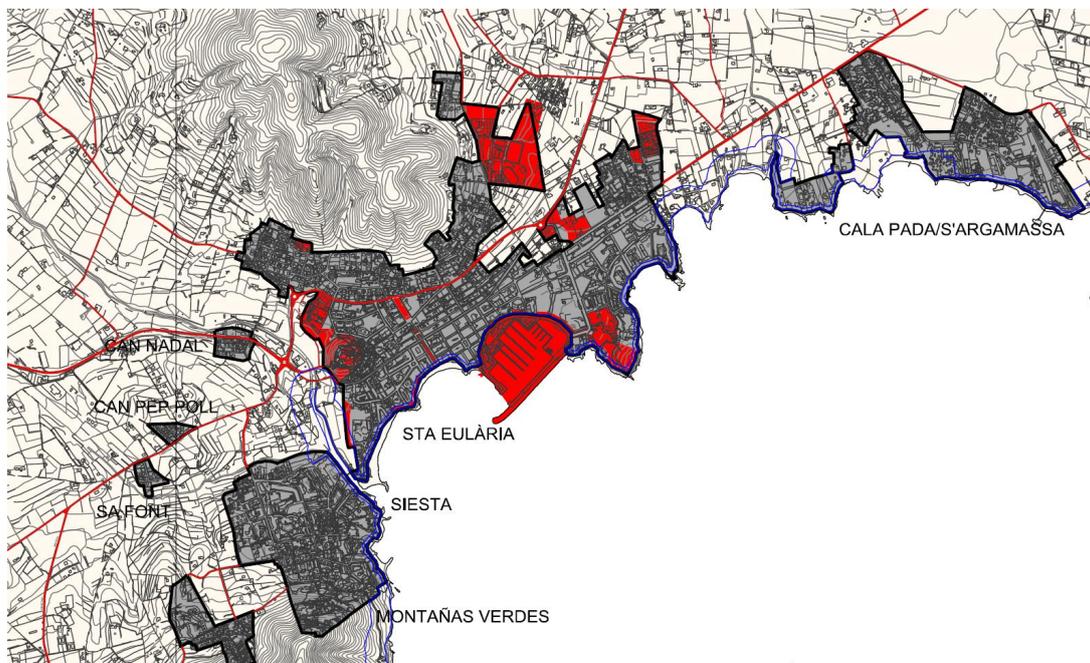


**Santa Eulària des Riu**

Sant Carles... Santa Gertrudis... Santa Eulària... Jesús... Puig d'en Valls



## ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 DE LAS NNSS DEL T.M. DE SANTA EULÀRIA DES RIU



OCTUBRE 2018



C/ Can Dusai, 3 07001 – PALMA (Mallorca, Illes Balears)

☎ 971 425 675 / ✉ [uap2100@uap2100.com](mailto:uap2100@uap2100.com)

## **ÍNDICE**

1. INTRODUCCIÓN.
2. CONTENIDO Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
3. SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y SU PROBABLE EVOLUCIÓN EN CASO DE NO APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
4. CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES QUE SE PUEDEN VER AFECTADAS.
5. PROBLEMAS MEDIOAMBIENTALES EXISTENTES EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
6. PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE.
7. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS DERIVADOS DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
8. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.
9. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.
10. RESUMEN DE CARÁCTER NO TÉCNICO DEL ESTUDIO.

## **ANEJOS**

1. PLANOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

## **1.- INTRODUCCIÓN**

El presente Estudio Ambiental Estratégico es un documento técnico en el que se identifican, describen y evalúan los posibles efectos significativos en el medio ambiente derivados de la aplicación de la Modificación Puntual número 10 de las Normas Subsidiarias del TM de Santa Eulària des Riu. Asimismo se plantean unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables y que tienen en cuenta los objetivos y su ámbito de aplicación.

En cumplimiento de la Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears de fecha 10 de julio de 2018, por la que se formula el informe ambiental estratégico sobre la Modificación puntual número 10 de las NNSS de Santa Eulària des Riu, se ha procedido a elaborar el Estudio ambiental estratégico de la misma, de acuerdo con los condicionantes señalados en dicha resolución, y a elaborar asimismo la versión inicial de la Modificación, teniendo en cuenta el citado estudio ambiental estratégico.

Como se ha mencionado, con fecha 10 de julio de 2018, la CMAIB emite informe ambiental estratégico sobre la modificación puntual, concluyendo:

- Sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria la modificación puntual.
- Exigir al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu la elaboración de un estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta como documento de alcance, el mismo informe técnico.

En aplicación de lo señalado en los artículos 21 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA), a cuyas determinaciones en cuanto a procedimiento y plazos remite la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears (LEAIB), se procederá la tramitación ambiental:

1. El Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu someterá la versión inicial de la Modificación, junto con el Estudio ambiental estratégico, a información pública por plazo mínimo de 45 días hábiles previo anuncio en el BOIB y en la sede electrónica, debiendo la documentación expuesta a información pública incluir un resumen no técnico del Estudio ambiental estratégico.
2. Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu someterá la versión inicial de la Modificación, acompañada del Estudio ambiental estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas, que dispondrán de un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles desde que se les somete la versión inicial de la Modificación, acompañada del Estudio ambiental estratégico, para emitir los informes y alegaciones que estimen pertinentes.
3. Tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, se modificará, de ser preciso, el Estudio ambiental estratégico, y se elaborará la propuesta final de la Modificación a cuyo efecto no se tendrán en cuenta los informes o alegaciones recibidos fuera de los plazos establecidos.
4. El Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu remitirá a la CMAIB el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:
  - a. La propuesta final de plan o programa.

- b. El estudio ambiental estratégico.
  - c. El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración.
  - d. Un documento resumen en el que se describa la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración.
5. La CMAIB realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación de la Modificación en el medio ambiente, que tomará en consideración el cambio climático.
  6. Si durante el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental estratégica la CMAIB estimara que la información pública o las consultas no se han realizado conforme a lo legalmente establecido, requerirá al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu para que subsane el expediente de evaluación ambiental estratégica en el plazo máximo de tres meses, período temporal que suspenderá el cómputo del plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica.
  7. Si durante el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental estratégica la CMAIB concluyera que es necesaria información adicional para formular la declaración ambiental estratégica, solicitará la información que sea imprescindible para completar el expediente, con suspensión del plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica.
  8. La CMAIB continuará con el procedimiento siempre que disponga de los elementos de juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental estratégica y si en el expediente de evaluación ambiental estratégica no constara alguno de los informes de las Administraciones públicas afectadas y consultadas, y el órgano ambiental no dispusiera de elementos de juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental estratégica, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe para que, en el plazo de diez días, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días, 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 Riu y suspende el plazo para la formulación de la declaración de impacto ambiental.
  9. La CMAIB, una vez finalizado el análisis técnico del expediente formulará la declaración ambiental estratégica, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del expediente completo, prorrogables por dos meses más por razones justificadas debidamente motivadas y comunicadas al promotor y al órgano sustantivo.
- La declaración ambiental estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento, incluyendo los resultados de la información pública y de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en la Modificación que finalmente se apruebe.

La declaración ambiental estratégica, una vez formulada, se remitirá para su publicación en el plazo de quince días hábiles al BOIB, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

10. El Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu incorporará el contenido de la declaración ambiental estratégica en la Modificación y, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística, lo someterá a aprobación definitiva.
11. En el plazo de quince días hábiles desde la adopción o aprobación del plan o programa, el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu remitirá, para su publicación en el BOIB, la siguiente documentación:
  - a. El acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación y una referencia a la dirección electrónica en la que se pondrá a disposición del público su contenido íntegro.
  - b. Un extracto que incluya los siguientes aspectos:
    - De qué manera se han integrado en la Modificación los aspectos ambientales.
    - Cómo se ha tomado en consideración en la Modificación el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas, y la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.
    - Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.
  - c. Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación de la Modificación.

En base al art. 20 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y teniendo en cuenta las consideraciones del documento de alcance elaborado por la CMAIB, se redacta el presente Estudio Ambiental Estratégico.

El art. 20 de la Ley 21/2013 señala que *“el estudio ambiental estratégico se considerará parte integrante del plan o programa y contendrá, como mínimo, la información contenida en el anexo IV, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar su calidad. A estos efectos, se tendrán en cuenta los siguientes extremos:*

- a) Los conocimientos y métodos de evaluación existentes.*
- b) El contenido y nivel de detalle del plan o programa.*
- c) La fase del proceso de decisión en que se encuentra.*
- d) La medida en que la evaluación de determinados aspectos necesita ser complementada en otras fases de dicho proceso, para evitar su repetición.”*

## **2.- CONTENIDO Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

### **2.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

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

- 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.
- La revisión y compleción de las alineaciones viarias grafiadas, definiéndolas bajo un criterio unitario.
- 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.
- 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.
- La modificación de la ordenación actual de los terrenos que se incluyen en la nueva unidad de actuación en suelo urbano UA-12SE.

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 Fonet, Santa Gertrudis, Ses Torres y Cas Corb, y se completará en fases sucesivas respecto del resto de núcleos.

La modificación puntual, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) también tiene como objetivos los siguientes:

- Facilitar el desarrollo socio-económico equilibrado y compatible con la protección y mejora del medio-ambiente.
- Mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y una mejora ambiental de los espacios urbanos del municipio.
- Garantizar el acceso de los ciudadanos del municipio a una vivienda digna y adecuada.
- Proteger los espacios abiertos del municipio de cualquier uso que pueda alterar sus valores ecológicos y paisajísticos.

### **2.2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

El ámbito de la modificación puntual número 10 de las NNSS de Santa Eulària des Riu se sitúa casi exclusivamente en el núcleo de población de Santa Eulària (ámbito I).

Únicamente se incluye una parcela de la urbanización de Cap Martinet en el ámbito de la modificación (ámbito II).

Topográficamente los terrenos que constituyen el sector de estudio, son mayoritariamente poco accidentados, con unas pendientes suaves y regulares, comprendidos entre otras zonas levemente elevadas que rodean el núcleo por el norte y el sur. El ámbito de la modificación es atravesado por el único curso de agua catalogado como río en todas las Islas Baleares.



Detalle del ámbito I de la modificación puntual número 10. Fuente: Sitibsa



Detalle del ámbito II de la modificación puntual número 10. Fuente: Sitibsa

### 2.3.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La Modificación puntual número 10 de las NNSS tiene el contenido que se desarrolla a lo largo de este apartado, y que engloba los siguientes puntos: la traslación, sobre la cartografía urbana a escala 1:1000 del núcleo urbano de Santa Eulària des Riu elaborada por SITIBSA, de las determinaciones de carácter gráfico mediante las que las NNSS vigentes definen la ordenación pormenorizada de dicho núcleo y, aprovechando dicha traslación, alterar una serie de aspectos puntuales de la ordenación vigente. A continuación se especifican los puntos desarrollados en la modificación:

#### A. Modificación del sistema de referencia cartográfico.

La Modificación contempla, en primer lugar, la traslación de las determinaciones gráficas mediante las que las NNSS definen la ordenación pormenorizada del núcleo de Santa Eulària des Riu, 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.

#### B. Modificación de la escala gráfica de representación

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, facultando 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.

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

C. Corrección con carácter general de los errores detectados en cuanto a la asignación y límites de las distintas calificaciones.

Entre las correcciones de errores que se llevan a cabo mediante la modificación puntual, cabe destacar las siguientes:

- 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.
- La corrección de los errores de asignación a viario público de tramos correspondientes a accesos o aparcamientos privados.
- La asignación el sistema general de equipamiento educativo de diversas piezas al norte del núcleo, cuyos límites asimismo se ajustan a la realidad.
- 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.

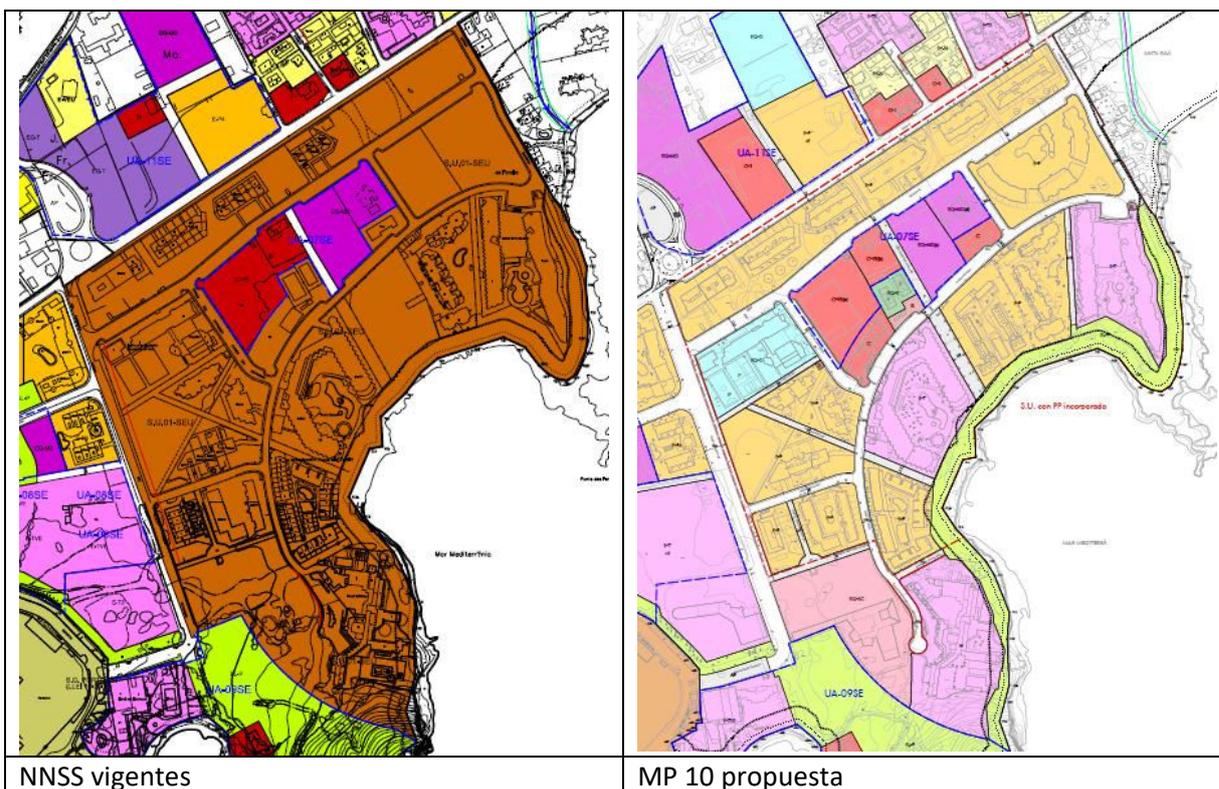
D. Revisión generalizada de las alineaciones viarias definidas.

En la modificación puntual se establecen las alineaciones viarias 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:

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

E. Incorporación a la documentación gráfica de las NNSS de las determinaciones de la ordenación de los terrenos del sector de Cas Capitá-Es Faraió.

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 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, EQMD.



#### F. Modificación de la ordenación para los terrenos de la UA-04SE.

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, alterando las condiciones morfológicas y de implantación de la edificación, 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.

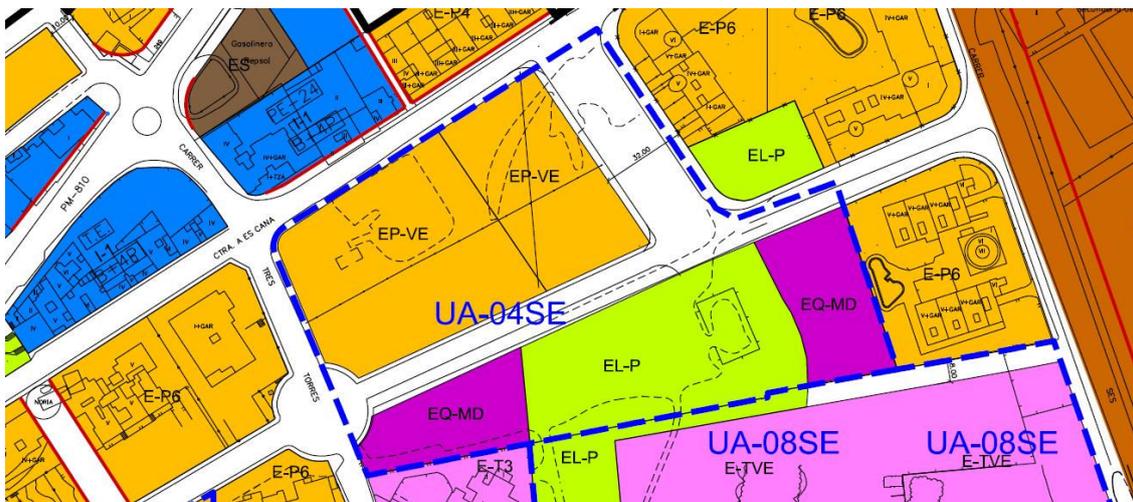
Las modificaciones suponen, básicamente, la alteración de:

- 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.
- El techo edificable de las parcelas lucrativas, que pasa de 12.619 m<sup>2</sup>t a 14.846,92 m<sup>2</sup>t, con un incremento neto de 2.297,92 m<sup>2</sup>t.
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>, 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:

- 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.
- Tampoco altera la superficie de dicho sistema dado que se mantiene la superficie inicial del mismo.



Ordenación actual de la UA-04SE



Ordenación propuesta de la UA-04SE

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 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento (AP): 5.366 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de equipamiento municipal diverso: 3.710 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.901 m<sup>2</sup>

c2. Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar E-VE: 8.347 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.347 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Zona extensiva plurifamiliar E-VE: 12.619 m<sup>2</sup> de techo

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

d. Superficie total de la unidad de actuación: 22.248 m<sup>2</sup>

e. Sistema de actuación: Compensación

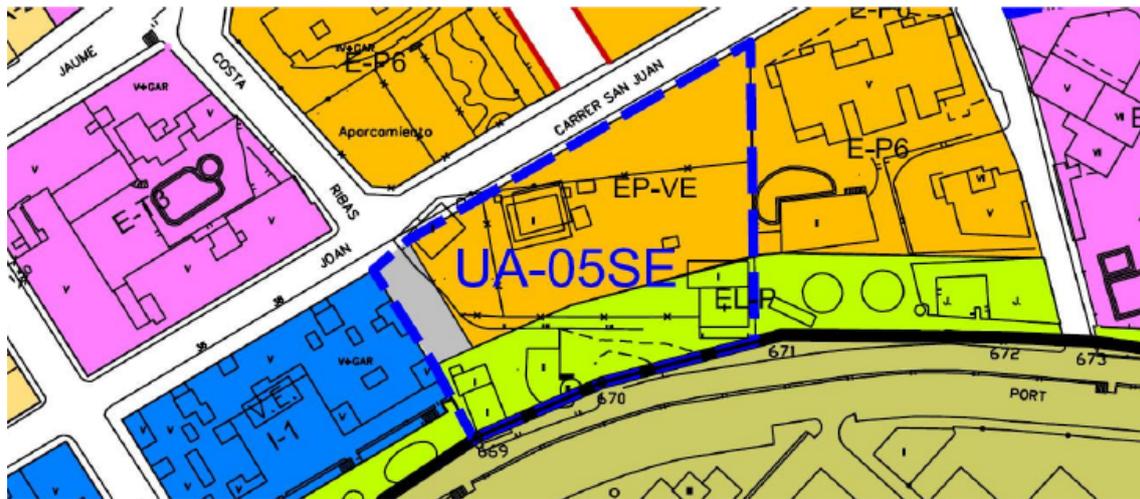
f. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

Quedará como sigue:

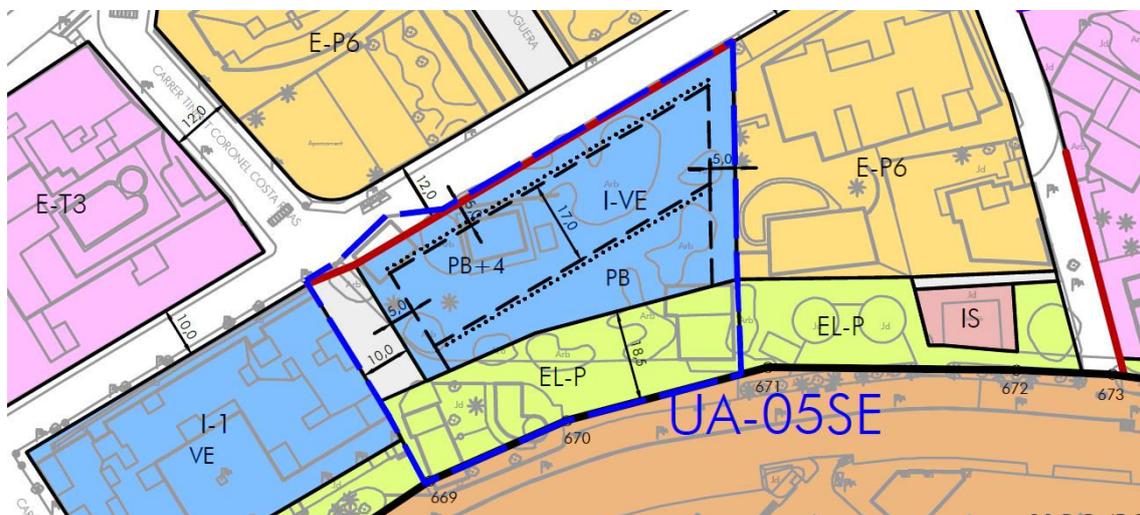
#### 04. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04SE

a. Situación, ámbito y objeto.





Ordenación actual de la UA-05SE



Ordenación propuesta de la UA-05SE

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 m<sup>2</sup>

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

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

c2. Usos lucrativos.

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

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

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

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

- d. Superficie total de la unidad de actuación: 4.176 m<sup>2</sup>  
 e. Sistema de actuación: Compensación  
 f. Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización

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 grafía en planos.

Resto de condiciones las de la calificación I-1

### c. Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

#### c1. Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.310 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de espacio viario (V): 470 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.780 m<sup>2</sup>

Edificabilidad mínima uso no lucrativo: 1.587,39 m<sup>2</sup>t

#### c2. Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona intensiva I-VE: 2558 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2558 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 4.759,03 m<sup>2</sup>t de uso residencial

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

### d. Superficie total de la unidad de actuación: 4.338 m<sup>2</sup>

### e. Sistema de actuación: Compensación

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

## H. Modificación de la ordenación para los terrenos de la UA-11SE.

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

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

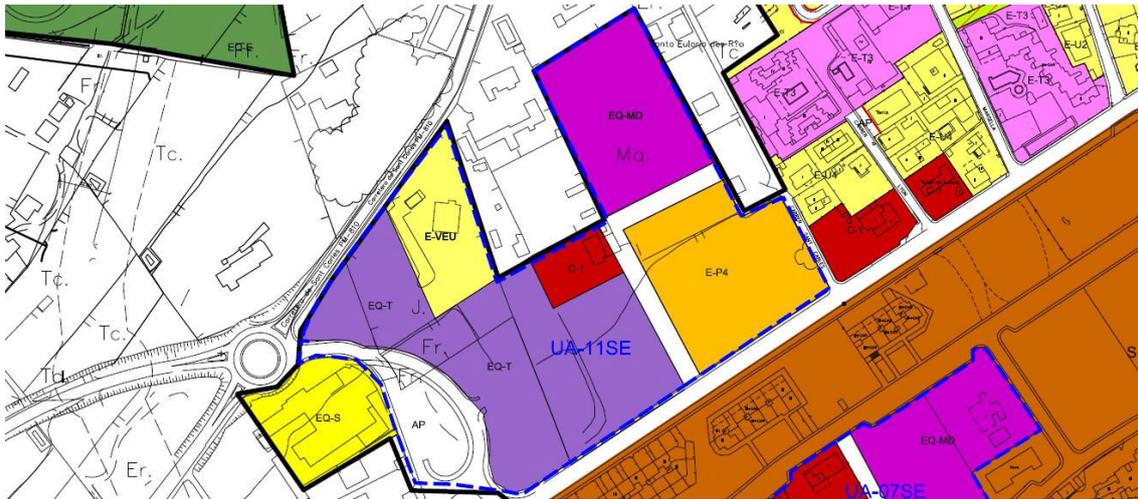
- El ámbito de la UA, cuya superficie total asciende a 43.135 m<sup>2</sup>, no incluye los terrenos titularidad del Consell Insular en que actualmente se emplaza el

aparcamiento de automóviles vinculado a la residencia de Can Blai, ni los correspondientes al actual trazado del tramo viario que conecta la rotonda en que se ubica tal residencia con la carretera a Cala Pada.

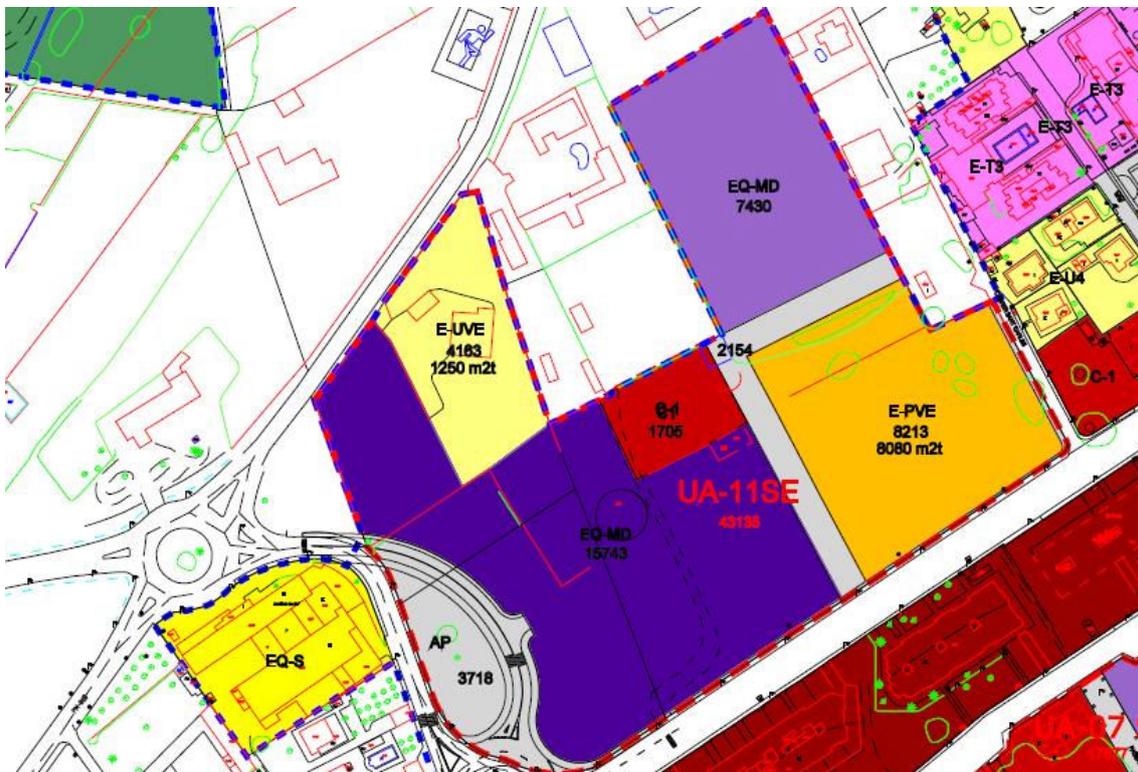
- Los terrenos en que ha de emplazarse la futura estación de autobuses no están calificados como EQ-T sino como EQ-MD, tal y como reiteradamente se señala en los apartados 6.3.5.d (2.6.1.b) (2.5.5.b.8) (2.6.4.18) y 6.11.10 de la Memoria de las NNSS y se recoge en la ficha de la UA.

Por ello, se ha aprovechado la traslación para corregir los errores señalados, efectuándose la propuesta de nueva ordenación con incorporación de las correspondientes correcciones. Las modificaciones que ahora se proponen, suponen básicamente:

- a. La eliminación de la zona residencial unifamiliar prevista cuyos terrenos: 4.163 m<sup>2</sup> de superficie con un aprovechamiento de 1.250 m<sup>2</sup>t, se incorporan ahora a los calificados como equipamiento y se destinan a la ubicación de la estación de autobuses.
- b. El incremento -de 1.705 m<sup>2</sup> a 5.868 m<sup>2</sup>, es decir 4.163 m<sup>2</sup> netos de aumento, cifra idéntica a la antes citada- de la superficie de terrenos calificados para uso comercial, cuya edificabilidad se fija en 2.955 m<sup>2</sup>t, resultado de añadir a los 1.705 m<sup>2</sup>t hasta ahora previstos los 1.250 m<sup>2</sup>t detraídos de la antigua zona residencial unifamiliar.
- c. El mantenimiento de la magnitud y configuración de la zona calificada como residencial extensiva plurifamiliar: 8.213 m<sup>2</sup> de superficie con una edificabilidad de 8.080 m<sup>2</sup>t y una capacidad máxima de 65 viviendas.
- 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 m<sup>2</sup> iniciales.
- e. 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 actual de la UA-11SE



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

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

## 11. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-11SE

### a. Situación, ámbito y objeto.

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

### b. Criterios de ordenación.

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

### c. Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

#### c1. Usos no lucrativos.

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

Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento AP: 5.881 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 29.054 m<sup>2</sup>  
 c2. Usos lucrativos.  
 Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar con volumetría específica E-UVE: 4.163 m<sup>2</sup>  
 Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar con volumetría específica E-PVE: 8.213 m<sup>2</sup>  
 Superficie máxima de zona comercial C1: 1.705 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 14.081 m<sup>2</sup>  
 Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:  
 Calificación E-UVE: Edificabilidad 1.250 m<sup>2</sup> de techo. 0.30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Resto de condiciones idénticas a las de la calificación E-U4. Número máximo de viviendas: 5  
 Calificación E-PVE: Edificabilidad 8.080 m<sup>2</sup> de techo. 0.98 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Resto de condiciones idénticas a las de la calificación E-P4. Número máximo de viviendas: 65.  
 Calificación C1: Según características generales de la calificación.  
 d. Superficie total de la unidad de actuación: 43.135 m<sup>2</sup>  
 e. Sistema de actuación: Compensación.  
 f. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

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: 23.173 m<sup>2</sup>

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

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

#### c2. Usos lucrativos.

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

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

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

#### Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

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

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

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

e. Sistema de actuación: Compensación.

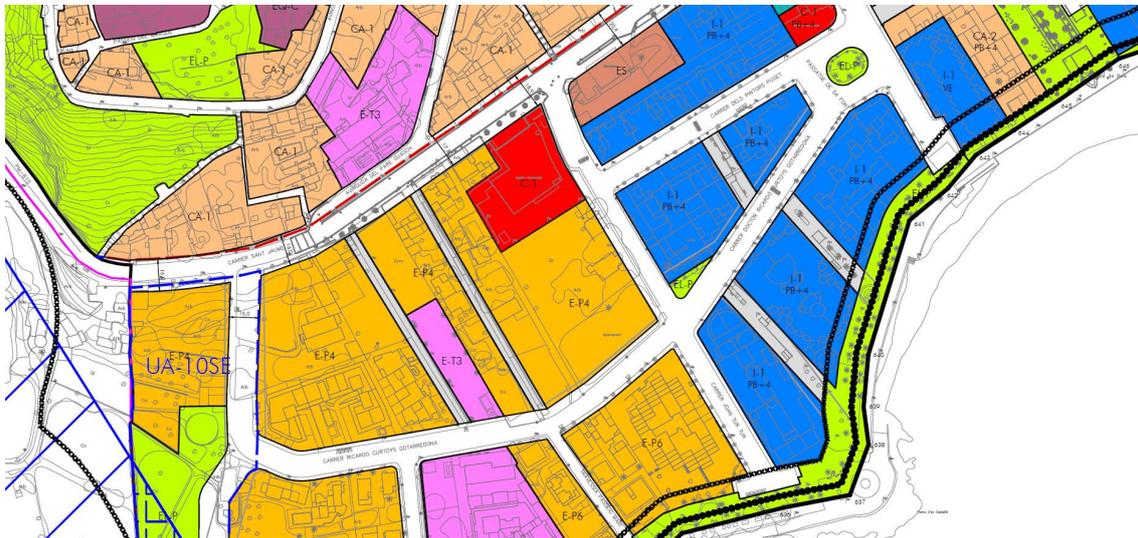
f. Tipo de actuación urbanística: Reordenación y mejora de la urbanización

## I. Modificación de la ordenación para los terrenos de la nueva UA-12SE.

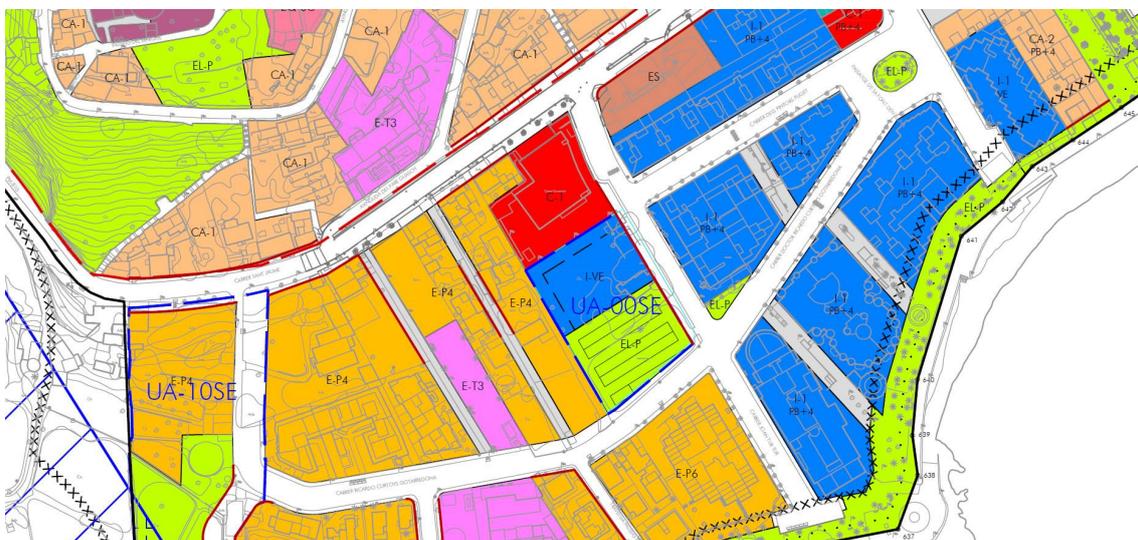
Modificación de la ordenación de los terrenos que se incluyen en la nueva unidad de actuación en suelo urbano UA-12SE, a fin de obtener un nuevo espacio libre público bajo el que se dispondrá un aparcamiento público subterráneo, en una zona del núcleo con alta densidad edificatoria e importante carencia 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.

*Página 17 de 88*

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.



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



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 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 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 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 2.000 m<sup>2</sup>  
 c2. Usos lucrativos.  
 Superficie máxima de zona intensiva plurifamiliar con volumetría específica I-VE: 1.750 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 1.750 m<sup>2</sup>  
 Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:  
 Calificación I-VE: Edificabilidad (3.750+1.000) m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>  
 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.

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

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.

#### K. Modificación de artículos de las NNUU de la normativa.

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:

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.
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.
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.
4. Modificación del artículo 5.8.06 a fin de regular, de forma adecuada a su carácter provisional y a precario, el uso provisional de aparcamiento en parcelas sin edificar, que ahora se encuentra regulado en forma prácticamente idéntica a la de los terrenos vinculados al ejercicio de tal uso de forma permanente, lo que imposibilita en la práctica el cumplimiento de la regulación y, por ende, el disponer de un parque de aparcamiento que resulta muy necesario en temporada alta. Con tal finalidad, se propone la alteración del título y contenido del artículo, eliminando la totalidad de requisitos que no resultan propios de una actividad provisional y remitiendo las necesidades de acondicionamiento a:
  - a. Lo que resulta de la regulación específica de las actividades
  - b. Los condicionantes señalados en el Estudio ambiental estratégico
 el contenido del artículo 5.8.06 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.

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

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

1. En el caso de terrenos calificados como APR de Incendios:

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

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

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

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.
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.
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.
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.

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.
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.
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. 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 concurran 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.

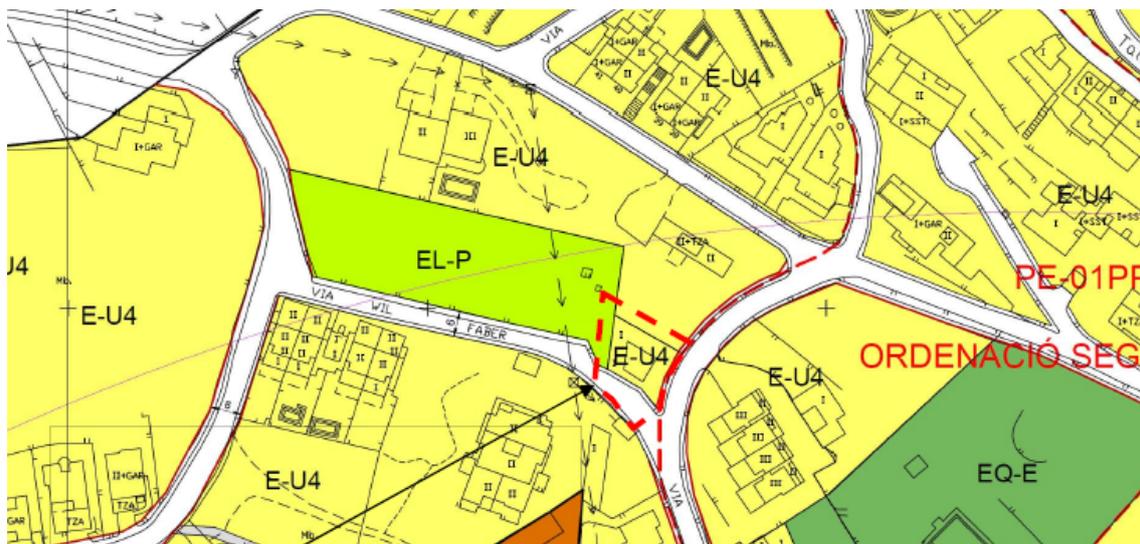
Por lo anterior, cabe conceptuar la totalidad de actuaciones contempladas en las unidades de actuación en suelo urbano antes relacionadas como actuaciones de reordenación y compleción de la urbanización, a cuyo efecto se propone la adición a las NNUU de una nueva Disposición adicional 9 del siguiente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

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 9

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

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

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.



Àmbito de la UA-01PPM

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

### 1. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01PPM

a. Situación, ámbito y objeto.

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

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

Las resultantes de la edificación actualmente construida.

c. Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1. Usos no lucrativos.

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

Superficie mínima de vial: 139 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 209 m<sup>2</sup>

c2. Usos lucrativos.

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

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

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

d. Superficie total de la unidad de actuación: 499 m<sup>2</sup>

e. Sistema de actuación: Compensación.

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

### **3.- SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y SU PROBABLE EVOLUCIÓN EN CASO DE NO APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

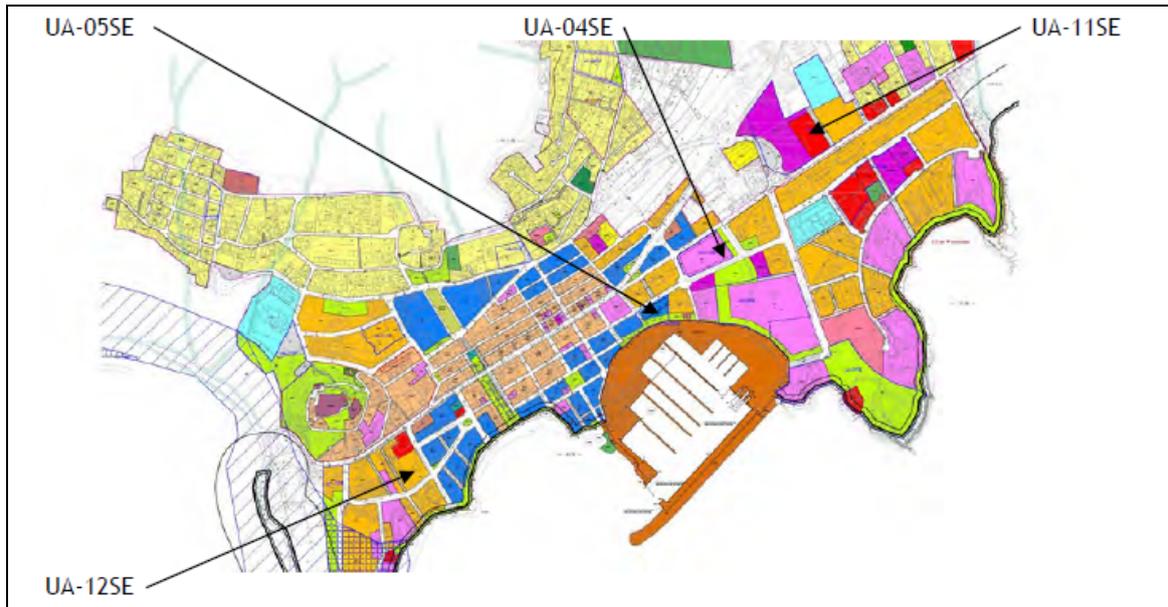
#### **3.1.- LOCALIZACIÓN**

El ámbito de actuación se sitúa en el núcleo urbano de Santa Eulària des Riu, al noreste de la isla de Ibiza. Además se incluye en el ámbito una parcela de la urbanización de Cap Martinet.

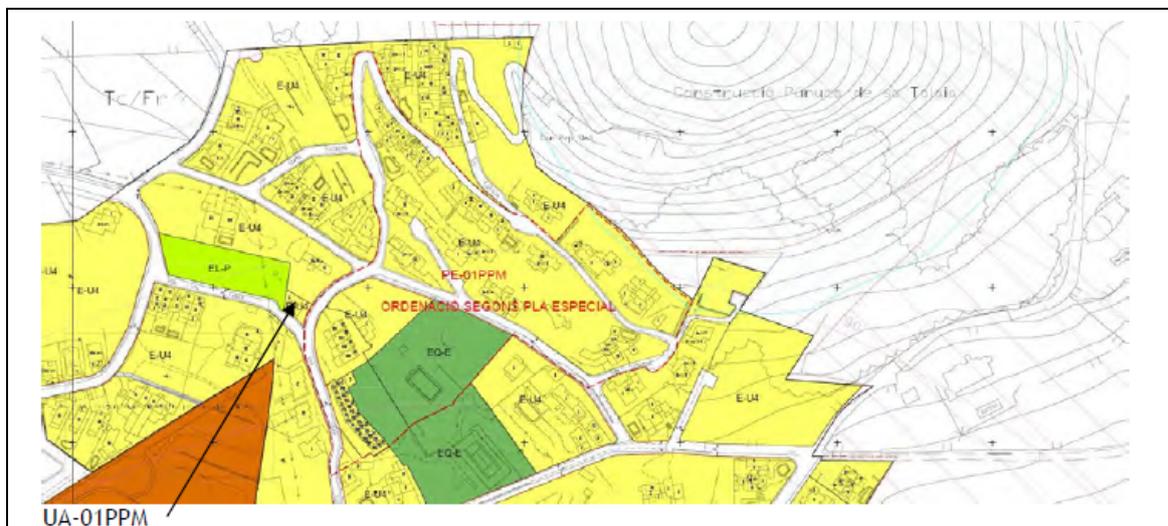
Como ya se ha indicado en anteriores apartados, la modificación puntual afecta a una diversidad de pequeños ámbitos, la mayoría de ellos integrados en el núcleo urbano de Santa Eulària des Riu.



Ubicación de los terrenos de la MP 10 dentro de la Isla de Ibiza.



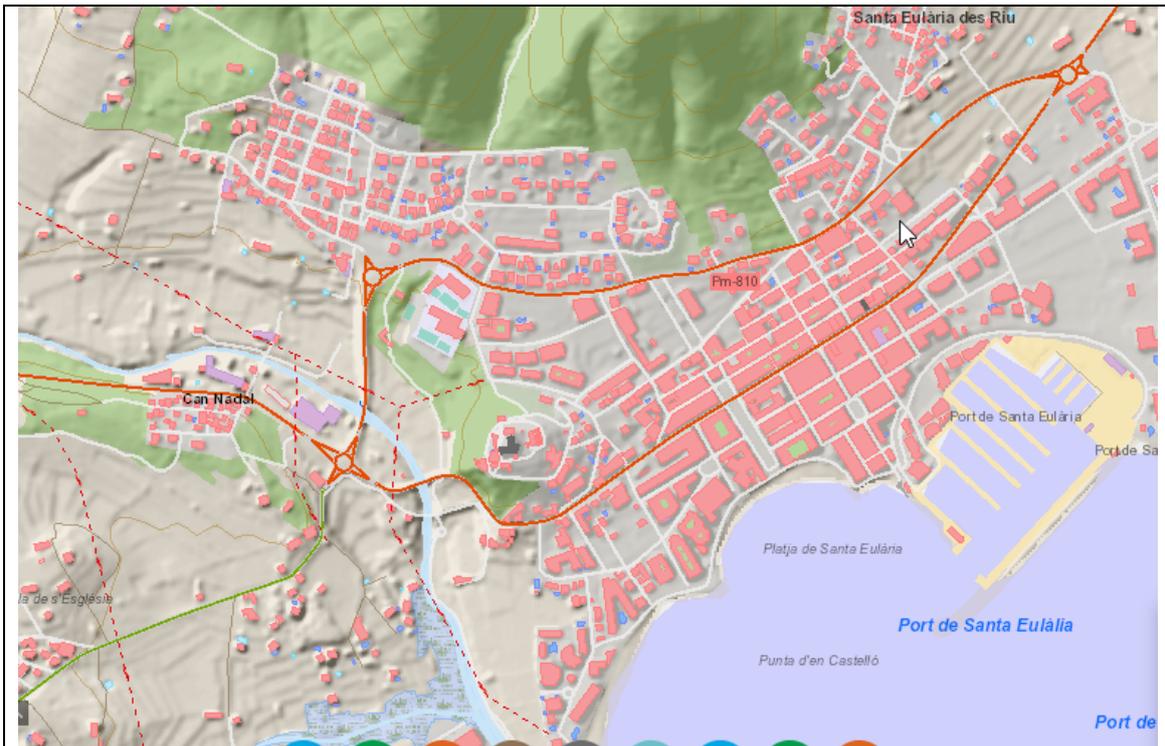
Ubicación de los terrenos de la MP 10 dentro del TM de Santa Eulària. Àmbito I.



Ubicación de los terrenos de la MP 10 dentro del TM de Santa Eulària. Àmbito II.

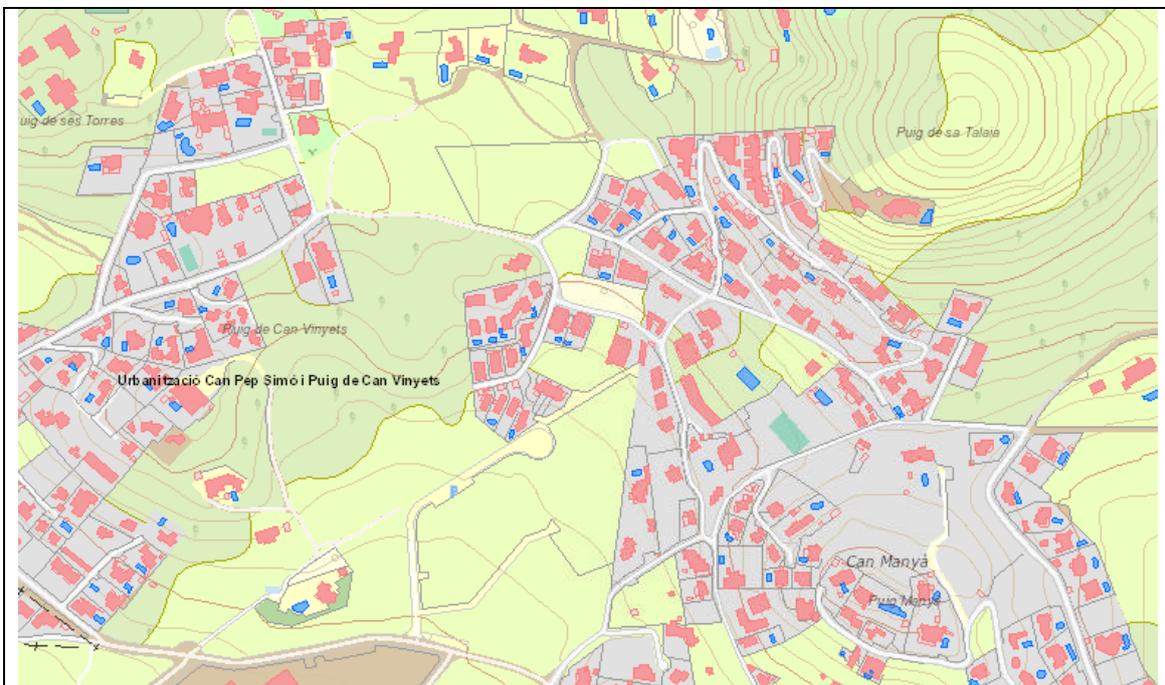
### 3.2.- FISIOGRAFÍA

El àmbito I de desarrollo de la Modificación Puntual presenta relieve poco acusado, ondulado, conformado por las cuencas de los dos torrentes y un río, que delimitan el núcleo urbano de Santa Eulària por dos de sus extremos (Torrent den Fita, Torrent d'Aguadar i Riu de Santa Eulària). Las cotas extremas son 60 msnm al NO y 0 msnm a lo largo de la línea de costa.



Mapa base de una zona del ámbito I, con superposición de las curvas de nivel.

El ámbito II se encuentra a los pies de tres colinas: Puig de Sa Talaia (174 msnm), Puig Manyà (85 msnm) y Puig de Can Vinyets (60 msnm). La cota de la parcela es de 51 msnm. Al igual que el ámbito I, presenta una pendiente suave, en dirección NE-SO.



Mapa base de una zona del ámbito II, con superposición de las curvas de nivel.

### 3.3.- CLIMATOLOGÍA

En la caracterización de la zona de estudio, se toman como variables la temperatura y la pluviometría. La temperatura del aire constituye uno de los factores climatológicos de mayor importancia en la formación del microclima de una determinada zona. Las variaciones más rápidas de la temperatura, en sentido vertical, tienen lugar en los estratos de aire más próximos al suelo, de forma que el gradiente térmico puede llegar a ser de varios centígrados por decímetro. Por esta razón los convenios internacionales fijan como punto de toma de temperatura por el termómetro la altura de un metro y medio sobre el nivel del suelo natural.

La caracterización climatológica de la zona de se realiza atendiendo a los datos recopilados por la estación pluviométrica que más adecuada a la zona de estudio. La fuente de dichos datos es la Agencia Estatal de Meteorología (aemet.es). Para ello se tienen en cuenta diversos factores como la proximidad y la altitud respecto al ámbito de estudio. Se elige finalmente la estación situada en Es Codolar (Ibiza), cuyos datos principales son los siguientes:

- Nombre: B-954.
- Provincia: Islas Baleares.
- Altitud: 6 m.
- Latitud: 38º 52' 35'' N.
- Longitud: 01º 23' 04'' E.
- Tipo de estación: Termo-pluviométrica.
- Periodo de medición: 1978-2010

El ámbito de estudio presenta un clima acorde con el clima general de la Isla de Ibiza, sin las particularidades de las zonas montañosas del norte de la Isla. El clima que impera es el mediterráneo, que en general queda dentro de la variedad climática de dominio templado cálido, caracterizándose por poseer un régimen térmico suave. La temperatura media anual no suele descender de los 15 °C. Las precipitaciones son en general escasas y muy irregulares.

#### Precipitaciones y Temperaturas

En este apartado se realiza la clasificación climática de la zona de estudio, basándose en el Índice de Emberger, también llamado coeficiente pluviotérmico.

$$Q = \frac{100 \cdot P}{2 \cdot (T_{12} + t_1)/2 \cdot (T_{12} - t_1)}$$

Siendo:

Q = índice de Emberger o coeficiente pluviotérmico

P = precipitación media anual en mm

T<sub>12</sub> = temperatura media de las máximas del mes más cálido (en °C)

$t_1$  = temperatura media de las mínimas del mes más frío (en °C)

Los valores se han obtenido de los datos abiertos proporcionados por la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET), se detallan a continuación:

VALORES CLIMATOLÓGICOS NORMALES. AEROPUERTO DE IBIZA												
Periodo: 1981-2010 - Altitud (m): 6												
Latitud: 38° 52' 35" N - Longitud: 1° 23' 4" E - Posición: Ver localización ▶												
Mes	T	TM	Tm	R	H	DR	DN	DT	DF	DH	DD	I
Enero	11.9	15.7	8.1	37	75	4.9	0.1	1.0	0.7	0.1	6.0	162
Febrero	12.1	15.9	8.3	36	73	5.0	0.0	0.6	0.8	0.0	4.9	166
Marzo	13.7	17.7	9.6	27	72	3.3	0.0	0.7	1.0	0.0	7.1	211
Abril	15.6	19.7	11.4	31	70	4.1	0.0	1.0	0.6	0.0	6.1	246
Mayo	18.6	22.7	14.6	27	70	3.2	0.0	0.8	0.2	0.0	6.8	272
Junio	22.6	26.8	18.4	11	67	1.4	0.0	0.9	0.1	0.0	10.5	299
Julio	25.6	29.7	21.4	5	67	0.5	0.0	0.5	0.1	0.0	15.9	334
Agosto	26.3	30.3	22.2	18	69	1.5	0.0	1.5	0.0	0.0	13.0	305
Septiembre	23.8	27.7	19.9	57	71	4.2	0.0	3.1	0.0	0.0	6.0	236
Octubre	20.2	24.0	16.5	58	73	5.6	0.0	2.9	0.2	0.0	4.1	205
Noviembre	15.9	19.6	12.3	53	73	5.6	0.0	1.6	0.1	0.0	4.0	157
Diciembre	13.1	16.7	9.5	52	74	5.4	0.0	0.8	0.3	0.0	4.7	151
Año	18.3	22.2	14.3	413	71	44.7	0.2	14.8	4.5	-	89.7	-

Leyenda	
T	Temperatura media mensual/anual (°C)
TM	Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
Tm	Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
R	Precipitación mensual/anual media (mm)
H	Humedad relativa media (%)
DR	Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
DN	Número medio mensual/anual de días de nieve
DT	Número medio mensual/anual de días de tormenta
DF	Número medio mensual/anual de días de niebla
DH	Número medio mensual/anual de días de helada
DD	Número medio mensual/anual de días despejados
I	Número medio mensual/anual de horas de sol

Unidad	Superficie (Km2)	Longitud de costa (Km)	Superficie permeable (Km2)	Lluvia Media anual (mm/año)	% infiltración valorada	Probable recarga (hm3/año)
Sant Carles (20.04)	61	26,4	42	487	15	3,0

Tabla 1. Características principales de las unidades hidrogeológicas del municipio de Santa Eulària des Riu. Fuente: Plan Hidrológico de las islas Baleares (2001)

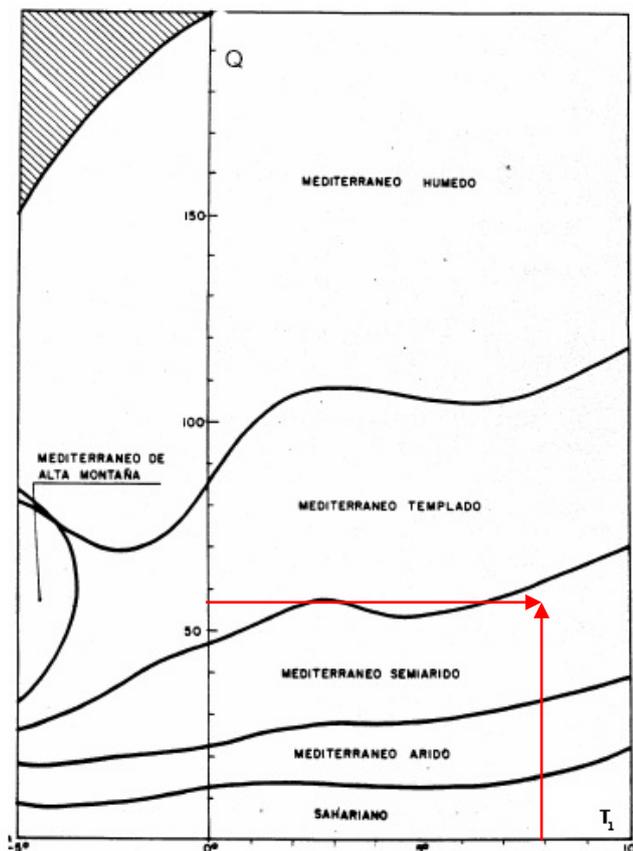
Los datos que se extraen de la anterior tabla son:

- P = 487 mm.
- $T_{12} = 30.3 \text{ }^{\circ}\text{C}$
- $t_1 = 8.1 \text{ }^{\circ}\text{C}$

Se procede al cálculo del coeficiente Q:

$$Q = (100 \times 487) / ((30.3 + 8.1) \times (30.3 - 8.1)) = \underline{57.13}$$

Clasificación del clima mediterráneo según el índice de Emberger (Q) y  $T_1$



Clasificación del clima según el índice de Emberger. Valores tomados:  $t_1 = 8^{\circ}\text{C}$ ,  $Q = 57,13 \text{ mm}$

Por lo tanto, según la clasificación de Emberger, el clima de la zona de estudio es del tipo mediterráneo semiárido cerca del mediterráneo templado.

El ritmo anual de precipitaciones sigue plenamente el patrón de la variedad balear de los climas mediterráneos, marcado por un muy acusado mínimo de precipitación estival, centrado en julio, y un muy destacado máximo otoñal, centrado en octubre y que se mantiene hasta diciembre. La combinación estival de falta de precipitación – casi absoluta en julio- y de temperaturas elevadas determina la presencia de un

período de sequía, tal como en todos los lugares de la isla; independientemente de su temperatura media y del total pluviométrico, y con una duración similar.

Como consecuencia de lo expuesto en el apartado anterior, se tendrá en cuenta lo siguiente: para el desarrollo de las especies vegetales, se utilizarán especies de poco consumo de agua y del entorno.

### 3.4.- HIDROGRAFÍA

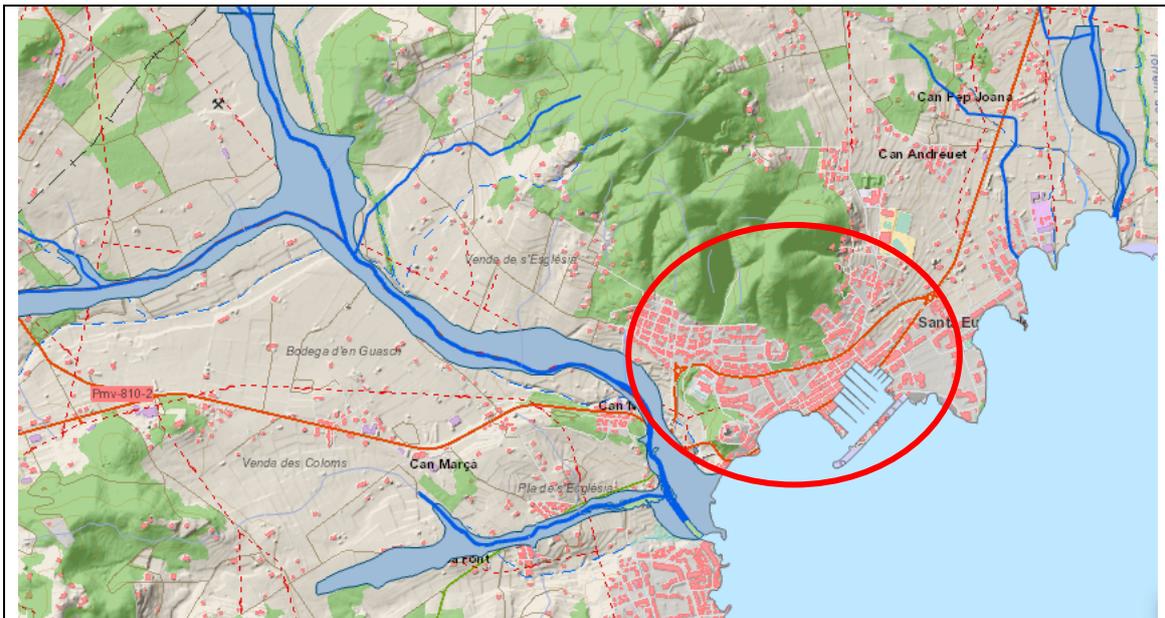
El ámbito sometido a estudio se encuentra atravesado por varias torrenteras, a saber: el Río de Santa Eulària, englobado dentro de la categoría de torrentes al ser su caudal no permanente en la actualidad. Además se encuentran en el ámbito el Torrent den Fita, afluente del Río de Santa Eulària, y que delimita la Urbanización del Puig den Fita por su lado norte. Por último, se encuentra en Torrent de s'Argentera, cuyo curso transcurre de norte a sur, por el lado este del núcleo de Santa Eulària.

El ámbito I de la modificación puntual se encuentra en la masa de agua subterránea catalogada como 2003M1 Cala Llonga. También se encuentra afectado por el Plan Hidrológico Balear en cuanto a los perímetros de protección de captaciones de abastecimiento de poblaciones, ya que se localiza gran parte de la actuación dentro de la zona II, de protección lejana o restricciones moderadas, que estaría dentro del área de alimentación del pozo.



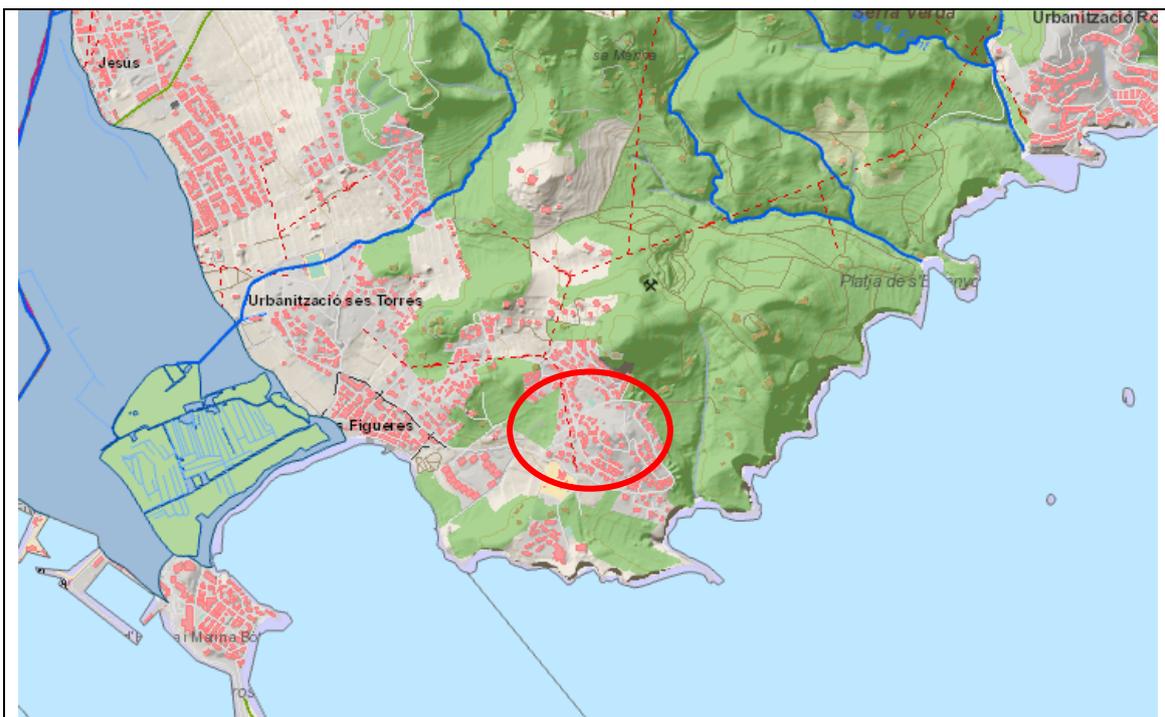
Ámbito de la MP10 (en rojo), dentro de la masa de agua subterránea 2003M1.

Como se observa en la siguiente imagen, el ámbito I está afectado por la plana de inundación presente en la desembocadura y gran parte del curso del Río de Santa Eulària y del Torrent den Fita.



Detalle del plano del Atlas de delimitación geomorfológica de redes de drenaje y planas de inundación de las Islas Baleares.

En cuanto al ámbito II de la modificación puntual, no se encuentra presencia de red de drenaje superficial ni de planas de inundación, como se detalle en la siguiente imagen.



Detalle del plano del Atlas de delimitación geomorfológica de redes de drenaje y planas de inundación de las Islas Baleares.

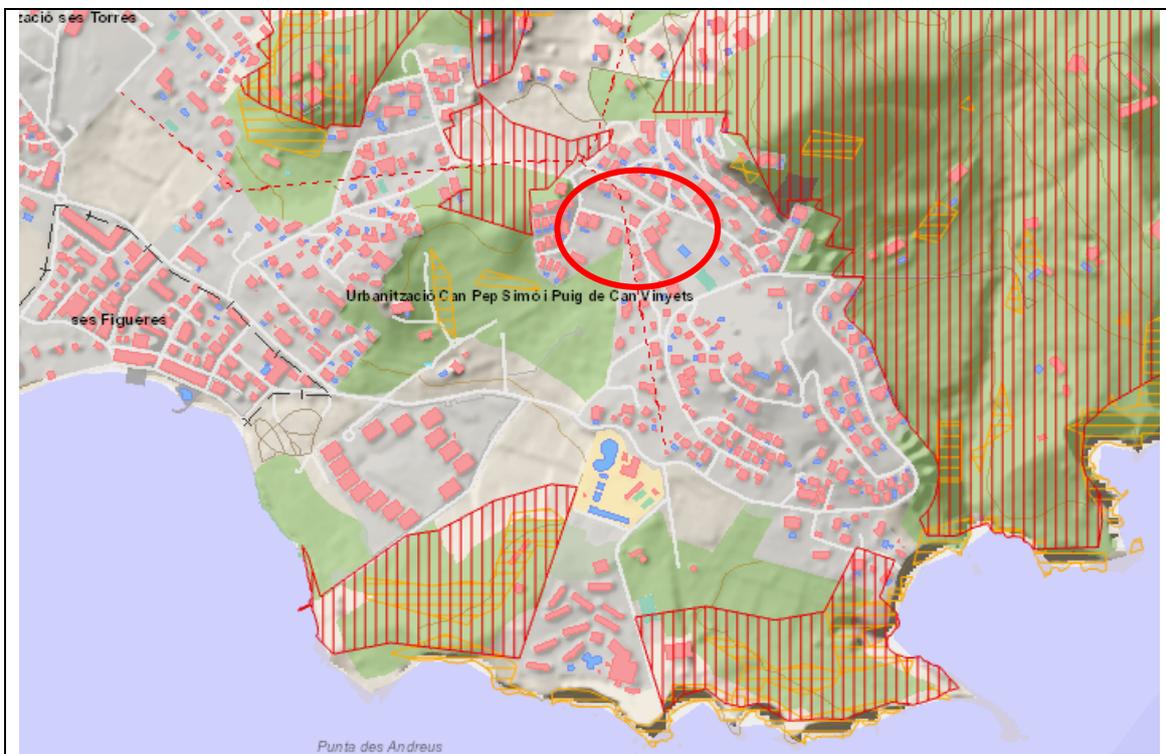
### 3.5.- RIESGOS

Los riesgos remarcables que se encuentran son, según la cartografía del Plan territorial de Ibiza, los siguientes:

- APR Erosión (color naranja en el plano)
- APR Inundaciones (color azul en el plano)
- APR Incendios (color rojo en el plano)
- APR Desprendimientos (color rosa en el plano)



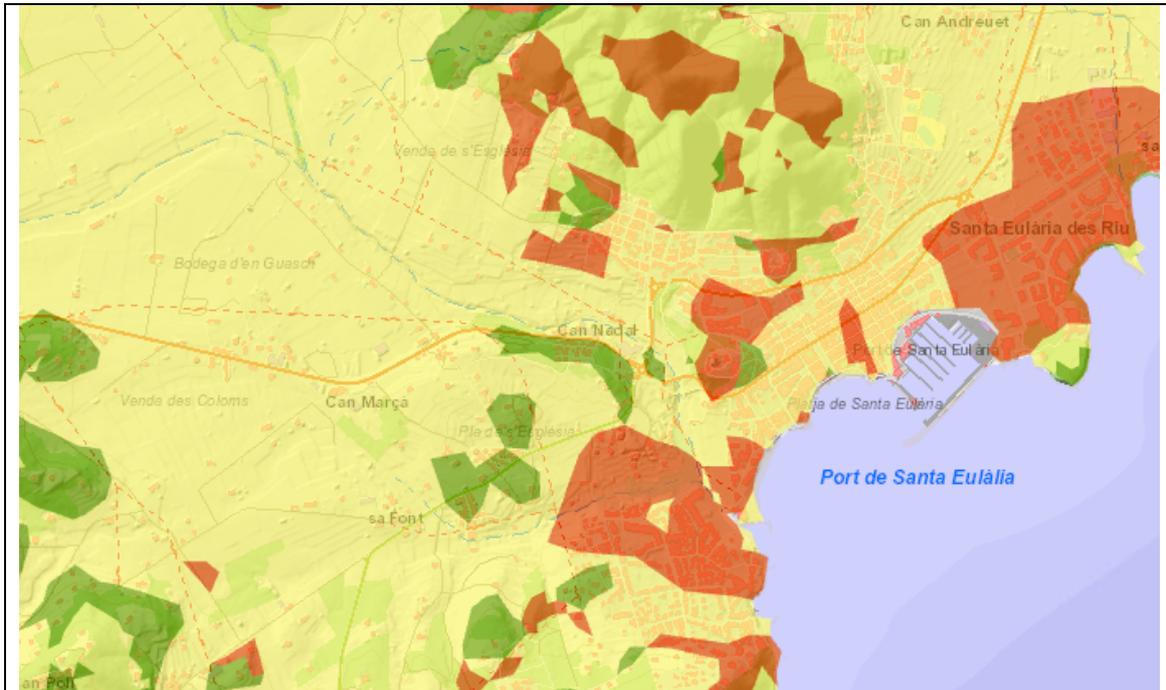
Cartografía del Plan Territorial de Ibiza. Áreas de Protección de Riesgos presentes en la zona de ámbito I de actuación.



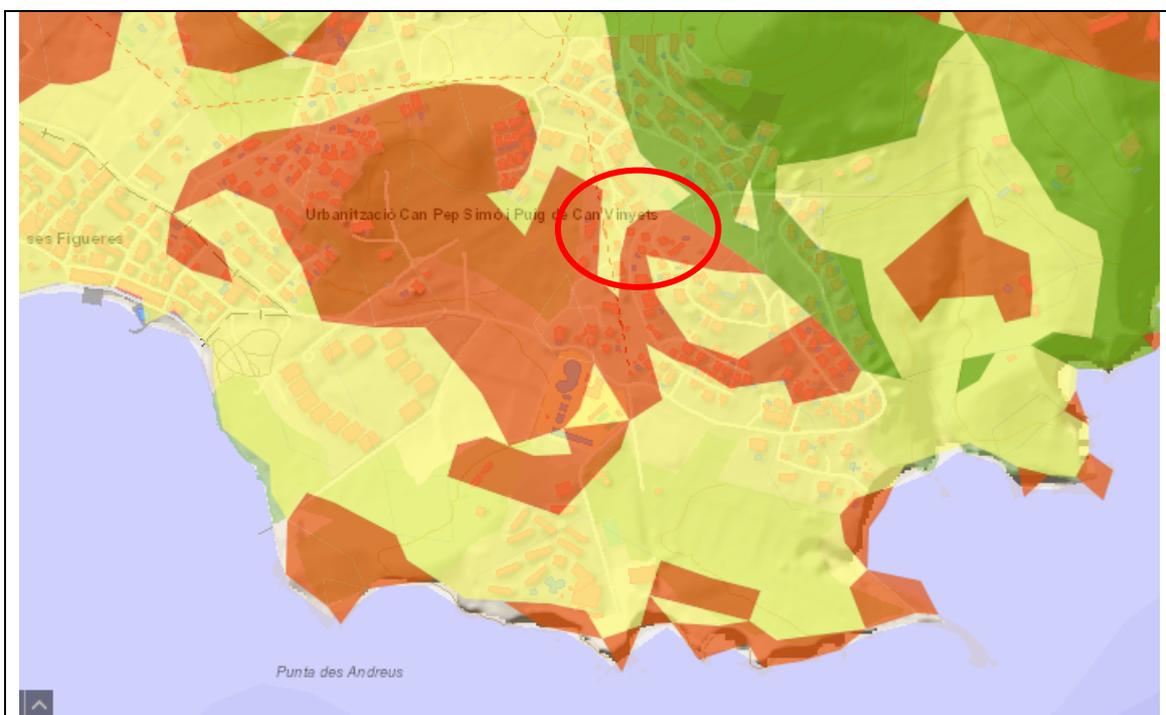
Cartografía del Plan Territorial de Ibiza. Áreas de Protección de Riesgos presentes en la zona de ámbito II de actuación.

Asimismo, según la cartografía de Sitibsa, el grado de vulnerabilidad de acuíferos en la zona tiene una valoración entre 3 (leve) y 8 (alto). Nótese que el grado de

vulnerabilidad se acrecienta en los exteriores del núcleo principal de población (grado alto, en tono rojizo). En cuanto al ámbito II, se observa en la cartografía que el grado de vulnerabilidad de acuíferos es alto.



Cartografía del Plan Territorial de Ibiza. Grado de vulnerabilidad de acuíferos. Ámbito I



Cartografía del Plan Territorial de Ibiza. Grado de vulnerabilidad de acuíferos. Ámbito II

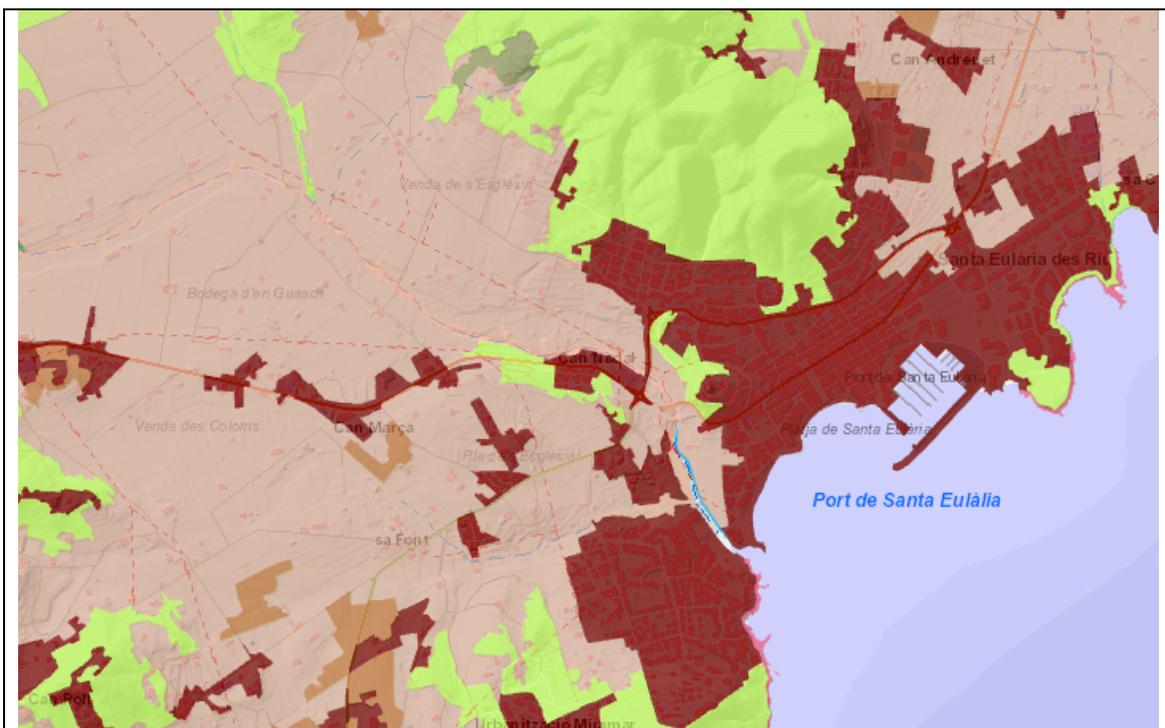
### 3.6.- VEGETACIÓN Y FAUNA

La única vegetación a destacar en los ámbitos objeto de ordenación está constituida por especies autóctonas del suelo rústico.

No se halla en el ámbito vegetación con especial nivel de protección. La vegetación del ámbito de actuación corresponde exclusivamente a:

- Vegetación segetal y ruderal nitrófila, en las parcelas que anteriormente se dedicaban a cultivo y ahora se ven abandonadas, prosperando la vegetación arbustiva junto a las paredes (lentisco, majuelo, zarza, etc.).
- Vegetación ruderal nitrófila junto a todas las paredes y caminos.
- Vegetación urbana, correspondiente con los ajardinamientos de las zonas públicas anejas a los ámbitos de actuación.

Según el Inventario forestal de las Illes Balears, perteneciente al Mapa Forestal de España, en el ámbito de estudio se encuentra una combinación de tres estructuras. Por un lado la estructura 'Artificial', en la que la influencia antrópica ha determinado que su uso no sea ya más ni agrícola ni forestal; por otro lado, se encuentra una estructura denominada 'Agrícola y Prados', cuya definición es la siguiente: prados artificiales de especies anuales que tienen un tratamiento más cercano al agrícola tradicional que al de los montes. Y por último la estructura 'Bosque', agrupación de árboles en espesura con una fracción de cabida cubierta superior al 5% y uso netamente forestal.

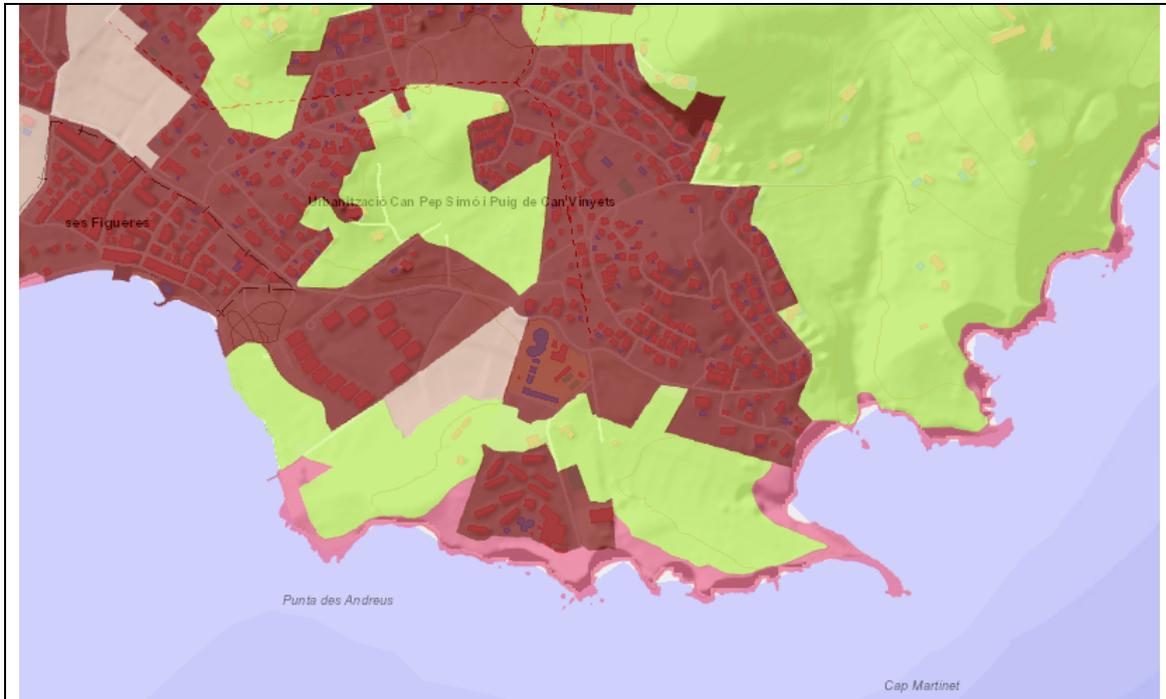


Estructura forestal en el ámbito según el Inventario forestal de las Illes Balears. En verde, estructura 'Bosque'; en lila, estructura 'Artificial'. El resto corresponde a la estructura 'Agrícola y Prados'. Ámbito I

Cabe mencionar que en la torrentera situada hacia el sur del Ámbito I, fuera del ámbito de actuación, en la zona correspondiente al cauce se ha desarrollado vegetación típica de garriga o matorral mediterráneo con predominio de acebuches y matas.

Los usos que se observan en la zona de actuación son los siguientes: residencial, industrial, además de una gran extensión improductiva.

En cuanto al ámbito II, se observa que la estructura forestal predominante es la 'Artificial'.



Estructura forestal en el ámbito según el Inventario forestal de las Illes Balears. En verde, estructura 'Bosque'; en lila, estructura 'Artificial'. El resto corresponde a la estructura 'Agrícola y Prados'. Ámbito II

Esta situación, junto a la vegetación ruderal que lo ocupa, determina la presencia de una fauna eminentemente antropófila, sin un valor ecológico especialmente importante. Por otra parte, destaca la escasez de fauna. No se ha identificado en el ámbito ningún hábitat prioritario de los incluidos en la Directiva 92/43/CEE. Respecto a la flora y la fauna que puede estar presente en el ámbito, se ha consultado el Bioatlas de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, sin encontrarse ninguna especie de especial interés. En las tierras de explotación agrícola se podrían encontrar ocasionalmente las siguientes especies:

- Alcaudón común (*Lanius senator*)
- Abubilla (*Upupa epops*)
- Autillo europeo (*Otus scops*)
- Lechuza común (*Tyto alba*)
- Vencejo común (*Apus apus*)
- Gorrión común (*Passer domesticus*)

Detalle de ejemplares de *Upupa epops* (izqda.) y de *Passer domesticus* (dcha.)

Según el Bioatlas de las Illes Balears, en la zonas de estudio se pueden encontrar las siguientes especies:

<b>Tàxon (Espècie)</b>	<b>Catalogat</b>	<b>Amenaçat</b>	<b>Endèmic</b>
<i>Anax imperator</i>	No	No	No endèmic
<i>Cordicomus instabilis</i>	No	No	No endèmic
<i>Amegilla quadrifasciata</i>	No	No	No endèmic
<i>Anthophora leucophaea</i>	No	No	No endèmic
<i>Eucera elongatula</i>	No	No	No endèmic
<i>Eucera nigrilabris</i>	No	No	No endèmic
<i>Halictus gemmeus</i>	No	No	No endèmic
<i>Hoplitis adunca</i>	No	No	No endèmic
<i>Lasioglossum griseolum</i>	No	No	No endèmic
<i>Lasioglossum malachurum</i>	No	No	No endèmic
<i>Lasioglossum subhirtum</i>	No	No	No endèmic
<i>Lasioglossum villosulum</i>	No	No	No endèmic
<i>Megachile leachella</i>	No	No	No endèmic
<i>Sphecodes ruficrus</i>	No	No	No endèmic
<i>Cloeon dipterum</i>	No	No	No endèmic
<i>Cloeon inscriptum</i>	No	No	No endèmic
<i>Cloeon schoenemundi</i>	No	No	No endèmic
<i>Caenis luctuosa</i>	No	No	No endèmic
<i>Emphanes (Emphanes) normannus</i>	No	No	No endèmic
<i>Myriochila (s. str.) melancholica</i>	No	No	No endèmic
<i>Allochernes pityusensis</i>	No	No	Endèmic balear
<i>Crioceris paracanthesis</i>	No	No	No endèmic
<i>Longitarsus (s. str.) lycopi</i>	No	No	No endèmic
<i>Longitarsus (s. str.) anacardius</i>	No	No	No endèmic
<i>Longitarsus (s. str.) codinai</i>	No	No	No endèmic
<i>Longitarsus (s. str.) exsoletus</i>	No	No	No endèmic
<i>Longitarsus (s. str.) pellucidus</i>	No	No	No endèmic

<i>Longitarsus (s. str.) strigicollis</i>	No	No	No endèmic
<i>Phyllotreta consobrina</i>	No	No	No endèmic
<i>Phyllotreta cruciferae</i>	No	No	No endèmic
<i>Phyllotreta procera</i>	No	No	No endèmic
<i>Psylliodes chrysocephala</i>	No	No	No endèmic
<i>Xanthogaleruca luteola</i>	No	No	No endèmic
<i>Ischnura elegans</i>	No	No	No endèmic
<i>Hemorrhoids hippocrepis</i>	No	No	No endèmic
<i>Rhinechis scalaris</i>	Sí	No	No endèmic
<i>Micronecta scholtzi</i>	No	No	No endèmic
<i>Cerceris rybyensis</i>	No	No	No endèmic
<i>Aedes (Stegomyia) albopictus</i>	No	No	No endèmic
<i>Cycloderes (Cycloderes) espanoli</i>	No	No	Endèmic balear
<i>Tychius (Tychius) aureolus</i>	No	No	No endèmic
<i>Anthrenus (Florilinus) verbasci</i>	No	No	No endèmic
<i>Ancistrocerus ebusianus</i>	No	No	Endèmic balear
<i>Ancistrocerus gazella</i>	No	No	No endèmic
<i>Ferussacia folliculus</i>	No	No	No endèmic
<i>Camponotus ruber</i>	No	No	No endèmic
<i>Crematogaster auberti</i>	No	No	No endèmic
<i>Crematogaster scutellaris</i>	No	No	No endèmic
<i>Lasius niger</i>	No	No	No endèmic
<i>Linepithema humile</i>	No	No	No endèmic
<i>Messor bouvieri</i>	No	No	No endèmic
<i>Messor structor</i>	No	No	No endèmic
<i>Monomorium salomonis</i>	No	No	No endèmic
<i>Monomorium subopacum</i>	No	No	No endèmic
<i>Pheidole pallidula</i>	No	No	No endèmic
<i>Plagiolepis schmitzii</i>	No	No	No endèmic
<i>Tapinoma erraticum</i>	No	No	No endèmic
<i>Tetramorium semilaeve</i>	No	No	No endèmic
<i>Tarentola mauritanica</i>	Sí	No	No endèmic
<i>Haplodrassus dalmatensis</i>	No	No	No endèmic
<i>Haplodrassus severus</i>	No	No	No endèmic
<i>Eobania vermiculata</i>	No	No	No endèmic
<i>Helix aspersa</i>	No	No	No endèmic
<i>Otala (s. str.) punctata</i>	No	No	No endèmic
<i>Theba (Theba) pisana</i>	No	No	No endèmic
<i>Ochthebius (s. str.) pilosus</i>	No	No	No endèmic
<i>Mercuria similis</i>	No	No	No endèmic
<i>Caracollina lenticula</i>	No	No	No endèmic
<i>Cochlicella (s. str.) acuta</i>	No	No	No endèmic
<i>Cochlicella (s. str.) conoidea</i>	No	No	No endèmic
<i>Helicella elegans</i>	No	No	No endèmic

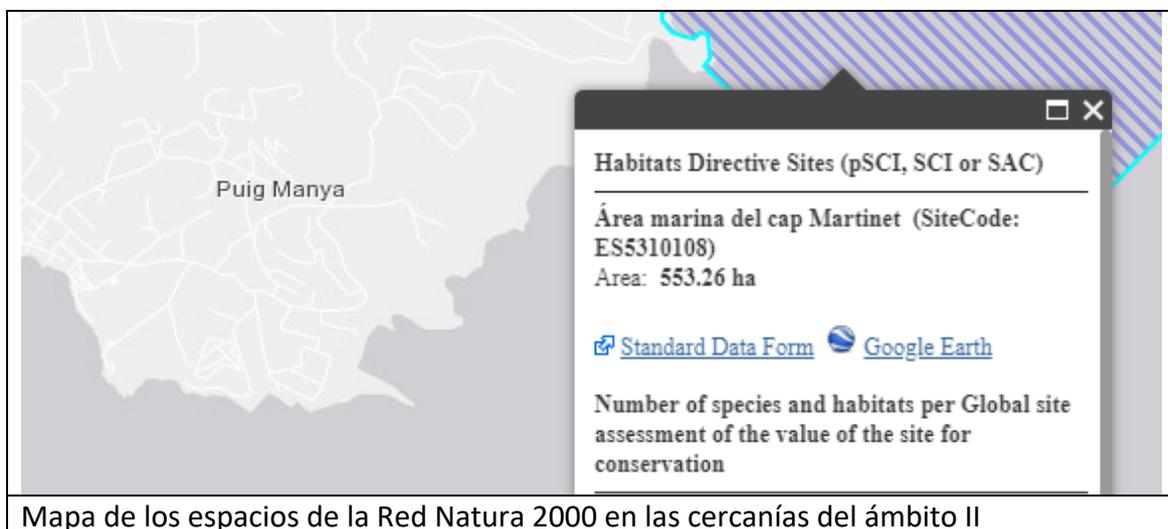
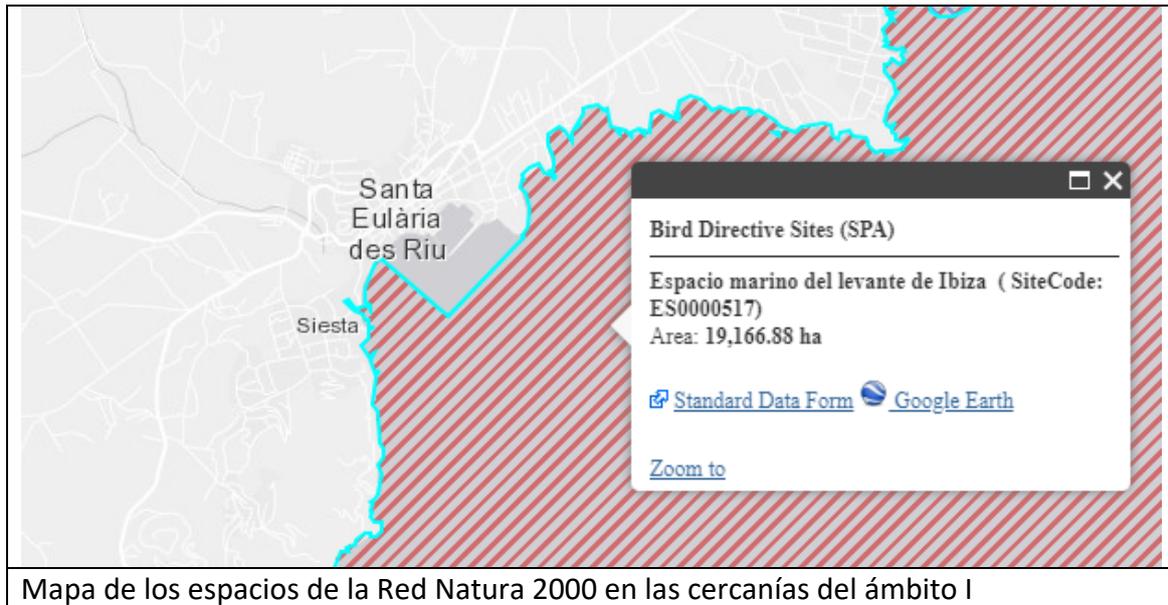
<i>Helicella virgata</i>	No	No	No endèmic
<i>Trochoidea (s. str.) trochoides</i>	No	No	No endèmic
<i>Xerocrassa caroli caroli</i>	Sí	No	Endèmic balear
<i>Podarcis pityusensis pityusensis</i>	Sí	No	Endèmic balear
<i>Lepus granatensis</i>	No	No	No endèmic
<i>Lestes viridis</i>	No	No	No endèmic
<i>Crocothemis erythraea</i>	No	No	No endèmic
<i>Orthetrum coerulescens</i>	No	No	No endèmic
<i>Aricia cramera</i>	No	No	No endèmic
<i>Celastrina argiolus</i>	No	No	No endèmic
<i>Lycaena phlaeas</i>	No	No	No endèmic
<i>Polyommatus celina</i>	No	No	No endèmic
<i>Lymnaea truncatula</i>	No	No	No endèmic
<i>Tadarida teniotis</i>	Sí	No	No endèmic
<i>Neobisium (s. str.) ischyrum balearicum</i>	No	No	Endèmic balear
<i>Smaragdia viridis</i>	No	No	No endèmic
<i>Noterus laevis</i>	No	No	No endèmic
<i>Anisops debilis perplexa</i>	No	No	No endèmic
<i>Notonecta maculata</i>	No	No	No endèmic
<i>Maniola jurtina</i>	No	No	No endèmic
<i>Pararge aegeria</i>	No	No	No endèmic
<i>Papilio machaon</i>	No	No	No endèmic
<i>Physella acuta</i>	No	No	No endèmic
<i>Pieris rapae</i>	No	No	No endèmic
<i>Pontia daplidice</i>	No	No	No endèmic
<i>Gyraulus laevis</i>	No	No	No endèmic
<i>Passer domesticus</i>	No	No	No endèmic
<i>Leptotrichus panzeri</i>	No	No	No endèmic
<i>Porcellio incanus</i>	No	No	No endèmic
<i>Porcellionides fuscomarmoratus</i>	No	No	No endèmic
<i>Malpolon monspessulanus</i>	No	No	No endèmic
<i>Lauria cylindracea</i>	No	No	No endèmic
<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Sí	No	No endèmic
<i>Oryctes (Oryctes) nasicornis grypus</i>	No	No	No endèmic
<i>Akis acuminata</i>	No	No	No endèmic
<i>Alphitobius diaperinus</i>	No	No	No endèmic
<i>Asida ludovici ludovici</i>	No	No	Endèmic balear
<i>Crypticus gibbulus</i>	No	No	No endèmic
<i>Gonocephalum granulatum pusillum</i>	No	No	No endèmic
<i>Gonocephalum rusticum</i>	No	No	No endèmic
<i>Phylan semicostatus semicostatus</i>	No	No	Endèmic balear
<i>Scaurus vicinus</i>	No	No	No endèmic

<i>Tenebrio obscurus</i>	No	No	No endèmic
<i>Pterolepis pityusensis</i>	No	No	Endèmic balear
<i>Thaumetopoea pityocampa</i>	No	No	No endèmic
<i>Trogulus balearicus</i>	No	No	Endèmic balear
<i>Truncatella subcylindrica</i>	No	No	No endèmic
<i>Truncatellina callicratis</i>	No	No	No endèmic
<i>Myotis escaleraii</i>	Sí	No	No endèmic
<i>Nyctalus leisleri</i>	Sí	No	No endèmic
<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Sí	No	No endèmic
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	No	No	No endèmic
<i>Vitrea gasulli</i>	No	No	No endèmic
<i>Oxychilus pityusanus</i>	No	No	Endèmic balear
<i>Carpobrotus sp.</i>	No	No	No endèmic
<i>Narcissus serotinus</i>	No	No	No endèmic
<i>Bupleurum baldense</i>	No	No	No endèmic
<i>Conium maculatum</i>	No	No	No endèmic
<i>Arisarum vulgare</i>	No	No	No endèmic
<i>Artemisia verlotiorum</i>	No	No	No endèmic
<i>Artemisia vulgaris</i>	No	No	No endèmic
<i>Pulicaria dysenterica</i>	No	No	No endèmic
<i>Xanthium strumarium</i>	No	No	No endèmic
<i>Plagiochasma rupestre</i>	No	No	No endèmic
<i>Capparis spinosa</i>	No	No	No endèmic
<i>Juniperus oxycedrus subsp. oxycedrus</i>	No	No	No endèmic
<i>Juniperus phoenicea subsp. turbinata</i>	No	No	No endèmic
<i>Genista hirsuta var. erioclada</i>	No	Sí	No endèmic
<i>Hedysarum coronarium</i>	No	No	No endèmic
<i>Quercus coccifera</i>	No	No	No endèmic
<i>Fissidens taxifolius</i>	No	No	No endèmic
<i>Hypericum balearicum</i>	No	No	Endèmic balear
<i>Romulea columnae subsp. columnae</i>	No	No	No endèmic
<i>Lavandula dentata</i>	No	No	No endèmic
<i>Lavandula stoechas subsp. stoechas</i>	No	No	No endèmic
<i>Rosmarinus officinalis var. officinalis</i>	No	No	No endèmic
<i>Thymus vulgaris</i>	No	No	No endèmic
<i>Allium grosii</i>	Sí	Sí	Endèmic balear
<i>Asparagus officinalis</i>	No	No	No endèmic
<i>Merendera filifolia</i>	No	No	No endèmic
<i>Ruscus aculeatus</i>	Sí	No	No endèmic
<i>Scilla obtusifolia</i>	No	No	No endèmic
<i>Urginea fugax</i>	No	Sí	No endèmic
<i>Myrtus communis</i>	Sí	No	No endèmic

<i>Oxalis pes-caprae</i>	No	No	No endèmic
<i>Arbres singulars</i>	No	No	No endèmic
<i>Pinus halepensis var. ceciliae</i>	Sí	No	Endèmic balear
<i>Pinus halepensis var. halepensis</i>	No	No	No endèmic
<i>Paspalum dilatatum</i>	No	No	No endèmic
<i>Pennisetum villosum</i>	No	No	No endèmic
<i>Acaulon triquetrum</i>	No	No	No endèmic
<i>Microbryum davallianum</i>	No	No	No endèmic
<i>Solanum bonariense</i>	No	No	No endèmic
<i>Vitex agnus-castus</i>	Sí	No	No endèmic
<i>Leucoagaricus leucothites var. leucothites</i>	No	No	No endèmic
<i>Hydnellum velutinum</i>	No	No	No endèmic
<i>Phellodon niger</i>	No	No	No endèmic
<i>Didymium squamulosum</i>	No	No	No endèmic
<i>Chroogomphus mediterraneus</i>	No	No	No endèmic
<i>Hygrocybe obrussea</i>	No	No	No endèmic
<i>Lepiota echinella var. rhodorhiza</i>	No	No	No endèmic
<i>Rhizopogon roseolus</i>	No	No	No endèmic
<i>Suillus bellinii</i>	No	No	No endèmic
<i>Clitocybe rivulosa</i>	No	No	No endèmic
<i>Tricholoma batschii</i>	No	No	No endèmic

### 3.7.- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Los ámbitos a estudiar no están afectados por la Ley 1/1991 ni por Red Natura 2000. Como se puede observar en la siguiente imagen, el espacio protegido más cercano a la zona de actuación es el ES0000517 – Espacio marino del levante de Ibiza, encontrándose únicamente en ambiente marino, como su nombre indica. En el ámbito II, el espacio natural protegido más cercano es el Área marina del cap Martinet – ES5310108, pero se encuentra a varios kilómetros de distancia, por lo que se descarta completamente que la planificación que se estudia vaya a acarrear consecuencias sobre dicho espacio.



Se concluye que ninguno de los dos ámbitos está afectado por espacios protegidos con la catalogación de LIC/ZEPA de la Xarxa Natura 2000.

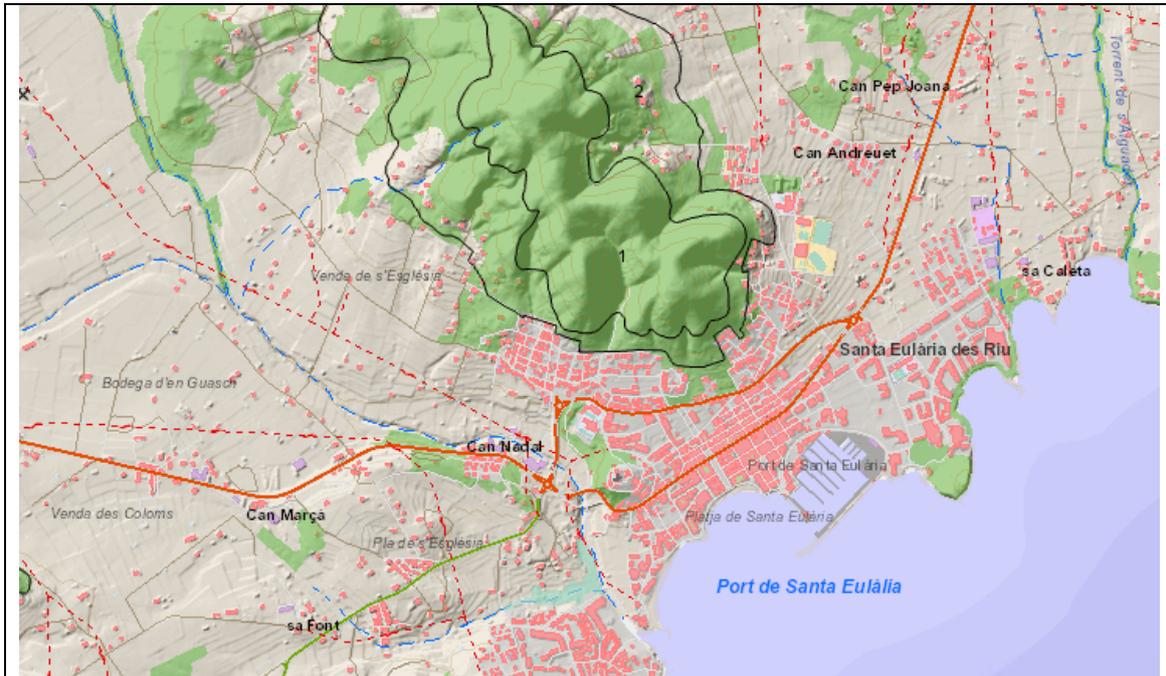
### 3.8.- PAISAJE

En este apartado se hace referencia al paisaje entendido en términos naturales y ambientales, y por tanto, no se evalúa el paisaje según sus valores humanos. Los factores más influyentes son la disposición de los relieves y las pendientes, ya que es en las zonas con mayor altura y pendiente donde se mantienen los usos naturales.

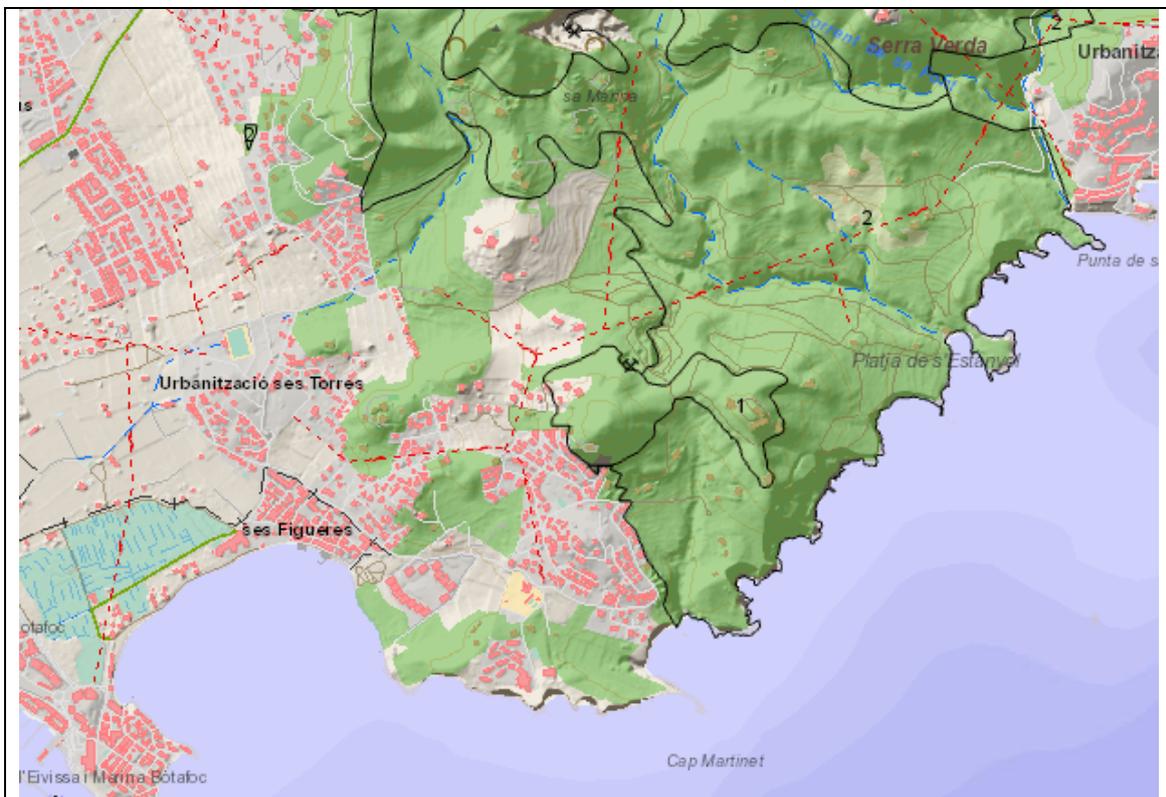
Las áreas consideradas de baja calidad paisajística se corresponden con usos urbanos y agrarios. Por lo tanto, la calidad paisajística es baja si se atiende a las premisas indicadas anteriormente, ya que el relieve del ámbito es en su mayor parte plano, y la pendiente media es inferior al 10%.

Según el Plan Territorial de Ibiza, el área de estudio se encuentra dentro de la Unidad de Paisaje con grado de valoración más bajo, catalogado como zona 3. En las cercanías

del ámbito I, al norte del núcleo de Santa Eulària, se encuentra una zona ARIP, área rural con interés paisajístico, tratándose en su mayor parte de un bosque con especies propiamente mediterráneas.



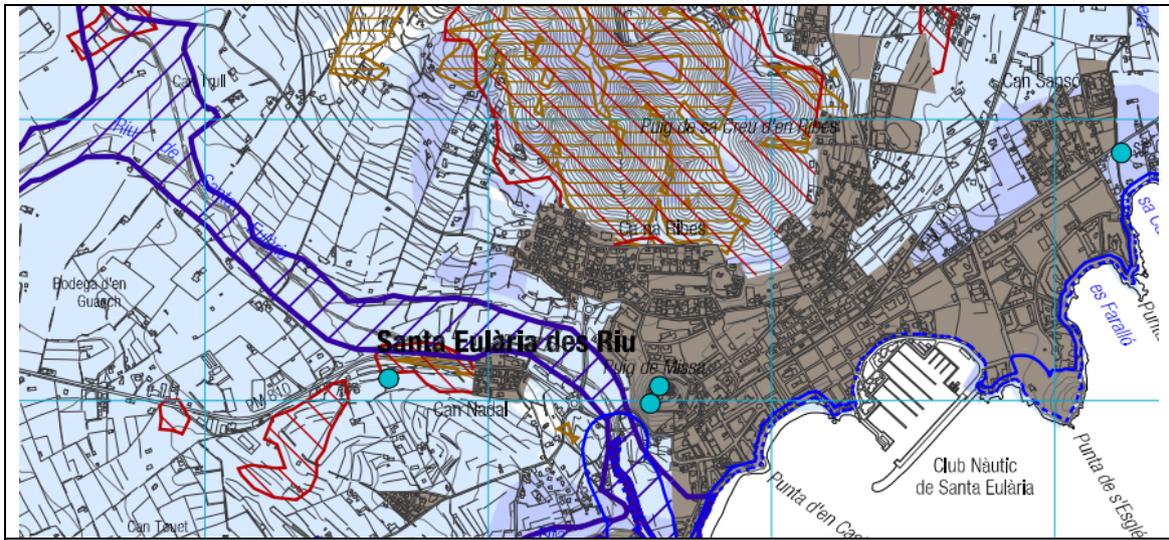
Cartografía del PT Ibiza. Grados de valoración del paisaje. Ámbito I.



Cartografía del PT Ibiza. Grados de valoración del paisaje. Ámbito II.

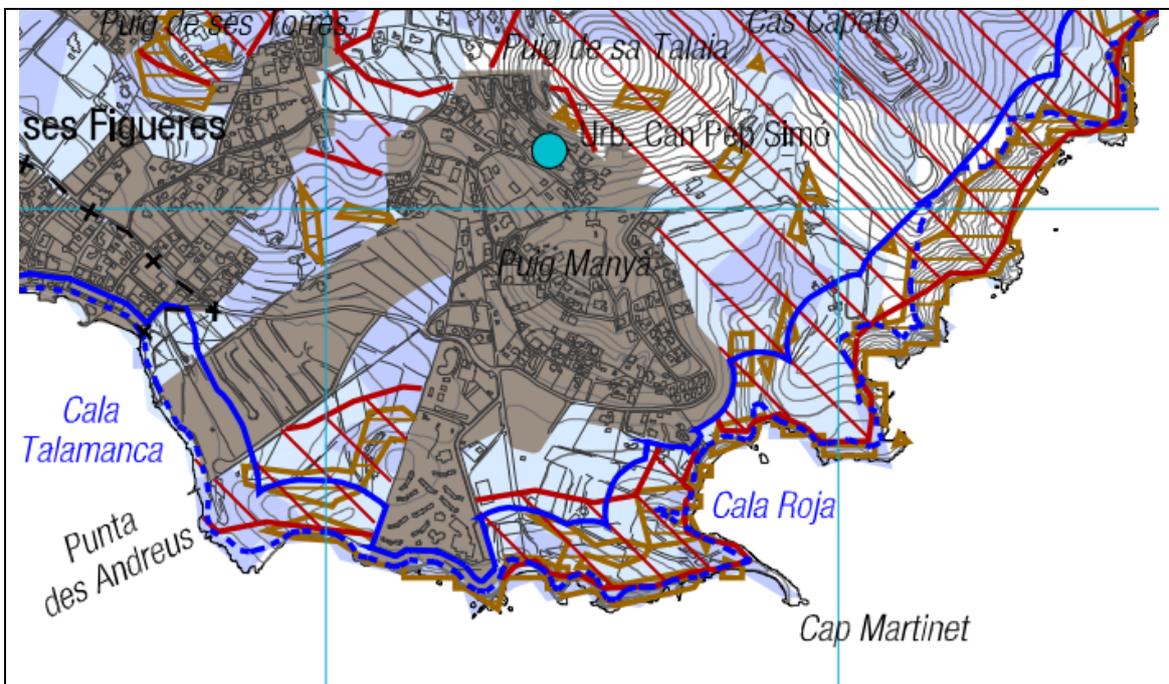
### 3.9.- RECURSOS CIENTIFICOCULTURALES

En el catálogo de patrimonio del Consell de Ibiza no aparece ningún elemento protegido dentro del ámbito, como se puede comprobar en la siguiente imagen.



Mapa del Catálogo de Patrimonio del Consell de Ibiza, donde se observa la situación de los elementos catalogados más cercanos al ámbito I.

Si bien, en las cercanías aparece el patrimonio catalogado los edificios del Puig de Missa.



Mapa del Catálogo de Patrimonio del Consell de Ibiza, donde se observa la situación de los elementos catalogados más cercanos al ámbito II.

No se encuentra ningún BIC en la zona de estudio (Ámbito II).

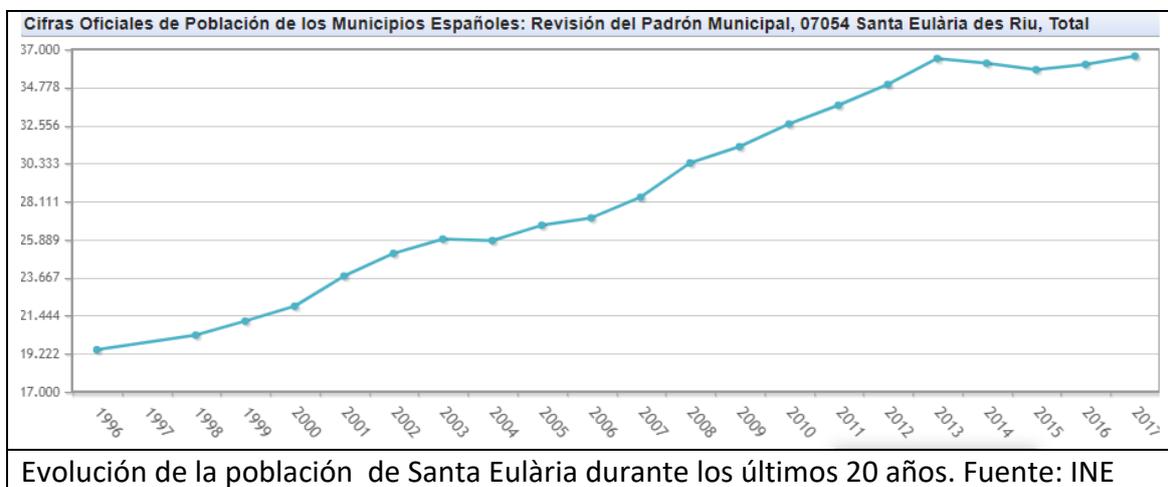
### 3.10.- USOS DEL SUELO

Como ya se ha apuntado con anterioridad, los usos del suelo predominantes en zona de estudio son los siguientes:

- Suelo urbano residencial
- Vegetación ruderal nitrófila, en las parcelas que anteriormente se dedicaban a cultivos que actualmente se encuentran estado de abandono.
- Vegetación urbana.

### 3.11.- POBLACIÓN

La población del municipio de Santa Eulària a día 1 de enero de 2017 era de 36.605 habitantes, de los cuales 18.615 eran hombres y 17.990 eran mujeres. A continuación se detalla la evolución de la población en los últimos 20 años.



### 3.12.- VIVIENDA

A continuación se aportan datos del estado de los bienes inmuebles en Baleares.

**Número de edificios y viviendas familiares. Censo 2011**

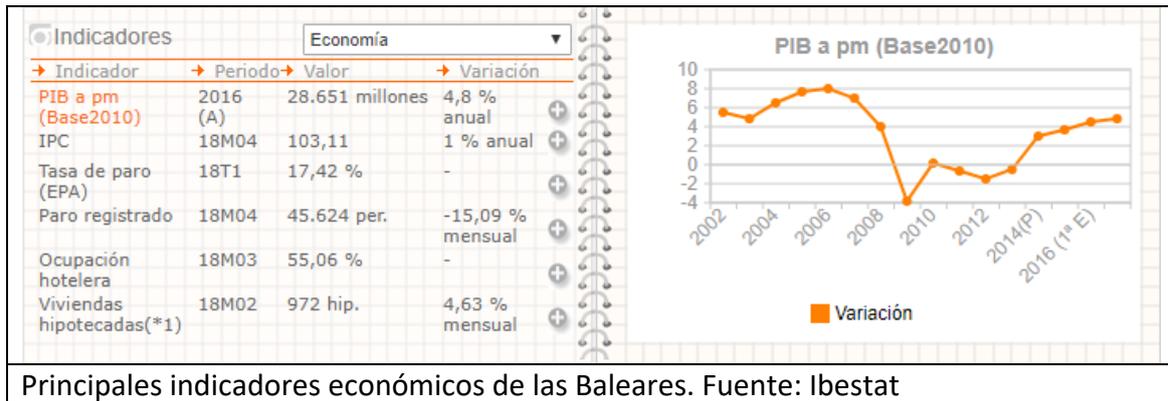
CSV    Json    PNG

	Datos
Edif cios utilizados principalmente como viviendas	41.397
Edif cios utilizados principalmente con otros usos	470
Viviendas familiares	182.186
Viviendas familiares principales	159.316

Operación estadística: Censos  
 Unidades: Edificios por recuento, viviendas y hogares calculados a partir de los resultados obtenidos a través de una muestra  
 Fecha de referencia: 01/11/2011  
 Fuente: Institut d'Estadística de les Illes Balears (IBESTAT) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).  
 Más información, consultar aquí

Número de edificios y viviendas familiares. Fuente: Ibestat

### 3.13.- ECONOMIA



A continuación se reflejan y analizan varios datos de la economía de las Islas Baleares. Si acudimos a la EPA para comprobar las cifras de desempleo en Islas Baleares, vemos que tiene un porcentaje de paro del 17,4% de la población activa, una tasa superior a la nacional, y en la 12ª posición en el ranking, de menor a mayor, de Paro de las Comunidades autónomas.

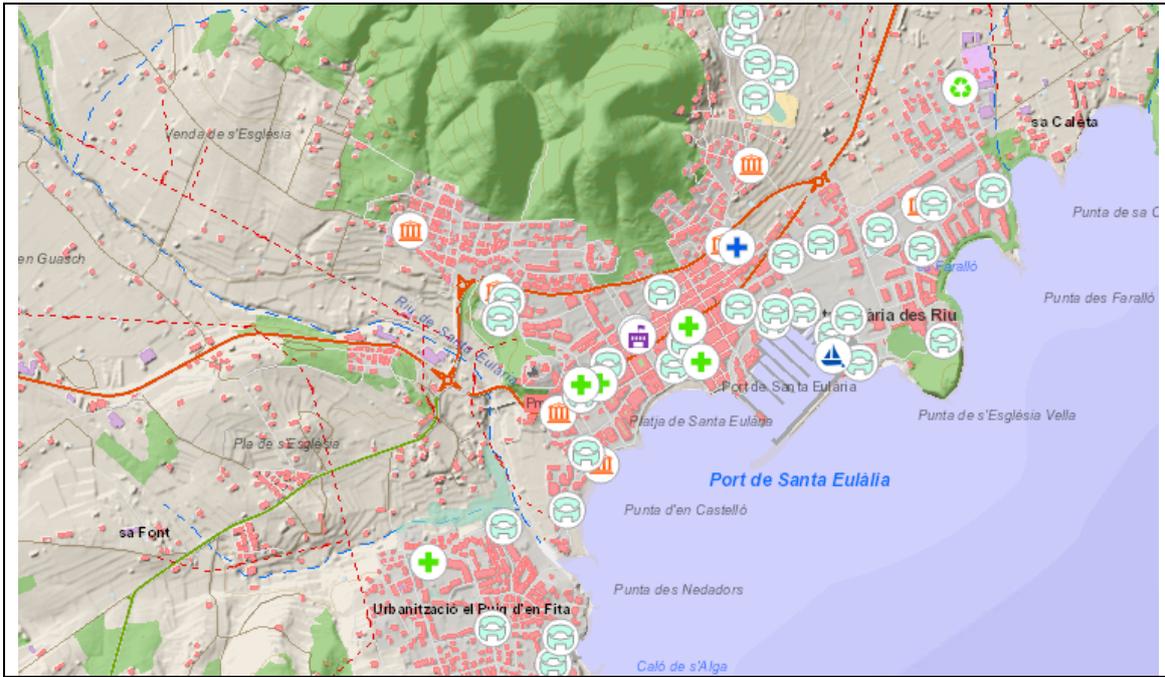
Su PIB es de 29.911M€ euros, lo que la sitúa como la 12ª economía de España por volumen de PIB. En cuanto al PIB per cápita, que es un buen indicador de la calidad de vida, en Islas Baleares en 2017, fue de 25.772€ euros, frente a los 25.000€ euros de PIB per cápita en España. Ocupa el puesto 7 del ranking de PIB Per cápita de las Comunidades Autónomas, lo que supone que su población tiene un buen nivel de vida en relación al resto.

En 2017 su deuda pública fue de 8.802 millones de euros, un 29,4% de su PIB y su deuda per cápita de 7.584€ euros por habitante. Si ordenamos las Comunidades Autónomas, de menor a mayor deuda, vemos que Islas Baleares se encuentran en la 7ª posición de la tabla de Comunidades Autónomas y en la 15ª posición en cuanto a deuda por habitante se refiere.

La tasa de variación anual del IPC de Islas Baleares en abril de 2018 ha sido del 1% 1 décima inferior a la del mes anterior. Estos datos debemos compararlos con los del IPC de España, donde la tasa de variación anual del IPC de abril de 2018 fue del 1,1%.

### 3.14.- EQUIPAMIENTOS

En el núcleo de Santa Eulària se encuentran una serie de equipamientos públicos que dan servicio a la población. Según la cartografía del IDEIB, existen los que se detallan en la siguiente imagen.



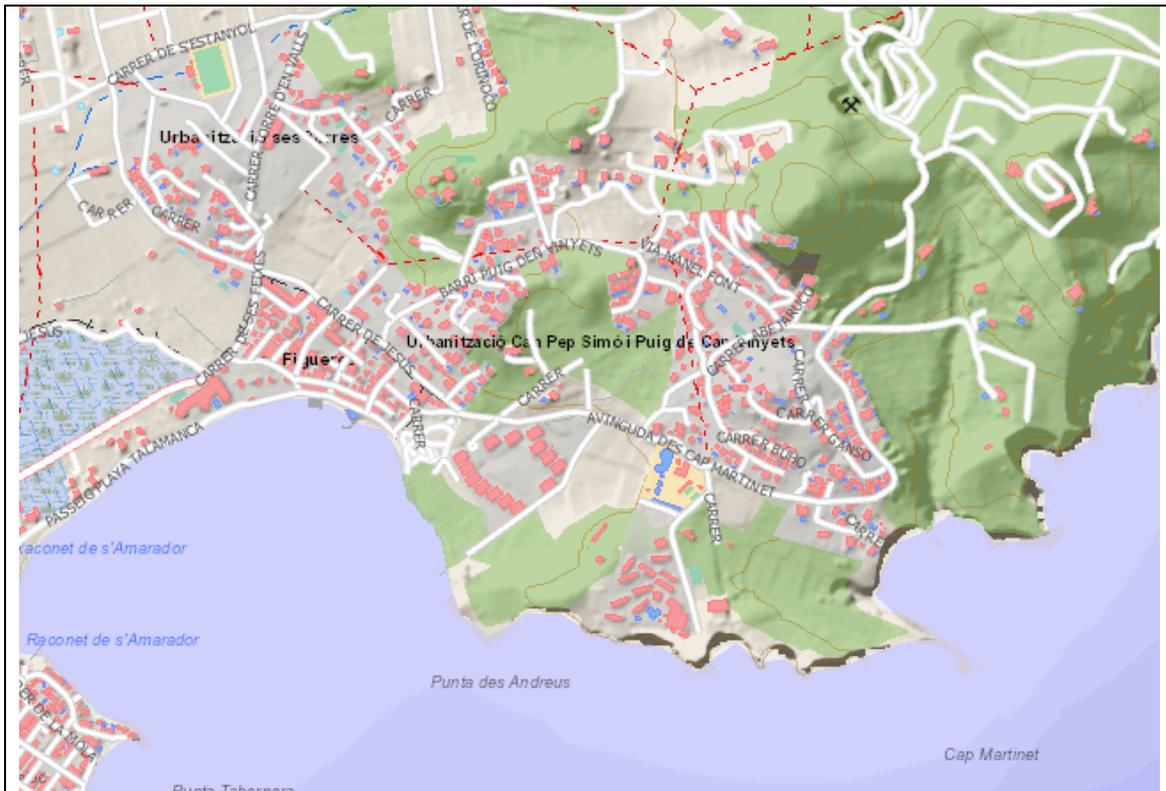
Equipamientos públicos en el núcleo de Santa Eulària. Àmbito I

En el àmbito II, urbanització de Cap Martinet, únicament se troben equipaments esportius.



Equipamientos públicos en el núcleo de Santa Eulària. Àmbito II





Detalle de la red viaria en el ámbito II de estudio.

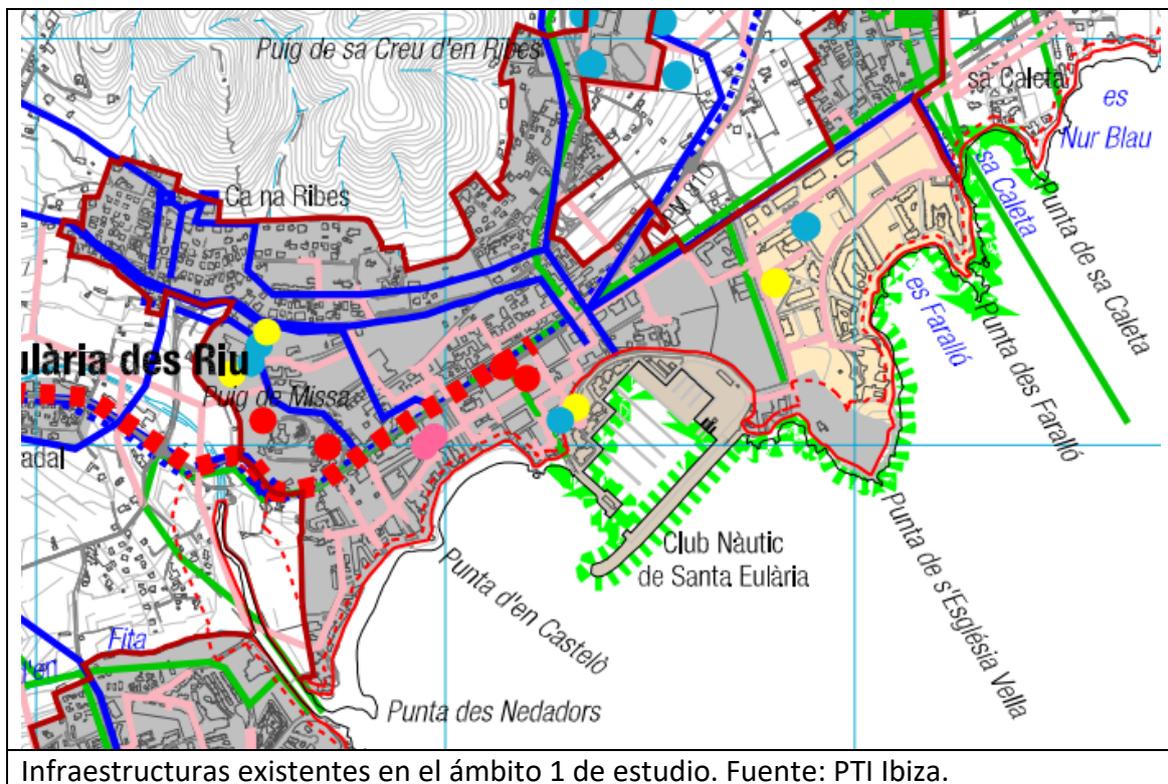
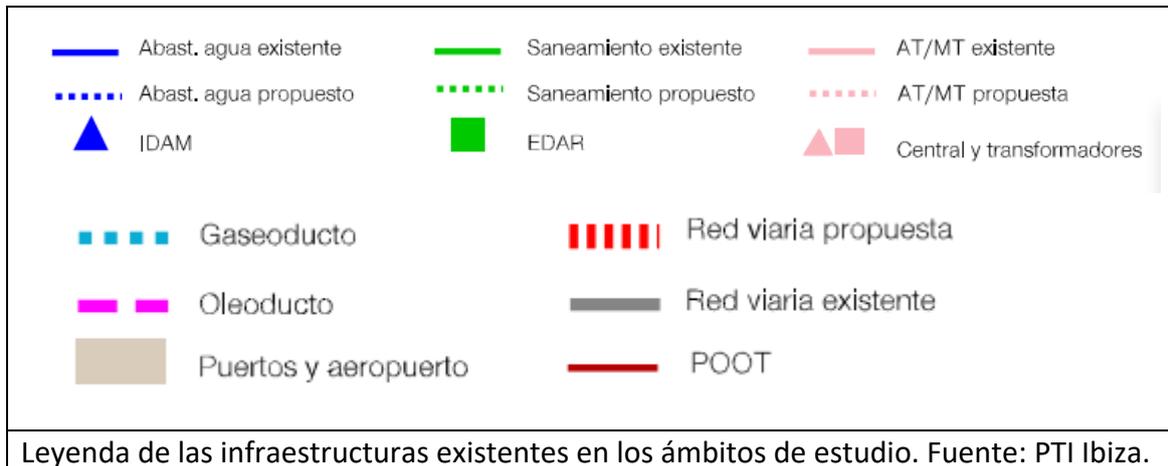
La distribución de energía eléctrica en alta en la isla de Ibiza es como se detalla en la siguiente imagen, extraída de la cartografía de Red Eléctrica de España.

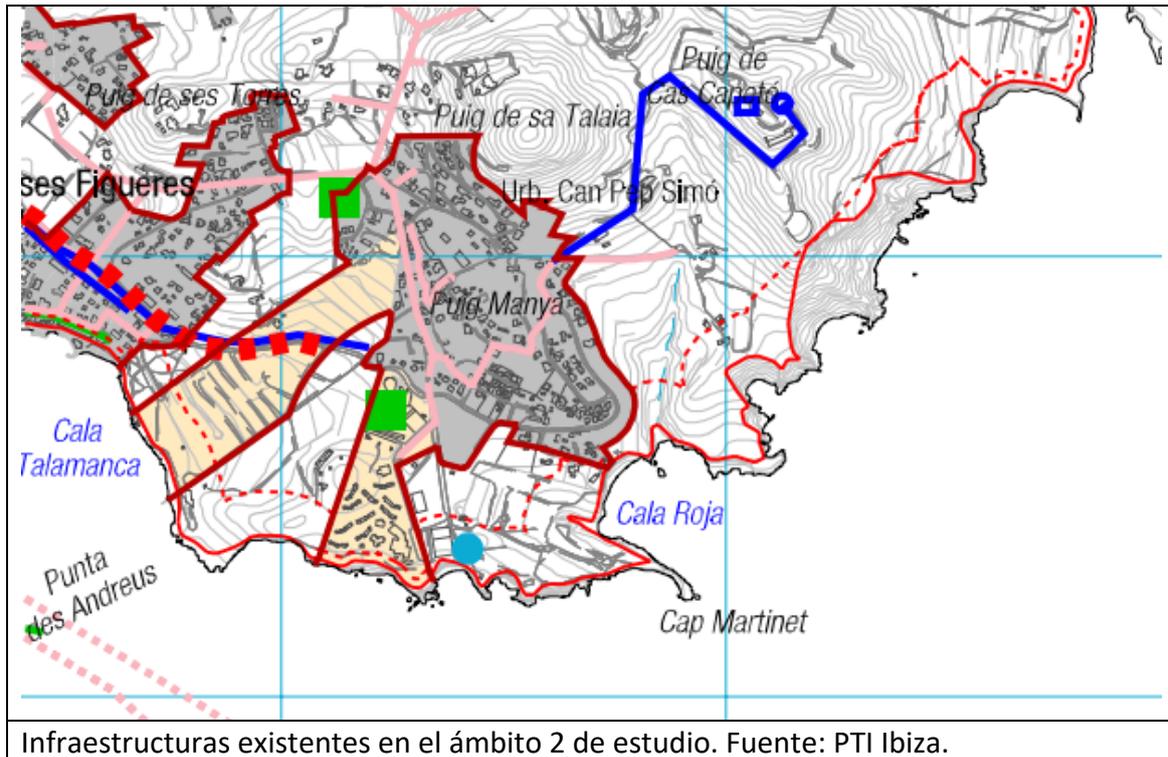


Distribución de energía eléctrica en la Isla de Ibiza. Fuente: REE.

Las infraestructuras existentes en los ámbitos a estudio se detallan en las siguientes imágenes, y comprenden:

- Red de abastecimiento de agua
- Red de saneamiento
- Red de distribución de energía eléctrica en AT y en MT.
- Gaseoductos/oleoductos
- Red viaria





Asimismo se apunta que en el área de estudio se encuentran todos los servicios enterrados, como aguas pluviales, aguas residuales, canalizaciones de gas y redes de abastecimiento de agua, al estar el ámbito ya urbanizado.

#### **4.- CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS.**

En este apartado se analizan las diferentes características descritas en el apartado 3 que pueden verse afectadas en el caso de que se aplique la modificación puntual número 10. Para ello, se puntualiza para cada una de las modificaciones que implica la herramienta de planificación, las características que presumiblemente pueden afectarse.

Como se ha apuntado en el capítulo 2 del presente documento, las modificaciones se resumen en los siguientes puntos:

- a. Modificación del sistema de referencia cartográfico.
- b. Modificación de la escala gráfica de representación.
- c. Corrección con carácter general de los errores detectados en cuanto a la asignación y límites de las distintas calificaciones.
- d. Revisión generalizada de las alineaciones viarias definidas.
- e. Incorporación a la documentación gráfica de las NNSS de las determinaciones de la ordenación de los terrenos del sector de Cas Capitá-Es Faraió.
- f. Modificación de la ordenación para los terrenos de la UA-04SE.
- g. Modificación de la ordenación para los terrenos de la UA-05SE.
- h. Modificación de la ordenación para los terrenos de la UA-11SE.
- i. Modificación de la ordenación para los terrenos de la nueva UA-12SE.
- j. Corrección de errores de forma independiente de la traslación.
- k. Modificación de artículos de las NNUU de la normativa.
- l. Definición de una nueva UA en el núcleo urbano de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet.

Las características que se van a analizar son las que se han descrito anteriormente en el capítulo 3, a saber:

1. Localización
2. Fisiografía
3. Climatología
4. Hidrografía
5. Riesgos
6. Vegetación y fauna
7. Espacios naturales protegidos
8. Paisaje
9. Recursos científicoculturales
10. Usos del suelo
11. Población
12. Vivienda
13. Economía
14. Equipamientos
15. Infraestructuras

## A.- MODIFICACIÓN DEL SISTEMA DE REFERENCIA CARTOGRÁFICO

Localización: según la Modificación Puntual nº 10, la modificación de la escala gráfica de representación afecta a la totalidad del ámbito de las NNSS de Santa Eulària des Riu.

Fisiografía: no se prevé que esta característica vaya a verse modificada.

Climatología: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Hidrografía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Riesgos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Vegetación y fauna: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Espacios naturales protegidos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Paisaje: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Recursos científico-culturales: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Usos del suelo: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Población: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Vivienda: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Economía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Equipamientos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Infraestructuras: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

## B.- MODIFICACIÓN DE LA ESCALA GRÁFICA DE REPRESENTACIÓN

Localización: según la Modificación Puntual nº 10, la modificación de la escala gráfica de representación afecta a la totalidad del ámbito de las NNSS de Santa Eulària des Riu.

Fisiografía: no se prevé que esta característica vaya a verse modificada.

Climatología: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Hidrografía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Riesgos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Vegetación y fauna: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Espacios naturales protegidos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Paisaje: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Recursos científico-culturales: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Usos del suelo: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Población: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Vivienda: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Economía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Equipamientos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

Infraestructuras: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación.

## C.- CORRECCIÓN CON CARÁCTER GENERAL DE LOS ERRORES DETECTADOS EN CUANTO A LA ASIGNACIÓN Y LÍMITES DE LAS DISTINTAS CALIFICACIONES

Localización: este punto trata únicamente de llevar a la realidad física y/o catastral las calificaciones de ciertos ámbitos del municipio, corrigiendo errores presentes en la cartografía de las NNSS vigentes. La localización es diversa, pero cabe destacar: el Paseo de s'Almera, Plaza del Cañón, calle de San Vicente, pasajes de acceso al Paseo Marítimo, etc.

Fisiografía: en esta zona las pendientes son muy suaves, de NO a SE. La cota máxima es 11 msnm y la cota mínima es 0 msnm. Con la aplicación de la modificación puntual, no se prevé que esta característica vaya a verse modificada.

Climatología: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Hidrografía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Riesgos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Vegetación y fauna esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Espacios naturales protegidos: no existen espacios protegidos en este sector.

Paisaje: el sector está incluido dentro de un ámbito paisajístico considerado de calidad baja, con ausencia de grandes pendientes ni relieves considerables. La cubierta vegetal es escasa y poco relevante.

Recursos científico-culturales: no hay presencia de recursos científico-culturales en la zona.

Usos del suelo: los usos actuales del suelo no se ven reflejados en la cartografía de las NNSS, circunstancia que pretende corregirse con la modificación puntual nº 10.

Población: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Vivienda: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Economía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Equipamientos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Infraestructuras: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

#### D.- REVISIÓN GENERALIZADA DE LAS ALINEACIONES VIARIAS DEFINIDAS.

Localización: se trata de homogeneizar el criterio en que se establecen las alineaciones viarias de las NNSS, actualmente definidas de forma incompleta. La localización de dichas modificaciones es:

- Toda la costa del ámbito de las NNSS, en revisión de las alineaciones definidas para el DPMT.
- El Paseo Marítimo de Santa Eulària, al completar sus EL-P.
- Las calles San Jaime, del Río, Doctor Camacho, la calle paralela a Margarita de Ankermann, además del viario de s'Atalaia, sa Rota den Pere Cardona, can Frígola, can Guasch, etc, al revisarse sus alineaciones.

Fisiografía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Climatología: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Hidrografía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Riesgos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Vegetación y fauna: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Espacios naturales protegidos: no existen espacios protegidos en todo el sector.

Paisaje: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Recursos científico-culturales: no hay presencia de recursos científico-culturales en la zona.

Usos del suelo: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Población: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Vivienda: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Economía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

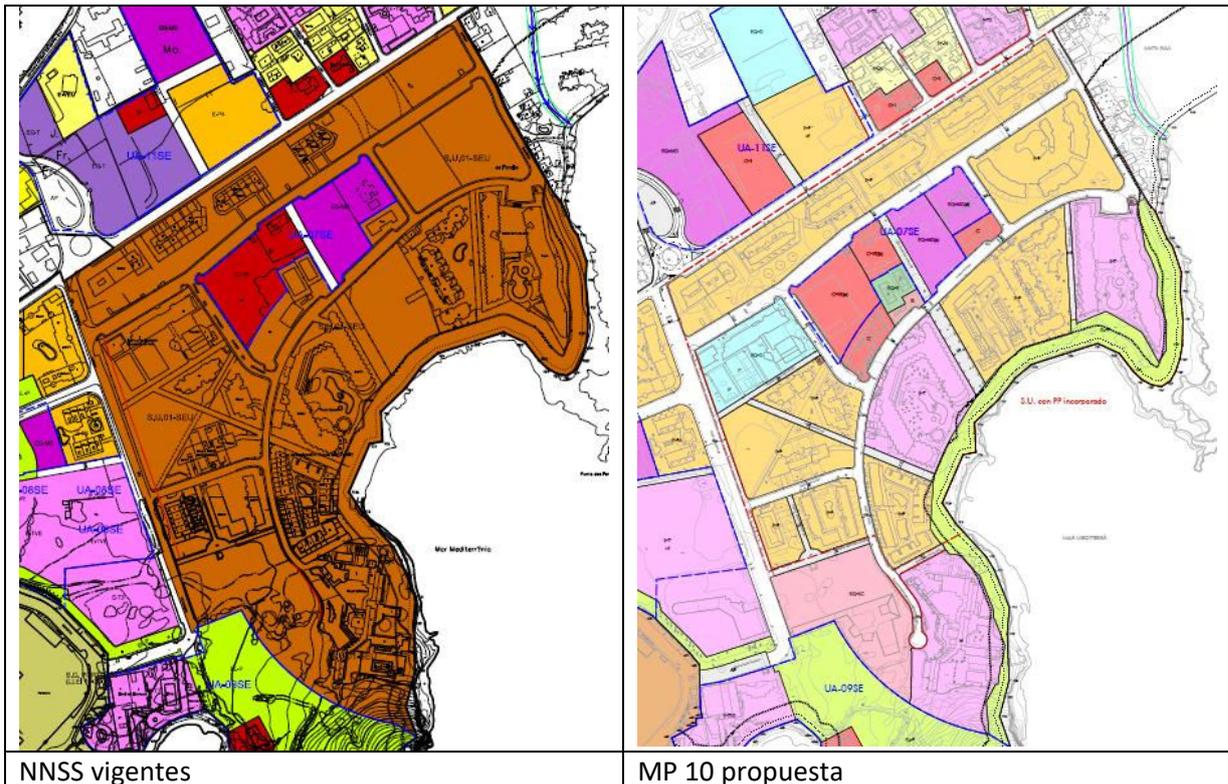
Equipamientos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Infraestructuras: se mejora la definición de la infraestructura viaria, adecuando la cartografía a la realidad y homogeneizando criterios a la hora de incluir el viario en la documentación cartográfica.

#### E.- INCORPORACIÓN A LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE LAS NNSS DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS DEL SECTOR DE CAS CAPITÁ-ES FARAIÓ.

Se pretende incorporar a las NNSS 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. Las 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, EQMD.

Localización: este punto se ubica en el sector de Cas Capitá-Es Faraió, al noreste del núcleo de Santa Eulària.



Fisiografía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Climatología: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Hidrografía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Riesgos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Vegetación y fauna: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Espacios naturales protegidos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Paisaje: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Recursos científico-culturales: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Usos del suelo: se trata de trasponer las determinaciones del Plan parcial incorporado a las NNSS, por lo que no se varían los usos concretos asignados a los terrenos.

Población: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Vivienda: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Economía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Equipamientos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Infraestructuras: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

#### F.- MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PARA LOS TERRENOS DE LA UA-04SE.

La modificación trata de cambiar la calificación de las parcelas de residencial a residencial turístico. Las parcelas EQ-MD pasan a unificarse en una de mayores dimensiones. Se aumenta asimismo el techo edificable y la capacidad máxima de las parcelas lucrativas. Se aumenta la ocupación en plantas piso del 30 al 50%. Se contempla la construcción de un aparcamiento público en la primera planta sótano, que será cedido a la administración.

Localización: los terrenos afectados por esta modificación se encuentran en el núcleo de Santa Eulària. Concretamente en una parcela entre las calles Joaquín Gadea, Tres Torres y es Cana.



Fisiografía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual, ya que se cambia la calificación de las parcelas de residencial a residencial turístico. Las parcelas EQ-MD pasan a unificarse en una de mayores dimensiones. Se aumenta asimismo el techo edificable y la capacidad máxima de las parcelas lucrativas.

Climatología: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Hidrografía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Riesgos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Vegetación y fauna: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Espacios naturales protegidos: no existen espacios protegidos en todo el sector.

Paisaje: actualmente el paisaje está compuesta por vegetación antropófila de poco valor paisajístico, por lo que los proyectos que puedan surgir derivados de esta modificación no afectarán en valor negativo al paisaje del ámbito.

Recursos científico-culturales: no hay presencia de recursos científico-culturales en la zona.

Usos del suelo: esta característica se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual. Como se ha comentado anteriormente, se pretende cambiar la calificación de las parcelas de residencial a residencial turístico. Las parcelas EQ-MD pasan a unificarse en una de mayores dimensiones. Se incrementa la superficie de espacios libres públicos

Población: esta característica se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual. El aumento neto de población turística es de 200 plazas

Vivienda: esta característica se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual. Se disminuyen las plazas de habitantes, de 300 a 0 unidades, para aumentar las plazas turísticas en 500 unidades.

Economía: esta característica se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual. El incremento en el techo edificable comporta un aumento en plazas de

trabajo en el sector de la construcción, mientras que el incremento en plazas turísticas implica un beneficio para la industria del turismo.

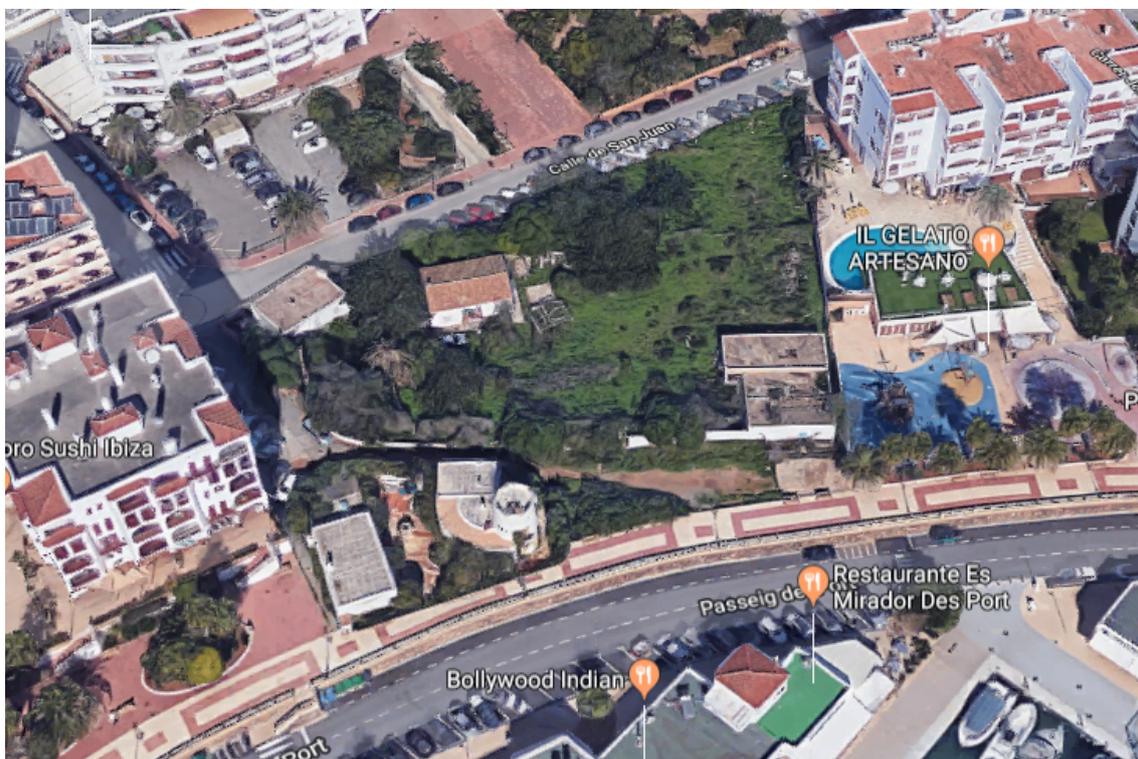
Equipamientos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual, ya que ya se preveían equipamientos deportivos en el sector.

Infraestructuras: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

### G.- MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PARA LOS TERRENOS DE LA UA-05SE.

La modificación trata 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.

Localización: los terrenos afectados por esta modificación se encuentran en el núcleo de Santa Eulària. Concretamente en una parcela entre la calle Sant Joan y el Paseo Marítimo del puerto.



Fisiografía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual, ya que se cambia la calificación de las parcelas de residencial extensiva plurifamiliar a residencial intensiva, pero no varía la altura máxima de construcción, que se mantiene en PB+4.

Climatología: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Hidrografía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Riesgos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Vegetación y fauna: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Espacios naturales protegidos: no existen espacios protegidos en todo el sector.

Paisaje: actualmente el paisaje está compuesta por vegetación antropófila de poco valor paisajístico, por lo que los proyectos que puedan surgir derivados de esta modificación no afectarán en valor negativo al paisaje del ámbito. El aumento de techo edificable que plantea la modificación puede comportar una modificación del paisaje, pero se prevé que no sea negativa, ya que adecuará las edificaciones las existentes en las parcelas contiguas.

Recursos científico-culturales: no hay presencia de recursos científico-culturales en la zona.

Usos del suelo: esta característica se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual. Como se ha comentado anteriormente, se pretende cambiar la calificación de las parcelas de residencial extensivo a residencial intensivo, con aumento de techo edificable. Se prevé, además la construcción de un local en PB destinado a equipamiento público.

Población: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Vivienda: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Economía: esta característica se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual. El incremento en el techo edificable comporta un aumento en plazas de trabajo en el sector de la construcción.

Equipamientos: esta característica se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual, ya que ya se prevé un equipamiento público en la PB de la edificación.

Infraestructuras: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

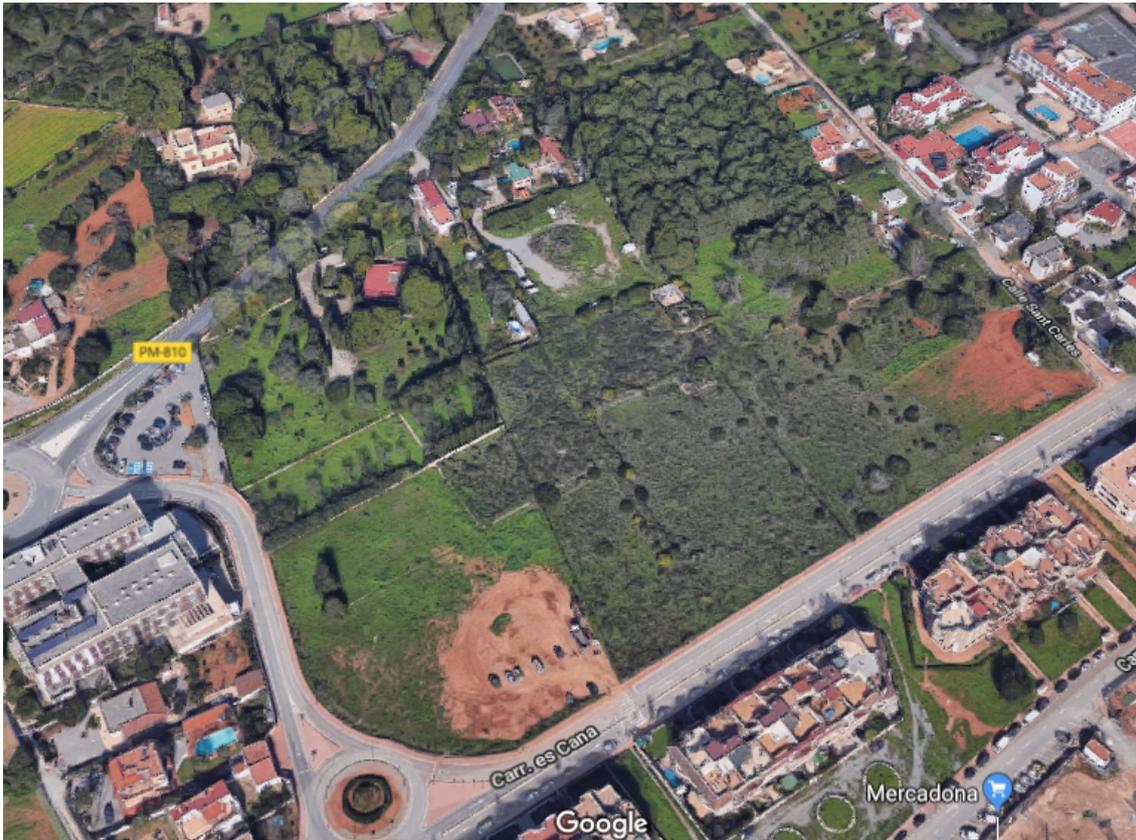
#### H.- MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PARA LOS TERRENOS DE LA UA-11SE.

La modificación trata la 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.

En concreto, se propone:

- a. La eliminación de la zona residencial unifamiliar prevista cuyos terrenos: 4.163 m<sup>2</sup> de superficie con un aprovechamiento de 1.250 m<sup>2</sup>t, se incorporan ahora a los calificados como equipamiento y se destinan a la ubicación de la estación de autobuses.
- b. El incremento -de 1.705 m<sup>2</sup> a 5.868 m<sup>2</sup>, es decir 4.163 m<sup>2</sup> netos de aumento, cifra idéntica a la antes citada- de la superficie de terrenos calificados para uso comercial, cuya edificabilidad se fija en 2.955 m<sup>2</sup>t, resultado de añadir a los 1.705 m<sup>2</sup>t hasta ahora previstos los 1.250 m<sup>2</sup>t detraídos de la antigua zona residencial unifamiliar.

Localización: los terrenos afectados por esta modificación se encuentran en el núcleo de Santa Eulària. Concretamente en una parcela entre las calles Es Cana, de Sant Carles y la carretera PM-810.



Fisiografía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Climatología: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Hidrografía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Riesgos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Vegetación y fauna: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Espacios naturales protegidos: no existen espacios protegidos en todo el sector.

Paisaje: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Recursos científico-culturales: no hay presencia de recursos científico-culturales en la zona.

Usos del suelo: esta característica se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual, aunque levemente, ya que se respeta en lo máximo la distribución actual, tratando de adaptar dicha calificación a los terrenos pertenecientes al Consell, correspondientes al tramo viario del sector y al aparcamiento de vehículos, ue quedan excluidos de la UA, junto con la zona residencial unifamiliar aneja.

Población: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Vivienda: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Economía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Equipamientos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Infraestructuras: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

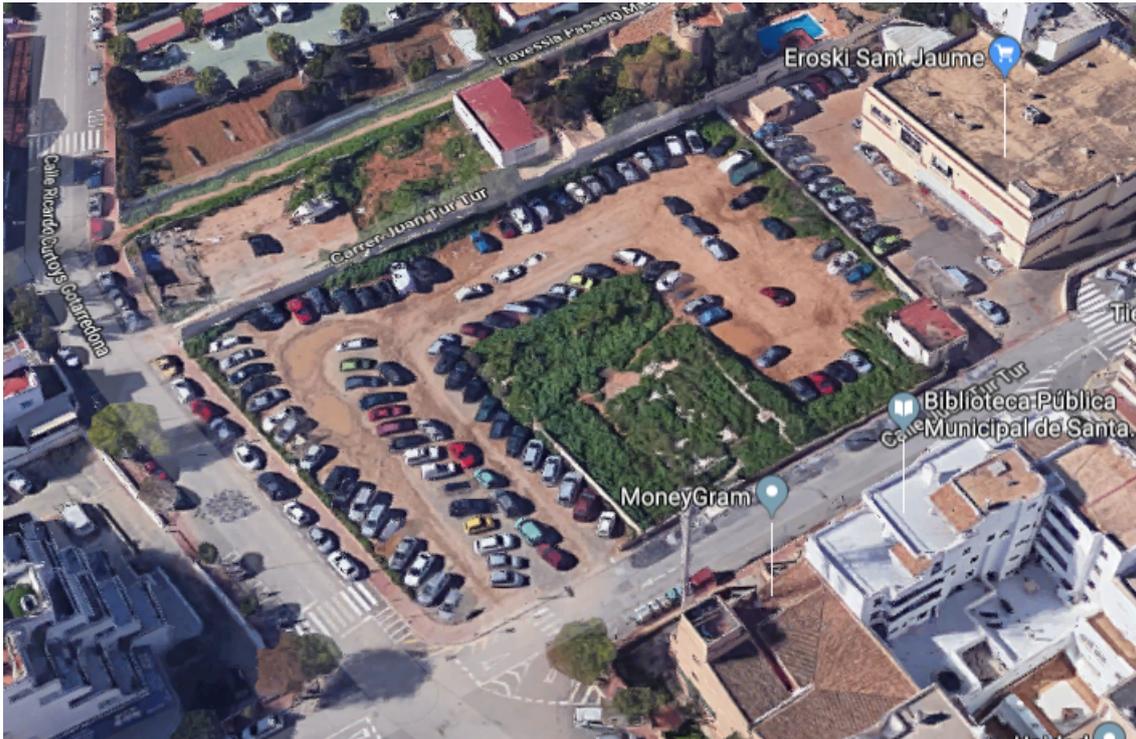
#### I.- MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PARA LOS TERRENOS DE LA NUEVA UA-12SE.

La modificación trata 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-12SE, 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.

En concreto, se propone:

- a. 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, y en parte por la de Espacio Libre Público EL-P/AP.
- b. la disposición, en la planta sótano de la zona así calificada, de la dotación de aparcamiento público, cuantificado en aproximadamente 70 plazas.

Localización: los terrenos afectados por esta modificación se encuentran en el núcleo de Santa Eulària. Concretamente en una parcela entre las calles Ricardo Curtoys y Juan Tur Tur.



Fisiografía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Climatología: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Hidrografía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Riesgos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Vegetación y fauna: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Espacios naturales protegidos: no existen espacios protegidos en todo el sector.

Paisaje: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual. La nueva calificación promueve la adecuación al entorno urbano, al igualarla a las calificaciones de las parcelas colindantes. Además, se pretende eliminar el aspecto de dejadez que proyecta el aparcamiento provisional actual.

Recursos científico-culturales: no hay presencia de recursos científico-culturales en la zona.

Usos del suelo: esta característica se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual, ya que los terrenos pasan de estar calificados como residencial extensiva en su totalidad a residencial intensiva, espacio libre público y aparcamiento.

Población: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Vivienda: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Economía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Equipamientos: esta característica se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual, al ganar el sector una zona de espacio libre público y un aparcamiento público.

Infraestructuras: esta característica se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual, al incluirse un nuevo aparcamiento público.

#### J.- CORRECCIÓN DE ERRORES DE FORMA INDEPENDIENTE DE LA TRASLACIÓN.

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.

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.

Localización: los terrenos afectados por esta modificación se encuentran en los núcleos de Siesta-Montañas Verdes y en Can Pep Simó- Es Pouet- Cap Martinet.

Fisiografía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Climatología: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Hidrografía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Riesgos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Vegetación y fauna: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Espacios naturales protegidos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Paisaje: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Recursos científico-culturales: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Usos del suelo: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Población: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Vivienda: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Economía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Equipamientos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Infraestructuras: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

## K.- MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA – ARTÍCULOS DE LAS NNUU.

Se incluye una propuesta de alteración del texto normativo, según los siguientes puntos:

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.
  - **Se prevé que esta modificación no afecte a ninguna de las características medioambientales tenidas en cuenta en este estudio.**
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.
  - **Se prevé que esta modificación no afecte a ninguna de las características medioambientales tenidas en cuenta en este estudio.**
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.
  - **Se prevé que esta modificación no afecte a ninguna de las características medioambientales tenidas en cuenta en este estudio.**
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.
  - **Se analiza su afección a las características medioambientales más adelante en este capítulo.**
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.
  - **Se prevé que esta modificación no afecte a ninguna de las características medioambientales tenidas en cuenta en este estudio.**
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.

- **Se prevé que esta modificación no afecte a ninguna de las características medioambientales tenidas en cuenta en este estudio.**
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.
- **Se prevé que esta modificación no afecte a ninguna de las características medioambientales tenidas en cuenta en este estudio.**
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.
- **Se prevé que esta modificación no afecte a ninguna de las características medioambientales tenidas en cuenta en este estudio.**
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.
- **Se prevé que esta modificación no afecte a ninguna de las características medioambientales tenidas en cuenta en este estudio.**
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.
- **Se prevé que esta modificación no afecte a ninguna de las características medioambientales tenidas en cuenta en este estudio.**
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. 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.
- **Se prevé que esta modificación no afecte a ninguna de las características medioambientales tenidas en cuenta en este estudio.**

Habiendo analizado las diferentes alteraciones de la normativa en los artículos de las NNUU, se concluye que la única que puede tener efectos sobre las características medioambientales es la modificación del artículo 5.8.06, que hace referencia a la regulación de los aparcamientos en parcelas sin edificar. Se analiza a continuación su repercusión.

En concreto, la modificación trata de permitir 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.

Localización: los terrenos afectados por esta modificación se encuentran parcelas sin edificar indeterminadas en todo el ámbito de las NNSS.

Fisiografía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Climatología: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Hidrografía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Riesgos: esta característica se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual. Al habilitarse nuevos aparcamientos, se puede producir riesgo de incendio y riesgo de contaminación de acuíferos en las parcelas en cuestión.

Vegetación y fauna: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Espacios naturales protegidos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Paisaje: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Recursos científico-culturales: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Usos del suelo: esta característica se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual, al habilitarse aparcamientos, el uso variará.

Población: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Vivienda: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Economía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Equipamientos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Infraestructuras: esta característica se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

#### K.- DEFINICIÓN DE UNA NUEVA UA EN CAN PEP SIMÓ-ES POUET-CAP MARTINET.

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

Localización: los terrenos afectados por esta modificación se encuentran en una parcela de la urbanización Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet.



Fisiografía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Climatología: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Hidrografía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Riesgos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Vegetación y fauna: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Espacios naturales protegidos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Paisaje: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Recursos científico-culturales: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Usos del suelo: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Población: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Vivienda: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Economía: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Equipamientos: esta característica no se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual.

Infraestructuras: esta característica se verá afectada por la aplicación de la modificación puntual. Al obtenerse los terrenos destinado a EL-P y viario, se da pie a la mejoría de estas infraestructuras en caso de necesidad.

## **5.- PROBLEMAS MEDIAMBIENTALES EXISTENTES EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

En el ámbito de estudio no se detectan problemas medioambientales relevantes. Cabe puntualizar la necesidad de disponer de nuevos aparcamientos públicos y de regularizar o suplantar los que actualmente se utilizan de forma provisional, sobre todo en temporada alta. Estos hechos se intentan paliar con la modificación puntual que se analiza mediante el presente estudio.

## **6.- PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE DERIVADOS DE LA APLICACIÓN DEL PLAN**

En este capítulo se procederá a realizar una descripción de los efectos más relevantes que pueden derivarse de la aplicación de la modificación puntual. Se describirán los más importantes producidos por cada una de las acciones definidas.

Se enumeran a continuación los efectos negativos que pueden tener lugar en el sector a estudio en caso de aplicación de la modificación puntual:

- Presencia de polvo y partículas en suspensión y disminución de las condiciones de confort acústico relacionadas con las tareas de ejecución de las edificaciones que se desarrollen mediante proyectos sujetos a la planificación. Ya sea durante la fase de construcción o funcionamiento. Cuando se ejecuten las obras de edificación u obra pública, la calidad del aire disminuirá por la liberación de polvo y otras partículas en la atmósfera resultado de estas obras. También aumentará la contaminación sonora fruto de estas obras. Una vez entren en funcionamiento los aparcamientos y las edificaciones, es previsible el aumento de los contaminantes atmosféricos y sonoros debido al incremento de tráfico en la zona.
- Degradación de la calidad paisajística debido a la ejecución de las edificaciones, aparcamientos y los crecimientos de suelo urbano. La intensidad del efecto varía en función de la zona afectada. Los sectores urbanizados tienen una calidad paisajística intrínseca baja, ya que además de ser contiguos al suelo urbano, algunos están parcialmente edificados. En todos los sectores del ámbito estudiados, si bien se producirá una degradación paisajística, ésta ya estaba prevista en el planeamiento vigente.
- Impacto visual a raíz de la ejecución de las edificaciones y los aparcamientos. El efecto es permanente e irreversible. El cambio de usos que se produce va en detrimento de la calidad paisajística y de su intervisibilidad.
- Alteración de los hábitats faunísticos como consecuencia de la ejecución de las edificaciones y de los aparcamientos. Las construcciones dificultan el paso de las especies animales que habitan la zona y transforman completamente su morfología. El efecto se produce inmediatamente después de que se dé un cambio en la cubierta y no es reversible. Se trata de hábitats de un valor relativamente bajo, ya que las especies que se pueden ver desplazadas son comunes a cualquier ámbito agrario o de entornos urbanos.
- Afección a zonas inundables. Ninguna de las subzonas se encuentra afectada por zona de inundaciones. Asimismo cabe destacar en este punto la presencia de las torrenteras y su necesario trato debido a una probable modificación de su disposición en el futuro.
- Incremento de la población flotante en los unidades de actuación de uso predominante secundario y terciario. Este efecto tendrá lugar sobre todo en la zona con uso secundario, ya que generará una presión humana flotante: consumo de recursos y aumento moderado de la movilidad.
- Incremento de las expectativas de consumo de agua, consecuentemente disminuirán las reservas de agua, fruto de la puesta en funcionamiento del crecimiento residencial turístico.

- La ejecución de las obras de las nuevas edificaciones y parkings provocará un incremento en el consumo de agua, disminuyendo la cantidad disponible de este recurso. A partir de los datos del Plan Hidrológico de Baleares se prevé una dotación de suministro de agua de unos 250 l / hab / día. Se prevé un incremento de 200 habitantes. Así, se prevé que el consumo del municipio podrá incrementarse en aproximadamente 18.250 m<sup>3</sup> al año.
- Empeoramiento de la calidad fisicoquímica del agua. Afección a zonas de vulnerabilidad de acuíferos moderada por parte de los sectores de aparcamiento. Además, en relación con el efecto anterior, un mayor consumo de agua provocará un empeoramiento de la calidad del recurso, en concreto de la masa de agua subterránea.
- Expectativas de incremento de las aguas residuales como consecuencia de la implantación de la modificación puntual. Se prevé un incremento de las aguas tratadas por el sistema de saneamiento: si se prevé un incremento de consumo de agua en torno a los 18.250 m<sup>3</sup>/año, se dará un aumento del volumen de agua a depurar.
- Expectativas de incremento en el consumo de energía y en la generación de residuos, por la puesta en funcionamiento del sector. El incremento de consumo de energía está vinculado a los problemas ambientales derivados de su producción, como las emisiones a la atmósfera de gases de efecto invernadero, mientras que el incremento de la generación de residuos plantea problemas derivados de su tratamiento posterior. También se podrá producir un incremento del volumen de residuos si se ejecutan los equipamientos terciarios. En primer lugar, se producirá un incremento en el momento de las obras de edificación. En segundo lugar, una vez en funcionamiento, se podrá producir un aumento de RSU, ya sea de rechazo o de recogida selectiva.
- Incremento de la presión sobre el territorio y del tráfico, como consecuencia de los movimientos migratorios y el aumento de población fijado. La ejecución de las nuevas edificaciones y parkings puede ser un polo de atracción para personas de otras zonas. Este hecho produciría un leve aumento de la densidad de población del municipio.

A continuación se enumeran los probables efectos positivos de la aplicación de la modificación puntual:

- Mejora de la accesibilidad y conectividad. La mejora vendrá dada por las siguientes actuaciones:
  - Nuevos aparcamientos en el núcleo urbano de Santa Eulària
  - La posibilidad de implantar nuevos aparcamientos en parcelas sin edificar, acondicionando el terreno y ajustando el resto de características exigibles en aplicación de la normativa reguladora de actividades.
- Mejora de las actividades económicas relacionadas directa o indirectamente con el sector de la construcción. La ejecución de las viviendas y edificios de servicios, viales y equipamientos nuevos supondrá una mejora para aquellas empresas destinadas a la construcción. Vinculadas a éstas hay todo un conjunto de actividades como carpintería, fontanería, electricidad, etc. que se verán beneficiadas por el desarrollo del sector.

- Mejora de las actividades económicas relacionadas con el sector secundario y el sector servicios.
- Utilización de energías renovables para la producción de energía.

A continuación se realiza una valoración de los impactos que se han descrito anteriormente, analizando para ello la magnitud, incidencia y efecto acumulativo de cada uno de ellos. La magnitud es un indicador que sintetiza la extensión o influencia espacial del impacto, su duración en el tiempo y la probabilidad de que el efecto se produzca. La incidencia se refiere a la intensidad o vigor con que se manifiesta el efecto. Cada característica se valora de 1 a 10, siendo la valoración total máxima de 30.

EFEECTO	MAGNITUD	INCIDENCIA	ACUMULA	VALOR
<b>EFECTOS NEGATIVOS</b>				
Polvo y partículas en suspensión durante obras	3	3	1	7
Polvo y partículas en suspensión durante funcionamiento	1	1	1	3
Disminución confort acústico durante obras	7	7	1	15
Disminución confort acústico durante funcionamiento	3	3	2	8
Contaminación de acuíferos	3	2	4	9
Degradación de la calidad paisajística	3	3	3	9
Impacto visual	5	4	3	12
Alteración de los hábitats faunísticos	1	1	1	3
Afección a zonas inundables	1	1	1	3
Incremento de la población flotante	5	5	5	15
Incremento de consumos durante las obras	3	3	3	9
Incremento de consumos durante funcionamiento	3	3	3	9
Degradación de la calidad del agua	2	2	2	6
Incremento de volumen de aguas residuales	2	2	2	6
Incremento de volumen de residuos	2	2	2	6
Incremento de presión sobre el territorio	3	3	3	9
Incremento del tráfico en la zona	4	4	4	12
Riesgo de incendio	3	3	3	9
<b>EFECTOS POSITIVOS</b>				
Mejora de accesibilidad y conectividad	8	8	9	25
Mejora de actividades económicas construcción	6	6	6	18
Mejora de actividades económicas sectores 2 y 3	7	5	5	17
Implantación de energías renovables	5	5	4	14

## **7.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS DERIVADOS DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

Atendidas las características de la Modificación Puntual, se proponen a continuación una serie de medidas preventivas, reductoras y/o compensatorias, para tratar los posibles impactos que vaya a generar la implantación del programa.

### **7.1 MEDIDAS DESTINADAS A DISMINUIR EFECTOS COMO EL RUIDO, EMISIONES DE PARTÍCULAS Y POLVO.**

Durante la fase de edificación, se elegirá la maquinaria y equipos adecuados para cada trabajo que dispongan de sistemas silenciadores y con niveles bajos de ruido y emisiones de gases. También se deberá prever en los casos de ejecución de Sistemas Generales. En los casos de las edificaciones, estas medidas las deberá terminar de detallar el documento ambiental del proyecto de edificación pertinente.

En este sentido, se remarca que las edificaciones existentes en la actualidad que vayan a verse afectadas por la nueva planificación, deberán ser previamente demolidas. Por el contrario, las que no vayan a verse afectadas, se mantendrán, intentando asimismo que haya una integración con sus alrededores.

### **7.2 MEDIDAS DESTINADAS A LA MERMA DE LOS EFECTOS SOBRE LA CALIDAD AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA EN GENERAL**

Los proyectos de edificación deberán introducir medidas de integración paisajística, como la utilización de colores y morfologías poco impactantes, el uso de vegetación natural en pantallas verdes para reducir la incidencia visual, etc. Se detallan las medidas en el estudio de integración paisajística, que se acompaña como anejo de este documento ambiental.

Los proyectos de edificación deberán contemplar medidas de integración paisajística para minimizar el impacto visual.

### **7.3 MEDIDAS DESTINADAS A DISMINUIR LOS EFECTOS DE RIESGOS AMBIENTALES**

Cualquier propuesta de intervención incorporará, a sus criterios de diseño y localización, la necesidad de reducir los efectos de los riesgos, incorporando las medidas necesarias para evitar el aumento de su incidencia en el territorio. En concreto, se deberán tomar las medidas pertinentes para la minimización del riesgo de contaminación de acuíferos y el riesgo de incendios.

En este sentido, se proponen medidas correctoras para minimizar o erradicar los efectos que podrían producirse tras la modificación del artículo 5.8.06 de las NNUU. Esta modificación trata de permitir 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.

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

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

En el caso de terrenos calificados como APR de Incendios:

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

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

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

#### 7.4 MEDIDAS DESTINADAS A PROTEGER LA VEGETACIÓN NATURAL EXISTENTE EN LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

En aquellas zonas donde hay vegetación natural remarcable, como es el caso de la vegetación existente en los aparcamientos provisionales presentes en el núcleo de Santa Eulària, los proyectos de ejecución deberán introducir medidas para minimizar su afección.

En el mismo sentido, en la ejecución de los sistemas generales que impliquen tener que remover vegetación natural, se deberá procurar mantener los ejemplares más valiosos o reubicarlos. Además se procurará elegir para las nuevas plantaciones especies con bajos requerimientos hídricos.

#### 7.5 MEDIDAS REFERENTES AL APROVECHAMIENTO DEL AGUA Y REUTILIZACIÓN DE LAS AGUAS, LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS Y EL AHORRO DE ENERGÍA.

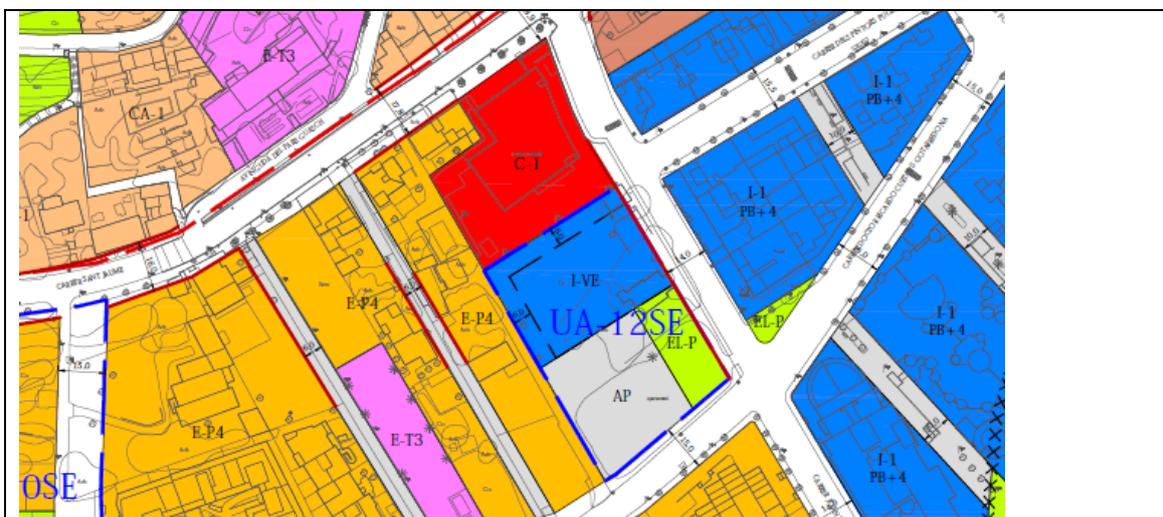
Con la finalidad de participar en el necesario ahorro de agua, se proponen una serie de medidas:

- Para las plantaciones que se vayan a llevar a cabo en los diferentes sectores afectados por esta modificación, se elegirán especies con bajos requerimientos hídricos.
- Se plantea la inclusión de las energías renovables como base para la obtención de energía en los diferentes sectores. Ello se podría llevar a cabo instalando paneles solares en las edificaciones de nueva construcción.
- En las viviendas de nueva construcción se preverán medidas de ahorro de agua, como la instalación de circuitos para la reutilización de aguas grises, cisternas con dispositivos para economizar el agua, instalación de fontanería de bajo consumo, etc.
- Diseñar los edificios para potenciar la captación de radiación solar y minimizar las pérdidas de calor. Se trata de potenciar los mecanismos naturales para la regulación de la temperatura del interior de los edificios.
- Tanto las nuevas viviendas como los nuevos edificios dedicados a sectores secundarios o terciarios deben estar acondicionados para poder hacer recogida selectiva, con espacio suficiente para ubicar contenedores caseros por los diferentes tipos de residuos. Se deben prever medidas en las viviendas de ahorro de energía o de utilización de energías alternativas en la línea de lo que proponen las medidas bioclimáticas. Por ejemplo, la instalación de captadores solares para producción de agua caliente sanitaria.

#### 7.6 MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS PARA PALIAR EL AUMENTO DE POBLACIÓN FLOTANTE Y DE TRÁFICO GENERADO.

El incremento de tráfico que se contempla con la implantación de los nuevos usos en los diferentes sectores, se debe en primer caso intentar prevenir. Para ello sería necesaria la integración del sector en las rutas de transporte público que lo conectan con los núcleos de población más cercanos. En este sentido, sentido se deben seguir las indicaciones del anejo de movilidad.

Debido al aumento de población flotante y al tráfico generado, se incluye la posibilidad en varios de los sectores de implantar nuevos aparcamientos, algunos en superficie y otros en edificios.



Detalle del plano de ordenación SEU-03, donde se observa el aparcamiento en superficie previsto en la UA-12SE.

## **8.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS Y UNA DESCRIPCIÓN DE LA FORMA DE EVALUACIÓN.**

La modificación puntual nº 10 de las NNSS de Santa Eulària des Riu es fruto de un trabajo de desarrollo de planeamiento para lograr los objetivos generales de toda planificación anteriormente expuestos, siguiendo los siguientes criterios:

De redacción.

- Cumplimiento al marco legislativo estatal, autonómico e insular vigente.
- Seguimiento de un proceso urbanístico participativo y claro.
- Ordenación territorial racional y coherente con la realidad actual del municipio.

De planificación.

- El establecimiento de un desarrollo urbanístico del núcleo urbano adecuado a sus capacidades reales y razonables de crecimiento, mediante la delimitación del suelo urbano y la determinación de los índices de capacidad de población.
- La ordenación racional de los núcleos turísticos manteniendo la oferta turística en los umbrales adecuados para constituir un destino viable.
- La conservación y la protección del suelo rústico, de la actividad agropecuaria y del paisaje.

La implantación de nuevos equipamientos en suelo urbano y suelo de uso comunitario.

- Consideración de la mejora de las redes de comunicación.
- Consideración de la continuación de las infraestructuras públicas.
- La protección, conservación y recuperación de los recursos naturales, del paisaje natural, rural y urbano y del patrimonio histórico artístico
- Una racional utilización de los recursos (agua potable, energía eléctrica, residuos, etc.).
- La mejora de la calidad urbana y residencial priorizando la implantación de zonas peatonales, buscando la acomodación de la trama urbana a los peatones y residentes en la que los criterios paisajísticos juegan un importante papel.
- La ordenación de la implantación de las actividades comerciales y la mejora de la oferta de servicios en los núcleos turísticos.
- La prohibición de las actividades molestas y el control de los ruidos de acorde con las características del núcleo.
- La constitución de patrimonio público de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento.

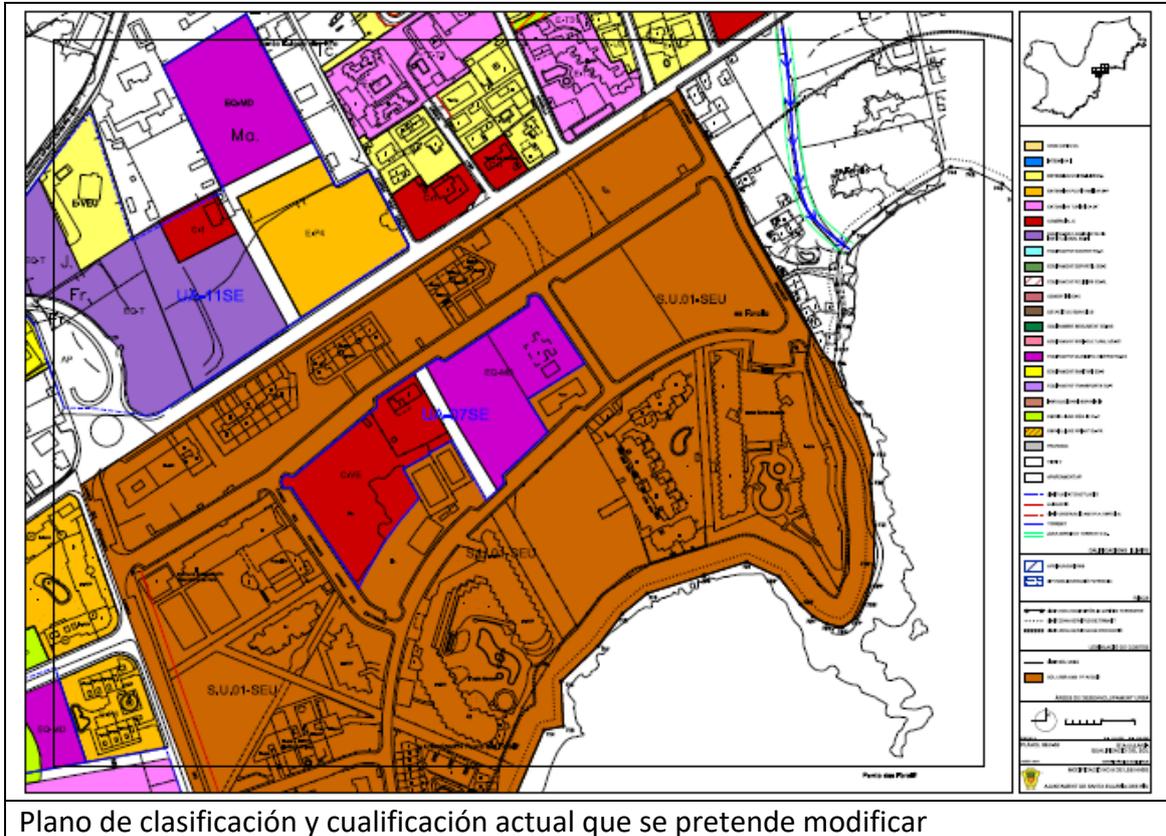
Teniendo en cuenta los criterios anteriormente expuestos, las alternativas estudiadas para este desarrollo han sido:

- Alternativa Cero: no realizar ninguna modificación de la ordenación vigente según las NNSS del TM de Santa Eulària des Riu.
- Alternativa 1: ordenación de los terrenos según la modificación puntual nº 10 de octubre de 2017.

- Alternativa 2: ordenación de los terrenos según la modificación puntual nº 10 de octubre de 2018.

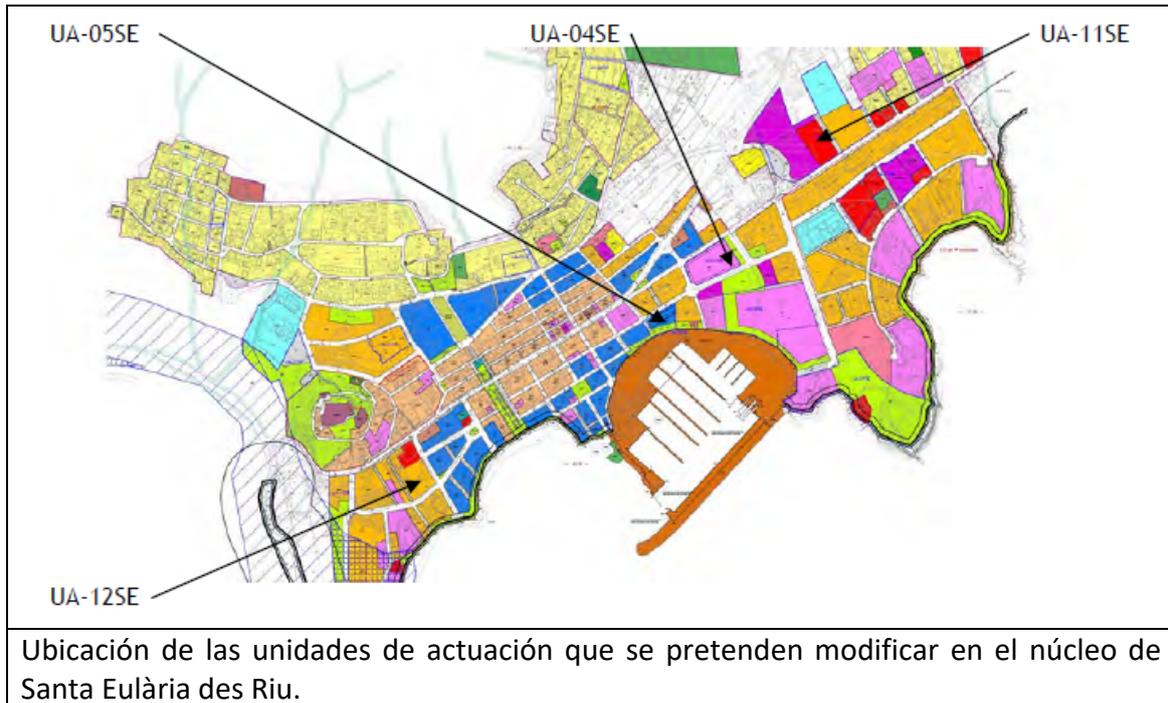
### 8.1.- ALTERNATIVA CERO

En la alternativa cero no se contempla ninguna modificación a la planificación vigente, que quedaría en el estado actual.



### 8.2.- ALTERNATIVA 1

La alternativa 1 contempla una serie de correcciones en la cartografía, así como la variación y la inclusión de nuevas unidades de actuación, la mayoría de las cuales se detallan en la siguiente imagen.



Asimismo la modificación incluye la variación en una serie de artículos de las NN UU, ya analizados en capítulos anteriores.

### 8.3.- ALTERNATIVA 2

La alternativa 2, que es la que se evalúa en el presente estudio, data de octubre de 2018, y se refiere a la prácticamente las mismas variaciones en la planificación que se introducían en la alternativa 1. La diferencia es que la alternativa 2 incluye las exigencias del documento de alcance elaborado por el órgano ambiental, así como las consideraciones aportadas por el presente estudio ambiental.

Así, la misma modificación incluye una serie de medidas para evitar o, en su caso, minimizar los riesgos que puedan ocasionarse al implantar la modificación puntual nº 10. A saber, se propone lo siguiente: las autorizaciones para el uso como aparcamiento provisional de terrenos incluidos en Áreas de protección de riesgos (APR), Zonas de alto riesgo de incendio y Zonas de riesgo de contaminación de acuíferos, deberán garantizar el cumplimiento de las condiciones necesarias para evitar tales riesgos

## **9.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.**

Según la Ley 21/2013, el programa de vigilancia ambiental establecerá un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas, preventivas y correctoras y compensatorias contenidas en el estudio de impacto ambiental tanto en la fase de ejecución como en la de explotación. Este programa atenderá a la vigilancia durante la fase de obras y al seguimiento durante la fase de explotación del proyecto. Los objetivos perseguidos son los siguientes:

a) Vigilancia ambiental durante la fase de obras:

- Detectar y corregir desviaciones, con relevancia ambiental, respecto a lo proyectado en el proyecto de construcción.
- Supervisar la correcta ejecución de las medidas ambientales.
- Determinar la necesidad de suprimir, modificar o introducir nuevas medidas.
- Seguimiento de la evolución de los elementos ambientales relevantes.
- Alimentar futuros estudios de impacto ambiental.

b) Seguimiento ambiental durante la fase de explotación.

Como seguimientos en un proyecto general que afecte a los suelos se pueden citar los siguientes:

- Las operaciones de retirada, acopio y mantenimiento de la tierra vegetal.
- Operaciones de movimientos de tierra.
- La aparición y tratamiento de suelos contaminados por vertidos.
- La calidad de los suelos y de las aguas.
- Las operaciones de tratamiento y gestión de residuos.
- Las emisiones a la atmósfera.
- Emisiones acústicas.
- Localización de préstamos y vertederos.
- Orden, limpieza y acabado final de las obras.
- Seguimiento de las medidas correctoras o de mejora durante la fase de explotación.

Concretamente, en los proyectos de edificación que se vayan a desarrollar en los distintos sectores, se deberán tener en cuenta y controlar de forma sensible los siguientes puntos:

- Las emisiones acústicas que se deriven del uso de maquinaria durante la ejecución de las obras.
- Las emisiones de residuos que puedan afectar a la contaminación del acuífero durante las obras y durante la fase de funcionamiento.
- Control de la vegetación existente con valor ecológico para su protección o traslado a la hora de ejecutar las obras y durante el funcionamiento.
- Control de la correcta ejecución de la integración paisajística, tal y como se detalla en el anejo pertinente.
- Control de la correcta implantación de las medidas de ahorro de agua y energía, tanto en los edificios de viviendas como en las edificaciones de concurrencia pública y en los espacios libres.

- Control de la correcta aplicación de las medidas propuestas para prevenir y corregir el exceso de tráfico generado.

## **10.- RESUMEN DE CARÁCTER NO TÉCNICO.**

A continuación se sintetiza la información aportada en el presente estudio, obviando detalles de índole técnico-científico.

En el primer apartado se realiza una descripción de todo el proceso de tramitación ambiental, incluyendo los diferentes pasos que según la Ley 21/2013 se deben cumplir. Se detalla en este mismo apartado cuál debe ser el contenido del estudio ambiental y se indica que debe seguir las pautas indicadas en el documento de alcance, elaborado por la CMAIB.

En el segundo apartado se detalla el objeto de la modificación puntual, el ámbito en el que se desarrolla y su contenido, indicando brevemente las superficies que resultan de su aplicación y las principales medidas que fijan.

En el tercer apartado se describen las características ambientales que pueden verse afectadas en caso de aplicación de la modificación puntual. Se destaca en este punto que el único riesgo que existe en la actualidad es el de vulnerabilidad de contaminación del acuífero, con carácter moderado. También se apunta en este apartado que la fauna y la vegetación existentes son de naturaleza antropófilas en su totalidad. Se apunta que no existen espacios protegidos en el sector y que el grado de valoración paisajística es bajo.

En el cuarto apartado, se analizan las características definidas en el tercer apartado para cada una de los puntos desarrollados en caso de aplicación de la modificación puntual. Se apunta las que se verán probablemente modificadas en su caso.

En el quinto apartado se señalan los problemas medioambientales existentes en la actualidad. Se concluye que no existen problemas medioambientales de carácter relevante, únicamente los que se pueden imputar a incidencia paisajística, debido al abandono de los sectores tratados por las unidades de actuación objeto de modificación.

En el sexto apartado se analizan los probables efectos significativos en el medioambiente derivados de la aplicación de la modificación puntual, y se valora la magnitud de sus impactos. Se concluye que los efectos negativos que se deben considerar con mayor atención son los siguientes: impacto visual derivado de la implantación de nuevos edificios; impacto acústico derivado del aumento de tráfico generado por la implantación de nuevos usos en el sector; aumento de la población flotante por el mismo motivo; impacto acústico derivado de las obras que puedan darse, derivadas de los proyectos de edificación que surjan a raíz de la modificación.

Se detalla a continuación un resumen de todos los efectos detectados en el presente estudio, y que tendrán lugar previsiblemente si se aplica la modificación puntual:

- Presencia de polvo y partículas en suspensión y disminución de las condiciones de confort acústico relacionadas con las tareas de ejecución de las edificaciones previstas.
- Riesgo de contaminación de acuíferos.

- Degradación de la calidad paisajística
- Alteración de los hábitats faunísticos
- Incremento de la población flotante
- Incremento de las expectativas de consumo de agua
- Empeoramiento de la calidad del agua
- Expectativas de incremento de las aguas residuales
- Expectativas de incremento en el consumo de energía y en la generación de residuos
- Incremento de la presión sobre el territorio y del tráfico

A continuación se enumeran los probables efectos positivos de la aplicación de la modificación puntual:

- Mejora de la accesibilidad y conectividad
- Mejora de la tipología y trama urbana a raíz de los nuevos crecimientos
- Mejora de las actividades relacionadas con el sector de la construcción
- Mejora de las actividades económicas relacionadas con el sector secundario y el sector servicios.
- Utilización de energías renovables para la producción de energía.

En el séptimo apartado se plantean las medidas preventivas, reductoras y compensatorias para paliar los efectos de los impactos ambientales causados por la implantación de la modificación puntual. En síntesis, se trata de medidas para reducir el nivel de polvo, ruido; para promover la integración paisajística del sector; para paliar el aumento de población flotante y de tráfico generado; para evitar o reducir el riesgo de contaminación de acuíferos y de incendios; y finalmente para promover el uso de energías renovables y favorecer el ahorro de agua y energía.

En el octavo apartado se describen las diferentes alternativas de ordenación que se han valorado durante el proceso de proyección. Finalmente se elige la alternativa 2.

En el noveno apartado se describe el programa de vigilancia ambiental, destinado a controlar y favorecer la correcta aplicación de todas las medidas que se detallan en el apartado 8.

Se concluye que, de llevarse a cabo la implantación de la modificación puntual nº 10 de las NNSS de Santa Eulària, se derivarán unos efectos negativos sobre el medioambiente que deberán ser prevenidos y en su caso, reducidos y/o corregidos. Para ello se han propuesto las medidas necesarias, y un programa de vigilancia ambiental para hacer un seguimiento del proceso de control.

Por otro lado, cabe apuntar que también se derivarán múltiples beneficios o efectos positivos de la implantación la modificación puntual, tanto de índole económica, como ambiental o de mejora del a ordenación.

El presente estudio se ha elaborado siguiendo las pautas y consideraciones técnicas detalladas en el documento de alcance, elaborado por la CMAIB, con número de expediente 184e/2017 AAE, y con fecha de salida del Registro de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca en 18 de julio de 2018.

En el siguiente cuadro se detalla la información requerida en dicho documento de alcance y su ubicación en el presente estudio.

CONSIDERACIONES TÉCNICAS	UBICACIÓN EN EL ESTUDIO
1.- Análisis de la incidencia paisajística.	Capítulo 4
2.- Análisis de posibles alternativas.	Capítulo 8
3.- Análisis de incidencia de futuros proyectos que de la modificación pueden derivar.	Capítulo 6
4.- Efectos de los cambios de ordenación.	Capítulo 6
5.- Evaluación de la modificación respecto otros planes de rango superior.	Capítulo 6
6.- Determinar la legalidad de las actuaciones previstas	Versión octubre 2018 de la MP 10
7.- Considerar los informes de las administraciones que no han sido consultadas	
8.- Analizar los riesgos en APRs	Capítulo 6
9.- Considerar el carácter acumulativo de los efectos	Capítulo 6
10.- Determinar el área geográfica y la magnitud de los cambios efectuados	Capítulos 2 y 3

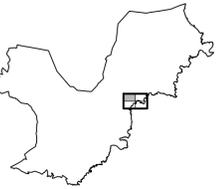
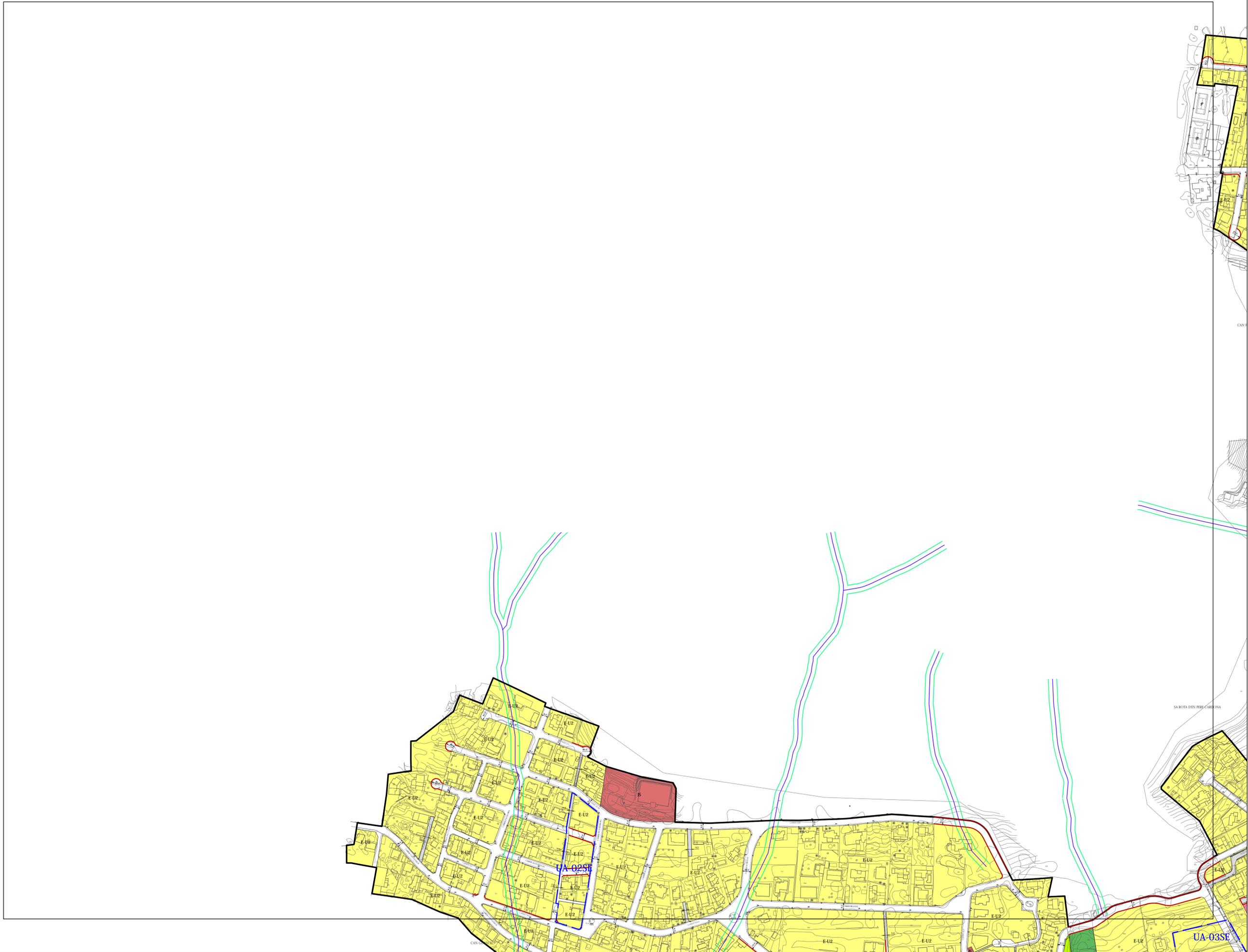
En Palma de Mallorca, a 17 de octubre de 2018.

Los ingenieros,

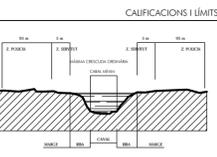
Pau Socías

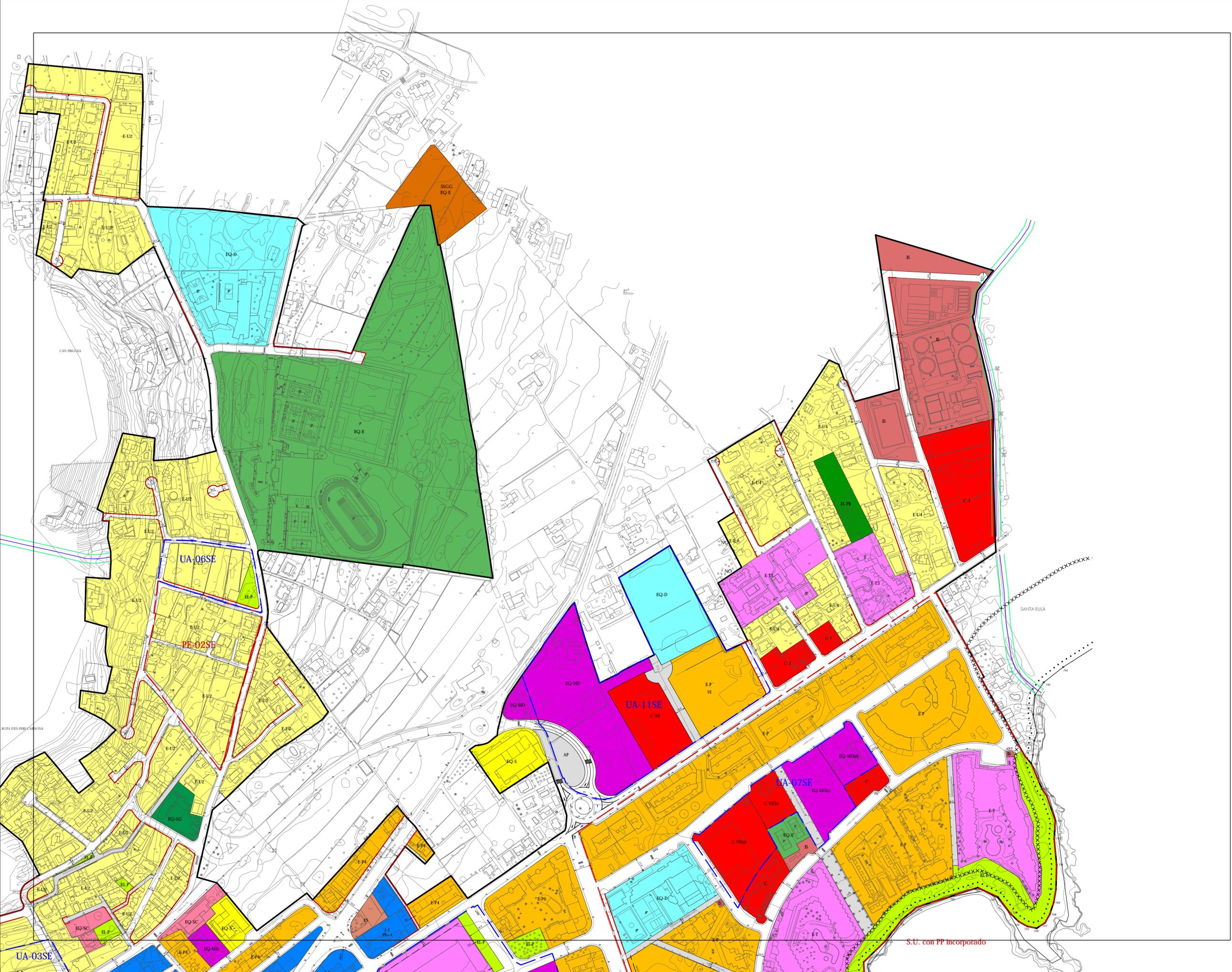
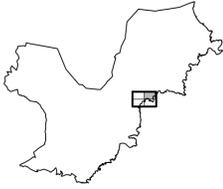
Pedro Morell

## ANEJO Nº 1. PLANOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10

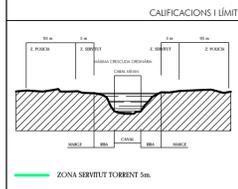


- EQUIPAMENT DOCENT EQ-D
- EQUIPAMENT CEMENTIR EQ-C
- EQUIPAMENT RELIGIOS EQ-RG
- EQUIPAMENT ADMINISTRATIU EQ-AI
- EQUIPAMENT SOCIOCULTURAL EQ-SC
- EQUIPAMENT ESPORTIU EQ-E
- EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS EQ-MD
- EQUIPAMENT SANITARI EQ-S
- ESTACIÓ DE SERVEIS
- COMERCIAL C
- INTENSIVA I
- EXTENSIVA TURÍSTICA 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
- VIBRI
- ÀREA DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (COSTES)
- LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ





- EQUIPAMENT DOCENT EQ-D
- EQUIPAMENT CEMENTIR 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 PLUFAMILIAR EP
- CASIS ANTICS
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS IS
- ESPALLIBRE PRIVAT EL-PR
- ESPALLIBRE PÚBLIC EL-P
- FEI TONAL / TRÀFIC RODAT RESTRICTI
- APARCAMENT AP
- LIBRE



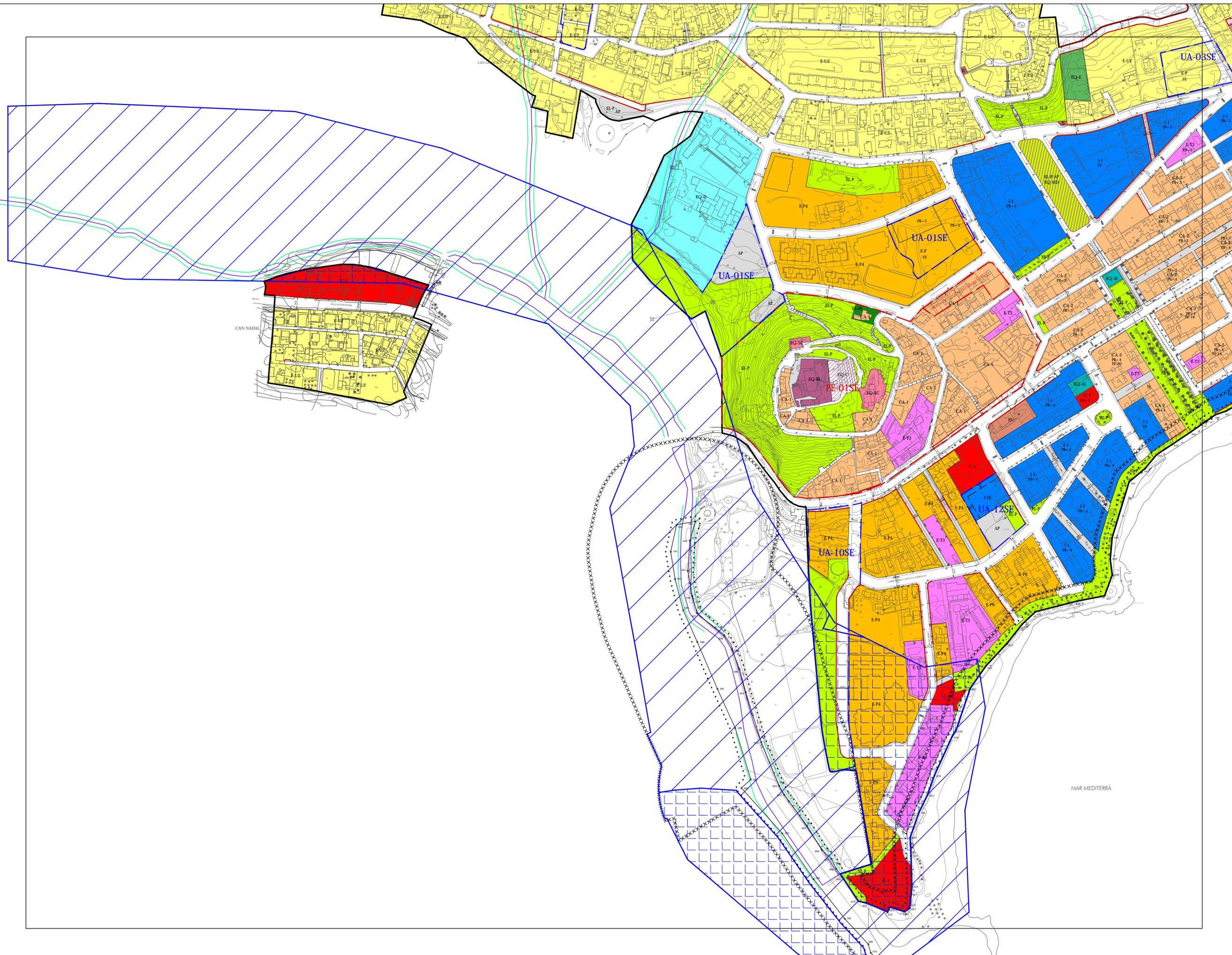
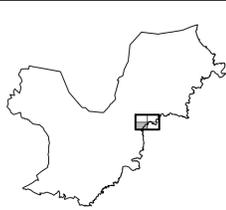
- ÀREA DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (COSTES)
- LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ

- PP ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL
- APR INUNDACIONS

- PORTUARI
- SÒL URBÀ AMB PP AFEGIT O PLA ESPECIAL
- LÍMIT SÒL URBÀ

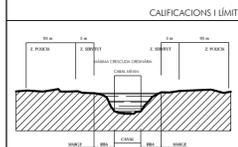


S.U. con PP incorporado



- EQUIPAMENT DOCENT EQ-D
- EQUIPAMENT CEMENTIRI 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

- ÀREA DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (COSTES)
- LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ



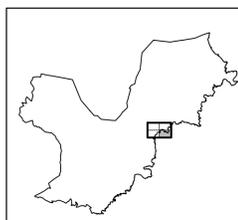
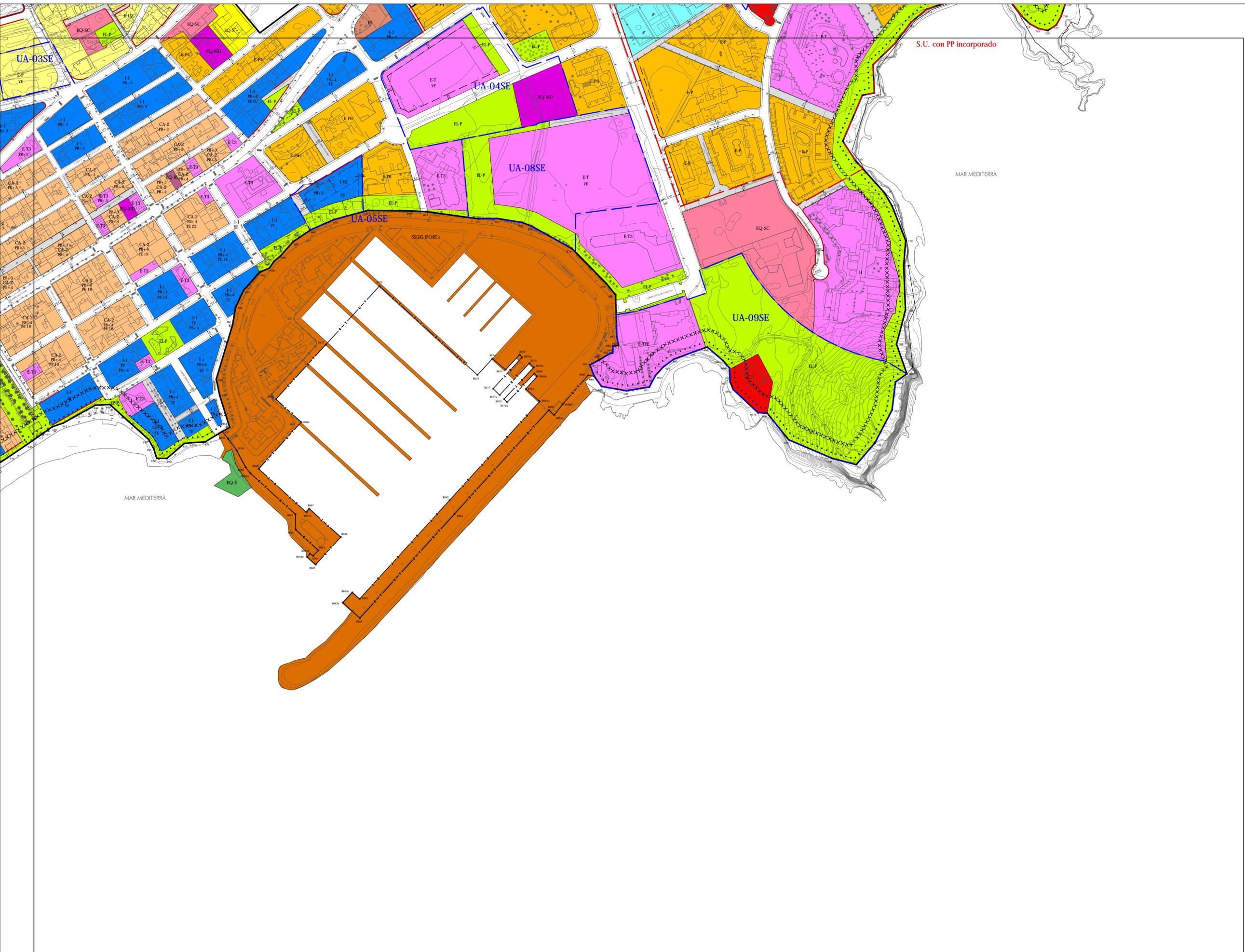
- ZONA SERVEI TORRENT Sm.
  - TORRENT
- HIDROLOGIA**
- LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
  - LÍMIT ZONA SERVEI DE TRÀNSIT
  - LÍMIT ZONA SERVEI DE PROTECCIÓ

- LEGISLACIÓ DE COSTES**
- ZP ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL
  - APR INUNDACIONS

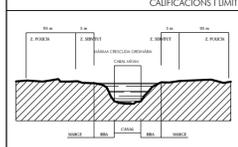
- RISCS**
- PORTUARI

- SERVEIS GENERALS**
- SÒL LURBA AMB PP AFEGIT O PLA ESPECIAL
  - LÍMIT SÒL LURBA
- ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ**

ESCALA A1: 1/2.000  
 PLÀNOL SEU-03 CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL  
 OCTUBRE 2018 SERVEIS TÈCNICS VEGETALS  
 MODIFICACIÓ Nº 10 DE LES NNSS ORDENACIÓ SANTA EULÀRIA (SEU)  
 AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU



- EQUIPAMENT DOCENT EQ-D
- EQUIPAMENT CEMENTIR 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
- CASCS ANTIC
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS
- ESPALLIRRE PRIVAT EL-PR
- ESPALLIRRE PÚBLIC EL-P
- PEATONAL / TRÀFIC RODAT RESTRICTI
- APARCAMENT AP
- LIRARI
- ÀREA DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (COSTES)
- LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ

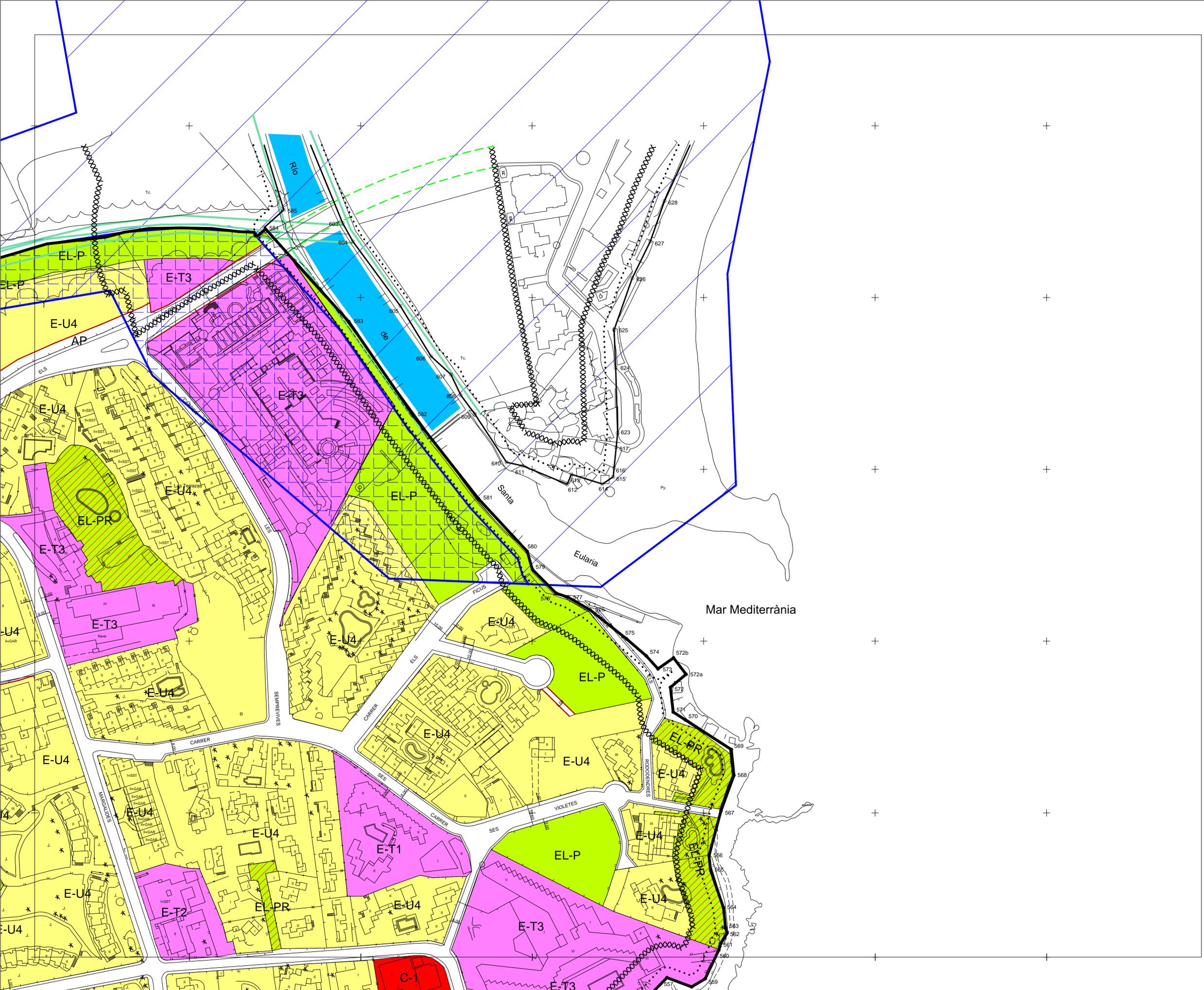
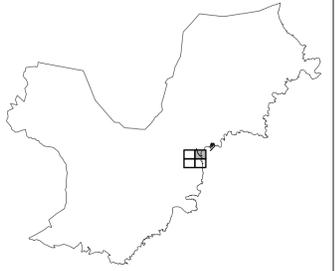


- ZONA SERVITUT TURBENT Sm
- TORRENT
- LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
- LÍMIT ZONA SERVITUT DE TRÀNSIT
- LÍMIT ZONA SERVITUT DE PROTECCIÓ

- ZP ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL
- APR INUNDACIONS

- PORTUARI
- SÒL LIRARI AMB PP AFEGIT O PLA ESPECIAL
- LÍMIT SÒL LIRARI





- 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 SERVITUT DE TRÀNSIT
- LÍMIT ZONA SERVITUT DE PROTECCIÓ

LEGISLACIÓ DE COSTES

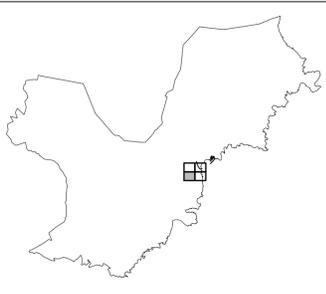
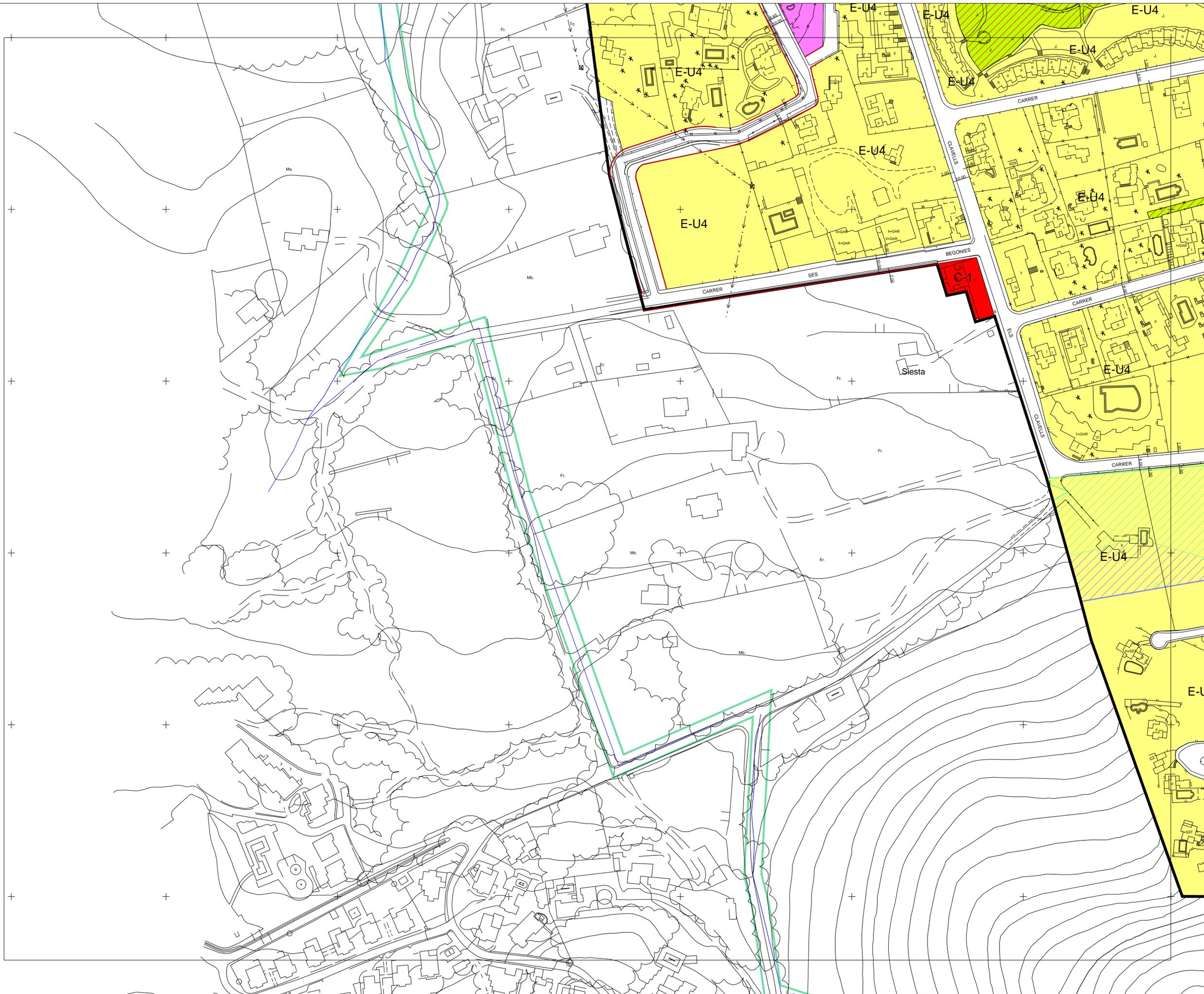
- > 40%
- > 20% < 40%

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**

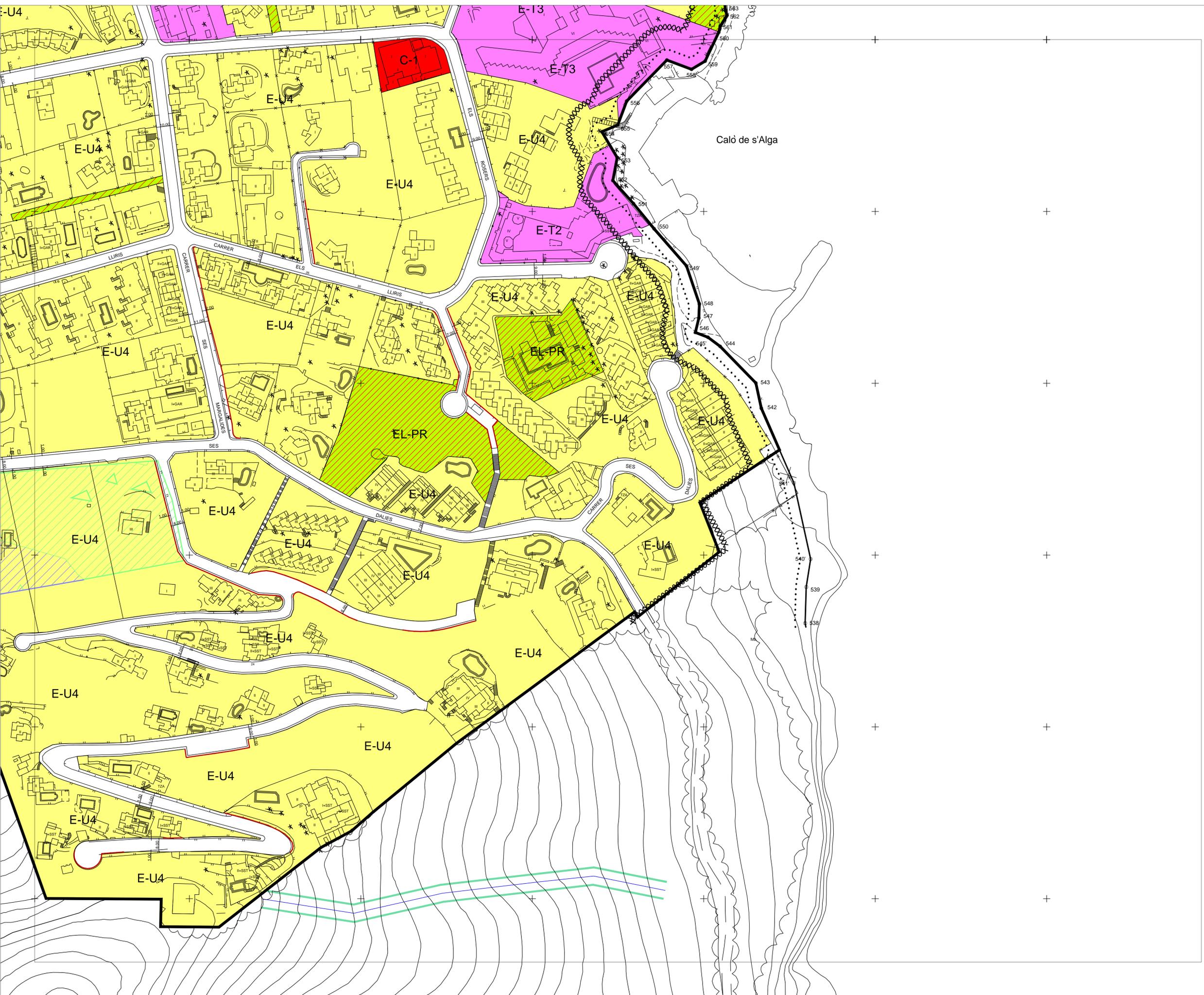
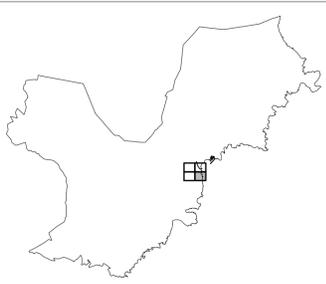
- > 40%
- > 20% < 40%

**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%

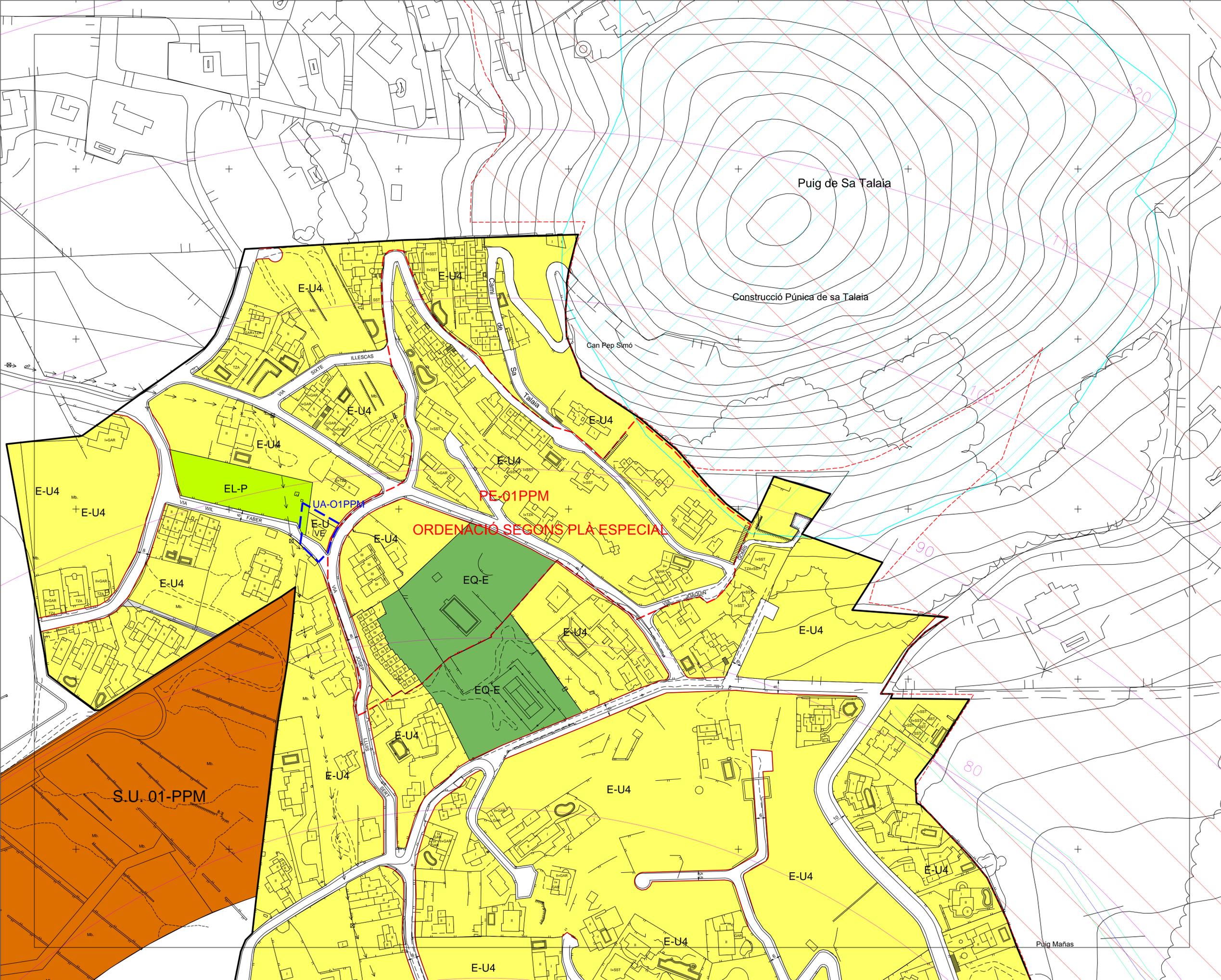
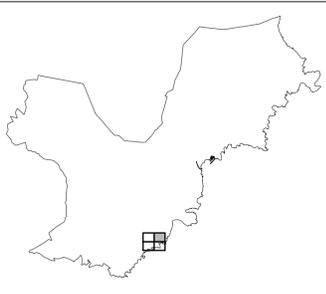
**PENDENTS**

- LÍMIT SÒL URBÀ

**ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ**



ESCALA A1: 1/1.000 A3: 1/2.000  
 PLANOL 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
- LIMIT ORDENACIÓ AMB PLA ESPECIAL
- TORRENT
- ZONA SERVITUT TORRENT 5 m.

**CALIFICACIONS I LÍMITS**

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

**SERVITUTS AERONÀUTIQUES**

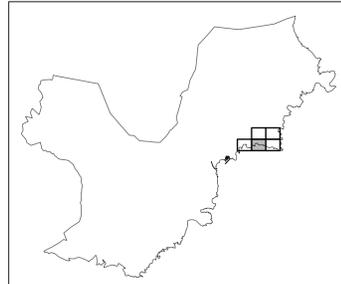
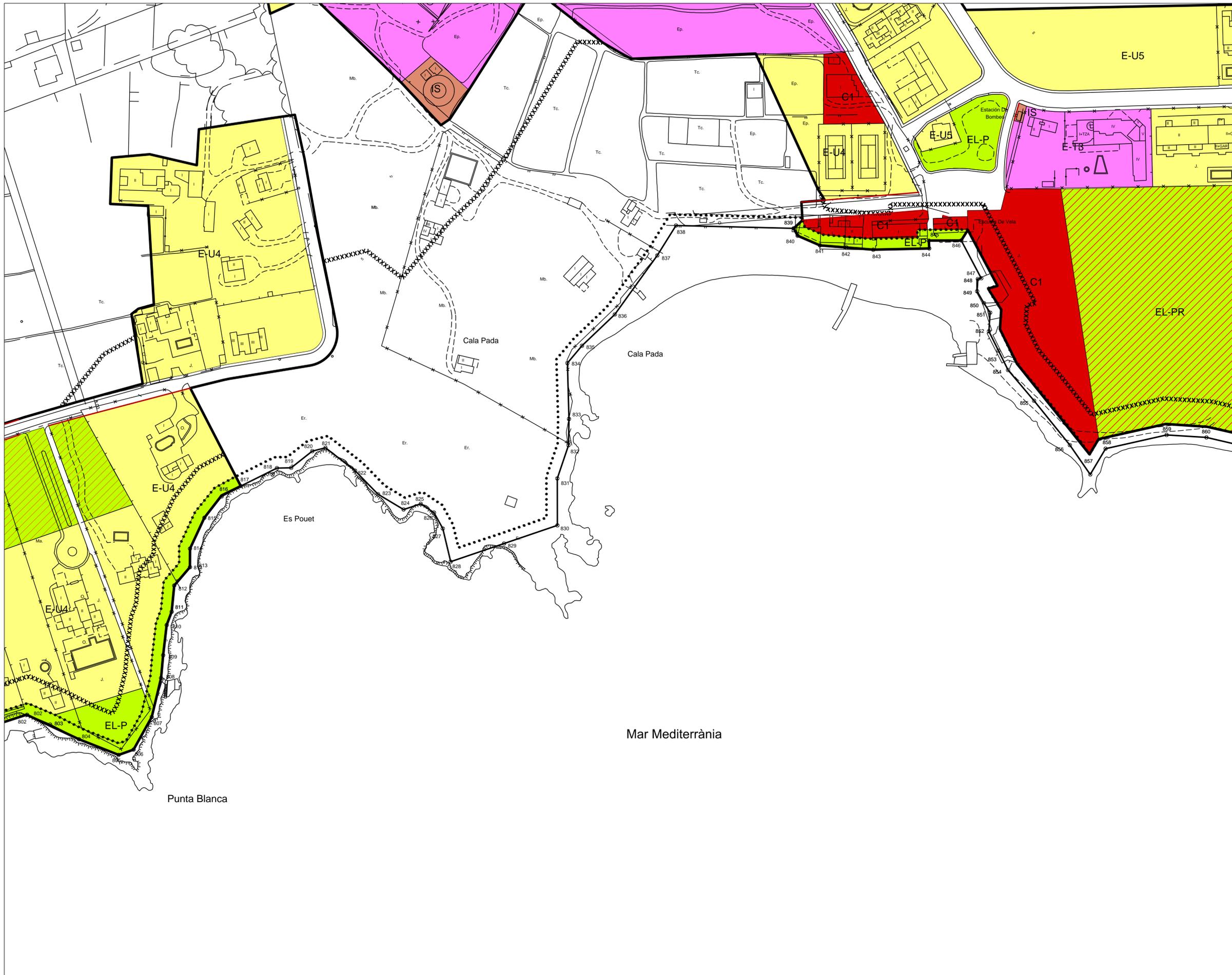
- LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
- LÍMIT ZONA SERVITUT DE TRÀNSIT
- LÍMIT ZONA SERVITUT DE PROTECCIÓ

**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  
OCTUBRE 2016 MODIFICACIÓ NO 10 DE LES NNSS  
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU



- EXTENSIVA UNIFAMILIAR E-U
- EXTENSIVA TURÍSTICA E-T
- INTALACIONS I SERVEIS IS
- COMERCIAL C
- EQUIPAMENT EQ / ESTABLIMENTS PÚBLICS EP
- ESPAI LLIURE PÚBLIC EL-P
- ESPAI LLIURE PRIVAT EL-PR
- PEATONAL TRÀFIC RODAT RESTRINGIT
- 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**

- ELEMENT CATALOGAT
- BIC

**ELEMENTS PROTEGITS**

- LÍMIT SÒL URBÀ

**ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ**



ESCALA A1: 1/1.000 A3: 1/2.000  
 PLÀNOL CPS-04 CALA PADA - S'ARGAMASSA QUALIFICACIÓ DEL SÒL