

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

3859

Aprovació definitiva de la modificació puntual número 10 de les normes subsidiàries de Santa Eulària des Riu. Adaptació cartogràfica de l'ordenació dels nuclis de Santa Eulària des Riu i Can Nadal amb introducció de modificacions puntuals i correcció d'errors. Correcció d'errors materials als plànols de les sèries mov i ppm. Modificacions en la normativa i delimitació de la nova unitat d'actuació al nucli de Can Pep Simó

Per acord adoptat pel Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu en sessió ordinària celebrada el dia 30 d'abril de 2020, de conformitat amb l'establert a l'apartat 4 de la Disposició transitòria tercera del Reial Decret 463/2020, de 14 de març, pel qual es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19, s'ha aprovat amb caràcter definitiu la Modificació Puntual número 10 de les Normes subsidiàries de planejament del TM de Santa Eulària des Riu. Adaptació cartogràfica de l'ordenació dels nuclis de Santa Eulària des Riu i Can Nadal amb introducció de modificacions puntuals i correcció d'errors. Correcció d'errors materials en els plànols de les sèries MOV I PPM. Modificacions en la normativa i delimitació de nova unitat d'actuació al nucli de Can Pep Simó, el contingut del qual és el següent:

"PRIMER.- Aprovar definitivament la "Modificació Puntual número 10 de les Normes subsidiàries de planejament del TM de Santa Eulària des Riu. Adaptació cartogràfica de l'ordenació dels nuclis de Santa Eulària des Riu i Can Nadal amb introducció de modificacions puntuals i correcció d'errors. Correcció d'errors materials en els plànols de les sèries MOV I PPM. Modificacions en la normativa i delimitació de nova unitat d'actuació al nucli de Can Pep Simó." amb resolució de les al·legacions presentades durant els tràmits d'informació pública en el sentit que es desprèn de l'informe emès sobre les mateixes en l'apartat Participació pública de la Memòria, que aquesta Corporació assumeix plenament com a motivació d'aquesta resolució quant a la seva estimació i desestimació conforme al següent detall:

Al·legacions presentades durant el 1er tràmit d'exposició pública:

- Al·legació número 1 RGE número 201800000156 de 05.01.2018. [.] Desestimar en el sentit que es senyala a l'informe tècnic.
- Al·legació número 2 RGE número 201800000698 de 17.01.2018. [.] Estimar.
- Al·legació número 3 RGE número 201800000806 de 18.01.2018. [.] Desestimar.
- Al·legació número 4 RGE número 201800001983 de 07.02.2018. [.] Desestimar.
- Al·legació número 5 RGE número 201800002202 de 13.02.2018. [.] Desestimar en el sentit que es senyala a l'informe tècnic.
- Al·legació número 6 RGE número 201899900001135 de 19.02.2018. [.] Desestimar.
- Al·legació número 7 RGE número 201800002773 de 21.02.2018. [.] Estimar en el sentit que es senyala a l'informe tècnic..
- Al·legació número 8 RGE número 201899900001185, 201899900001186 i 201899900001187 de 22.02.2018 i 201899900001210 de 26.02.2018. [.] Estimar en el sentit que es senyala a l'informe tècnic..
- Al·legació número 9 RGE número 201899900001209 de 26.02.2018 i 201800003270 de 02.03.2018. [.] Estimar en el sentit que es senyala a l'informe tècnic.
- Al·legació número 10 RGE número 201800003211 de 28.02.2018. [.] Estimar en el sentit que es senyala a l'informe tècnic..
- Al·legació número 11 RGE número 201800003415 de 06.03.2018. [.] Desestimar en el sentit que es senyala a l'informe tècnic..
- Al·legació número 12 RGE número 201800003484 de 06.03.2018. [.] Estimar parcialment en el sentit que es senyala a l'informe tècnic..
- Al·legació número 13 RGE número 201800003496 de 06.03.2018. [.] Desestimar.
- Al·legació número 14 RGE número 201800003509 de 06.03.2018. [.] Estimar parcialment en el sentit que es senyala a l'informe tècnic..
- Al·legació número 15 RGE número 201800003511 de 06.03.2018 acompanyada d'escrit con RGE 201700003762 de 07.03.2017. [.] Estimar.
- Al·legació número 16 RGE número 201800003513 de 07.03.2018. [.] Estimar en el sentit que es senyala a l'informe tècnic..
- Al·legació número 17 RGE número 201800003579 de 07.03.2018. [.] Desestimar en el sentit que es senyala a l'informe tècnic..
- Al·legació número 18 RGE número 201800003580 de 07.03.2018. [.] Estimar en el sentit que es senyala a l'informe tècnic..
- Al·legació número 19 RGE número 201800003581 de 07.03.2018. [.] Estimar parcialment en el sentit que es senyala a l'informe tècnic..
- Al·legació número 20 RGE número 201800003583 de 07.03.2018. [.] Desestimar.
- Al·legació número 21 RGE número 201800003585 de 07.03.2018. [.] Desestimar.



- Al·legació número 22 RGE número 201800003586 de 07.03.2018. [.] Estimar parcialment en el sentit que es senyala a l'informe tècnic..
- Al·legació número 23 RGE número 201800003606 de 07.03.2018. [.] Desestimar
- Al·legació número 24 RGE número 201800003675 de 08.03.2018. Certificat Correus de 06.03.2018. [.] Desestimar.
- Al·legació fora de termini número 1 RGE número 201800006515 de 25.04.2018. [.] Estimar en el sentit que es senyala a l'informe tècnic..

Al·legacions presentades durant el 2n tràmit d'exposició pública:

- Al·legació número 1 RGE número 201800020570 de 07.11.2018. [.] Estimar.
- Al·legació número 2 RGE número 201800021675 de 27.11.2018. [.] Desestimar.
- Al·legació número 3 RGE número 201800009237 de 05.12.2018. [.] Estimar en el sentit que es senyala a l'informe tècnic..
- Al·legació número 4 RGE número 201800023188 de 28.12.2018. [.] Desestimar en el sentit que es senyala a l'informe tècnic..
- Al·legació número 5 RGE número 201900000304 de 09.01.2019. [.] Acceptar en el sentit que es senyala a l'informe tècnic..
- Al·legació número 6 RGE número 201900000114 de 06.01.2019. [.] Desestimar.
- Al·legació número 7 RGE número 201900000374 de 08.01.2019. [.] Estimar en el sentit que es senyala a l'informe tècnic..
- Al·legació número 8 RGE número 201900000453 de 14.01.2019. [.] Estimar en el sentit que es senyala a l'informe tècnic..
- Al·legació número 9 RGE número 201900000460 de 14.01.2019. [.] Estimar en el que es senyala a l'informe tècnic..

SEGON.- Publicar el contingut del present acord en el Butlletí Oficial dels Illes Balears juntament amb el contingut normatiu del projecte de la Modificació núm. 10 de les Normes subsidiàries de planejament del terme municipal de Santa Eulària des Riu, així com a la web municipal el contingut complet.

TERCER.- Practiqui's notificació individualitzada als qui han formulat al·legacions durant el període d'informació pública la part del contingut de l'informe emès en contestació a les al·legacions formulades, que ha servit de base per a l'adopció del present acord.

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

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, amb seu a Palma (Mallorca) en el termini de dos mesos a comptar des del dia en què s'alci la suspensió de terminis administratius disposada en la Disposició Addicional Tercera del Reial decret 463/2020, de 14 de març, pel qual es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19.

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

En aplicació dels articles 70.2 i 70.ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, i als efectes de l'establert al article 65.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, es procedeix a la seua publicació.

Santa Eulària des Riu, 15 de maig de 2020

L'Alcaldesa
Carmen Ferrer Torres



MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 10 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANTA EULÀRIA DES RIU. ADAPTACIÓ CARTOGRÀFICA DE L'ORDENACIÓ DELS NUCLIS DE SANTA EULÀRIA DES RIU I CAN NADAL AMB INTRODUCCIÓ DE MODIFICACIONS PUNTUALS I CORRECCIÓ D'ERRORS. CORRECCIÓ D'ERRORS MATERIALS EN ELS PLÀNOLS DE LES SÈRIES MOV- I PPM. MODIFICACIONS EN LA NORMATIVA I DELIMITACIÓ DE NOVA UNITAT D'ACTUACIÓ EN EL NUCLI DE CAN PEP SIMÓ

SUMARI

TRÀMIT AMBIENTAL

MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

INFORMES D'ALTRES ADMINISTRACIONS

ANNEXOS

TRÀMIT AMBIENTAL

1 En aplicació de l'assenyalat per la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, (LEAIB), de manera prèvia a la seva aprovació inicial i calculant que la Modificació puntual número 10 de les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu (NS) constituïa un pla que devia ser objecte d'Avaluació ambiental estratègica simplificada, a l'haver de considerar-se com una modificació menor d'un pla subjecte, en data 09.11.17 es va remetre a la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, (CMAIB), la documentació del Document ambiental estratègic del projecte, juntament amb el seu l'esborrany, formulant-ne la corresponent sol·licitud d'inici de procediment.

2 Transcorregut el termini de 20 dies hàbils establert per l'article 29 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, (LEA), perquè la CMAIB resolgués la inadmissió de la sol·licitud, l'Ajuntament de Santa Eulària va optar per iniciar la tramitació urbanística del projecte, adoptant-se en data 22.12.17 acord plenari mitjançant el qual es va aprovar inicialment la Modificació número 10 de les NS i es va sotmetre a informació pública i a informe de les administracions afectades per un termini de 45 dies hàbils, que va finalitzar en data 07.03.18.

3 Mitjançant escrit de data 23.07.18, en resposta a la sol·licitud en el seu dia efectuada, es va traslladar a l' Ajuntament de Santa Eulària de la Resolució del president de la CMAIB de data 10.07.18, per la qual es va formular l'informe ambiental estratègic sobre la Modificació puntual número 10 de les NS de Santa Eulària des Riu , informe que va concloure que resultava necessari subjectar el projecte a Avaluació ambiental estratègica ordinària d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2003, de 9 de desembre, de avaluació ambiental, a l'efecte s'assenyalava com a document d'abast de l'Estudi ambiental estratègic l'informe tècnic que s'acompanyava i es concretaven les administracions públiques afectades a les quals resultava necessari efectuar consultes:

- Administracions afectades assenyalades per l'article 11 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.
- Comissió d'Emergències i Protecció. DG d'Emergències de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques.
- DG d'Ordenació del Territori de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat.
- A l'afectar previsiblement a APRS s'ha de sol·licitar informe a les administracions competents en relació amb cada tipus de risc.
- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat

4 En compliment de la citada resolució es va procedir a elaborar l'Estudi ambiental estratègic del projecte, d'acord amb els condicionants assenyalats en la resolució, i a elaborar així mateix la versió inicial de la Modificació, tenint en compte l'esmentat estudi ambiental estratègic, és a dir incorporant les determinacions que el mateix aconsellava.

5 Per acord del Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu de data 31.10.18, els dos documents es van sotmetre a tràmit d'informació pública per termini de 45 dies a partir de la publicació d'aquest acord al BOIB número 139 de data 06.11. 2018, al Diari de Ibiza i en el Periòdic d'Eivissa i Formentera de data 06.11.18 i a la web municipal de dia 06.11.18.

6 Simultàniament al tràmit d'informació pública i per idèntic termini, es van sotmetre tots dos documents a consulta de les següents administracions públiques afectades:

- Conselleria d'Energia, Territori i Mobilitat, Direcció General d'Ordenació del Territori.
- Conselleria d'Energia, Territori i Mobilitat, Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic.
- Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques, Direcció General d'Emergències i Protecció de les Illes Balears.
- Consell Insular d'Eivissa , Departament de Territori i Mobilitat.
- Demarcació de Costes en Illes Balears.
- Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, ABAQUA .



7 Pel que fa als informes de les administracions relacionades en l'article 11 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, assenyalar que:

a. En aplicació del que assenyala l'article esmentat, els informes de tals administracions únicament resulten exigibles en els procediments d'avaluació ambiental estratègica ordinària dels instruments d'ordenació que impliquin la classificació de nous sòls com a urbans o urbanitzables, cosa que no succeeix en el cas de la Modificació puntual número 10, que tampoc contempla cap actuació d'urbanització.

b. Obren en l'expedient, a més de les sol·licituds a les administracions abans relacionades, les sol·licituds d'informe a la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca; a la Direcció General d'Ordenació del Territori de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat en relació amb el que disposa la normativa reguladora de l'ordenació de litoral i ports; a la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat en relació al Pla director sectorial energètic de les Illes Balears i resta de normativa concordant; a la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat en relació amb l'assenyalat en el Pla Director Sectorial del Transport de les Illes Balears; a la Direcció general d'Espais Naturals i Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca; a la Direcció General d'Educació Ambiental, Qualitat Ambiental i Residus de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca; a la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca en relació amb l'assenyalat per la normativa reguladora del sòl rústic; a la Conselleria de Treball, Comerç i Indústria en relació amb el que disposa el Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials; a la Conselleria d'Educació i Universitat, en relació amb el que assenyala la normativa i plans vigents en matèria d'equipament escolar i a la Conselleria de Salut, en relació amb el que disposa la normativa i plans vigents en matèria d'equipament sanitari.

c. Obren així mateix en l'expedient i a ells es refereix l'apartat d'informes emesos per altres administracions públiques, els informes emesos per la Subdirecció General de Xarxes i Operadors de Telecomunicacions del Ministeri d'Energia, Turisme i Agenda Digital; per la Direcció general de Desenvolupament Tecnològic de la Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme; per la Direcció General d'Emergències i Interior de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques; pel Departament de Turisme del Consell Insular d'Eivissa; pel Departament d'Educació, Patrimoni, Cultura, Esports i Joventut del Consell Insular d'Eivissa; per la Secció de Xarxa Viària del Departament de Territori i Mobilitat del Consell Insular d'Eivissa; per la Secció d'Ordenació del Territori del Departament de Territori i Mobilitat del Consell Insular d'Eivissa; per la Secció de Medi Ambient del Departament de Medi Ambient i Medi Rural i Marí del Consell Insular d'Eivissa; per la Secció de Transports del Departament de Territori i Mobilitat del Consell Insular d'Eivissa; per la Direcció General d'Aviació Civil de la Secretaria General de Transports del Ministeri de Foment; per la Direcció General d'Ordenació del Territori de la Conselleria d'Energia, Territori i Mobilitat; pel Servei de Costes i Litoral de la Conselleria d'Energia, Territori i Mobilitat; i per ABACUA .

8 L'article 23 de la LEA assenyala que efectuats els tràmits d'informació pública i de consulta a les administracions públiques afectades i tenint en compte les al·legacions formulades en els dos, es modificarà, si és necessari, l'Estudi ambiental estratègic, i s'elaborarà la proposta final de la Modificació en el qual no es tindran en compte els informes o al·legacions rebuts fora dels terminis establerts.

9 Tal com es constata en la Memòria de participació pública i informes d'altres administracions, durant els tràmits d'informació pública efectuats no es va plantejar cap al·legació que fes referència a alguna qüestió ambiental que pogués incidir en el contingut d l'Estudi ambiental estratègic i en el de la pròpia proposta final, ni s'ha acceptat la incorporació de cap modificació que pogués suposar la necessitat d'alteració de l'assenyalat en aquest Estudi ambiental estratègic, s'ha diferit a la tramitació d'una nova modificació puntual la incorporació d'aquells aspectes al·legats el fons dels quals concorden els responsables del planejament però la incorporació a el projecte hagués pogut implicar la necessitat de modificació de l'esmentat estudi.

10 Així mateix i tal com del que s'ha expressat a l'esmentada Memòria es deriva, amb excepció dels informes emesos per la Direcció General d'Emergències i Interior de la Conselleria d' Hisenda i Administracions Públiques i per la Secció de Medi Ambient del Departament de Medi Ambient i Medi Rural i Marí del Consell Insular d'Eivissa als que a continuació es farà referència, la totalitat d'informes emesos no conté cap referència o al·lusió a qüestió ambiental que pogués afectar el contingut del projecte o a el del seu Estudi ambiental estratègic.

11 En l'apartat 14.1 de la Memòria de participació pública i informes d'altres administracions, es conté el Resum del que assenyala l'informe emès per la Direcció General d'Emergències i Interior, que considera que la Modificació Puntual es pot informar favorablement amb els següents condicionants:

a. S'ha d'incorporar el risc d'incendi forestal a la documentació gràfica.

b. En relació amb les zones afectades pel risc d'incendi, han d'incloure en les NU, les especificacions del Decret 125/2007 (sobretot l'article 11) i les de la directriu bàsica de planificació de protecció civil d'emergència per incendis forestals (Reial Decret 893/2013, de 15 de novembre), en particular el punt 3.6.

c. Encara que l'objecte de la Modificació Puntual no afecta zones amb risc d'inundació, ja que s'afegeixen i modifiquen articles i disposicions, el document de Normativa hauria d'incorporar el que estableixen els articles del 105 al 108 (Títol IV) del Pla Hidrològic de les Illes Balears aprovat pel Decret 701/2015, de 17 de juliol, així com el que estableix el RD 638/2016, de 9 de





desembre, de modificació del reglament de domini públic hidràulic en relació amb les zones inundables i potencialment inundables en zones urbanes i rurals.

Respecte d'aquests aspectes, l'informe emès al respecte assenyala que:

- a. Tant les zones d'alt risc d'incendi forestal previstes en el Decret 125/2007 com les APR d'incendis definides pel Pla territorial, estan incorporades a la documentació gràfica de les NS en els plànols de la sèrie APR números 04, 05 i 06.
- b. L'obligatorietat de compliment de les condicions assenyalades per l'article 11 de Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús de foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, ja es troba incorporada en l'article 1.3.02 de les NU de les NS, i les especificacions definides en el seu article 11 es troben així mateix incorporades a l'article 8.5.04.2.2 d'aquestes NU.

Pel que fa al compliment de la Directriu Bàsica de Planificació de Protecció Civil d'Emergència per incendis forestals aprovada pel Reial Decret 893/2013, de 15 de novembre, no hi ha cap inconvenient a incorporar la necessitat del seu compliment en el primer paràgraf de l'article 8.5.04.2.2 de les NU, quedant tal paràgraf com segueix:

Són àrees de terreny on existeix una massa arbòria important pel que revesteixen, en funció de la seva densitat de combustible, distints nivells de perill d'incendi. A les zones assenyalades com de risc (APR) d'incendis s'hauran de complir amb els preceptes relatius a incendis forestals previstos a la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de muntanyes i en el seu Reglament, així com amb els continguts en el Decret 101/1993, de 2 de setembre, de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals (INFOBAL), Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús de foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal i Directriu Bàsica de Planificació de Protecció Civil d'emergència per incendis forestals aprovada pel Reial Decret 893 /2013, de 15 de novembre

- c. Pel que fa a la incorporació a les NU del que estableixen els articles del 105 al 108 (Títol IV) del Pla Hidrològic de les Illes Balears aprovat pel Decret 701/2015, de 17 de juliol, així com el que estableix l'RD 638/2016, de 9 de desembre, de modificació del reglament de domini públic hidràulic en relació amb les zones inundables i potencialment inundables en zones urbanes i rurals, efectivament el projecte no afecta zona alguna afectada per tal risc i tal incorporació resulta més complexa que la abans efectuada, de manera que s'estima més oportú el diferir a una modificació específicament enfocada a l'actualització de les referències normatives.

12 En l'apartat 15.6 de la Memòria de participació pública i informes d'altres administracions es conté el Resum del que assenyala l'informe emès per la Secció de Medi Ambient del Departament de Medi Ambient i Medi Rural i Marí del Consell Insular d'Eivissa, que únicament determina que:

- a. La proposta de modificació de l'article 5.8.06 rebaixa substancialment el condicionament exigible per a l'ús de parcel·les no edificades com pàrquings provisionals, el que afectaria potencialment a un gran nombre de parcel·les, en situacions territorials molt diverses, per la qual cosa s'hauria de garantir que es compleixen les condicions necessàries per evitar el risc de contaminació d'aqüífers, el risc d'inundació, els riscos de despreniments i el risc d'incendi al menys en aquelles zones que siguin propenses a patir aquests accidents: APR, zones d'Alt risc d'incendi i zones de risc de contaminació d'aqüífers.
- b. Per això, en les pròpies NS o en els permisos i llicències que necessitin per començar a funcionar haurà d'assegurar-se normativament que disposin de les condicions necessàries quan se situïn en zones sensibles i, si escau descartar el seu establiment en zones especialment sensibles o condicionar-los adequadament per evitar els riscos.

En relació amb l'exposat, l'Estudi ambiental estratègic del projecte ja va proposar unes correccions que es van introduir en la versió inicial del projecte i que es concreten en la introducció en l'esmentat article d'una sèrie de mesures correctores que assenyalen que

12.1 En el cas de terrenys qualificats com APR d'incendis:

- a. Si l'aparcament té una capacitat superior a 25 vehicles serà necessari tramitar el corresponent Pla d'Emergències davant el Govern Balear.
- b. Si l'aparcament té una capacitat igual o inferior a 25 vehicles serà necessari dotar la instal·lació de les mesures contra incendis que el projecte d'activitat prevegi.
- c. No es procedirà a la tala d'arbrat tret que això sigui absolutament imprescindible per als accessos, permetent-se la poda de l'arbrat si calgués.

12.2 En el cas dels terrenys qualificats com a APR de vulnerabilitat d'aqüífers:

- a. Si l'aparcament té una capacitat superior a 25 vehicles serà necessari ubicar lavabos connectats a la xarxa de clavegueram o, si no fos possible la connexió, del tipus químic.
- b. Caldrà pavimentar la instal·lació amb un paviment que permeti absorbir els possibles vessaments d'olis o gasolines (del tipus totu artificial o similar).



c. Si la instal·lació se situa en la zona de policia de la llera d'un torrent, caldrà l'informe de la Direcció General de Recursos Hídrics.

13 Com a conseqüència dels aspectes ambientals als quals s'ha fet referència en els diferents informes emesos, en la proposta final del projecte es van incorporar:

13.1 La modificació de l'article 5.8.06 de les NU el text va quedar com segueix:

1 En tota parcel·la no edificada, es permetrà provisionalment la instal·lació i l'ús d'aparcaments a l'aire lliure, condicionant el terreny en concordança a les seves característiques inicials i a la funció que provisionalment ha d'exercir i ajustant la resta de característiques al que resulti exigible en aplicació de la normativa reguladora de les activitats, havent, de forma prèvia a l'entrada en funcionament, d'efectuar els tràmits i obtenir les autoritzacions que resultin exigibles en aplicació del que disposa la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears.

2 Les autoritzacions per a l'ús com a aparcament provisional de terrenys inclosos en àrees de protecció de riscos (APR), Zones d'alt risc d'incendi i Zones de risc de contaminació d'aqüífers, hauran de garantir el compliment de les condicions necessàries per evitar aquests riscos.

Específicament, quan els aparcaments provisionals que es pretenguin instal·lar s'ubiquin en parcel·les total o parcialment ubicades a APR d'Incendis o de Contaminació d'Aqüífers s'han d'adoptar mesures per evitar els esmentats riscos, que es concretaran en les següents:

2.1 En el cas de terrenys qualificats com APR d'incendis:

- a. Si l'aparcament té una capacitat superior a 25 vehicles serà necessari tramitar el corresponent Pla d'Emergències davant el Govern Balear.*
- b. Si l'aparcament té una capacitat igual o inferior a 25 vehicles serà necessari dotar la instal·lació de les mesures contra incendis que el projecte d'activitat prevegi.*
- c. No es procedirà a la tala d'arbrat tret que això sigui absolutament imprescindible per als accessos, permetent-se la poda de l'arbrat si calgués.*

2.2 En el cas dels terrenys qualificats com a APR de vulnerabilitat d'aqüífers:

- a. Si l'aparcament té una capacitat superior a 25 vehicles serà necessari ubicar lavabos connectats a la xarxa de clavegueram o, si no fos possible la connexió, del tipus químic.*
- b. Caldrà pavimentar la instal·lació amb un paviment que permeti absorbir els possibles vessaments d'olis o gasolines (del tipus totu artificial o similar).*
- c. Si la instal·lació se situa en la zona de policia de la llera d'un torrent, caldrà l'informe de la Direcció General de Recursos Hídrics.*

13.2 La modificació del primer paràgraf de l'apartat 2.2 de l'article 8.5.04 de les NU, que va quedar així:

Són àrees de terreny on existeix una massa arbòria important pel que revesteixen, en funció de la seva densitat de combustible, distints nivells de perill d'incendi. A les zones assenyalades com de risc (APR) d'incendis s'hauran de complir amb els preceptes relatius a incendis forestals previstos a la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de muntanyes i en el seu Reglament, així com amb els continguts en el Decret 101/1993, de 2 de setembre, de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals (INFOBAL), Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús de foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal i Directriu Bàsica de Planificació de Protecció Civil d'emergència per incendis forestals aprovada pel Reial Decret 893/2013, de 15 de novembre.

14 Efectuat l'anterior, en dates 21.02.19 i 22.03.19 es va remetre a la CMAIB l'expedient d'avaluació ambiental estratègica complet, integrat per:

- a. La proposta final de pla o programa.
- b. L'estudi ambiental estratègic.
- c. El resultat de la informació pública i de les consultes, així com la seva consideració.
- d. Un document resum en què es descriu la integració en la proposta final del pla o programa dels aspectes ambientals, de l'estudi ambiental estratègic i de la seva adequació a el document d'abast, del resultat de les consultes realitzades i com aquestes s'havien pres en consideració.





15 En data 12.06.19 la CMAIB va remetre a l'Ajuntament de Santa Eulària informe sol·licitant l'esmena de les deficiències detectades en l'anàlisi de l'expedient d'avaluació ambiental estratègica remès, informe que va ser contestat mitjançant documentació remesa en data 27.09.19 i respecte de la qual mitjançant escrit remès en data 08.11.19 es van tornar a assenyalar per la CMAIB deficiències que van resultar finalment esmenades mitjançant documentació remesa en data 18.11.19.

16 Mitjançant acord de data 19.12.19 la CMAIB va formular la declaració ambiental estratègica del projecte en el sentit de :

16.1 Informar desfavorablement:

- a. El canvi en l'ordenació dels terrenys inclosos en la UA-04SE per passar d'ús residencial amb 300 habitants a ús turístic amb 500 places.
- b. El canvi en l'ordenació dels terrenys inclosos en la UA-12SE, que suposa un increment de 19 habitatges respecte de l'ordenació actual.

16.2 Informar favorablement la resta d'actuacions sempre que es compleixin les mesures correctores proposades en l'Estudi Ambiental Estratègic de data 15.11.19, i les següents condicions:

- a. Abans de l'aprovació definitiva del Pla, s'haurà de justificar l'informe emès pel Departament de Territori i Mobilitat (Secció de Transports) del Consell d'Eivissa de data 06.02. 2018 sobre l'estació d'autobusos situada a la UA-11SE. El futur projecte d' aquesta estació d'autobusos es sotmetrà a procediment de EIA d'acord amb el procediment establert en la Llei 21/2013, d'EIA.
- b. Respecte a la modificació normativa, especialment pel que fa a la disposició addicional 9, en referència a les unitats d'actuació 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 i UA-04EF, s'ha d'atendre, en les seves ordenacions, usos i activitats, a les possibles servituds, afeccions associades i / o riscos de les aigües superficials: DPH cartogràfic o probable, Zona de servitud i policia, Zona flux preferent, Zona d'avinguda (de 10, 50, 100 i 500 anys)
- c. La modificació puntual ha de recollir les limitacions a la classificació i qualificació de sòl dels articles 6,9 i 14 del Reglament de domini públic hidràulic vigent i preveure un Pla de gestió de riscos d'inundació.
- d. Pel que fa a la protecció del domini públic hidràulic s'haurà de modificar la proposta de l'article 5.8.6 de manera que les mesures que ha previst aplicar per a la instal·lació d'aparcaments provisionals a les zones amb vulnerabilitat d'aqüífers, s'apliquin també a les zones de restriccions màximes dels perímetres de protecció dels pous d'abastament.
- e. En els projectes derivats de la modificació s'aplicarà el punt 2 de l'article 20 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.

16.3 Recordar que les actuacions d'urbanització que suposin demandes d'aigua no es podran desenvolupar fins que no es trobi assegurat el proveïment. Aquesta condició és d'aplicació també a les UA que es troben en situació de sòl rural que no han estat urbanitzades fins al moment actual.

17 Pel que fa als termes de la declaració ambiental estratègica del projecte, a la vista del seu contingut s'ha elaborat aquesta documentació en la qual s'incorporen els aspectes que de la mateixa es deriven:

17.1 És criteri dels responsables del Pla suspendre l'aprovació definitiva de les dues propostes del projecte sobre els quals tal declaració emet informe negatiu, al no afectar la suspensió a la globalitat de la Modificació, al no derivar-se de la mateixa afecció en relació amb la resta d'alteracions puntuals de l'ordenació que en la mateixa es proposen.

Per això, aquestes propostes han estat suprimides d'aquesta documentació que ha de ser objecte de l'acord d'aprovació definitiva, en el ben entès que tal suspensió es mantindrà fins que:

- a. Bé es disposi d'abastament d'aigua suficient per satisfer les noves demandes hídriques que les mateixes suposen.
- b. Bé s'alterin les determinacions d'ordenació d'aquestes propostes de manera que d'aquestes no es derivin increments dels consums hídrics actuals.

17.2 Pel que fa a les previsions sobre l'ordenació de la UA-11SE, tal i com en la corresponent Memòria s'assenyala i el propi informe del Consell Insular recull, la ubicació de la futura Estació d'autobusos no és objecte de cap modificació en tant en tant que es manté l'emplaçament previst per a tal infraestructura per les NS vigents, alterant-se tan sols la morfologia de la parcel·la en què aquest emplaçament es preveu per tal d'aprofitar les possibilitats alternatives de desenvolupament de la instal·lació que deriven de la requalificació dels terrenys de la unitat fins ara destinats a ús residencial unifamiliar.



Quant als factors i característiques que han de conformar el funcionament futur del sistema de transport públic, escapen del 'contingut de la Modificació i hauran de ser, en tot cas, tinguts en compte en la formulació dels instruments reguladors i dels projectes específics propis de tal matèria.

17.3 Pel que fa al fet que l'ordenació de les unitats d'actuació a què es refereix la Disposició addicional 9, haurà de respectar les possibles servituds, afeccions associades i/o riscos de les aigües superficials: DPH cartogràfic o probable, Zona de servitud i policia, Zona de flux preferent, Zona d'avinguda (de 10, 50, 100 i 500 anys), no hi ha cap inconvenient en afegir en tal disposició paràgraf referent a això, quedant doncs tal disposició com segueix:

DISPOSICIÓ ADDICIONAL 9

Al no concórrer en elles els requisits que l'article 29 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, estableix per a la seva consideració com a actuacions de dotació, la totalitat d'actuacions previstes en les unitats d'actuació que a continuació es relacionen tindran la consideració d'actuacions de reordenació i/o compleció de la urbanització: 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 i UA-04EF.

En l'ordenació dels respectius àmbits hauran de respectar-se, les servituds, afeccions associades i/o riscos de les aigües superficials que resultin legalment exigibles: DPH cartogràfic o probable, Zona de servitud i policia, Zona flux preferent, Zona d'avinguda (de 10, 50, 100 i 500 anys).

17.4 En relació amb les limitacions a la classificació i qualificació del sòl els articles 6,9 i 14 del Reglament de domini públic hidràulic vigent, l'article 2.5.02 de les NU ja recull l'obligat compliment de les determinacions establertes en el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües i el Reglament del domini públic hidràulic que desenvolupa els títol preliminar, I, IV, V i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües.

Respecte de la necessària previsió d'un Pla de gestió de riscos d'inundació, no hi ha cap inconvenient a incloure en l'apartat f.) del punt 2.1 de l'article 8.5.04 la necessitat de formulació de la mateixa, quedant tal apartat f.) com segueix :

f) .- Prevenció de riscos d'inundacions.

D'acord amb l'annex 2 del Pla territorial de les Illes Balears en matèria de protecció civil (PLATERBAL), en el cas d'inundacions es proposen les següents estratègies de planificació:

- Limitar la urbanització a aquelles zones on no siguin possibles altres mesures.*
- Prevenir vies alternatives i complementàries a aquelles que puguin ser danyades en cas de calamitats per tal de no deixar cap àrea del territori incomunicada.*
- Facilitar el desguàs de la riera per la seva part baixa.*
- Desenvolupar un pla d'obres i correccions hidràuliques.*

aspectes tots ells que hauran d'incorporar-se al Pla de gestió de riscos d'inundació que necessàriament s'ha de formular

17.5 No hi ha cap inconvenient en modificar l'apartat 2.2 de l'article 5.8.06, que quedarà com segueix:

2.2 En el cas dels terrenys qualificats com a APR de vulnerabilitat d'aqüífers i en les zones de restriccions màximes dels perímetres de protecció dels pous d'abastament :

- a. Si l'aparcament té una capacitat superior a 25 vehicles serà necessari ubicar lavabos connectats a la xarxa de clavegueram o, si no fos possible la connexió, del tipus químic.
- b. Caldrà pavimentar la instal·lació amb un paviment que permeti absorbir els possibles vessaments d'olis o gasolines (del tipus tot-u artificial o similar).
- c. Si la instal·lació se situa en la zona de policia de la llera d'un torrent, caldrà l'informe de la Direcció General de Recursos Hídrics.

17.6 No existeix tampoc cap inconvenient a recollir l'aplicació del que disposa el punt 2 de l'article 20 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, a l'efecte es proposa la incorporació a les NU de una nova disposició addicional 10 del tenor literal:

DISPOSICIÓ ADDICIONAL 10

L'adaptació o revisió de les NS, així com qualsevol altre pla sotmès a avaluació ambiental estratègica, incorporaran la perspectiva climàtica en el procés d'avaluació ambiental i, amb aquesta efecte haurà de contenir:



- a. Una anàlisi del seu impacte sobre les emissions de gasos d'efecte hivernacle directes i induïdes, així com mesures destinades a minimitzar-les o compensar-les en cas que no es puguin evitar.
- b. Una anàlisi de la vulnerabilitat actual i prevista davant els efectes del canvi climàtic i mesures destinades a reduir-la.
- c. Una avaluació de les necessitats energètiques del seu àmbit d'actuació i la determinació de les mesures necessàries per minimitzar-les i per garantir la generació d'energia d'origen renovable.

En els nous desenvolupaments urbanístics que prevegin els instruments recollits en l'apartat anterior es reservarà una àrea de sòl destinada a la generació d'energia renovable amb una superfície suficient per generar l'equivalent anual a les necessitats energètiques d'aquest desenvolupament.

MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

Introducció

Normativa urbanística aplicable

Translació de determinacions

Modificacions de l'ordenació introduïdes en la translació

Correcció d'errors de forma independent de la translació

Modificacions en la normativa

Definició d'una nova unitat d'actuació al nucli de Can Pep Simó

Modificacions derivades dels resultats dels tràmits d'informació pública i informes d'altres administracions duts a terme.

Altres modificacions

Determinacions d'obligada inclusió

Relació de modificacions en la documentació escrita

Relació de modificacions en la documentació gràfica

Introducció

1 La Modificació puntual número 10 de les NS té bàsicament per objecte efectuar la translació, sobre la cartografia urbana a escala 1:1000 dels nuclis urbans de Santa Eulària des Riu i de Can Nadal elaborada per SITIBSA, de les determinacions de caràcter gràfic mitjançant les quals les NS vigents defineixen l'ordenació detallada d'aquests nuclis i, aprofitant aquesta translació, alterar un seguit d'aspectes puntuals de l'ordenació vigent que, en resum, es concreten en:

- a. La correcció dels errors detectats pel que fa a l'assignació i límits de les diferents qualificacions, actualitzant les assignacions i ajustant els límits a la realitat física i/o cadastral.
- b. La revisió i compleció de les alineacions viàries grafiades, definint-les sota un criteri unitari.
- c. La incorporació, a la documentació gràfica de les NS, de les determinacions bàsiques de l'ordenació dels terrenys inclosos en l'àmbit de sector de Cas Capità-És Faraió, que es corresponen amb les definides pel Pla parcial basant-se el qual es van desenvolupar urbanísticament aquests terrenys.
- d. La modificació de l'ordenació actualment definida per als terrenys inclosos en les unitats d'actuació en sòl urbà UA-05SE i UA-11SE, per les raons que després s'exposaran.

2 La Modificació s'inscriu en el projecte global de translació, sobre la cartografia oficial de la CAIB, de la totalitat de determinacions gràfiques de les NS, que es va iniciar mitjançant la Modificació no 1 de les NS, es va continuar mitjançant les modificacions no 3, 4 i 8 respecte dels nuclis de Sant Carles, Can Fornet, Santa Gertrudis, Ses Torres i Cas Corb, i es completarà en fases successives respecte de la resta de nuclis.

La translació, suposa la modificació de sistema geogràfic de referència en el qual es defineixen les determinacions d'ordenació de les NS des de l'ED 50 de la cartografia actualment vigent a l'ETRS 89 en què està elaborada la cartografia urbana a escala 1:1000 de SITIBSA, el que permetrà la fàcil implementació d'aquestes determinacions en els diferents Sistemes d'Informació Geogràfica que es troben en fase d'elaboració en l'àmbit de la Comunitat Autònoma, entre ells el MUIB que impulsa la DG d'Ordenació del Territori del Govern de la CAIB i que, mitjançant un visor únic consultable a la web, presentarà el planejament urbanístic de tots els municipis de la Comunitat Autònoma, proporcionant les delimitacions reals dels àmbits dels planejaments urbanístics aprovats i vigents en relació a la cartografia oficial de les Illes Balears i amb les corresponents bases de dades associades.

Juntament amb la translació s'ha procedit a la modificació de l'escala a la que aquestes determinacions es representen per tal de millorar el seu grau de lectura i comprensió de manera compatible amb el grau de precisió exigible.

Les determinacions de caràcter gràfic que són objecte de la translació són les que es contenen en els plànols de les NS actualment vigents corresponents a la sèrie SEU, qualificació del sòl del nucli urbà de Santa Eulària de Riu: SEU-01, SEU-02, SEU-03, SEU-04, SEU-05, SEU-06, SEU-07, SEU-08, SEU-09, SEU-10 i SEU-11, a escala 1:1000, que passen a ser substituïts pels plans SEU-01, SEU-02, SEU-03 i SEU-04 a escala 1:2000



3 De forma independent de la translació, el projecte així mateix inclou, en els termes que més endavant s'expliciten:

- a. La correcció d'una sèrie d'errors materials detectats en la documentació gràfica de les NS en què es defineix l'ordenació dels nuclis urbans de Siesta-Montañas Verdes i del de Can Pep Simó-És Pouet-Cap Martinet, que es concreten fonamentalment en el reconeixement d'alineacions viàries existents i no recollides per les NS vigents.
- b. La modificació de les determinacions normatives contingudes en els articles 4.3.01, 5.1.06.1.b), 5.2.03, 5.8.06, 6.3.01.5.4.a), 6.3.02.5.3.a), 6.3.03.5.3.a), 6.3.04.5.3, 6.3.08.3.a) i 7.2.01 de les Normes urbanístiques de les NS (NU), així com l'addició a les mateixes d'una nova Disposició addicional 9.
- c. La definició d'una nova unitat d'actuació en sòl urbà al nucli de Can Pep Simó-És Pouet-Cap Martinet per tal de possibilitar l'obtenció, obligatòria i gratuïta, d'una peça de terrenys qualificats per les NS com EL-P que és encara de titularitat privada i que no resultava inclosa per elles en cap UA.

4 A més de l'anterior i com a conseqüència de l'informe ambiental estratègic en el seu dia formulat:

4.1 S'han incorporat, en aplicació del que disposa l'article 21 de la LEA, les determinacions que resulten de l'Estudi ambiental estratègic i que es concreten en una regulació més detallada respecte de la fins ara proposta en relació amb la possibilitat de l'ús provisional d'aparcament en parcel·les sense edificar, respecte de la qual l'informe del Departament de Medi Ambient del CIE havia assenyalat determinades objeccions a les que ara es dona resposta en el citat Estudi ambiental estratègic.

4.2 S'han incorporat, en aplicació de l'article 23 de la LEA les determinacions que resulten dels tràmits d'informació pública i consulta efectuats i que es concreten, en compliment del sol·licitat en l'informe emès per la Direcció General d'Emergències i Interior de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques, en la modificació del primer paràgraf de l'article 8.5.04.2.2 de les NU per tal d'incorporar en aquest l'obligat compliment de la Directriu Bàsica de Planificació de Protecció Civil d'emergència per incendis forestals aprovada pel Reial Decret 893/2013, de 15 de novembre.

4.3 S'han corregit els errors comesos en els plànols SEU-03 i CPS-04 respecte de la definició de determinades alineacions viàries a les zones de Can Guasch i Punta Blanca que contradueixen les definides i acceptades en diferents autoritzacions municipals recents, correcció dels quals és urgent en la mesura que afecten expedients oberts i pendents de resolució des de fa temps relatius a actuacions de nova edificació, de tancaments de parcel·les o de nova parcel·lació, la resolució final resulta per tant ara obstaculitzada de forma totalment incongruent amb actes propis anteriors i que, a més, s'efectuen en àmbits residencials de baixa densitat, en què la intensitat del trànsit rodat no necessita d'ampliacions de les seccions viàries existents, mancant per tant de tot sentit que aquestes alineacions oficialment reconegudes resultin ara modificades.

5 Tal com del que assenyalava l'apartat d'aquesta documentació destinat a descriure la tramitació ambiental deriva:

- a. El projecte va resultar inicialment aprovat mitjançant acord plenari de data 22.12.17, que va proposar així mateix l'obertura del tràmit d'informació pública i de sol·licitud d'informes per un termini de 45 dies hàbils, que va finalitzar en data 07.03.18.
- b. El projecte va tornar a ser sotmès a nou tràmit d'informació pública i informe de les administracions que en la mateixa s'assenyalaven per termini de 45 dies a partir de la data 06.11.18, en compliment de la Resolució del president de la CMAIB de data 10.07.2018, per la qual es va formular l'informe ambiental estratègic sobre el projecte, que va concloure que resultava necessari subjectar a avaluació ambiental estratègica ordinària d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2003, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Aquesta documentació conté el resultat del tràmit de participació pública efectuat a partir de la data de 02.01.18 i de l'efectuat, en compliment de la Resolució del president de la CMAIB de data 10.07.18, a partir de la data de 06.11.18, i incorpora els aspectes assenyalats en les diferents al·legacions i informes l'acceptació de les quals es proposa, a efectes de la seva consideració, tal com en la Memòria de participació pública i informes d'altres administracions es pot constatar, ha resultat determinant la valoració de la seva incidència en el contingut de l'Estudi ambiental estratègic, per tal d'evitar un nou retard en la finalització d'un expedient i la seva tramitació ja s'ha estès en excés des de la data del seu inici.

Finalment, aquesta documentació incorpora els termes en què es va formular la proposta final corresponent a la tramitació ambiental del projecte i recull els condicionants que resulten de la declaració ambiental estratègica i les propostes de correcció efectuades pels serveis tècnics municipals en relació amb els errors materials detectats durant la llarga tramitació del projecte.

Normativa urbanística aplicable

6 Regeixen en les zones que són objecte de la Modificació les determinacions de les NS del terme municipal de Santa Eulària des Riu, definitivament aprovades per acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic del Consell Insular d'Eivissa de data 23 de novembre de 2011 (BOIB 20 EXT de 08.02.2012), que classifiquen la totalitat dels terrenys que són objecte de la mateixa com a sòl urbà i estableixen la seva ordenació detallada assignant-los en la seva integritat a les diferents qualificacions que les NS defineixen.

Translació de determinacions

7 Com s'ha assenyalat, la Modificació preveu, en primer lloc, la translació de les determinacions gràfiques mitjançant les quals les NS defineixen l'ordenació detallada dels nuclis de Santa Eulària des Riu i de Can Nadal, des de la seva base cartogràfica inicial a la cartografia urbana de SITIBSA, que constitueix la base dels diferents Sistemes d'Informació Geogràfica que es troben en fase d'elaboració en l'àmbit de la Comunitat Autònoma.

Com també s'ha dit, juntament amb la translació s'ha procedit a la modificació de l'escala a la que aquestes determinacions es representen, des de l'original 1:1000 que constitueix la base cartogràfica de les NS definitivament aprovades, a la 1:2000 que ara s'estableix amb caràcter general per a la translació homogènia de les determinacions de les NS relatives a l'ordenació de la totalitat del sòl urbà del terme, i que s'ha adoptat tenint en compte que, com és precisament el cas, la definició de l'ordenació dels nuclis que tenen un major àmbit superficial a l'escala 1:1000 actualment utilitzada, provoca una multiplicitat de documentació gràfica que dificulta la lectura conjunta de l'ordenació definida.

L'escala 1:2000 ara emprada, permetrà millorar el grau de lectura i comprensió de l'ordenació de manera compatible amb el grau de precisió exigible, sense que això suposi minva d'aquesta precisió, donades les possibilitats que les noves tecnologies de representació faculden, i permet, en el cas concret del nucli que és objecte de la Modificació no 10, la representació de la totalitat del seu àmbit en tan sols quatre plànols, enfront dels 11 actuals, possibilitant com ja s'ha dit una lectura unitària i millor i més completa de l'ordenació establerta.

Finalment, assenyalar que la modificació en les escales afecta tan sols a l'escala a què les determinacions es representen, no a l'escala a què aquestes determinacions s'han definit, que ha estat sempre l'escala 1:1.000 de la cartografia urbana de SITIBSA, escala idèntica a la utilitzada per a l'elaboració de la documentació gràfica del document definitivament aprovat, de manera que la precisió en la definició no resulta alterada.

Modificacions de l'ordenació introduïdes en la translació

8 Les alteracions de l'ordenació vigent que la Modificació introdueix en ocasió de la translació són les següents:

8.1 Correcció amb caràcter general dels errors detectats pel que fa a l'assignació i límits de les diferents qualificacions, actualitzant les assignacions i ajustant els límits a la realitat física i/o cadastral, entre els quals cal destacar:

- a. L'assignació a sistema d'espais lliures públics de les zones específicament condicionades per a tal ús en actuacions efectuades amb posterioritat a l'aprovació definitiva de les NS: Passeig de s'Alamera, Plaça del Canó, etc.
- b. La correcció dels errors d'assignació a viari públic de trams corresponents a accessos o aparcaments privats.
- c. L'assignació sistema general d'equipament educatiu de diverses peces al nord del nucli, els límits així mateix s'ajusten a la realitat.
- d. L'assignació a la categoria de viari de vianants o amb trànsit rodat restringit de diversos trams viaris: carrer Sant Vicent, passatges d'accés a el Passeig Marítim, etc.

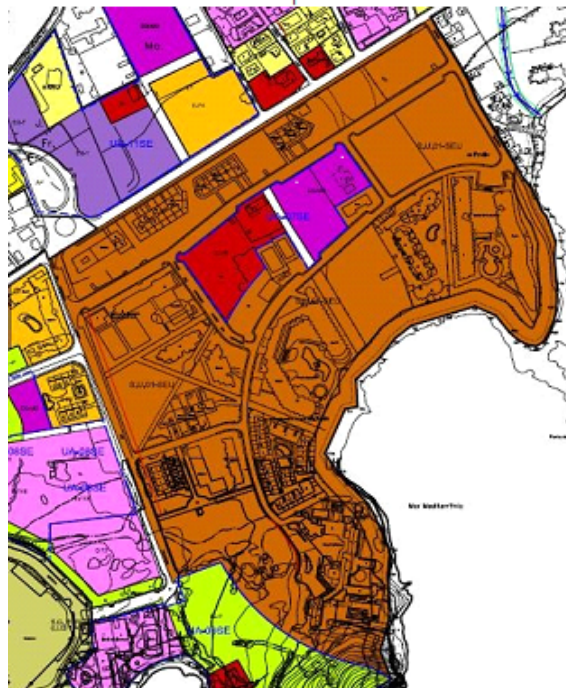
8.2 Revisió generalitzada de les alineacions viàries definides, que ara s'estableixen sota un criteri unitari, amb compleció de les definides de forma incompleta i assenyalament dels trams en què s'han d'ajustar les actuals, entre les quals cal destacar:

- a. La revisió de les alineacions definides per al Domini públic marítim terrestre i la compleció de les alineacions corresponents als espais lliures públics del Passeig Marítim.
- b. La revisió de les alineacions definides per als carrers Sant Jaume, del Riu, Doctor Camacho, etc., així com del viari d'una sèrie de zones: s'Atalaia, sa Rota den Pere Cardona, can Frígola, can Guasch, etc., amb reconsideració d'alguns trams proposats que s'han considerat innecessaris.
- c. La revisió dels límits de les diferents qualificacions assignades als terrenys ubicats al Puig de Missa
- d. L'ajust d'alineacions del viari paral·lel al carrer Margarida Anckerman que constitueix el límit nord del sòl urbà
- e. La incorporació de determinacions definides per Estudis de detall o Projectes de parcel·lació definitivament aprovats

8.3 Incorporació, a la documentació gràfica de les NS, de les determinacions bàsiques de l'ordenació dels terrenys inclosos en l'àmbit del sector de Cas Capità-Ès Faraió, que es corresponen amb les definides pel Pla parcial basant-se el qual es van desenvolupar urbanísticament aquests terrenys, les condicions d'ordenació romanen inalterades al mantenir-se l'àmbit dels terrenys com a sòl urbà amb Pla parcial incorporat, i que es concreten en l'expressió de l'ús concret assignat als terrenys: Residencial plurifamiliar EP; Allotjament turístic: ET i H; Comercial: C i C-VI; Infraestructura IS; Espai lliure públic EL-P; i equipament: EQ-SC, EQ-D, EQ-MD.



Àmbit del sector de Cas capità-És Faraió



NS

Incorporació de les determinacions bàsiques

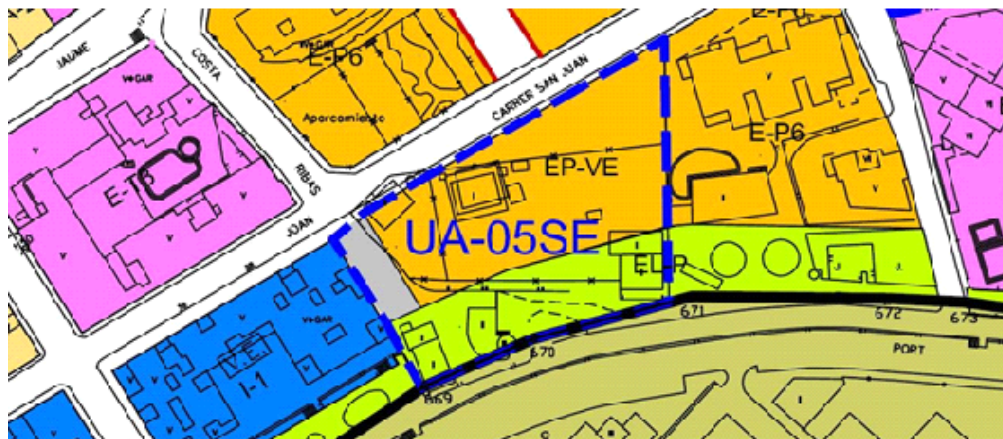


Modificació

8.4 Modificació de l'ordenació definida per les NS vigents per als terrenys inclosos en la unitat d'actuació en sòl urbà UA-05SE, d'acord amb el que assenyalava el Conveni subscrit entre l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu i l'entitat Marina Santa Eulària SL, en el qual s'estipula l'alteració de les condicions d'ordenació de les parcel·les lucratives de la unitat, alterant les condicions morfològiques i d'implantació de l'edificació mitjançant la seva requalificació a zona intensiva, incrementant l'edificabilitat i preveient la construcció d'un local d'equipament ubicat en planta baixa a nivell del Passeig Marítim i amb entrada des del mateix, que serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració.

8.4.1 Les modificacions suposen, bàsicament, l'alteració de:

- La qualificació urbanística de les parcel·les, que passen d'estar qualificades com a residencial extensiva plurifamiliar amb volumetria específica EP-VE a resultar qualificades com Intensiva amb volumetria específica I-VE.
- El sostre edificable de les parcel·les, que passa de 3.801 m²t a 4.759 m²t, amb un increment net de 958 m²t, que no comporta cap increment de la capacitat màxima dels terrenys, que es manté en 32 habitatges i 96 habitants.
- Les condicions urbanístiques d'aplicació, que passen a ser les definides de forma gràfica en plànols, resultant aplicable a tot el que especifica la fitxa les condicions pròpies de la qualificació I-1.
- L'obligatòria previsió de la construcció a la planta baixa d'un local destinat a equipament públic que serà cedit a l'administració.



Ordenació actual de la UA-05SE





8.4.2 Com a resultat de l'anterior, la fitxa de la unitat, que actualment resa:

05. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-05SE

a. Situació, àmbit i objecte.

Se situa en el centre del nucli de Santa Eulària, al Passeig Marítim i té per objecte l'obtenció dels espais lliures públics i viaris en ella inclosos per a la compleció del Passeig.

b. Criteris d'ordenació.

S'haurà de redactar un estudi de detall per a concreció de l'ordenació.

Condicions urbanístiques d'aplicació a la zona VE:

Altura màxima: PB + 4

Ocupació màxima: 40%

Reculades a límits: 6 m

c. Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1. Usos no lucratius.

Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 1.291 m²

Superfície mínima d'espai viari (V): 257 m²

Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratius: 1.548 m²

c2. Usos lucratius.

Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar VE: 2.628 m²

Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 2.628 m²

Aprofitament màxim d'usos lucratius: 3.801 m² de sostre residencial

Densitat màxima d'ús residencial: 32 habitatges (96 habitants)

d. Superfície total de la unitat d'actuació: 4.176 m²

e. Sistema d'actuació: Compensació

f. Tipus d'actuació urbanística: Reordenació i compleció de la urbanització

Quedarà així:

05. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-05SE

a. Situació, àmbit i objecte.

Se situa en el centre del nucli de Santa Eulària, al Passeig Marítim i té per objecte l'obtenció dels espais lliures públics i viari en ella inclosos per a la compleció del Passeig, així com la d'un local d'equipament ubicat a la planta baixa, a nivell del Passeig Marítim i amb entrada des del mateix, en els termes definits en el Conveni definitivament aprovat en data 28.09.2017 i publicat al BOE número 135 de data 04.11.2017.

b. Criteris d'ordenació. Condicions urbanístiques d'aplicació a la zona I-VE:

Altura màxima en nombre de plantes: S + PB + 4.

L'ocupació en planta soterrani serà del 100%

L'ocupació i reculades en planta baixa i en plantes pis seran les definides en plànols, resultant els respectius àmbits grafiats totalment edificables i admetent-se en les plantes pis cossos volats que sobresurtin d'aquests àmbits un màxim d'1 m, en la forma que així mateix es grafia en plànols.

Resta de condicions les de la qualificació I-1

c. Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1. Usos no lucratius.

Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 1.310 m²

Superfície mínima d'espai viari (V): 470 m²

Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratius: 1.780 m²

Edificabilitat mínima ús no lucratiu: 1.587,39 m²t

c2. Usos lucratius.

Superfície màxima de zona intensiva I-VE: 2558 m²

Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 2558 m²

Aprofitament màxim d'usos lucratius: 4.759,03 m²t d'ús residencial

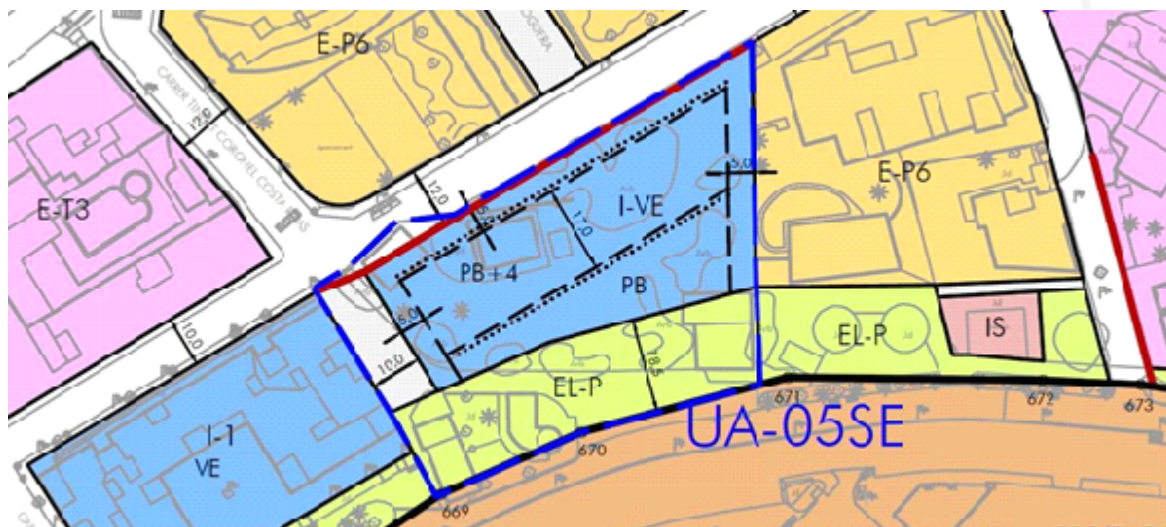
Densitat màxima d'ús residencial: 32 habitatges (96 habitants)

d. Superfície total de la unitat d'actuació: 4.338 m²

e. Sistema d'actuació: Compensació

f. Tipus d'actuació urbanística: Reordenació i compleció de la urbanització





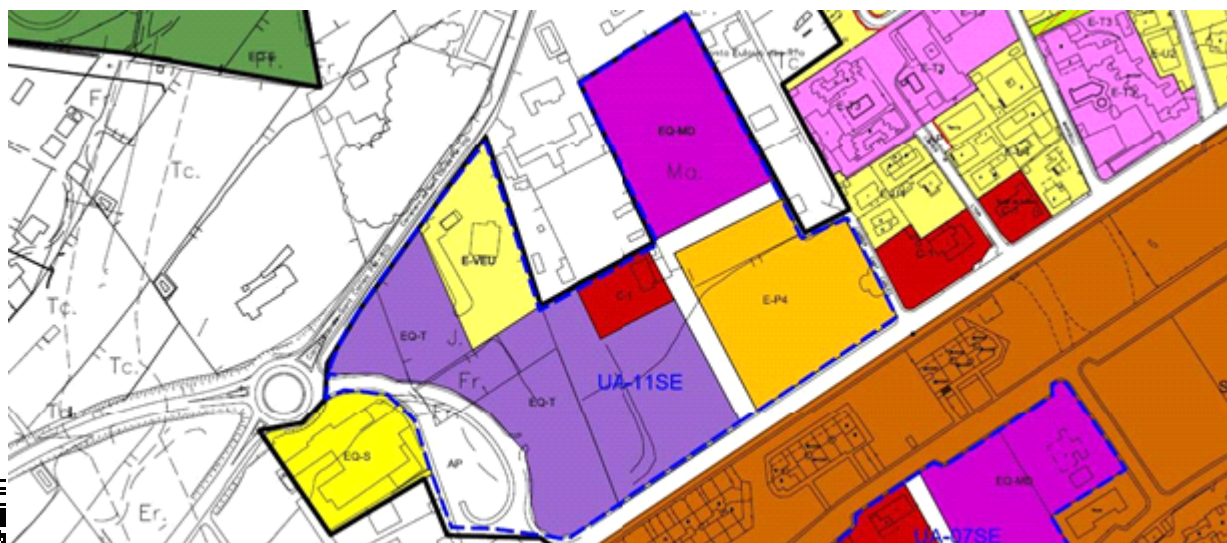
Ordenació proposta per a la UA-05SE

8.5 Modificació de l'ordenació definida per les NS vigents per als terrenys inclosos en la unitat d'actuació en sòl urbà UA-11SE, d'acord amb el que assenyalava el Conveni subscrit entre l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu i l'entitat Propuestas y Promociones Sta Eulària 2016 SL, en el qual s'estipula una alteració de les condicions de ordenació dels terrenys inclosos en la unitat que, sense increment dels aprofitaments lucratiu a ells assignats, incrementa la funcionalitat de la zona mitjançant la millora de la seva distribució interior i de la connectivitat dels terrenys amb les vies que els circumden, i es faculta l'obtenció anticipada dels terrenys que resulten de cessió obligatòria i gratuïta.

En ocasió de l'anàlisi de la proposta, s'ha detectat l'existència d'una sèrie d'errors i contradiccions entre l'ordenació definida per a la UA-11SE en la documentació gràfica de les NS i la descripció de tal ordenació que es conté en la Memòria i Normes urbanístiques de les NS, que es concreten bàsicament en que:

- a. L'àmbit de la UA, la superfície total és de 43.135 m², no inclou els terrenys titularitat del Consell Insular on actualment s'emplaça l'aparcament d'automòbils vinculat a la residència de Can Blai, ni els corresponents a l'actual traçat del tram viari que connecta la rotonda en què s'ubica tal residència amb la carretera a Cala Pada
- b. Els terrenys en què ha d'emplaçar-la futura estació d'autobusos no estan qualificats com EQ-T sinó com EQ-MD, tal com reiteradament s'assenyala en els apartats 6.3.5.d (2.6.1.b) (2.5.5 .b.8) (2.6.4.18) i 6.11.10 de la Memòria de les NS i es recull en la fitxa de la UA.

Per això, s'ha aprofitat la translació per corregir els errors assenyalats, efectuant-se la proposta de nova ordenació amb incorporació de les corresponents correccions.



Ordenació actual de la UA-11SE segons la documentació gràfica de les NS





8.5.1 Les modificacions que ara es proposen, suposen bàsicament:

- a. L'eliminació de la zona residencial unifamiliar prevista els terrenys de la qual: 4.163 m² de superfície amb un aprofitament de 1.250 m²t, s'incorporen ara als qualificats com a equipament i es destinen a la ubicació de l'estació d'autobusos.
- b. L'increment -de 1.705 m² a 5.868 m², és a dir 4.163 m² nets d'augment, xifra idèntica a l'abans esmentada- de la superfície de terrenys qualificats per a ús comercial, la seva edificabilitat es fixa en 2.955 m²t, resultat d'afegir als 1.705 m²t fins ara previstos els 1.250 m²t detrets de l'antiga zona residencial unifamiliar.
- c. El manteniment de la magnitud i configuració de la zona qualificada com a residencial extensiva plurifamiliar: 8.213 m² de superfície amb una edificabilitat de 8.080 m²t i una capacitat màxima de 65 habitatges.
- d. El manteniment en el bàsic de la configuració i magnitud de les dues peces de terrenys qualificats per a ús d'equipament, la més petita de les quals es requalifica com a Equipament Docent EQ-D i la superfície global es manté en els 23.173 m² inicials.
- f. La inicial qualificació de l'actuació prevista, que passa a ser la d'actuació de reordenació i millora de la urbanització, a l'emplaçar-se en sòl urbà i no concórrer les condicions definides en l'apartat 2 de l'article 29 de la LOUS per a les actuacions de dotació, ja que l'increment de les dotacions públiques que es preveu no està directament vinculat al reajustament de la seva proporció amb l'increment de l'edificabilitat o de la densitat, o amb els nous usos que s'assignen a l'ordenació, sinó que en el seu conjunt, excedeixen del que de tal reajustament resultaria.

8.5.2 Com a resultat de l'anterior, la fitxa de la unitat, que actualment resa:

11. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-11SE

a. Situació, àmbit i objecte.

Se situa a la zona de Can Sansó i té per objecte l'obtenció dels terrenys destinats a equipament municipal divers en què s'han d'ubicar la futura estació d'autobusos, una zona comercial de cessió en concepte de 15% de l'AM i altres equipaments.

b. Criteris d'ordenació.

S'haurà de redactar un estudi de detall per a concreció de l'ordenació.

c. Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1. Usos no lucratius.

Superfície mínima d'equipament municipal divers: 23.173 m²
Superfície mínima d'espai viari (V) i aparcament AP: 5.881 m²
Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratius: 29.054 m²

c2. Usos lucratius.

Superfície màxima de zona extensiva unifamiliar amb volumetria específica E-UVE: 4.163 m²
Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar amb volumetria específica E-PVE: 8.213 m²
Superfície màxima de zona comercial C1: 1.705 m²
Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 14.081 m²

Aprofitament màxim d'usos lucratius:

Qualificació E-UVE: Edificabilitat 1.250 m² de sostre. 0.30 m²/m². Resta de condicions idèntiques a les de la qualificació E-U4. Nombre màxim d'habitatges: 5

Qualificació E-PVE: Edificabilitat 8.080 m² de sostre. 0.98 m²/m². Resta de condicions idèntiques a les de la qualificació E-P4. Nombre màxim d'habitatges: 65.

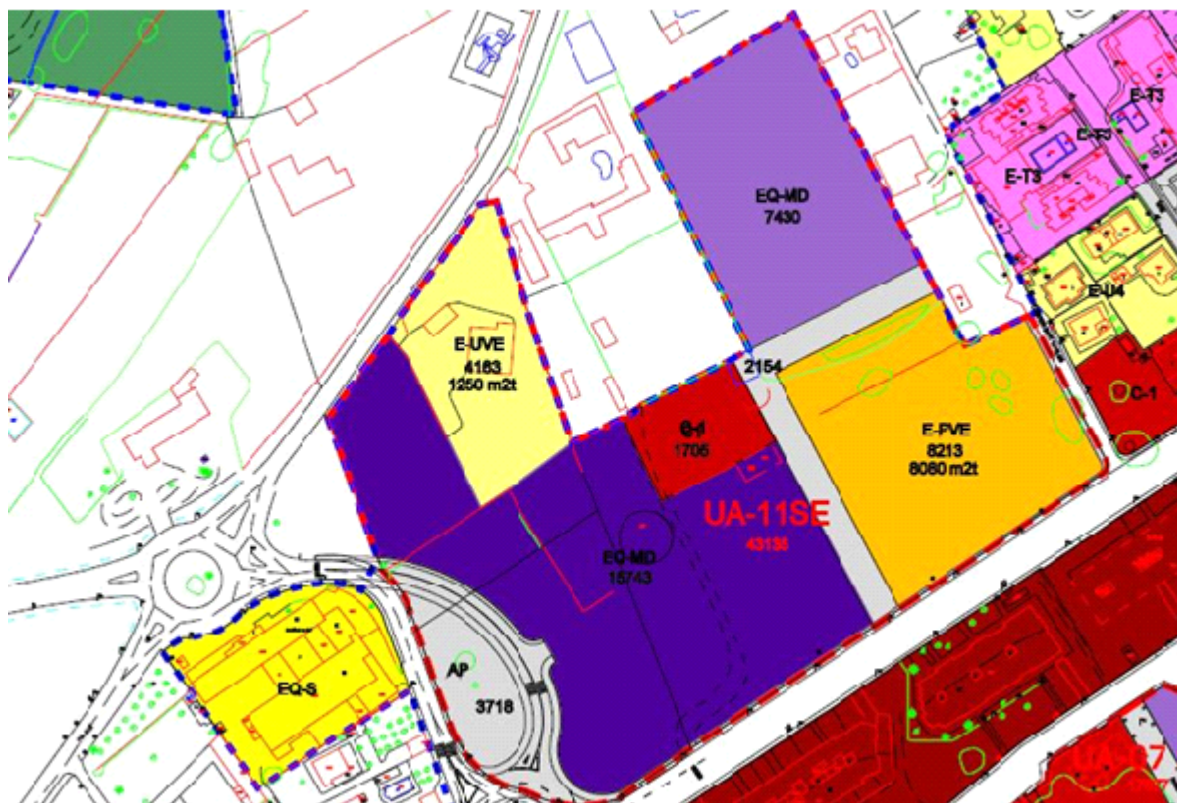
Qualificació C1: Segons característiques generals de la qualificació.

d. Superfície total de la unitat d'actuació: 43.135 m²

e. Sistema d'actuació: Compensació.

f. Tipus d'actuació de transformació urbanística: Dotació.





Ordenació actual tal com resulta de la Memòria i NU de les NS

Quedarà així:

11. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-11SE

a. Situació, àmbit i objecte.

Se situa a la zona de Can Sansó i té per objecte l'obtenció dels terrenys destinats a equipament municipal divers en què s'han d'ubicar la futura estació d'autobusos, una zona comercial parcialment de cessió en concepte de 15% de l'AM i altres equipaments, en els termes definits en el Conveni aprovat en data 28.09.2017 i publicat al BOE número 135 de data 04.11.2017.

b. Criteris d'ordenació.

S'haurà de redactar un estudi de detall per a concreció de l'ordenació.

c. Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1. Usos no lucratius.

Superfície mínima d'equipament públic: Municipal divers EQ-MD i Docent EQ-D: 24.054 m²

Superfície mínima d'espai viari (V) i aparcament AP: 5.000 m²

Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratius: 29.054 m²

c2. Usos lucratius.

Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar amb volumetria específica E- PVE : 8.213 m²

Superfície màxima de zona comercial C-VE: 5.868 m²

Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 14.081 m²

Aprofitament màxim d'usos lucratius:

Qualificació E-PVE : Edificabilitat 8.080 m² de sostre. 0.98 m²/m². Resta de condicions idèntiques a les de la qualificació E-P4. Nombre màxim d'habitatges: 65.

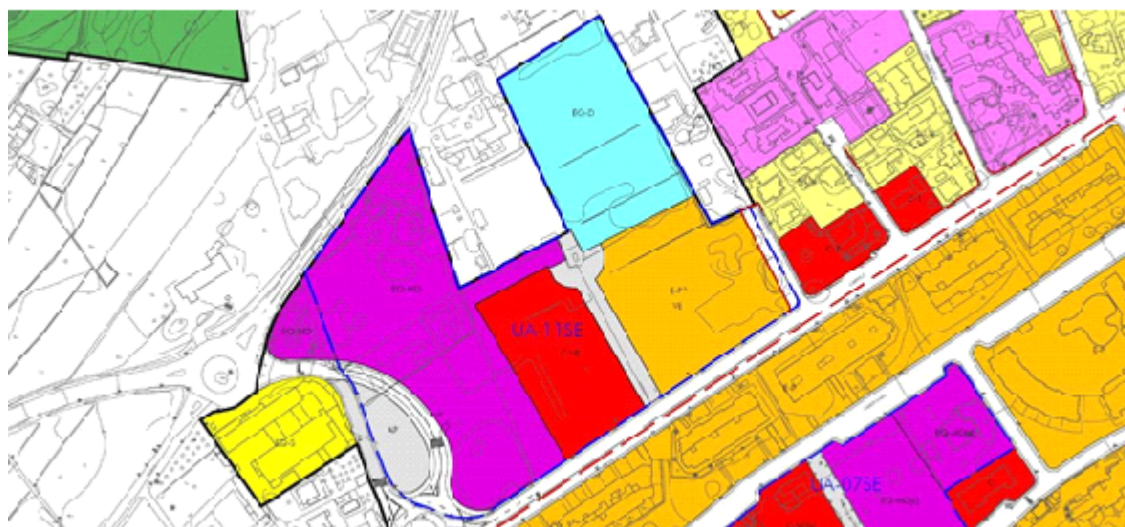
Qualificació C-VE : Edificabilitat 2.955 m²t. Resta de condicions idèntiques a les de la qualificació C-1.

d. Superfície total de la unitat d'actuació: 43.135 m²

e. Sistema d'actuació: Compensació.

f. Tipus d'actuació urbanística: Reordenació i millora de la urbanització





Ordenació proposta per a la UA-11SE

Correcció d'errors de forma independent de la translació

9 Coma a l'inici s'ha assenyalat, de forma independent de la translació, la Modificació inclou la correcció d'una sèrie d'errors existents en la documentació gràfica mitjançant la qual les NS vigents defineixen l'ordenació dels nuclis de Siesta-Montañas Verdes i de Can Pep Simó-És Pouet-Cap Martinet, que han estat detectats amb motiu de la tramitació d'expedients d'obres que resulten afectats per això.

Donada la urgència en solucionar a què obliga l'estat de la tramitació d'aquests expedients, els errors es corregeixen sobre la cartografia actual de les NS i seran en el seu dia incorporats a les respectives translacions sobre la nova cartografia.

Els errors afecten els següents plànols:

- MOV-02, MOV-03 i MOV-04, de qualificació de sòl urbà del nucli de Siesta-Montañas Verdes, en els quals es reajusten una sèrie d'alineacions i, mitjançant la seva qualificació com EL-PR, es reconeixen una sèrie d'accessos interiors existents la alineació de les quals no era reconeguda per les NS.
- PPM-02, de qualificació de sòl urbà del nucli de Can Pep Simó-És Pouet-Cap Martinet, en què s'ajusta a la realitat el límit del Pla parcial d'Es Pouet i es reajusten les alineacions a la zona del Residencial Las Rosas.

Modificacions en la normativa

10 Com també a l'inici s'ha dit, la Modificació inclou l'alteració del text normatiu d'una sèrie d'articles de les NU, que es concreten en:

10.1 Modificació de al número 3 de l'article 4.3.01 per tal de permetre la conservació i protecció mitjançant la seva cobertura -sigui quina sigui la classificació i qualificació dels terrenys en què s'ubiquen, així com la seva localització o disposició a la parcel·lació dels elements i béns patrimonials que hagin de conservar-se in situ, podent les construccions i instal·lacions destinades a aquesta finalitat destinar a més a tasques de divulgació.

Amb aquesta finalitat, es proposa la modificació del títol de tal nombre per el de Regles específiques d'aplicació quan les restes arqueològiques o elements etnològics trobats hagin de ser conservats in situ i l'addició als dos apartats actuals d'un nou apartat c. en què es reguli l'anterior, i la redacció de l'esmentat número 3 del tenor literal:

3.- *Regles específiques d'aplicació quan les restes arqueològiques o elements etnològics trobats han de ser conservades in situ.*

Quan en el transcurs d'una obra o actuació, es produïssin troballes d'interès arqueològic o etnològic que hagin de ser conservats in situ en aplicació de la legislació de patrimoni històric artístic, s'aplicaran les següents regles:

- a).- Previ Estudi de detall que demostrï que no hi haurà afecció negativa significativa a l'entorn, podrà sobre elevar l'edificació prevista, o aplicar altres solucions tècniques, sense que resultin a aquest efecte d'aplicació els paràmetres urbanístics definits per les NU per a la qualificació que es tracti que resultin incompatibles amb la solució plantejada.*
- b).- Sempre que mitjançant estudi de detall es demostrï que no hi haurà afecció negativa significativa a l'entorn, els aparcaments podran situar-se en una planta sobre rasant sense que la planta en què s'ubiquen comptabilitzi com a superfície edificada. A*



aquests efectes, l'edifici podrà tenir una planta més de les fixades per a la qualificació de què es tracti es pot incrementar la seva altura màxima i total en un màxim de 3 metres. En els casos en què l'anterior no resulti factible l'Ajuntament podrà exonerar de la reserva obligatòria d'aparcament.

c).- Quan sigui necessari per a la seva conservació i protecció, previ estudi de detall, es permetrà el seu cobriment mitjançant les construccions i instal·lacions que es considerin oportunes, que podran albergar, a més, usos vinculats a la divulgació cultural. L'anterior és aplicable sigui quina sigui la classificació i qualificació dels terrenys en què s'ubiquen, o la seva localització o disposició a les parcel·les, i sense que les construccions i instal·lacions esmentades computin a l'efecte de compliment de condicions i paràmetres urbanístics, ni hagin d'ajustar-se al que resulti de l'aplicació dels mateixos.

10.2 Modificació del punt b) de l'apartat 1 de l'article 5.1.06 a fi d'ajustar els pendents de les cobertes inclinades que en aquest apartat es fixen, a les definides per la NTE-QTT, a l'efecte es proposa la fixació únicament del pendent màxim en el trenta per cent actualment definit, quedant el text de l'esmentat apartat amb la següent redacció:

1.- Per sobre de l'altura màxima només es permetran:

- a) .- El forjat de sostre de la darrera planta.
- b) .- La formació de terrats, cobertes inclinades, dipòsits i piscines, sense sobrepassar l'altura total de l'edificació. Les cobertes inclinades tindran un pendent màxim d'un trenta per cent (30%) i la seva cota de coronació podrà arribar com a màxim a una altura de dos (2) metres sobre l'altura màxima.
- c).- Els paretons i baranes massisses amb una altura màxima d'un metre i vint centímetres (1,20) sobre el paviment de coberta, així com tancaments diàfans amb una altura màxima d'un metre i vuitanta centímetres sobre aquest paviment.
- d) .- Una única caixa per escala comunitària, sense sobrepassar l'altura total de l'edificació, amb una superfície màxima construïda del replà d'accés al terrat de quatre (4) m² i la cambra de maquinària de l'ascensor, si n'hi ha, de dimensions tals que la seva superfície no superarà en dos (2) m² a la mínima exigida per la normativa reguladora.
- e) .- Les torres de refrigeració que ocuparan la superfície estrictament necessària per acollir les instal·lacions que, per raons tècniques, s'hagin d'ubicar a l'aire lliure.
- f).- Els armaris d'instal·lacions, amb les dimensions mínimes requerides per la companyia subministradora i la normativa tècnica vigent.
- g).- Les antenes, instal·lacions radioelèctriques, xemeneies, conductes de ventilació i artefactes captadors d'energia solar.

10.3 Modificació de l'article 5.2.03, per tal de permetre l'ús comercial en les plantes baixes dels establiments d'allotjament turístic catalogats com hotels de ciutat, per entendre que en aquests casos, donada la seva ubicació i característiques, no tenen sentit les limitacions que en relació amb les possibilitats d'autorització de tal ús es defineixen en l'article 6.3.04 de les NU .

Amb aquesta finalitat, es proposa l'addició a l'apartat 5 Determinacions específiques de l'ús detallat d'allotjament turístic T, de l'article 5.2.03, d'un nou punt f) en què s'assenyali que, en els hotels de ciutat resultarà factible l'ús comercial en situació 2 sense que resulti exigible el que estigui vinculat i a el servei de l'explotació turística, tal com exigeix l'article 6.3.04.4.2 de les NU , quedant la redacció de l'esmentat apartat 5 de la manera següent:

5 Determinacions específiques de l'ús detallat d'allotjament turístic T :

- a).- Els allotjaments de nova planta, el canvi d'ús d'edificis existents, les ampliacions, els canvis de grup, les reformes i el canvi de categoria dels establiments han de ser objecte d'inscripció en el Registre Insular i al General de empreses, Activitats i Establiments Turístics, en les condicions que la normativa turística estableix.
- b).- La superfície de terreny que figuri en l'escriptura del 'solar i en el projecte, i en base a la qual s'hagi atorgat l'autorització, o sobre el qual s'hagi presentat la declaració responsable d'inici d'activitat quedarà exclusivament afectada a l'ús turístic de què es tracti i no podrà allotjar més instal·lacions o construccions que les estrictament lligades a aquest ús o als usos compatibles i secundaris declarats, en els termes que estableix la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.
La utilització del 'solar afectat per a finalitats diferents de les anteriors donarà lloc a la revocació, prèvia instrucció de l'expedient corresponent amb audiència de l'interessat, de la inscripció efectuada.
- c).- Es prohibeix l'ús d'allotjament turístic en planta soterrani o semisoterrani, excepte les activitats relacionades amb els següents usos complementaris: aparcaments, infraestructures i serveis de l'edificació i de l'explotació, instal·lacions sanitàries, esportives i similars.
- d).- Resultaran admeses les activitats secundàries de música, entreteniment o oci desenvolupades en terrasses, recintes o similars a l'aire lliure en les condicions que en l'apartat 6.2 s'estableixen
- e) .- No són admeses, amb caràcter ordinari, les activitats complementàries que constitueixin per si mateixes atractors singulars de mobilitat
- f).- En els hotels de ciutat resultarà factible l'ús comercial en situació 2 sense que resulti exigible el que tal ús estigui vinculat i a el servei de l'explotació turística



10.4 Modificació de l'article 5.8.06 per tal de regular, de manera adequada al seu caràcter provisional i a precari, l'ús provisional d'aparcament en parcel·les sense edificar, que ara es troba regulat en forma pràcticament idèntica a la dels terrenys vinculats a l'exercici de tal ús de forma permanent, el que impossibilita en la pràctica el compliment de la regulació i, per tant, el disposar d'un parc d'aparcament que resulta molt necessari en temporada alta.

Amb aquesta finalitat, es proposa l'alteració del títol i contingut de l'article, eliminant la totalitat de requisits que no resulten propis d'una activitat provisional i remetent les necessitats de condicionament a:

- a. El que resulta de la regulació específica de les activitats
- b. Els condicionants assenyalats en l'Estudi ambiental estratègic

per la qual cosa el contingut d'aquest article quedarà com segueix:

ARTICLE 5.8.06

APARCAMENTS A L'AIRE LLIURE A PARCEL·LES NO EDIFICADES

1 En tota parcel·la no edificada, es permetrà provisionalment la instal·lació i l'ús d'aparcaments a l'aire lliure, condicionant el terreny de forma d'acord a les seves característiques inicials i a la funció que provisionalment ha d'exercir i ajustant la resta de característiques al que resulti exigible en aplicació de la normativa reguladora de les activitats, havent, de forma prèvia a l'entrada en funcionament, d'efectuar els tràmits i obtenir les autoritzacions que siguin exigibles en aplicació del que disposa la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears.

2 Les autoritzacions per a l'ús com a aparcament provisional de terrenys inclosos en àrees de protecció de riscos (APR), Zones d'alt risc d'incendi i Zones de risc de contaminació d'aqüífers, hauran de garantir el compliment de les condicions necessàries per evitar aquests riscos.

Específicament, quan els aparcaments provisionals que es pretenguin instal·lar s'ubiquin en parcel·les total o parcialment ubicades a APR d'Incendis o de Contaminació d'Aqüífers s'han d'adoptar mesures per evitar els esmentats riscos, que es concretaran en les següents:

2.1 En el cas de terrenys qualificats com APR d'incendis:

- a. Si l'aparcament té una capacitat superior a 25 vehicles serà necessari tramitar el corresponent Pla d'Emergències davant el Govern Balear.*
- b. Si l'aparcament té una capacitat igual o inferior a 25 vehicles serà necessari dotar la instal·lació de les mesures contra incendis que el projecte d'activitat prevegi.*
- c. No es procedirà a la tala d'arbrat tret que això sigui absolutament imprescindible per als accessos, permetent-se la poda de l'arbrat si calgués.*

2.2 En el cas dels terrenys qualificats com a APR de vulnerabilitat d'aqüífers:

- a. Si l'aparcament té una capacitat superior a 25 vehicles serà necessari ubicar lavabos connectats a la xarxa de clavegueram o, si no fos possible la connexió, del tipus químic.*
- b. Caldrà pavimentar la instal·lació amb un paviment que permeti absorbir els possibles vessaments d'olis o gasolines (del tipus totu artificial o similar).*
- c. Si la instal·lació se situa en la zona de policia de la llera d'un torrent, caldrà l'informe de la Direcció General de Recursos Hídrics.*

10.5 Modificació del punt a) de l'apartat 5.4 de l'article 6.3.01 per tal d'adaptar-lo al que assenjala l'apartat 8.2 anterior en relació amb la regulació general de les pendents de les cobertes inclinades, i el contingut de tal apartat com segueix:

5.4.- Cobertes.

- a).- Seran preferentment planes, admetent només la coberta inclinada amb pendent màxim del trenta per cent (30%) i en un únic sentit i inclinació. La coberta inclinada no podrà ocupar una superfície superior a el trenta per cent (30%) de la total de les cobertes de l'edifici i anirà sempre rematada amb teula àrab de color natural o pintada en color blanc. Aquest tipus de coberta només podrà utilitzar-se per cobrir terrasses, adossades a l'edificació principal i situades en planta baixa.*
- b. - Es prohibeix expressament l'ús de plaques de fibrociment o plàstic.*
- c).- S'admetrà en les cobertes planes, només quan sigui necessari, l'obertura de petites claraboies i lluernes, però no es permet, en les cobertes planes o inclinades, la col·locació de finestres.*



d).- Tots els elements situats sobre la coberta de l'edifici hauran d'integrar-se arquitectònicament a l'edificació, separant excepte impossibilitat física un mínim de 3 metres de les façanes a vial i espai lliure públic, i es prohibeix la ubicació en la mateixa de dipòsits de fibrociment visibles des del carrer i de rètols publicitaris.

10.6 Modificació del punt a) de l'apartat 5.3 de l'article 6.3.02 per tal d'adaptar-lo al que assenyalava l'apartat 8.2 anterior en relació amb la regulació general de les pendents de les cobertes inclinades, i el contingut de tal apartat com segueix:

5.3.- Cobertes.

a).- Es resoldran amb coberta plana o inclinada per aconseguir una millor integració en l'entorn. Les cobertes inclinades, seran de teula àrab color ocre, sense pintar ni vitrificar i amb un pendent màxim del trenta per cent (30%). La coberta inclinada no podrà ocupar una superfície superior a el trenta per cent (30%) de la total de les cobertes de l'edifici i només podrà utilitzar-se per cobrir terrasses o voladissos adossats a l'edificació.

b).- Tots els elements situats sobre la coberta de l'edifici es separaran una distància mínima de tres (3) metres de les façanes i hauran d'integrar-se arquitectònicament a l'edificació.

c).- Es prohibeixen els dipòsits de fibrociment visibles des del carrer.

10.7 Modificació del punt a) de l'apartat 5.3 de l'article 6.3.03 per tal d'adaptar-lo al que assenyalava l'apartat 8.2 anterior en relació amb la regulació general de les pendents de les cobertes inclinades, i el contingut de tal apartat com segueix:

5.3 Cobertes.

a).- Es resoldran amb coberta plana o, justificadament, inclinada per aconseguir una millor integració en l'entorn. Les cobertes inclinades seran de teula àrab color ocre, sense pintar ni vitrificar i amb un pendent màxim del trenta per cent (30%). La coberta inclinada no podrà ocupar una superfície superior al trenta per cent (30%) de la total de les cobertes de l'edifici.

b).- Els elements situats sobre la coberta de l'edifici hauran d'integrar-se arquitectònicament a l'edificació.

c).- Es prohibeixen els dipòsits de fibrociment visibles des del carrer

10.8 Modificació de l'apartat 5 de l'article 6.3.04 per tal d'adaptar la seva redacció a la de la resta de zones i modificar el punt a) del seu número 5.3 per tal d'adaptar-lo al que assenyalava l'apartat 8.2 anterior en relació amb la regulació general de les pendents de les cobertes inclinades, i el contingut de tal apartat com segueix:

5 Condicions específiques d'estètica i composició:

5.1 Composició de les façanes:

a).- Les façanes laterals i les posteriors es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal. Les mateixes hauran de projectar-se de manera que no quedin mitjaneres cegues.

b).- Es prohibeixen els balcons amb balustrades.

5.2 Materials i colors:

a).- Les façanes s'acabaran amb materials petris tradicionals o amb aplacats mats que s'integrin en l'entorn, o podran ser revocades i arrebossades, utilitzant el color blanc o, justificadament, colors dins els tons dominants a la zona.

b).- Les ampliacions de façana o augment d'altura que es realitzin en edificis existents hauran d'executar-se de manera que el tractament exterior de tota la façana sigui homogeni.

5.3 Cobertes.

a).- Es resoldran amb coberta plana o, justificadament, inclinada per aconseguir una millor integració en l'entorn. Les cobertes inclinades seran de teula àrab color ocre, sense acolorir, excepte en color blanc, ni vitrificar i amb un pendent màxim del trenta per cent (30%). La coberta inclinada no podrà ocupar una superfície superior al trenta per cent (30%) de la total de les cobertes de l'edifici.

b).- Els elements situats sobre la coberta de l'edifici hauran d'integrar-se arquitectònicament a l'edificació.

c).- Es prohibeixen els dipòsits de fibrociment visibles des del carrer.

10.9 Modificació de l'apartat a) del número 3 de l'article 6.3.08, per tal d'igualar el règim d'aplicació als equipaments que són de titularitat pública amb el que resulta d'aplicació als equipaments que són titularitat d'organitzacions no governamentals de desenvolupament qualificades, com poden ser Càritas i altres associacions similars, que exerceixen substitutivament funcions que correspondrien a l'activitat pública i mereixen per tant idèntica consideració a l'hora de la regulació dels seus centres d'activitat.

Amb aquesta finalitat, es proposa la modificació de l'apartat a) del número 3 Condicions específiques de l'edificació, de l'article 6.3.08 Ordenances particulars de la zona d'equipament (EQ), introduint entre els equipaments als quals resulten d'aplicació els paràmetres i condicions que resultin necessaris en funció de les característiques i necessitats de l'ús a què es destini l'edifici, els que siguin titularitat de ONGD qualificades, que desenvolupin la seva activitat en l'àmbit del municipi, preferentment en les àrees de Serveis Socials i d'Igualtat, pel que el text de dit nombre quedarà com segueix:

3.- Condicions específiques de l'edificació:

- a).- Les condicions i paràmetres d'edificació aplicables als equipaments de titularitat pública i als que siguin titularitat de ONGD qualificades, que desenvolupin la seva activitat en l'àmbit del municipi i preferentment en les àrees de Serveis Socials i d'Igualtat, seran els necessaris en funció de les característiques i necessitats de l'ús a què es destini l'edifici.
- b).- Les condicions i paràmetres d'edificació aplicables als equipaments de domini privat ubicats en zona de tipologia contínua seran els de la zona en què s'ubiquin. Els aplicables als ubicats en zona de tipologia aïllada, els específicament definits i, en absència d'aquests, els definits en l'Annex I.
- c).- Quan es prevegin edificacions no ajustades a les característiques dels teixits urbans de l'entorn, prèvia la seva autorització s'haurà de formular Estudi de detall justificatiu de la solució adoptada.
- d).- L'ocupació en parcel·les qualificades com a zona d'equipament docent (EQ -D) es refereix només a les edificacions i no s'inclouen els porxos, passos, patis, pistes esportives o similars que estiguin cobertes.
- e).- Les edificacions en zona qualificada com a equipament esportiu EQ -E inclouran els vestidors, dutxes, lavabos, equipament sanitari, club amb bar annex i magatzems.
- g).- Les edificacions en tipologia aïllada hauran de projectar-se de manera que no quedin mitjaneres cegues.

10.10 Modificació de l'apartat 1 de l'article 7.2.01 per tal d'actualitzar les referències normatives i establir els casos en què, llevat objecció raonada dels serveis tècnics municipals, serà solució preferent la configuració dels vials mitjançant plataforma única empedrada, quedant tal apartat com segueix:

1.- La xarxa viària complirà les condicions de disseny establertes en el planejament i en la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears o el que reglamentàriament es disposi. Les voreres hauran de tenir un ample mínim de 1,50 m. El ferm s'ajustarà a la instrucció de carreteres per a fermes flexibles i el paviment de les calçades, d'acord amb l'article 8 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció de medi nocturn, serà de característiques i propietats reflectores adequades a les instal·lacions d'enllumenat públic. Així mateix s'haurà de considerar el compliment del CTE DB SI 5 Intervenció dels bombers: condicions d'aproximació als edificis i entorn dels edificis (RD 314/2006, de 17 de març i modificacions posteriors).

Quan la secció de vial sigui de 6 metres o inferior, es configurarà una plataforma única amb voreres i calçada al mateix nivell, el paviment s'executarà amb llamborda de formigó o pedra natural, disposat sobre una solera de formigó lleugerament armada que proporcioni un suport competent. Tant el gruix de la solera de suport com el de la llamborda, hauran de ser suficients en funció del trànsit previst al vial. La instal·lació de la llamborda es realitzarà conforme a les prescripcions de fabricant. Es seleccionaran llambordes de diferents mides, així com peces especials tipus vorada, de manera que les voreres i calçada tinguin trames diferents. La necessitat de plataforma única, així com els materials a emprar, estaran en qualsevol cas subjectes al que finalment determinin, de manera raonada, els Serveis Tècnics municipals.

10.11 Addició d'una nova disposició addicional 9 a fi d'actualitzar la qualificació de les actuacions previstes en diferents unitats d'actuació en sòl urbà, que s'assignen a la categoria d'actuacions de dotació quan en realitat no s'ajusten a les característiques que per a tals actuacions fixa l'article 29 de la LOUS.

Efectivament, les NS van ser formulades, en aquest aspecte i en absència de normativa autonòmica que les matisés, d'acord amb les determinacions del TRLS 2008, que en sòl urbà tan sols contemplava la possibilitat d'actuacions d'urbanització de reforma o renovació de la mateixa, i d'actuacions de dotació, qualificació aquesta a què les NS van assignar la totalitat d'actuacions que no eren de nova urbanització o de reforma o renovació, i que són en l'actualitat les següents: 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-7SE, UA-08SE, UA-09SE, UA-10SE, UA-11SE, UA-01CP, UA-01ES, UA-02ES, UA-01CLL, UA-02CLL, UA-02EF, UA-03EF i UA-04EF.

En l'actualitat, l'article 29 de la LOUS ha concretat la definició exacta de les actuacions qualificables com actuacions de dotació, així com la d'aquelles que no deuen ser reputades com a tals, determinant que:

- a. Són actuacions de dotació les que tenen per objecte incrementar les dotacions públiques en un àmbit concret de sòl urbà per a reajustar la seva proporció amb l'increment de l'edificabilitat o de la densitat, o amb els nous usos que s'assignen en la seva ordenació, sempre que no requereixin de la reforma integral de la urbanització.



b. Llevat que concorrin les condicions assenyalades en l'apartat a., no tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística les de reordenació, que són aquelles que tenen per finalitat la millora de la qualitat urbana d'un àmbit de sòl urbà, sempre que l'increment de les dotacions públiques que es derivi respecte de les inicialment previstes no estigui directament vinculat amb l'ajust de la seva proporció en els increments d'edificabilitat, densitat o nous usos que es defineixin; ni tampoc les actuacions de compleció de la urbanització, que són aquelles que tenen per finalitat completar o millorar la urbanització en un àmbit de sòl urbà.

Analitzades les característiques de la totalitat d'actuacions abans relacionades, en cap d'elles concorren els requisits exigits per l'article 29 de la LOUS per a la seva consideració com a actuacions de dotació, bé perquè no hi ha increment d'aprofitament respecte del definit pel planejament anterior, bé perquè l'increment de dotacions públiques que contemplen no està directament vinculat amb l'ajust de la seva proporció als increments d'edificabilitat, densitat o nous usos que es defineixen.

Per l'anterior, cal conceptuar la totalitat d'actuacions previstes en les unitats d'actuació en sòl urbà abans relacionades com actuacions de reordenació i compleció de la urbanització, a l'efecte es proposa l'addició a les NU d'una nova disposició addicional 9 del tenor literal:

DISPOSICIÓ ADDICIONAL 9

Al no concórrer en elles els requisits que l'article 29 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, estableix per a la seva consideració com a actuacions de dotació, la totalitat d'actuacions previstes en les unitats d'actuació que a continuació es relacionen tindran la consideració d'actuacions de reordenació i/o compleció de la urbanització: UA-01SC, UA-01SG, UA-02SG, UA-03PV, UA-04PV, UA-05PV, UA-06PV, UA-01J, UA-01ST, UA-01VV, UA-01CL, UA-02SE, UA-03SE, UA-04SE, UA-06SE, UA-07SE, UA-08SE, UA-09SE, UA-10SE, UA-11SE, UA-12SE, UA-01CP, UA-01ES, UA-02ES, UA-01CLL, UA-02CLL, UA-02EF, UA-03EF i UA-04EF

Definició d'una nova UA en el nucli urbà de Can Pep Simó -És Pouet-Cap Martinet

11 Com a l'inici s'ha enunciat, el projecte contempla la definició d'una nova unitat d'actuació al nucli de Can Pep Simó -És Pouet-Cap Martinet, la UA-01PPM, per tal de:

- Possibilitar l'obtenció, de forma obligatòria i gratuïta, d'una sèrie de terrenys, qualificats per les NS com EL-P i viari, que són encara de titularitat privada i que no resultaven inclosos en cap àmbit de gestió per a la seva obtenció.
- Incorporar a l'ordenació la peculiar disposició de l'edificació que s'assenta en els terrenys lucratius de la mateixa.

L'ordenació definida per a la UA es concreta en la documentació gràfica i en les determinacions de la corresponent nova fitxa de l'Annex II de les NU, que disposa el següent:

1. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-01PPM

a. Situació, àmbit i objecte.

Se situa en el nucli de Can Pep Simó, a la confluència dels carrers Josep Lluís Sert i Will Faber i té per objecte l'obtenció dels terrenys destinats a espai lliure públic i viari en ella inclosos.

b. Criteris d'ordenació. Condicions urbanístiques d'aplicació a la zona EU-VE:

Les resultants de l'edificació actualment construïda.

c. Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1. Usos no lucratius.

Superfície mínima d'espai lliure públic EL-P: 70 m²

Superfície mínima de vial: 126 m²

Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratius: 196 m²

c2. Usos lucratius.

Superfície màxima de zona extensiva unifamiliar amb volumetria específica EU-VE: 290 m²

Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 290 m²

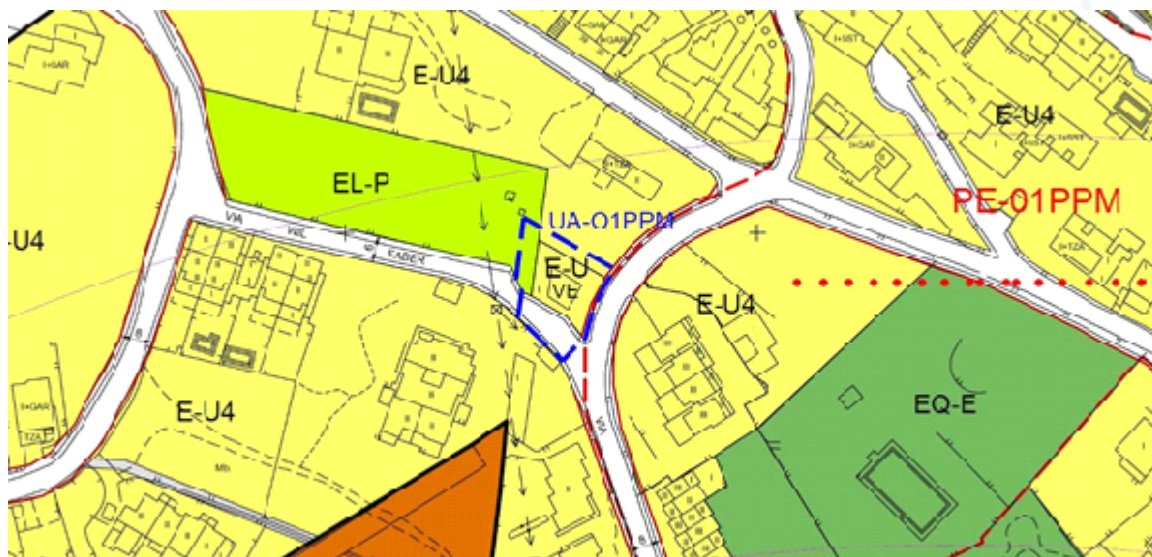
Aprofitament màxim d'usos lucratius: El resultat de l'edificació actualment construïda.

d. Superfície total de la unitat d'actuació: 486 m²

e. Sistema d'actuació: Compensació.

f. Tipus d'actuació urbanística: Reordenació i millora de la urbanització.





Àmbit de la UA-01PPM

Modificacions incorporades al projecte al llarg de la tramitació.

12 Tal com l'assenyalat en els respectius apartats de la Memòria de participació i informes d'altres administracions es deriva i sense que suposin cap manera modificació substancial del projecte:

12.1 Al proposar l'acceptació del sol·licitat a l'al·legació número 2 amb RGE número 201800000698 de 17.01.2018, deu modificar-se la documentació gràfica del projecte substituint la nova alineació que per la prolongació del carrer de Can Guasch es definia per la qual ara es proposa en el respectiu informe, el que suposa la modificació del plànol SEU-03 de l'esmentada documentació.

12.2 Al proposar l'acceptació del sol·licitat a l'al·legació número 7 amb RGE número 201800002773 de 21.02.2018, deu modificar-se la documentació gràfica del projecte corregint l'error detectat pel que fa a l'assenyalament com a públic de l'accés privat de l'hotel propietat de Cala Nova Hotelera SL, la qual cosa suposa la incorporació a la documentació d'un nou plànol CPA-01, en què es recull l'assenyalat.

12.3 Al proposar l'acceptació del sol·licitat a l'al·legació número 8 amb RGE números 201899900001185, 201899900001186 i 201899900001187 de 22.02.2018; i 201899900001210 de 26.02.2018, reiterat i precisat en l'al·legació número 9 amb RGE número 201900000460 de 14.01.2019 de les presentades a la segona informació pública, deu modificar-se la documentació gràfica del projecte corregint l'alineació definida per al Passatge de Sant Llorenç per la proposta en l'al·legació, el que suposa la modificació del plànol SEU-04 de l'esmentada documentació.

12.4 Al proposar l'acceptació del sol·licitat a l'al·legació número 9 amb RGE número 201899900001209 de 26.02.2018 i RGE número 201800003270 de 02.03.2018, deu modificar-se la documentació gràfica del projecte eliminant la previsió de nova alineació, eliminant la nova alineació proposada per al carrer Romani, al nucli de Can Ramon, el que suposa la incorporació a aquesta documentació gràfica de nou plànol CNR-02 en què es recull el que assenyala.

12.5 Al proposar l'acceptació del sol·licitat en les al·legacions número 10 amb RGE número 201800003211 de 28.02.2018 i número 16 amb RGE número 201800003513 de 07.03.2018, han de modificar-se les NU incloent en l'apartat 2 de l'article 4.3.01 un nou punt g) del tenor literal:

g).- Quan la protecció dels elements patrimonials comporti una reducció d'aprofitament dels terrenys que no afecti la totalitat de la parcel·la en què s'emplaci, podrà autoritzar-se en la part de la parcel·la no afectada per la protecció i que, si és el cas, resulti edificable, una planta més de les fixades per la zona de què es tracti, que haurà de disposar-se reculada de la façana o façanes de l'edifici resultant a fi de no alterar la seva percepció des de l'espai públic, i a més la superfície edificada podrà ser, com a màxim, idèntica a la disminució de sostre edificable que de l'establiment de les mesures de protecció resulti.

12.6 Al proposar l'acceptació parcial del sol·licitat a l'al·legació número 14 amb RGE número 201800003509 de 06.03.2018, ha de modificar-se la documentació gràfica del projecte corregint l'error detectat pel que fa a la contemplació per les NS del carrer de plataforma única existent que, a l'igual que ho efectuat en altres ocasions similars i tal com en el corresponent informe s'assenyala, es recull mitjançant la seva qualificació com a espai lliure privat EL-PR, fet que suposa la incorporació a aquesta documentació de nous plànols CNR-02 i CNR-03, en què es recull el que assenyala.



12.7 Al proposar l'acceptació del sol·licitat a l'al·legació número 15 amb RGE número 201800003511 de 06.03.2018 acompanyada d'escrit amb RGE 201700003762 de 07.03.2017, s'ha de modificar la documentació gràfica del projecte reflectint la servitud de pas existent en els terrenys a que l'al·legació es refereix mitjançant la seva qualificació com a espai lliure privat EL-PR, fet que suposa la incorporació a la documentació d'un nou plànol PDV-01, en què es recull el que assenyalava

12.8 Al proposar l'acceptació del sol·licitat a l'al·legació número 18 amb RGE número 201800003580 de 07.03.2018, s'ha de modificar la documentació gràfica del projecte reflectint els paràmetres que l'al·legació assenyalava, el que suposa la modificació del plànol SEU-04 de l'esmentada documentació.

12.9 Al proposar l'acceptació parcial del sol·licitat en les al·legacions número 19 amb RGE número 201800003581 de 07.03.2018 i número 22 amb RGE número 201800003586 de 07.03.2018, deu modificar-se la documentació gràfica del projecte, subdividint en dos l'actual àmbit del pla especial PE-01SE, el que suposa la modificació del plànol SEU-03 de l'esmentada documentació i:

12.9.1 La modificació de l'apartat 6.3 de l'article 1.2.02 de les NU , que quedarà així:

6.3.- Els Plans especials de reforma interior previstos en el nucli de Jesús (PE-01J, PE-02J i PE-03J) i en el de Santa Eulària (PE-02SE i PE-03SE).

12.9.2 La modificació de l'apartat 1.b) de l'article 7.1.04 de les NU que quedarà com segueix:

b).- Els terrenys de la zona de sa Rota d'en Pere Cardona inclosos en l'àmbit del PE-02SE i els de l'entorn del Puig de Missa inclosos en l'àmbit del PE-03SE.

12.10 Al proposar l'acceptació del sol·licitat a l'al·legació fora de termini nombre 1 amb RGE número 201800006515 de 25.04.2018, han de modificar-se les NU modificant l'apartat 3 a) de l'article 6.3.05 que quedarà com segueix:

a).- Els que s'ubiquin en zona apta per a hotels de ciutat. Aquesta zona serà la delimitada per les qualificacions urbanístiques on aquesta modalitat de l'ús d'allotjament turístic estigui expressament admesa, així com per les qualificacions T dels nuclis de Santa Eulària des Riu i Siesta, i els establiments emplaçats en aquestes últimes mantenir en tot cas l'actual ràtio turística.

12.11 Al proposar l'acceptació del sol·licitat a l'al·legació número 5 amb RGE número 201900000304 de 09.01.2019, deu modificar-se la documentació gràfica del projecte redefinint l'empremta dels edificis amb un cert marge d'excés que faculti la concreció de l'edificabilitat assenyalada, el que suposa la modificació del plànol SEU-03 de l'esmentada documentació.

12.12 Al proposar l'acceptació del sol·licitat a l'al·legació número 7 amb RGE número 201900000374 de 08.01.2018, deu modificar-se la documentació gràfica del projecte redefinint el traçat del vial a què l'al·legació es refereix, el que suposa la incorporació a aquesta documentació d'un nou plànol XIP-01, en què es reflecteix aquest nou traçat.

12.13 Al proposar l'acceptació del sol·licitat a l'al·legació número 8 amb RGE número 201900000453 de 14.01.2019, deu modificar-se la documentació gràfica del projecte corregint l'error de desplaçament a que l'al·legació es refereix, el que suposa la incorporació a aquesta documentació d'un nou plànol RCL-01, en què es corregeix aquest error.

12.14 Al proposar l'acceptació del que assenyalava l'informe de la Direcció General d'Emergències i Interior de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques -emès amb RGE 201800001807 de data 05.02.2018 i reiterat en escrit de data 17.01.2019, en què es dona trasllat de l'acord del Ple de la Comissió d'Emergències i Protecció de data 09.01.2019- en relació amb l'obligació de compliment de les determinacions de la Directriu Bàsica de Planificació de Protecció Civil d'emergència per incendis forestals, deu modificar-se el primer paràgraf de l'article 8.5.04.2.2 de les NU , quedant tal paràgraf com segueix:

Són àrees de terreny on existeix una massa arbòria important pel que revesteixen, en funció de la seva densitat de combustible, distints nivells de perill d'incendi. A les zones assenyalades com de risc (APR) d'incendis s'hauran de complir amb els preceptes relatius a incendis forestals previstos a la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de muntanyes i en el seu Reglament, així com amb els continguts en el Decret 101/1993, de 2 de setembre, de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals (INFOBAL), Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal i Directriu Bàsica de Planificació de Protecció Civil d'emergència per incendis forestals aprovada pel Reial Decret 893/2013, de 15 de novembre

12.15 Al proposar l'acceptació del que assenyalava l'informe de la Direcció General d'Aviació Civil de la Secretaria General de Transports del Ministeri de Foment pel que fa a la incorporació a la documentació del projecte dels plànols de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa definides pel Reial Decret 732/2015, de 24 de juliol, s'incorpora a la documentació del projecte nou Annex 6 en què es recullen els plànols d'aquestes servituds aeronàutiques.





13 A més de les resultants del que s'ha exposat en l'apartat anterior, el projecte incorpora una sèrie de determinacions normatives relacionades amb qüestions suscitées en el transcurs de la seva llarga tramitació, que obeeixen a la necessitat urgent, per qüestions diverses, de solucionar aspectes puntuals de l'ordenació, que no suposen tampoc modificació substancial del projecte i que es concreten en les següents:

13.1 En l'àmbit de la urbanització Roca Llisa, la baixa intensitat de circulació de vianants que de la baixa densitat d'edificació de la mateixa es deriva juntament amb el fet que, donada l'orografia dels terrenys que constitueixen tal àmbit, l'obligació d'execució de la vorera en tots dos marges del viari obliga freqüentment a l'execució d'excavacions i/o murs de contenció per terraplenats que no resulten en absolut aconsellables per la pèrdua de qualitat de l'escena urbana que de tal fet deriva, aconsella, a criteri dels responsables del planejament, recuperar les condicions inicialment definides pels instruments de planejament en base als quals es va desenvolupar aquesta urbanització, que tan sols exigien la construcció de la vorera en un dels dos marges del viari.

Amb aquesta finalitat, es proposa l'addició de precisió al respecte al primer paràgraf de l'article 5.10.04, que quedarà com segueix:

ARTICLE 5.10.04

CONSTRUCCIÓ DE VORERES

La construcció de la vorera contigua amb la façana d'un immoble amb llicència d'obra nova, ampliació o reforma atorgada és obligació de la propietat, sempre que la seva construcció existeixi o estigui prevista en el planejament general o de desenvolupament. No obstant això:

- a. En els vials d'amplada igual o inferior a cinc (5) metres no serà necessari disposar de voreres i hauran d'empedrar-se en la seva totalitat, tenint el caràcter de vianants amb trànsit restringit a residents.*
- b. En l'àmbit de la Urbanització Roca Llisa tan sols resultarà obligatòria l'execució de la vorera en el marge del vial en que de tal execució resulti el menor impacte possible, quedant els terrenys corresponents a la vorera de l'altre marge com a terrenys de reserva viària de cessió obligatòria i gratuïta.*

13.2 Per part de la diòcesi d'Eivissa s'ha plantejat la necessitat de recollir l'ús d'equipament religiós per a determinada parcel·la a la zona de sa Rota den Pere Cardona que ha estat cedida a l'església amb aquesta finalitat, de manera que per tal de satisfer tal demanda, es proposa el canvi de qualificació d'aquesta parcel·la des de la d'EU-2 actualment atorgada a la de EQ-RL-VE, per a la qual, sense increment de l'aprofitament que correspon a la zona, s'estableixen unes condicions específicament adaptades per a l'exercici de les activitats que a aquest ús corresponen.

En aplicació de l'assenyalat, es modifica la qualificació de la parcel·la en el plànol SEU-02 a la de EQ-RL VE i s'altera la regulació de la zona d'equipaments EQ que es conté en l'Annex I de les NS, afegint a la mateixa un nou apartat d) del tenor literal:

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

- Parcel·la mínima: L'existent
- Ocupació màxima en planta soterrani 100%
- Ocupació màxima i recludades en plantes pis: L'edificació haurà d'emplaçar-se en l'àmbit d'ubicació imposada assenyalat en plànols.
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,6
- Altura màxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima.
- Número màxim de plantes: B + 1P

13.3 Les condicions particulars d'aplicació als terrenys qualificats com a espai lliure públic EL-P faculden la disposició en el subsòl dels mateixos i en determinades condicions d'instal·lacions d'aparcament de vehicles, possibilitat que es vol ara ampliar a fi de facultar la possibilitat de emplaçament en els mateixos de centres i instal·lacions d'infraestructures i serveis.

Amb aquesta finalitat, es proposa la modificació de l'apartat 1.2.c).- de l'article 6.3.10 CONDICIONS PARTICULARS DELS ESPAIS LLIURES (EL), de les NU, que quedarà així:

c).- En el seu subsòl s'hi podran emplaçar centres i instal·lacions d'infraestructures i serveis i construir-se aparcaments de vehicles, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl i no ocupin àrees en les quals hi hagi elements naturals, artístics, ambientals, etc., que hagin de ser protegits. En aquests casos es pot constituir complex immobiliari en els termes que assenyalava l'article 26 del TRLS 2015. Així mateix, de forma compatible amb el manteniment de l'arbrat, es pot admetre en determinats casos el seu ús com a aparcament temporal en superfície, així com la implantació d'infraestructures i serveis públics de manera compatible amb el desenvolupament dels usos a què l'apartat a) anterior es refereix.



13.4 Es deuen corregir els errors detectats en els següents plànols de la documentació gràfica de les NS:

- a. Plànol PDV-02, pel que fa a la consideració com a viari públic d'un accés de titularitat privada
- b. Plànol RSV-01, pel que fa a la definició de noves alineacions i a l'emplaçament d'un fons de sac que no s'ajusten a les efectivament executades en el desenvolupament de les NS
- c. Plànol RSV-03, pel que fa a la definició de les alineacions d'un fons de sac.
- d. Plànol RCL-03, pel que fa a l'àmbit real de la parcel·la amb referència cadastral 9619018CD6191N.
- e. Plànol RCL-04, pel que fa al traçat erroni d'un canal de serveis.
- f. Plànol RCL-07, pel que fa a la consideració com a viari públic d'una escala situada en un jardí privat.
- g. Plànol CLJ-P 02, pel que fa a l'assignació d'una qualificació errònia a la zona d'equipament esportiu.
- h. Plànol CLJ -P 03, pel que fa al no grafiat d'un àmbit d'ubicació imposada en parcel·la comercial a primera línia de platja.
- i. Plànol CPS-01 pel que fa al traçat erroni d'una alineació vial
- j. Plànol PPM-04, pel que fa al grafiat erroni de les alineacions d'un vial de vianants

13.5 És necessari incloure disposició que permeti defugir les disfuncions pel que fa al mesurament d'altures que de l'obligatòria aplicació de les determinacions del Codi Tècnic de l'Edificació i altra normativa sobrevinguda resulten degut, entre altres qüestions, al fet que impliquen uns paràmetres de gruix de forjat i d'altura lliure necessària a cada planta bastant més grans dels en el seu dia utilitzats per a la definició per les NS dels paràmetres d'altura màxima de les edificacions pel que, fins que no s'abordi una nova definició de tal paràmetre de forma ajustada i adaptada a les característiques de cadascuna de les qualificacions, es proposa la introducció a les NU d'una nova Disposició addicional 11, del tenor literal

DISPOSICIÓ ADDICIONAL 11

Fins que en les ordenances específiques de cada zona no es revisi de forma detallada la correspondència entre el número màxim de plantes i l'altura màxima en metres per adaptar-la al que resulta dels nous requisits exigibles per al compliment del CTE i una altra de normativa sobrevinguda, s'admetrà un increment de fins al 10% en els paràmetres d'altura màxima en metres, altura total i volum màxim definits per a cada zona.

13.6 El continu avanç en el procés de conversió en zona de vianants del nucli urbà de Santa Eulària, que ha suposat una millora innegable de la qualitat de l'escena urbana d'aquest, ha posat així mateix de manifest l'existència d'un important dèficit en la dotació de places d'aparcament de tal nucli que aconsella introduir una sèrie de mesures encaminades a pal·liar-ho, que es concreten en:

13.6.1 En primer lloc, es proposa la introducció d'una nova Disposició addicional 12 encaminada a fomentar la construcció en els solars del nucli de Santa Eulària des Riu de noves places d'aparcament subterrani, del tenor literal:

DISPOSICIÓ ADDICIONAL 12

1 Quan en una parcel·la del nucli urbà de Santa Eulària qualificada com CA-2 o I-1 es prevegi la construcció de dues o més plantes soterrani per al seu ús com a aparcament, podrà disposar-se sobre rasant una planta addicional destinada així mateix a aparcament, que no computarà com a superfície edificada, podent-se a aquest efecte incrementar-se en una planta l'altura de l'edifici en nombre de plantes, i en 3 metres l'altura de l'edifici en metres.

Per ordenar el volum resultant, s'haurà de redactar un estudi de detall que haurà d'ajustar-se les limitacions d'altura abans expressades i a les generals de tal figura i l'àmbit de la qual comprendrà al menys la parcel·la en qüestió i totes les confrontants, podent l'Ajuntament ampliar-lo raonadament a qualsevol altra que pugui considerar-se afectada per la nova ordenació de volums.

2 L'anterior resultarà així mateix aplicable en els casos en què la segona planta soterrani no resulti factible per causes tècniques indefugibles sense un cost desproporcionat.

13.6.2 En segon lloc, atès que s'estima que és insostenible en les circumstàncies expressades el manteniment, en les condicions actualment definides, de la dispensa de l'obligatorietat de reserva de places d'aparcament en determinats casos, l'aplicació pràcticament es concentra a les zones del centre en què més s'evidencia l'esmentat dèficit, es proposa la modificació de la regulació actual de tals dispenses de manera que mantenint la no necessitat de concreció de les mateixes en la pròpia parcel·la, resulti per contra necessària la previsió en les rodalies de la parcel·la del nombre de places que, en aplicació de la normativa general, siguin exigibles.

Amb aquesta finalitat, es proposa la modificació de l'apartat 6 de l'article 5.8.03 de les NU en la forma que a continuació es transcriu:



6.- *Dispensa de l'obligatorietat de reservar places d'aparcament.*

S'exceptuen de l'obligació de la reserva de places d'aparcament a la pròpia parcel·la, les edificacions compreses en algun dels casos següents:

- a).- Quan es trobin situades en zones de casc antic i d'ambientació urbana tradicional a les quals es prohibeix expressament, excepte la conservació dels existents o quan ho autoritzi la Comissió insular de patrimoni històric-artístic.*
- b) .- Les edificacions a què s'accedeixi exclusivament per vials de vianants.*
- c) .- Les parcel·les situades en casc antic i zona intensiva on no es pugui inscriure un cercle de 14 metres de diàmetre o tinguin una superfície de parcel·la inferior a 370 m².*
- d) .- S'aplicarà la reducció prevista en l'apartat 4 de l'article 5.8.02 en les parcel·les situades en zona extensiva a les que per les seves dimensions es justifiqui la impossibilitat d'aconseguir els mínims establerts.*

En tots els casos de dispensa, les places d'aparcament no edificades en la pròpia parcel·la hauran de preveure's en emplaçaments situats a menys de 100 metres dels límits de la mateixa. Aquestes places d'aparcament:

- a. Hauran de vincular-se registralment a l'edifici o parcel·la exceptuada de l'obligació.*
- b. No podran disminuir la dotació obligatòria d'aparcament de cap altra edificació o parcel·la.*

Les dues condicions s'han de justificar de forma prèvia a la concessió de la llicència d'obres i incloure's com a condicionant d'aquesta.

13.7 S'ha de corregir l'error detectat en les Normes urbanístiques específiques per les quals es regeix el nucli de Cala Llenya derivat de l'eliminació d'unitat d'actuació en què inicialment s'inclouen i consistent en la no inclusió en les mateixes de les condicions d'ordenació dels terrenys qualificats com C-VECL exclosos d'unitat d'actuació, devent a aquest efecte modificar-se l'apartat 9 de les Condicions específiques de parcel·lació i edificació contingudes en aquestes Normes, que quedarà com segueix:

9 Zones ordenades mitjançant volumetries específiques

9.1 Els terrenys inclosos en UA i assignats a les qualificacions RTU/VE, RTP/VE, T/VE i C/VE hauran de ser ordenats mitjançant Estudi de detall que definirà l'ordenació detallada resultant de la concreció dels paràmetres determinats en la corresponent fitxa .

A aquest efecte s'assenyala en cada fitxa la qualificació de referència, les determinacions de la qual resultaran d'aplicació en tot el no definit per l'Estudi i devent aquest en tot cas respectar les determinacions d'aquesta qualificació relatives als paràmetres d'altura màxima i reculada a la resta de fites.

9.2 Als terrenys qualificats com C-VECL exclosos d'unitat d'actuació els seran aplicables les següents condicions i paràmetres urbanístics:

Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- a. Parcel·la mínima: 800 m²*
- b. Façana/fons mínims: 20 m/20 m*

Paràmetres d'edificació:

- a. Ocupació màxima: 30%*
- b. Edificabilitat màxima: 0,3475 m²/m² i 1.657 m²t*
- c. Volum màxim per edifici: 5.000 m³*
- d. Altura màxima: 8 m*
- e. Altura total: 10 m*
- f. Nombre màxim de plantes: PB + 1*
- g. Separació mínima a límits amb vial i EL-P: 5 m*
- h. Separació mínima a la resta de límits: 3 m*
- i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m*
- j. Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 de les NU*
- k. Ocupació màxima planta soterrani: La resultant del compliment de les reculades obligatòries i no poden disposar-se sota les zones enjardinades de la parcel·la resultants de l'aplicació de l'article 6.3.05 de les NU*
- l. Superfície mínima de jardins privats: 20%*

Índex d'intensitat d'ús residencial IIUR: 1/parcel·la i annex a l'activitat principal



13.8 s'ha de corregir l'error detectat en l'apartat 8 de l'article 6.2.06 de les NU pel qual es regulen determinades possibilitats de reducció de la reculada a vial de les edificacions d'una manera que podria interpretar-se com contradictòria amb les possibilitats de reducció de tal paràmetre que l'article 5.1.08 d'aquestes NU atorga a la figura dels Estudis de detall, divent a aquest efecte modificar tal apartat, el text del qual quedarà com segueix:

8.-A les zones unifamiliars amb tipologia d'edificació aïllada, quan les circumstàncies preexistents ho aconsellin i únicament respecte de vial de vianants, es podrà reduir a tres (3) metres la reculada a vial públic definit. En la resta de casos, la reducció de les reculades a vial precisarà de la prèvia formulació d'Estudi de detall justificatiu.

14 Com a conseqüència del que assenyalava la declaració ambiental estratègica, a més de la supressió de les referències a les dues propostes del projecte que han estat objecte d'informe negatiu en aquesta declaració, i tal com en el corresponent apartat es proposa:

14.1 S'ha de modificar la redacció donada a la Disposició addicional 9, el text del qual, que s'ha de modificar així mateix en virtut del que assenyalava l'informe emès sobre el del Consell Insular d'Eivissa de data 30.03.2020, quedarà com segueix:

DISPOSICIÓ ADDICIONAL 9

A no concórrer en elles els requisits que l'article 29 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, estableix per a la seva consideració com a actuacions de dotació, la totalitat d'actuacions previstes en les unitats d'actuació que a continuació es relacionen tindran la consideració d'actuacions de reordenació i/o compleció de la urbanització: 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 i UA-04EF, no obstant això la qual cosa resultaran en tot cas exigibles les obligacions de cessió que de l'anterior qualificació d'actuacions de dotació de les contemplades en el Decret Llei 2/2012, de 17 de febrer, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, resultaven.

En l'ordenació dels respectius àmbits hauran de respectar-se les servituds, afeccions associades i/o riscos de les aigües superficials que resultin legalment exigibles: DPH cartogràfic o probable, Zona de servitud i policia, Zona flux preferent, Zona d'avinguda (de 10, 50, 100 i 500 anys)

14.2 Ha d'incloure's nou paràgraf a l'apartat f.) del punt 2.1 de l'article 8.5.04, quedant tal apartat f.) com segueix:

f) .- Prevenció de riscos d'inundacions.

D'acord amb l'annex 2 del Pla territorial de les Illes Balears en matèria de protecció civil (PLATERBAL), en el cas d'inundacions es proposen les següents estratègiques de planificació:

- Limitar la urbanització a aquelles zones on no siguin possibles altres mesures.
- Prevenir vies alternatives i complementàries a aquelles que puguin ser danyades en cas de calamitats per tal de no deixar cap àrea del territori incomunicada.
- Facilitar el desguàs del torrent per la seva part baixa.
- Desenvolupar un pla d'obres i correccions hidràuliques.

aspectes tots ells que hauran d'incorporar-se al Pla de gestió de riscos d'inundació que necessàriament haurà de formular-se.

14.3 S'ha de modificar l'apartat 2.2 de l'article 5.8.06, que quedarà com segueix:

2.2 En el cas dels terrenys qualificats com a APR de vulnerabilitat d'aqüífers i en les zones de restriccions màximes dels perímetres de protecció dels pous d'abastament :

- a. Si l'aparcament té una capacitat superior a 25 vehicles serà necessari ubicar lavabos connectats a la xarxa de clavegueram o, si no fos possible la connexió, del tipus químic.*
- b. Caldrà pavimentar la instal·lació amb un paviment que permeti absorbir els possibles vessaments d'olis o gasolines (del tipus totu artificial o similar).*
- c. Si la instal·lació se situa en la zona de policia de la llera d'un torrent, caldrà informe de la Direcció General de Recursos Hidrics.*

14.4 Ha d'incorporar-se a les NU una nova Disposició addicional 10 del següent tenor literal:

DISPOSICIÓ ADDICIONAL 10

L'adaptació o revisió de les NS, així com qualsevol altre pla sotmès a avaluació ambiental estratègica, incorporaran la perspectiva climàtica en el procés d'avaluació ambiental, divent a aquest efecte contenir:

- a. Una anàlisi del seu impacte sobre les emissions de gasos d'efecte hivernacle directes i induïdes, així com mesures destinades a minimitzar-les o compensar-les en cas que no es puguin evitar.
- b. Una anàlisi de la vulnerabilitat actual i prevista davant els efectes del canvi climàtic i mesures destinades a reduir-la.
- c. Una avaluació de les necessitats energètiques del seu àmbit d'actuació i la determinació de les mesures necessàries per minimitzar-les i per garantir la generació d'energia d'origen renovable.

En els nous desenvolupaments urbanístics que prevegin els instruments recollits en l'apartat anterior es reservarà una àrea de sòl destinada a la generació d'energia renovable amb una superfície suficient per generar l'equivalent anual a les necessitats energètiques d'aquest desenvolupament

Determinacions d'obligada inclusió

15 L'article 3 del Text refós de la Llei del sòl aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, (TRLS 2015) i, en el seu desenvolupament, l'article 2 de la LOUS, determinen l'obligació per al planejament d'expressar els interessos generals a què obeeix la seva formulació.

A l'efecte d'empenament de l'anterior, assenyalar que els interessos públics a, que obeeixen les modificacions plantejades, radica:

15.1 En el cas de la modificació de l'ordenació dels terrenys inclosos en la UA-05SE en què, mitjançant aquesta, es faculta l'obtenció per a l'Ajuntament d'un local d'equipament immillorablement emplaçat i destinat, entre altres usos, al de Centre de gent gran, que:

- a. Vindrà a pal·liar els dèficits de la xarxa municipal d'espais dotacionals públics i de servei al ciutadà que obliga a l'actualitat a comptar amb diversos espais llogats.
- b. Permetrà disposar d'un espai més adequat a les necessitats del col·lectiu de gent gran, amb una millor accessibilitat i en un entorn propici donada la seva confrontació amb el Passeig Marítim.
- c. Permetrà recuperar per a usos administratius la planta de l'edifici polivalent del Carrer Mariano Riquer Wallis actualment destinada a Centre de la tercera edat.

15.2 En el cas de la modificació de l'ordenació dels terrenys inclosos en la UA-11SE, en què l'ordenació proposada per als terrenys resulta més coherent que la fins ara prevista ja que, sense augment dels aprofitaments lucratiu a ells assignats:

- a. S'incrementa la funcionalitat de les peces d'equipament previstes mitjançant la millora de la distribució interior i de la seva connectivitat.
- b. Es defineix una configuració per als terrenys en què ha d'emplaçar-la futura estació d'autobusos que obre més possibilitats per a la definició de la morfologia i característiques de tal instal·lació.
- c. S'elimina la previsió de la zona extensiva unifamiliar el manteniment tan sols obeeix al criteri de reflectir una realitat preexistent però que resultava difícilment incardinable en una ordenació racional de la zona.
- d. Es preveu, mitjançant la pastilla destinada a usos comercials una adequada transició entre la futura estació d'autobusos i les zones residencials de l'entorn.
- e. Es faculta a l'obtenció anticipada de la totalitat de terrenys destinats a equipaments que resulten de cessió obligatòria i gratuïta.

15.3 En el cas de les modificacions introduïdes en la normativa, en què:

- a. Mitjançant la modificació de l'article 4.3.01 es facilita la conservació i protecció dels elements i béns patrimonials que hagin de conservar-se in situ fomentant, a més, que les construccions i instal·lacions destinades a aquesta finalitat es destinin a tasques de divulgació.
- b. Mitjançant la modificació de l'article 5.2.03, s'adeqüen les característiques d'uns elements, els establiments d'allotjament turístic catalogats com hotels de ciutat, a les pròpies dels teixits urbans en què s'implanten, possibilitant una adequada implementació d'aquests i eliminant unes limitacions que no tenen sentit en aquest tipus d'establiments i que no fomenten l'activitat cívica en el seu entorn.
- c. Mitjançant la modificació de l'article 5.8.06, es faculta la possibilitat d'assignar l'ús provisional d'aparcament a parcel·les sense edificar, possibilitat que la regulació actual impossibilita en la pràctica i que permetrà disposar d'un parc d'aparcament que resulta molt necessari en temporada alta.
- d. Mitjançant la modificació de l'article 6.3.08.3.a), s'atorga a les organitzacions no governamentals que desenvolupen substitutivament funcions que correspondrien a l'activitat pública, la mateixa consideració que a aquesta en la regulació dels seus centres d'activitat.
- e. Mitjançant la modificació dels articles 5.1.06, 6.3.01, 6.3.02, 6.3.03 i 6.3.04 s'unifiquen les determinacions normatives relatives al pendent de les cobertes inclinades, eliminant les contradiccions actuals i homologant-les amb les definides per la normativa bàsica estatal de l'edificació.



f. Mitjançant la modificació de l'article 7.2.01 es regula una modalitat de solució viària cada vegada més estesa i que resulta idònia per a les característiques de certs trams viaris dels nuclis.

g. Finalment, mitjançant l'actualització de la qualificació de les actuacions previstes en diferents unitats d'actuació en sòl urbà, s'ajusta aquesta qualificació a la normativa vigent, eliminant els conflictes que podrien derivar-se de l'obsolescència de la qualificació actual.

15.4 En el cas de la delimitació de la nova UA-01PPM, en què possibilita l'obtenció d'una sèrie de terrenys dotacionals que són encara de titularitat privada i no resultaven inclosos en cap àmbit de gestió per a la seva obtenció.

La totalitat de finalitats expressades -juntament amb el perfeccionament en la definició de les determinacions normatives i la millora en la lectura i comprensió pels administrats de la documentació gràfica de les NS que deriva de la translació efectuada i de les modificacions i correccions d'errors detectats i la seva influència positiva en la seguretat jurídica d'aquests- integren els interessos generals bàsics a què obeeix la Modificació plantejada i l'expressió exigeix la normativa a l'inici esmentada.

16 L'article 36.1.d de la LOUS estableix que els instruments de planejament general han de contenir un informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes i l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions, precisant l'article 39 de l'esmentada Llei en relació amb dit informe que:

a. Ha de contenir l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a la seva execució, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, tant si són a càrrec de fons públics com privats.

b. Quan s'ordenin directament actuacions de nova urbanització o de reforma integral de la urbanització, haurà de ponderar l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.

Per a la ponderació de l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per a la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà previst en el pla general, i s'ha d'estimar l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i la població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta.

c. Quan es delimitin àmbits subjectes a actuacions de edificació i de regeneració i renovació urbanes, d'acord amb el que preveu la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, l'informe ha d'incorporar el que estableix l'article 11 d'aquesta Llei.

Per altra part, l'article 22.4 de TRLS 2015 determina que:

a. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística haurà de contenir un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, que haurà d'incloure la ponderació a què es refereix l'apartat b. anterior

b. L'ordenació i execució de les actuacions sobre el medi urbà requerirà l'elaboració d'una memòria que asseguri la seva viabilitat econòmica, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues derivats d'aquesta, per als propietaris inclosos en el seu àmbit d'actuació, per al que contindrà, al menys, els elements que relaciona: comparació d'aprofitaments, valoracions, finançament, etc.

Finalment, l'article 2 de l'esmentat TRLS 2015, determina que són actuacions sobre el medi urbà les que tenen per objecte realitzar obres de rehabilitació edificatòria, quan existeixin situacions d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat de les edificacions, i les de regeneració i renovació urbanes quan afectin, tant a edificis, com a teixits urbans, podent arribar a incloure obres de nova edificació en substitució d'edificis prèviament demolits.

17 Aquesta Modificació, no contempla actuacions sobre el medi urbà, ni tampoc actuacions de transformació urbanística, pel que el contingut de l'informe de sostenibilitat exigible, es limita als aspectes previstos a l'apartat 11 a. anterior, a l'efecte de l'emplenament del qual i tenint en compte que els aspectes d'índole econòmica de les actuacions ja previstes són objecte d'anàlisi en l'Estudi econòmic financer i en la Memòria de sostenibilitat econòmica de les NS definitivament aprovades, s'assenyala el següent:

17.1 A la UA-05SE, l'actuació prevista proposa l'alteració de les condicions d'ordenació dels terrenys en ella inclosos mitjançant la seva requalificació a zona intensiva i l'increment de la seva edificabilitat lucrativa en 958 m²t, preveient, en contrapartida, la construcció d'un local d'equipament ubicat en planta baixa, que serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració, sent les característiques bàsiques de l'actuació a les que l'article 39 de la LOUS es refereix, les següents:

- a. Estimació del cost econòmic de les actuacions previstes: 1.084.020,00 €
- b. Caràcter de les inversions necessàries per a l'execució: Privat
- c. Previsió de finançament públic: No





d. Anàlisi de la viabilitat econòmica de l'actuació prevista: Tal com resulta dels informes de valoració que acompanyen el Conveni subscrit, el cost d'execució de la dotació d'equipament públic és equivalent al valor de repercussió de l'increment d'aprofitament previst, el que condueix a l'equilibri financer de l'actuació.

17.2 A la UA-11SE, l'actuació prevista proposa l'alteració de les condicions d'ordenació dels terrenys en ella inclosos sense increment de l'edificabilitat lucrativa definida per les NS vigents i preveient, en contrapartida i segons el Conveni subscrit, únicament la cessió anticipada dels terrenys que resulten de cessió obligatòria i gratuïta, de manera que l'actuació no suposa alteració d'índole econòmica respecte de la qual hagin de precisar les característiques bàsiques al fet que el article 39 de la LOUS es refereix.

17.3 En la nova UA-01PPM, només es contempla la cessió de terrenys que són de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració pel que l'actuació prevista no suposa alteració d'índole econòmica alguna respecte de la qual hagin de precisar les característiques bàsiques a què l'article 39 de la LOUS es refereix.

18 Pel que fa a l'ordre de prioritats o previsions temporals de les actuacions la fixació de les quals exigeix l'article 36.1.d de la LOUS, s'estableix idèntic ordre de prioritat per a la totalitat de les actuacions les característiques resulten definides o alterades per aquesta Modificació.

Relació de modificacions en la documentació escrita

19 Com a conseqüència de les determinacions d'aquesta Modificació, resulta alterada la següent documentació escrita de les NS vigents, en la forma que es concreta en l'Annex 3:

- a. Modificació del contingut dels següents articles de les NU: 1.2.02, 4.3.01, 5.1.06, 5.2.03, 5.8.03, 5.8.06, 5.10.04, 6.2.06, 6.3.01, 6.3.02, 6.3.03, 6.3.04, 6.3.05, 6.3.08, 6.3.10, 7.1.04, 7.2.01 i 8.5.04.
- b. Addició a les NU de les noves disposicions addicionals 9, 10, 11 i 12
- c. Modificació de la regulació de la zona d'equipaments EQ continguda en l'Annex I de les NU
- d. Introducció a l'annex II. Unitats d'actuació en sòl urbà, de la fitxa de la unitat d'actuació UA-01PPM.
- e. Modificació en l'Annex II. Unitats d'actuació en sòl urbà, de les fitxes de les unitats d'actuació UA-05SE i UA-11SE.
- f. Modificació de l'Annex

Relació de modificacions en la documentació gràfica

20 Com a conseqüència de les determinacions d'aquesta Modificació, resulta substituïda la següent documentació gràfica de les NS vigents, en la forma que es conté en l'Annex 4:

- a. Plànols de la sèrie SEU, qualificació del sòl del nucli urbà de Sant Eulària des Riu: SEU-01, SEU-02, SEU-03, SEU-04, SEU-05, SEU-06, SEU-07, SEU-08, SEU-09, SEU-10 i SEU-11, a escala 1: 1000, que passen a ser substituïts pels plànols SEU-01, SEU-02, SEU-03 i SEU-04 a escala 1: 2000.
- b. Plànols de la sèrie MOV, qualificació del sòl del nucli urbà de Siesta-Montañas Verdes: MOV-02, MOV-03 i MOV-04, a escala 1: 1000.
- c. Plànols PPM-02 i PPM-04, de la sèrie PPM, de qualificació de sòl urbà del nucli de Can Pep Simó-És Pouet-Cap Martinet, a escala 1:1000.
- e. Plànols CPS-01 i CPS-04, de la sèrie CPS, de qualificació de sòl urbà del nucli de Cala Pada-s'Argamassa, a escala 1:1000.
- g. Plànol CPA-01, de la sèrie CPA, de qualificació de sòl urbà del nucli d'Es Canar-Punta Arabí, a escala 1:1000.
- h. Plànols CNR-02 i CNR-03, de la sèrie CNR, de qualificació de sòl urbà del nucli de Ca Na Negreta-Can Ramon, a escala 1:1000.
- i. Plànols PDV-01 i PDV-02, de la sèrie PDV, de qualificació de sòl urbà del nucli de Puig d'en Valls, a escala 1:1000.
- j. Plànol XIP-01, de la sèrie XIP, de qualificació de sòl urbà del nucli de Can Xiquet Pou, a escala 1:1000.
- k. Plànols RCL-01, RCL-03, RCL-04 i RCL-07 de la sèrie RCL, de qualificació de sòl urbà del nucli de Roca Llisa, a escala 1:1000.
- l. Plànols RSV-01 i RSV-03, de la sèrie RSV, de qualificació del sòl urbà al nucli de Sa Rota-Selleres-Ventura, a escala 1:1000
- n. Plànols CLJ -P 02 i CLJ -P 03, de la sèrie CLJ -P, de classificació i qualificació de sòl urbà al nucli de Cala Llenya-La Joia, a escala 1:2000

INFORMES D'ALTRES ADMINISTRACIONS

Informació pública (.)

Informes previs a l'aprovació inicial del projecte

9 En aplicació del que disposa la normativa que, en cada un d'ells se cita, de forma prèvia a l'aprovació inicial del projecte, es van sol·licitar els informes següents:

9.1 Informe de la Demarcació de Costes a les Illes Balears. Sol·licitud de data 21.11.2017, en aplicació del que disposa l'article 117.1 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.

9.2 Informe de la Direcció General d'Aviació Civil. Sol·licitud de data 21.11.2017, en aplicació del que preveu la Disposició Addicional Segona del RD 2591/1998, de 4 de desembre, d'Ordenació dels Aeroports d'Interès General i la seva zona de servei, en relació amb l'article 166 de la Llei 13/1996 de 30 de desembre

Informes sol·licitats com a conseqüència de l'aprovació inicial del projecte i durant el període d'informació pública iniciat en data 02.01.2018.

10 En aplicació del que disposa l'article 54.2 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, un cop duta a terme l'aprovació inicial del projecte, es van sol·licitar els informes següents:

10.1 Consell Insular d'Eivissa. Sol·licitud de data 29.12.2017.

10.2 Govern de les Illes Balears. Conselleria de Presidència. Sol·licitud de data 29.12.2017, amb petició dels informes sectorials següents:

- a. Direcció General de Patrimoni de la CAIB, en base al que disposa l'article 189 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les administracions públiques.
- b. Organismes amb competències en l'execució d'obres públiques d'abast general, basant-se en el que assenyala la Disposició addicional segona de la Llei 13/2003, de 23 de maig, reguladora del contracte de concessió d'obres públiques.
- c. Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, Direcció General d'Educació Ambiental, Qualitat Ambiental i Residus en el Pla director sectorial de pedreres i resta de normativa concordant.
- d. Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, Direcció General de Recursos Hídrics, en relació amb el que disposa el Pla Hidrològic de les Illes Balears i resta de normativa concordant.
- e. Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, Direcció general d'Espais Naturals i Biodiversitat, en relació amb el que disposa la normativa reguladora dels espais protegits.
- f. Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, Direcció General d'Ordenació del territori, en relació amb el que disposa la normativa reguladora de l'ordenació de litoral i ports.
- g. Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, en relació al Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears i resta de normativa concordant.
- h. Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, en relació amb l'assenyalat en el Pla Director Sectorial del Transport de les Illes Balears .
- i. Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, en relació amb l'assenyalat per la normativa reguladora del sòl rústic .
- j. Conselleria de Treball, Comerç i Indústria, en relació amb el que disposa el Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials.
- k. Conselleria d'Educació i Universitat, en relació amb el que assenyala la normativa i plans vigents en matèria d'equipament escolar.
- l. Conselleria de Salut, en relació amb el que disposa la normativa i plans vigents en matèria d'equipament sanitari .
- m. Qualsevol altre organisme que, en virtut de la normativa vigent, tingui atribuïdes competències en matèries amb incidència en l'ordenació territorial o urbanística.

10.3 Govern Balear. Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme. Direcció General de Desenvolupament Tecnològic. Sol·licitud de data 29.12.2017.

10.4 Ministeri de Foment. Secretaria General de Transports. Direcció General d'Aviació Civil. Sol·licitud de data 29.12.2017.

10.5 Ministeri de Defensa. Secretaria d'Estat de Defensa. Direcció General d'Infraestructura. Subdirecció General de Patrimoni. Sol·licitud de data 29.12.2017.

10.6 Ministeri d'Energia, Turisme i Agenda Digital. Secretaria d'Estat per a la Societat de la Informació i l'Agenda Digital. Sol·licitud de data 29.12.2017.

11 Com a conseqüència de les sol·licituds abans relacionades s'han rebut els informes que a continuació es resumeixen i, si escau s'informen, ordenats de forma cronològica segons la data de la seva entrada en el registre general de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu:

12 Ministeri d'Energia, Turisme i Agenda Digital. Secretaria d'Estat per a la Societat de la Informació i l'Agenda Digital. Direcció General de Telecomunicacions i Tecnologies de la Informació. Subdirecció General de Xarxes i Operadors de Telecomunicacions .

Informe emès amb RGE 201800000607 de data 15.01.2018.

12.1 Resum: Després d'efectuar unes observacions de caràcter particular que no detecten faltes d'alineament del projecte respecte de la legislació vigent en la matèria i unes consideracions de caràcter general relatives al dret dels operadors a l'ocupació del domini públic o de la





propietat privada, la ubicació compartida i l'ús compartit de la propietat pública o privada, la normativa relativa al desplegament de les xarxes públiques de comunicacions electròniques, l'obligació de l'obtenció de llicència municipal per a la instal·lació, posada en servei o funcionament de les infraestructures de telecomunicació, les característiques de les infraestructures que conformen les xarxes públiques de comunicacions electròniques en els instruments de planificació urbanística, les infraestructures de telecomunicacions als edificis i a l'obligació de publicació de la normativa dictada per qualsevol administració pública que afecti el desplegament de xarxes públiques de comunicacions electròniques, conclou emetent informe favorable en relació amb l'adequació del projecte a la normativa sectorial de telecomunicacions.

13 Govern de les Illes Balears. Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme . Direcció General de Desenvolupament Tecnològic .

Informe emès amb RGE 201800000863 de data 18.01.2018

13.1 Resum:

13.1.1 Totes les actuacions contemplades en el projecte s'efectuen en zona urbana i poden considerar-se modificacions puntuals de l'ordenació.

13.1.2 S'esmenta específicament l'obligació de compliment del vigent Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears (PDST) i normativa complementària de desenvolupament, indicant els condicionants de dotació de serveis previstos en aquest, especialment la necessitat del soterrament de noves canalitzacions que discorren per terreny públic.

13.1.3 Donada la previsió de les dotacions de serveis previstes en el vigent PDST i en la Llei 9/2014, es considera adequada la modificació de les NS presentada

14 Govern de les Illes Balears. Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques. Direcció General d'Emergències i Interior.

Informe emès amb RGE 201800001807 de data 05.02.2018 i reiterat en escrit de data 17.01.2019, en què es dona trasllat de l'acord de Ple de la Comissió d'Emergències i Protecció de data 09.01.2019 en què es reitera el que assenyalava el mateix, afegint que en la Modificació no existeix cap implicació pel que fa a instal·lació afectada per la normativa SEVESO.

14.1 Resum: Un cop examinada la documentació, es considera que la modificació puntual es pot informar favorablement amb els següents condicionants:

14.1.1 S'ha d'incorporar el risc d'incendi forestal a la documentació gràfica.

14.1.2 En relació amb les zones afectades pel risc d'incendi, han d'incloure en les NU, les especificacions del Decret 125/2007 (sobretot l'article 11) i les de la Directriu Bàsica de Planificació de Protecció Civil d'emergència per incendis forestals (Reial Decret 893/2013, de 15 de novembre), en particular el punt 3.6.

14.1.3 Encara que l'objecte de la Modificació Puntual no afecta a zones amb risc d'inundació, ja que s'afegixen i modifiquen articles i disposicions, el document de Normativa hauria d'incorporar el que estableixen els articles del 105 al 108 (Títol IV) del Pla Hidrològic de les Illes Balears aprovat pel Decret 701/2015, de 17 de juliol, així com el que estableix el RD 638/2016, de 9 de desembre, de modificació del reglament de domini públic hidràulic en relació amb les zones inundables i potencialment inundables en zones urbanes i rurals.

14.2 Informe: En relació amb l'assenyalat:

14.2.1 Tant les zones d'alt risc d'incendi forestal previstes en el Decret 125/2007 com les APR d'incendis definides pel Pla territorial, estan incorporades a la documentació gràfica de les NS en els plànols de la sèrie APR números 04, 05 i 06.

14.2.2 L'obligatorietat de compliment de les condicions assenyalades per l'article 11 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús de foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, ja es troba incorporada en l'article 1.3.02 de les NU de les NS, i les especificacions definides en el seu article 11 es troben així mateix incorporades a l'article 8.5.04.2.2 d'aquestes NU.

Pel que fa a l'acompliment de la Directriu Bàsica de Planificació de Protecció Civil d'emergència per incendis forestals aprovada pel Reial Decret 893/2013, de 15 de novembre, no hi ha cap inconvenient a incorporar la necessitat del seu compliment en el primer paràgraf de l'article 8.5.04.2.2 de les NU, quedant tal paràgraf com segueix:

Són àrees de terreny on existeix una massa arbòria important pel que revesteixen, en funció de la seva densitat de combustible, distints nivells de perill d'incendi. A les zones assenyalades com de risc (APR) d'incendis s'hauran de complir amb els preceptes relatius a incendis forestals previstos a la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de muntanyes i en el seu Reglament, així com amb els continguts en el Decret 101



/1993, de 2 de setembre, de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front a el risc d'incendis forestals (INFOBAL), Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús de foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal i Directriu Bàsica de Planificació de Protecció Civil d'emergència per incendis forestals aprovada pel Reial Decret 893/2013, de 15 de novembre

14.2.3 Pel que fa a la incorporació a les NU del que estableixen els articles del 105 al 108 (Títol IV) del Pla Hidrològic de les Illes Balears aprovat pel Decret 701/2015, de 17 de juliol, així com el establert en el RD 638/2016, de 9 de desembre, de modificació del reglament de domini públic hidràulic en relació amb les zones inundables i potencialment inundables en zones urbanes i rurals, efectivament el projecte no afecta zona alguna afectada per tal risc i tal incorporació resulta més complexa que la abans efectuada, pel que s'estima més oportú el diferir a una modificació específicament enfocada a l'actualització de les referències normatives.

15 Consell Insular d'Eivissa .

Rebut en data 15.02.2018 amb RGE 201800002396 certificat de l'acord del Consell Executiu de data 09.02.2018, pel qual es va aprovar la proposta de la consellera executiva del Departament de territori i mobilitat mitjançant la qual s'accepta el contingut dels informes que en l'acord es transcriuen:

15.1 Informe de l' Departament de Turisme de data 26.01.2018.

15.1.1 Resum:

15.1.1.1 La modificació de l'article 5.2.03 que s'inclou en el projecte ve motivada pel fet que es pugui permetre l'ús comercial en les plantes baixes dels hotels de ciutat.

15.1.1.2 L'article 39.1.a de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, regula el concepte d'hotel com els establiments destinats a la prestació d'un servei d'allotjament turístic amb o sense serveis complementaris que ocupen la totalitat o una part independent d'un edifici o conjunt d'edificis les dependències dels que constitueixen un tot homogeni amb entrades pròpies i independents, i que compleixen, a més, la resta de requisits establerts per reglament. Els ascensors i les escales de què disposin els hotels han de ser d'ús exclusiu.

L'apartat b d'ell mateix precepte, referit als hotels de ciutat, fa extensives als mateixos les característiques anteriors i, per tant, no resulta necessari que un hotel de ciutat ocupi la totalitat d'un edifici, sinó que únicament s'exigeix que sigui una part independent d'un edifici o conjunt d'edificis les dependències han de constituir un tot homogeni amb entrades pròpies i independents. De la mateixa manera, els ascensors i les escales han de ser d'ús exclusiu.

15.1.1.3 La modificació de l'article 5.2.03 és conforme amb el que estableix la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.

15.1.1.4 Per tot això, la consulta efectuada per la CMAIB en relació amb l'Avaluació ambiental estratègica simplificada de la modificació puntual nº 10 de les NS de Santa Eulària des Riu, ha de ser informada favorablement pel que fa a l'acompliment de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears .

15.2 Informe del Departament de Turisme de data 30.01.2018.

15.2.1 Resum:

15.2.2.1 La modificació de l'article 5.2.03 que s'inclou en el projecte ve motivada pel fet que es pugui permetre l'ús comercial en les plantes baixes dels hotels de ciutat.

15.2.2.2 L'article 39.1.a de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, regula el concepte d'hotel com els establiments destinats a la prestació d'un servei d'allotjament turístic amb o sense serveis complementaris que ocupen la totalitat o una part independent d'un edifici o conjunt d'edificis les dependències dels que constitueixen un tot homogeni amb entrades pròpies i independents, i que compleixen, a més, la resta de requisits establerts per reglament. Els ascensors i les escales de què disposin els hotels han de ser d'ús exclusiu.

15.2.2.3 L'apartat b del mateix precepte, referit als hotels de ciutat, fa extensives a aquests les característiques anteriors i, per tant, no resulta necessari que un hotel de ciutat ocupi la totalitat d'un edifici, sinó que únicament s'exigeix que sigui una part independent d'un edifici o conjunt d'edificis les dependències dels quals han de constituir un tot homogeni amb entrades pròpies i independents. De la mateixa manera, els ascensors i les escales han de ser d'ús exclusiu.

15.2.2.4 Per tot això, es conclou que la modificació de l'article 5.2.03 és conforme amb el que estableix la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.

15.3 Informe del Departament d'Educació, Patrimoni, Cultura, Esports i Joventut (Patrimoni) de data 01.02.2018.



15.3.1 Resum:

15.3.1.1 En el projecte únicament s'ha observat un punt que incideixi en matèria de patrimoni: la modificació del número 3 de l'article 4.3.01 per tal de permetre la conservació i protecció dels elements mitjançant el seu cobriment.

15.3.1.2 La modificació s'efectua a petició del Departament, que ha considerat sempre que la conservació i exposició pública de les restes arqueològiques, no ha de tenir obstacles per qüestions urbanístiques, ja que es tracta de béns d'interès públic i general.

15.3.1.3 La modificació elimina, si no tots, gran part de tals obstacles a la defensa del patrimoni històric i la seva divulgació pública, per la qual cosa s'informa de manera favorable.

15.4 Informe del Departament de Territori i Mobilitat. Secció de Xarxa Viària de data 01.02.2018.

15.4.1 Resum:

15.4.1.1 Entre les modificacions que es plantegen i que poden incidir en les carreteres titularitat del Consell Insular, cal destacar les que afecten la UA-11SE i al nucli de Can Nadal, sent en ambdós casos la EI-200, abans PM 810, la carretera que es pot veure afectada, de manera que, a la vista de la documentació presentada, s'informa favorablement el projecte amb les següents prescripcions:

a. Les actuacions previstes en vies de titularitat del Consell d'Eivissa o en el seu entorn, hauran de ser compatibles amb el planejament i zones de reserva previstes pel PDS de Carreteres d'Eivissa vigent.

S'haurà de preveure, en l'estudi de detall i/o projecte de construcció corresponent, amb més detall, la geometria de la solució adoptada: materials a emprar i acabats, seccions tipus dels paviments, instal·lacions existents i noves, drenatges, senyalització vertical i horitzontal, etc. Els estudis de detall i/o projectes corresponents hauran de ser informats prèviament a la seva execució pel Departament de Territori i Mobilitat en aplicació del que disposa l'article 23.3 de la Llei 5/90, de 24 de maig, de carreteres de la CAIB. En qualsevol cas, s'hauran de tenir en compte la normativa i recomanacions vigents en matèria de carreteres.

b. En els documents revisats s'observa que s'han definit nous usos de terra en zones limítrofes amb les carreteres de titularitat del Consell d'Eivissa per la qual cosa, si el seu desenvolupament comporta la necessitat de nous vials, accessos, increment del trànsit, etc., necessitarà d'informe i/o autorització prèvia del Departament.

c. En les actuacions i definició de nous usos de terra en parcel·les contigües a les carreteres del Consell s'haurà de complir el que es determini en els Mapes de Soroll i Plans d'Acció en matèria de Soroll de la xarxa viària del Consell d'Eivissa i es requerirà informe previ en aquest sentit.

d. Pel que fa als accessos des de les carreteres que són titularitat del Consell d'Eivissa, tant en sòl urbà (travessies) com en sòl rústic, s'haurà de complir el que disposa l'article 35 de la Llei 5/90, de manera que, en el cas de sòl urbà, caldria que en els estudis i/o instruments de desenvolupament urbà es contemplessin els accessos previstos per a cada parcel·la.

e. Quant a instal·lacions (soterrades o aèries) al costat de carreteres (o travessies) s'ha d'incloure en les Normes que preveuen els punts e) i f) de l'article 33.3 a. de la Llei 5/90.

f. Pel que fa als aparcaments en superfície, s'estarà al que disposa l'article 33.3.d. de la Llei 5/90, a les carreteres i travessies competència del Consell d'Eivissa.

g. Pel que fa a obres de nova construcció, ampliació, reparació, etc. d'edificacions, es tindrà en compte el que es diu en els articles 33.3.g, h, i i j de la Llei 5/90.

15.4.2 Informe: La totalitat de prescripcions assenyalades en l'informe es recullen en l'article 2.5.03 de les NU de les NS, per la qual cosa res cal afegir el respecte.

15. 5 Informe de l' Departament de Territori i Mobilitat. Secció d'Ordenació del Territori de data 05.02.2018.

15.5.1 Resum:

15.5.1.1 El projecte hauria d'incloure informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes i l'ordre de prioritats o previsions temporals de les mateixes. El contingut concret de l'informe ho assenjala l'article 39 de la LOUS que determina que, en tot cas, ha de contenir l'estimació del cost econòmic de cadascuna, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, tant si són a càrrec de fons públics com privats, així com l'ordre de prioritats o previsions temporals de les actuacions. De contemplar actuacions de transformació urbanística, hauria de contenir, a més, les determinacions que exigeix l'article 22.4 del TRLS 2015.

La memòria del projecte inclou justificació de la no necessitat d'inclusió de determinats aspectes d'aquests documents, però donat el que més endavant s'exposa en relació amb determinades unitats d'actuació i, especialment, amb la nova Disposició addicional novena, que afecta 29 unitats d'actuació, la modificació del règim aplicable a la totalitat de les unitats d'actuació pel que fa al tractament de les actuacions urbanístiques té implicacions econòmiques molt significatives, ja que pot suposar la pèrdua dels ingressos derivats de la cessió del percentatge d'aprofitament lucratiu atribuïble a l'administració, per la qual cosa es considera absolutament necessària la inclusió de l'informe



de sostenibilitat econòmica i la resta de documents que correspongui a fi d'analitzar els aspectes econòmics de l'alteració de planejament proposada.

15.5.1.2 El projecte efectua canvis puntuals de petita envergadura en la delimitació del sòl urbà, als quals no es fa referència en memòria, tenint un d'ells, el de la rotonda a sud de la residència de Can Blai una superfície rellevant. De mantenir-se aquestes alteracions de la classificació del sòl urbà, s'estarà afectant determinacions estructurants l'aprovació definitiva de la qual correspon al Consell Insular d'Eivissa.

15.5.1.3 Els plànols modificats corresponents a àmbits dels nuclis de Siesta i Can Pep Simó presenten problemes de grafia en els textos, especialment evidents en la llegenda, però també en les anotacions dins el pla.

15.5.1.4 En el plànol SEU-02 s'elimina el SG d'ELP situat a nord de la zona esportiva del nucli de Santa Eulària des Riu, modificació a la qual no es fa cap referència ni motivació i que hauria de tramitar-se seguint el procediment de l'article 59 de la LOUS.

15.5.1.5 En la incorporació a la cartografia de l'ordenació dels terrenys del sector de Cas Capità-És Faraió, dues parcel·les qualificades pel Pla parcial com a residencial 1A o 1B es qualifiquen com extensiva turística, pel que hauria d'exposar-se que suposa aquesta alteració de planejament pel que fa a l'aprofitament urbanístic i motivar-la, o bé mantenir la qualificació que consta en el Pla parcial.

15.5.1.6 El projecte altera la qualificació de totes les actuacions de dotació previstes per les NS, que passen a considerar-se com actuacions de reordenació i/o compleció de la urbanització, assenyalant-se en la memòria justificativa que no concorren els requisits de l'article 29.2 de la LOUS, per considerar que les actuacions urbanístiques són de dotació. En relació amb aquesta modificació:

- Les UA-04SE i UA-11SE no han estat urbanitzades fins el moment actual, és a dir, l'única urbanització a la qual han estat sotmeses fins ara és la derivada d'haver urbanitzat sòls urbans confrontants.
- Ha de complir-se la legislació estatal i autonòmica, el que implica efectuar les cessions obligatòries en els casos legalment previstos.
- La conseqüència de considerar que les actuacions són o no de transformació urbanística, consisteix en que si són actuacions de dotació, s'ha de cedir el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent, en general, al 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada que comportin les diferents actuacions.
En aquest cas, per als sòls que no han estat prèviament urbanitzats i que en diversos casos ni tan sols eren sòl urbà abans de l'aprovació definitiva de les vigents NS, es considera que, en tot cas, correspon aplicar l'article 32.3 de la LOUS per obtenir les cessions legals corresponents.
- Respecte de cada una de les UA citades a la DA 9, caldria analitzar si es compleixen els requisits legals per al tipus d'actuació urbanística que es preveu, en comptes de limitar-se a fer una afirmació genèrica que totes les UA estan en la mateixa situació, motivació que té sentit incloure en el marc de l'informe de sostenibilitat econòmica.

15.5.2 Informe:

15.5.2.1 El projecte sí que inclou informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes en els termes que exigeix l'article 39 de la LOUS, però no inclou les determinacions exigibles en les actuacions de transformació urbanística a causa del fet que, tal com es justifica àmpliament en els punts 11 i 12 de la seva memòria, no contempla cap actuació de tal tipus, que són a les que es refereixen tant els tres últims paràgrafs de l'article 39 de la LOUS com l'apartat 4 de l'article 22 del TRLS 2015, al resultar la totalitat d'actuacions definides com actuacions de reordenació i compleció de la urbanització, qualificació aquesta que, com clarament determina l'apartat 3 de l'article 29 de la LOUS, implica que no tinguin la consideració d'actuacions de transformació urbanística.

Pel que fa a l'apreciació que l'alteració de la qualificació de les actuacions contemplades des de l'actual de dotació a la de reordenació i compleció de la urbanització que es proposa, pot suposar la pèrdua per a l'administració dels ingressos derivats del percentatge d'aprofitament lucratiu que li és atribuïble:

- Incorre en primer lloc en error de còmput ja que assenyalava entre els ingressos derivats de la cessió d'aprofitament de les unitats d'actuació que canvien la seva qualificació els corresponents a la UA-02PV, que es correspon amb una actuació de nova urbanització, no de dotació, i que ascendeixen a 745.613,82 €, de manera que l'estimació d'ingressos a què l'informe fa referència seria de 1.445.288,94 € i no els 2.190.902,76 € a que l'informe fa menció.
- En segon lloc, és sens dubte errònia, ja que el canvi de qualificació proposat suposa en aquest cas exactament el contrari, tal com fàcilment es dedueix de les dades que s'exposen en l'apartat 12 de la Memòria del projecte i que es resumeixen a continuació

Així, pel que fa únicament a les tres unitats delimitades en el cas urbà de Santa Eulària des Riu l'ordenació dels quals modifica:

- Les actuacions contemplades en el cas de les UA-04SE i UA-05SE, suposen el retorn a l'administració no del 15% de l'increment d'aprofitament lucratiu que resultaria de la seva qualificació com a actuació de dotació, sinó del 100% d'aquest increment, atès al que disposen els respectius convenis.

b. L'actuació prevista en la UA-11SE no suposa alteració del seu aprofitament lucratiu, quedant garantida per conveni la cessió del 15% d'aquest mitjançant la seva monetarització.

Únicament aquestes tres unitats, ja suposen una estimació d'ingressos derivats de la cessió d'aprofitament de 3.963.444,04 €, que a més que duplica la de 1.445.288,94 € abans esmentada, per la qual cosa pràcticament elles soles garantirien la viabilitat que en la Memòria de sostenibilitat econòmica de les NS vigents s'analitza.

La resta d'unitats d'actuació de dotació respecte de les que en la Memòria de sostenibilitat econòmica de les vigents NS s'imputen ingressos derivats de la cessió obligatòria del percentatge d'aprofitament lucratiu, són les unitats UA-02SG, UA-06PV i UA-10SE, amb uns ingressos estimats en 770.328,40 € i a elles es farà referència més endavant.

15.5.2.2 Tal com ha succeït en la totalitat de modificacions de les NS formulades per a la translació de les seves determinacions a la cartografia urbana elaborada per SITIBSA, aquesta translació ha suposat sempre ajustos en la delimitació del sòl urbà que mai s'han inclòs en la relació de modificacions de l'ordenació introduïdes, al no obeir a cap voluntat del planificador d'alterar aquesta ordenació sinó als ajustos que sempre deriven de la modificació de la cartografia base sobre la qual es dibuixen les determinacions de planejament i dels ajustos de l'ordenació a la realitat física i cadastral.

Aquests ajustos, en aquest cas en concret, s'han aprofitat també per a incloure, sense repercussió normativa o efecte col·lateral algun, la totalitat de la rotonda existent al sud de la residència de Can Blai, tota ella assignada a sistema viari, que, de forma inexplicable i potser per no resultar adequadament restituïda en la cartografia base sobre la qual es van grafir les NS vigents, tan sols s'inclouïa parcialment en la delimitació de sòl urbà dibuixada en el pla SEU-06 d'aquestes NS.

Aquesta inclusió, de tan específiques característiques a més, és la considerada com de superfície rellevant en l'informe, quan suposa l'adscripció a sòl urbà de terrenys viaris amb una superfície de 2.280 m² aproximadament, al voltant del 0,0152% de les 149,95 has que té de superfície el cas de Santa Eulària, un percentatge absolutament irrellevant i molt inferior al 5% que l'article 1.2.02 de les Normes urbanístiques de les NS estableix com a percentatge de marge per al còmput de les superfícies definides per les NS.

Tal com ja s'ha assenyalat en ocasions anteriors, l'assenyalament pels serveis tècnics del Consell Insular de que els ajustos en la delimitació del sòl urbà efectuats amb motiu de la translació de les determinacions de les NS sobre la nova cartografia suposa, encara en casos com el descrit, una modificació de determinacions estructurals d'aquestes NS, no és cap novetat havent-se assenyalat sempre en relació amb aquesta asseveració que, en absència de regulació reglamentària de la magnitud que poden arribar a assolir els ajustos i vist les característiques de les alteracions proposades, deuen en tot cas aplicar-se el sentit comú i el criteri de proporcionalitat que han d'informar sempre les interpretacions de la normativa.

La inclusió per la LOUS de la classificació del sòl entre les modificacions de caràcter estructural del planejament obeeix a la seva condició d'element integrant de l'estructura general i orgànica del territori, estructura que de cap manera pot considerar resulti alterada per ajustos del tipus dels que en la Modificació s'introdueixen, per la qual cosa s'estima que constitueix un excés l'acudir a la literalitat de la Llei, tal com s'efectua.

Reiterar, finalment, que com abans s'ha dit les NS vigents estableixen en el seu article 1.2.02 un marge d'un 5% pel que fa a la magnitud de les superfícies per elles delimitades, percentatge que ni de lluny s'arriba pels ajustos introduïts.

15.5.2.3 Efectivament, en els plànols dels nuclis de Siesta i Can Pep Simó s'ha detectat l'existència d'un problema d'impressió que afecta la grafia dels textos i que serà esmenat en la documentació que es prepara per al tràmit d'aprovació definitiva.

15.5.2.4 L'eliminació del SG d'ELP situat al nord de la zona esportiva del nucli de Santa Eulària des Riu, obeeix així mateix a error d'impressió derivat de la desactivació de la capa corresponent que serà esmenat en la documentació que ha de ser objecte de aprovació definitiva.

15.5.2.5 Respecte de la translació de l'ordenació dels terrenys del sector de Cas Capità-És Faraió, les parcel·les a que l'informe es refereix són les corresponents als complexos hotelers denominats Grupotel Santa Eulària & Spa Tropic Garden Hotel Apartments, edificats en parcel·les qualificades pel Pla parcial per a ús residencial, qualificació que, en aquells temps, permetia així mateix l'ús hotel·ler. Tal com en la Memòria s'assenyala, la incorporació de les determinacions bàsiques de l'ordenació d'aquesta zona, que busca millorar i aclarir la lectura de les determinacions de planejament, es limita a l'expressió de l'ús concret assignat als terrenys, però sense que resultin modificades les condicions d'ordenació, entre elles l'aprofitament urbanístic, al mantenir-se l'àmbit dels terrenys com a sòl urbà amb Pla parcial incorporat.

15.5.2.6 En relació amb la requalificació de les antigues actuacions de dotació, com actuacions, tal com es deriva del que determina la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, que les va incorporar a la tècnica urbanística, i com clarament s'assenyala ara en l'exposició de motius de la LUIB, són unes actuacions que es duen a terme en els teixits de sòl urbanitzat que pertanyen a la ciutat consolidada i ordenats pel



planejament anterior, als quals el nou planejament sotmet a un procés de densificació mitjançant l'increment del seu aprofitament urbanístic, sent la funció d'aquestes actuacions el garantir el manteniment de l'equilibri entre aprofitament i zones públiques en l'evolució dels teixits que de tal procés es deriva.

Les NS vigents no s'han sotmès als terrenys inclosos en les diferents unitats d'actuació que delimiten i assignen a les actuacions de dotació a cap procés de densificació sinó més aviat el contrari, ja que van rebaixar de forma sistemàtica les capacitats i densitats previstes pel planejament anterior, de manera que no concorre en les mateixes la premissa bàsica per a aquesta qualificació.

Les actuacions contemplades en aquestes unitats, que bàsicament comportaven la reordenació d'àmbits de terrenys amb previsió de noves dotacions i sense increment o fins i tot disminució de l'edificabilitat anteriorment assignada, la definició d'àmbits per a obertura de nous carrers, o la definició d'àmbits de gestió que venien a garantir el compliment d'obligacions anteriorment adquirides, es van assignar això no obstant a la tipologia d'actuacions de dotació a l'ésser aquesta l'única tipologia que la normativa bàsica llavors vigent, el TRLS 2008, prevista en sòl urbà, diferent de les de renovació o reforma de la urbanització, actuacions aquestes últimes que pràcticament suposaven el retorn dels terrenys a la situació prèvia al seu desenvolupament urbanístic.

El problema de l'absència d'engranatge del tipus d'actuacions abans expressat entre les tipologies d'actuació previstes per la normativa aplicable, ha resultat solucionat en l'àmbit de la CAIB per la previsió per la LOUS de les actuacions de reordenació i/o compleció de la urbanització, que són precisament les que es corresponen amb les tipologies d'actuacions com les abans relacionades, motiu pel qual s'han assignat a aquesta qualificació les antigues actuacions de dotació, les característiques, reiterant el que s'ha exposat, de cap manera encaixaven en què la normativa aplicable estableix per a tal tipologia d'actuació.

No acaba d'entendre's que significa l'afirmació que les UA-04SE i UA-11SE no han estat urbanitzades fins el moment actual ja que el règim del sòl deriva de la situació bàsica de rural o urbanitzat, en què els terrenys es trobin. En el cas de les dues unitats, els terrenys que les conformen estan classificats com a sòl urbà pel planejament vigent, al resultar incloses en àmbits de sòl consolidat per l'edificació en el percentatge exigint per la normativa urbanística aplicable i, precisament per això, estan en la situació bàsica de sòl urbanitzat en aplicació de l'assenyalat per l'article 21.3.c del TRLS 2015, sent per tant el règim aplicable a aquests el definit per a tal situació bàsica de sòl.

No és cert que si les actuacions es qualifiquen com a actuacions de dotació hagi de cedir-se el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent, en general, al 15% de l'edificabilitat mitja ponderada que comportin les diferents actuacions. El que la legislació estableix és que deu cedir-se, en general, el 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic que el nou planejament defineixi respecte de l'antic, increment que tal com abans s'ha expressat, no és generalment el cas de les NS de Santa Eulària.

Com abans ja s'ha assenyalat, tampoc resulta cert el que amb la nova qualificació de les actuacions no procedeixi la cessió de percentatge d'aprofitament ja que, en els casos concrets a què abans s'ha fet referència, aquest percentatge de cessió no només es manté sinó que s'incrementa de manera molt significativa.

15.6 Informe del Departament de Medi Ambient i Medi Rural i Marí. Secció de Medi Ambient de data 06.02.2018.

15.6.1 Resum:

15.6.1.1 La proposta de modificació de l'article 5.8.06 rebaixa substancialment el condicionament exigible per a l'ús de parcel·les no edificades com pàrquings provisionals, el que afectaria potencialment a un gran nombre de parcel·les, en situacions territorials molt diverses, per la qual cosa s'hauria de garantir que es compleixen les condicions necessàries per evitar el risc de contaminació d'aqüífers, el risc d'inundació, els riscos de desprendiments i el risc d'incendi al menys en aquelles zones que siguin propenses a patir aquests accidents: APR, zones d'Alt risc d'Incendi i Zones de risc de contaminació d'aqüífers.

15.6.1.2 Per això, en les pròpies NS o en els permisos i llicències que necessitin per començar a funcionar haurà d'assegurar-se normativament que disposin de les condicions necessàries quan se situïn en zones sensibles i, en el seu cas descartar el seu establiment en zones especialment sensibles o condicionar adequadament per evitar els riscos

15.6.2 Informe: En relació amb l'assenyalat, efectivament la modificació pot afectar situacions territorials molt diverses pel que resulta difícil generalitzar l'assenyalament de requisits, estimant-se per això més convenient el particularitzar tal assenyalament en cadascuna de les autoritzacions, al efecte l'Estudi ambiental estratègic va proposar i així es va incorporar ja en la versió inicial del projecte la modificació del text de l'article que va quedar redactat en la forma següent:

1 En tota parcel·la no edificada, es permetrà provisionalment la instal·lació i l'ús d'aparcaments a l'aire lliure, condicionant el terreny de forma d'acord a les seves característiques inicials i a la funció que provisionalment ha d'exercir i ajustant la resta de característiques al que resulti exigible en aplicació de la normativa reguladora de les activitats, havent, de forma prèvia a l'entrada en funcionament, d'efectuar els tràmits i obtenir les autoritzacions que siguin exigibles en aplicació del que disposa la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears.



2 Les autoritzacions per a l'ús com a aparcament provisional de terrenys inclosos en àrees de protecció de riscos (APR), Zones d'alt risc d'incendi i Zones de risc de contaminació d'aqüífers, hauran de garantir el compliment de les condicions necessàries per evitar aquests riscos.

Específicament, quan els aparcaments provisionals que es pretenguin instal·lar s'ubiquin en parcel·les total o parcialment ubicades a APR d'incendis o de Contaminació d'Aqüífers s'han d'adoptar mesures per evitar els esmentats riscos, que es concretaran en les següents:

2.1 En el cas de terrenys qualificats com APR d'incendis:

- a. Si l'aparcament té una capacitat superior a 25 vehicles serà necessari tramitar el corresponent Pla d'Emergències davant el Govern Balear.
- b. Si l'aparcament té una capacitat igual o inferior a 25 vehicles serà necessari dotar la instal·lació de les mesures contra incendis que el projecte d'activitat prevegi.
- c. No es procedirà a la tala d'arbrat tret que això sigui absolutament imprescindible per als accessos, permetent-se la poda de l'arbrat si calgués.

2.2 En el cas dels terrenys qualificats com a APR de vulnerabilitat d'aqüífers:

- a. Si l'aparcament té una capacitat superior a 25 vehicles serà necessari ubicar lavabos connectats a la xarxa de clavegueram o, si no fos possible la connexió, del tipus químic.
- b. Caldrà pavimentar la instal·lació amb un paviment que permeti absorbir els possibles vessaments d'olis o gasolines (del tipus totu artificial o similar).
- c. Si la instal·lació se situa en la zona de policia de la llera d'un torrent, cal l'informe de la Direcció General de Recursos Hídrics.

15.7 Informe de l' Departament de Territori i Mobilitat. Secció de Transports de data 06.02.2018.

15.7.1 Resum:

15.7.1.1 Analitzada la documentació del projecte, es considera rellevant informar respecte de la Unitat d'actuació UA-11SE, per trobar-se vinculada a la ubicació de la futura estació d'autobusos i ser el Consell Insular l'administració titular de les competències en matèria de transport regular de viatgers per carretera, el que el converteix de facto en el futur únic usuari de l'estació d'autobusos, llevat que el municipi de Santa Eulàlia consideri la possibilitat de comptar també amb línies de transport urbà.

15.7.1.2 L'acord d'aprovació de les vigents NS assenyalava que l'actuació prevista en la UA-11SE és en desenvolupament del Pla d'intermodalitat del PDSTIB, però aquest Pla situa tal instal·lació en una posició central en relació al nucli urbà, coincidint amb el punt en el qual encara avui es localitza la capçalera de les línies, que és la mateixa localització que apareix en el Pla de Mobilitat aprovat pel consorci MobilitatxEivissa, pel que tal ubicació a la zona de Can Sansó no és la que apareixia en ambdós documents d'ordenació del transport.

15.7.1.3 La zona de Can Sansó se situa als afores del nucli urbà de Santa Eulàlia des Riu, el que podria arribar a perjudicar la demanda, al penalitzar l'usuari per la seva distància del centre urbà i llunyania del punt final de destinació del seu desplaçament en transport públic.

15.7.1.4 Les estacions de viatgers són infraestructures on s'han de concentrar les diferents línies de transport en autobús i afavorir la intermodalitat, apropant al viatger al seu punt principal d'interès i pol atractiu de la demanda del viatge, que en circumstàncies ordinàries és el centre de la malla urbana, de manera que aquest model col·lectiu resulti una alternativa real al transport en vehicle privat. Per aconseguir aquest avantatge sobre el vehicle privat és fonamental també la cobertura de l'últim quilòmetre, per tal de no penalitzar l'elecció del transport col·lectiu front el transport en vehicle privat.

15.7.1.5 Una ubicació perifèrica com l'aprovada en les NS de 2011 i que es manté en la modificació hauria de ser fruit d'un estudi de totes les alternatives possibles i d'una anàlisi del seu efecte sobre el comportament de la mobilitat de tota la zona, ja que una mala elecció pot tenir conseqüències perjudicials sobre el model de mobilitat i particularment sobre la seva demanda.

15.7.1.6 La normativa nacional en matèria de transports que resultava d'aplicació fins a l'any 2010, prèvia l'entrada en vigor de la Llei 25/2009 de 22 de desembre, que va derogar en gran part la regulació de les estacions de viatgers, obligava a que de forma prèvia a l'aprovació de l'avantprojecte d'una estació es realitzés un estudi molt ampli que assegurés que es millorava la situació anterior. Aquesta normativa va resultar en la major part derogada, mantenint només determinades previsions de mínims sobre les característiques físiques de les estacions, encara que la doctrina de la millora de la situació anterior a la realització de nous equipaments i la imposició de noves obligacions concessionals als operadors manté seva vigència en el conjunt de normativa i jurisprudència associada.

15.7.1.7 En l'actualitat, doncs, la normativa nacional de transports no recull expressament gran part de les obligacions formals per a l'establiment de les estacions de viatgers que existien abans de 2010, però part d'aquestes s'han traslladat a les normes sectorials de les diferents CA. En el cas de la CAIB, a partir de l'entrada en vigor de la Llei 4/2014 de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat



sostenible de les Illes Balears, s'exigeix la realització d'estudis de mobilitat de les grans infraestructures de transport, entre les quals s'inclouen les noves estacions d'autobusos, per tal d'avaluar la seva viabilitat econòmica, financera, social, territorial i mediambiental.

15.7.1.8 L'aprovació de les NS de Santa Eulàlia des Riu vigents i que ara es modifiquen es va realitzar en un moment en què no es regulava expressament cap procediment específic per a l'aprovació d'estacions d'autobusos o la determinació de la seva ubicació i característiques, més enllà de les recollides en relació a les seves característiques físiques mínimes en l'article 184 del RD 1211/1990, de 28 de setembre, pel què es va aprovar el reglament de la llei d'ordenació dels transports terrestres.

15.7.1.9 La idoneïtat en la ubicació de l'estació, a més de poder millorar o empitjorar el sistema de la mobilitat del terme, pot resultar molt rellevant per als operadors de les línies de transport amb autobús amb origen o destinació Santa Eulàlia, ja que una repercussió negativa en la demanda de viatgers pot derivar en un important menyscapse econòmic, la qual cosa resulta determinant en el moment actual, en què el Consell Insular es troba en ple procés de definició del futur nou model concessional, que haurà de regir a partir de 2019, per al que s'ha de quantificar perfectament el volum de demanda esperat, així com els ingressos associats a cadascuna de les línies que surtin a concurs en el procés de licitació del concurs públic que es durà a terme els propers mesos.

15.7.1.10 De l'anàlisi dels plànols i cartografia incorporada a la modificació puntual es desprèn que hi ha variacions en la morfologia i extensió de la superfície de la parcel·la de la UA-11SE en relació amb les NS aprovades, canvis que en tot cas haurien de resultar compatibles amb la ubicació d'una nova estació d'autobusos amb les característiques necessàries i capacitat d'absorció del volum de línies i viatgers que s'haurien d'incorporar.

15.7.1.11 Per tot això, atès que el projecte no introdueix canvis sobre la previsió de la futura estació d'autobusos a la zona coneguda com Can Sansó, que ja es recollia en l'aprovació definitiva de les mateixes NS, i que aquesta ubicació resulta diferent de l'emplaçament actual i inicialment previst en els instruments ordinadors de transports, es deu tenir en compte que:

- a. La ubicació triada per a la futura estació d'autobusos varia la ubicació d'on ara es realitzen les operacions de càrrega i descàrrega de viatgers, en ple centre de la malla urbana, per una posició més perifèrica i distant 1 quilòmetre de l'emplaçament actual.
- b. La parcel·la on es preveu construir la instal·lació ha canviat, modificant la seva forma i extensió.
- c. D'acord amb la normativa autonòmica d'aplicació resulta preceptiva l'elaboració d'un estudi de viabilitat que avalui la viabilitat econòmica, financera, social, territorial i mediambiental, que haurà d'incloure la caracterització de la mobilitat en l'àmbit afectat abans i després de l'execució de la infraestructura juntament amb una avaluació de la rendibilitat socioeconòmica i financera de la infraestructura i una altra dels impactes en el territori i en el medi ambient.
- d. S'hauria de comptar amb una anàlisi d'alternatives a la ubicació prevista, que determinés la seva idoneïtat en funció dels informes a què es refereix el punt anterior, no devent mantenir la ubicació prevista si d'aquesta anàlisi resultés factible una millor ubicació.
- e. Si es manté la ubicació prevista, és fonamental el manteniment de parades al nucli urbà, coincidents en el possible, o millorant, l'actual ubicació central dins de la malla urbana.
- f. El preceptiu anàlisi de viabilitat previ a la seva construcció, incorporarà aspectes relacionats amb la mobilitat general de sistema i l'existència o no de parades que conformin, juntament amb la pròpia estació, la mobilitat de la zona i més particularment de l'entorn del nucli urbà de Santa Eulàlia des Riu. Les parades al nucli urbà hauran de reunir unes condicions d'equipament, comoditat i seguretat, com a mínim iguals a les previstes en els instruments d'ordenació de transports vigents.
- g. En les línies que arriben al casc urbà des del sud: connexions amb Eivissa, Sant Antoni, etc., les parades de centre urbà han de ser utilitzables per a la pujada i baixada de viatgers en tots els casos, sense necessitat, o obligació, d'arribar a l'estació d'autobusos per realitzar aquestes operacions.
- h. En les línies que arriben al casc urbà des del nord: des de Sant Carles, platges de nord-est, es Canar, etc., i es troben ja amb l'estació a la zona de Can Sansó abans de continuar cap al centre urbà, s'haurà d'assegurar la possibilitat de continuar viatge sense penalització: ni transbord ni un nou bitllet, als usuaris que vulguin continuar fins a les parades de centre urbà.
- i. Aquestes dues últimes previsions afecten el contingut de les concessions dels operadors que hagi d'utilitzar l'estació, i tenen un impacte econòmic que dóna una idea de la importància d'una ubicació idònia. Així mateix s'ha d'assegurar que es minimitza, o anul·la, l'impacte econòmic derivat d'un possible futur cànon per a la utilització de l'estació en funció del projecte econòmic de construcció i explotació que es vinculi a aquesta infraestructura, el que haurà de ser objecte d'anàlisi particular l'avaluació de rendibilitat econòmica pròpia de l'estudi de viabilitat.

15.7.1.12 Vist l'anterior, no pot concretar el sentit favorable o desfavorable de l'informe, al desconèixer l'abast i contingut de l'estudi de viabilitat i l'anàlisi de la funcionalitat de la infraestructura, que hauria de manifestar-se igualment sobre la idoneïtat de la ubicació ara prevista.

15.7.2 Informe:

15.7.2.1 L'informe abans resumit, fa bàsicament incidència en la idoneïtat o no de la ubicació prevista per a la futura estació d'autobusos, així com en l'anàlisi dels diversos factors i característiques que han de conformar el funcionament futur del sistema de transport públic per carretera de terme.

15.7.2.2 En relació amb la ubicació de la instal·lació, tal com el mateix informe recull, no és objecte del projecte en la mesura que es manté l'emplaçament previst per a tal infraestructura per les NS vigents, alterant tan sols la morfologia de la parcel·la en què es preveu tal emplaçament, per tal d'aprofitar les possibilitats alternatives de desenvolupament de la instal·lació que deriven de la requalificació dels terrenys de la unitat fins ara destinats a ús residencial unifamiliar.

15.7.2.3 Quant als factors i característiques que han de conformar el funcionament futur del sistema de transport públic, escapen així mateix del contingut d'aquest projecte i hauran de ser, en tot cas, tinguts en compte en la formulació dels instruments reguladors i de els projectes específics propis de tal matèria.

16 Ministeri de Defensa

Informe emès amb RGE número 201800003239 de data 02.03.2018.

16.1 Resum: El projecte no incideix en propietats afectades a la defensa nacional ni a les seves zones de seguretat, per la qual cosa s'informa favorablement.

17 Ministeri de Foment. Secretaria General de Transports. Direcció General d'Aviació Civil.

Informe emès amb RGE número 201800003239 de data 02.03.2018.

17.1 Resum:

17.1.1 La totalitat de l'àmbit del projecte es troba inclosa en les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'Aeroport d'Eivissa, representant-se en els plànols que s'adjunten com a annex I a l'informe, les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'aeroport d'Eivissa que afecten a aquest àmbit, les quals determinen les altures (respecte al nivell de la mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria.

17.1.2 Si bé el projecte incorpora entre els seus plànols d'ordenació les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa corresponents al Reial Decret 373/1996, pel fet que mitjançant Reial Decret 732/2015, de 24 de juliol s'han modificat les esmentades servituds, hauran d'incorporar-se entre els seus plànols normatius, els plànols de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa que figuren en l'Annex I, havent de deixar constància expressa del paràgraf anterior en la normativa de la seva documentació.

17.1.3 En particular, l'àmbit d'estudi es troba principalment afectat per la Superfície de Limitació d'Altures del Radiofaro no direccional (NDBJZA) i Superfície d'Aproximació Final de la maniobra VOR, entre d'altres.

17.1.4 Tenint en compte les cotes del terreny, segons la cartografia disponible, i les cotes de les servituds aeronàutiques, i atès que en l'àmbit d'estudi el marge mínim entre ambdues és de 20 metres en l'àmbit corresponent a la UA-01PPM, sent l'altura màxima de les construccions proposades en la mateixa d'1 planta, hi ha cota, en principi, suficient perquè les servituds aeronàutiques no siguin sobrepassades per les construccions, que haurà en qualsevol cas quedar per sota d'aquestes servituds, inclosos tots els seus elements com: antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc., incloses les grues de construcció i similars.

17.1.5 Caldrà deixar constància a la normativa del projecte de la necessitat de que qualsevol emissor radioelèctric o un altre tipus de dispositiu que pogués donar origen a radiacions electromagnètiques pertorbadores del normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara no vulnerant les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà de la corresponent autorització conforme el que preveu l'article 16 de Decret 584/72 de servituds aeronàutiques, i indicar-se que, atès que les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat en raó de la funció social d'aquesta, la resolució que a aquests efectes s'evacués només podrà generar algun dret a indemnització quan afecti a drets i a patrimonialitzats.

17.1.6 En conseqüència s'informa favorablement el projecte pel que a servituds aeronàutiques es refereix, amb les condicions imposades i sempre que les construccions proposades o objectes fixos: pals, antenes, cartells, etc., no vulnerin les servituds aeronàutiques.

17.1.7 Amb independència del que s'ha indicat en relació amb el planejament urbanístic, en trobar-se la totalitat de l'àmbit d'estudi inclosa en les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació: pals, antenes, aerogeneradors-incloses les potes-, mitjans necessaris per a la construcció, incloses les grues de construcció i similars, o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 de Decret 584/1972 en la seva actual redacció, circumstància que s'ha de recollir en els documents de planejament.



17.2 Informe: En relació amb l'assenyalat:

- a. No hi ha cap inconvenient a incorporar a la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva del projecte els plànols assenyalats per l'informe.
- b. La resta de determinacions normatives que l'informe esment ja es troben incorporades a l'article 2.5.04 de les NU

Informes sol·licitats en compliment del que assenyalava la Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears de data 10.07.2018.

18 En compliment del que assenyalava la Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears de data 10.07.2018, per la qual es va formular l'informe ambiental estratègic sobre la Modificació puntual número 10 de les NS de Santa Eulària des Riu, i en aplicació del que disposen els articles 21 i següents de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (LEA), les determinacions dels quals en quant a procediment i terminis remet la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears (LEAIB), durant el període d'informació pública del projecte, dut a terme a partir de la data de 06.11.2018, es van sol·licitar informes dels següents organismes:

- a. Conselleria d'Energia, Territori i Mobilitat, Direcció General d'Ordenació del Territori, sol·licitud de data 31.10.18.
- b. Conselleria d'Energia, Territori i Mobilitat, Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic, sol·licitud de data 31.10.18.
- c. Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques, Direcció General d'Emergències i Protecció de les Illes Balears, sol·licitud de data 31.10.18.
- d. Consell Insular d'Eivissa, Departament de Territori i Mobilitat, sol·licitud de data 02.11.18.
- e. Demarcació de Costes en Illes Balears, sol·licitud de data 31.10.18.
- f. Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, ABAQUA, sol·licitud de data 31.10.18.

19 Com a conseqüència de les sol·licituds abans relacionades s'han rebut els informes que a continuació es resumeixen i, si és el cas s'informen, ordenats de forma cronològica segons la data de la seva entrada en el registre general de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu:

20 Conselleria d'Energia, Territori i Mobilitat, Direcció General d'Ordenació del Territori

Informe emès amb RGE 20190000049 de data 03.01.2019

20.1 Resum:

20.1.1 Es descriuen les finalitats del projecte i, específicament, de les actuacions previstes en les unitats d'actuació en sòl urbà UA-04SE, UA-05SE, UA-11SE, UA-12SE i UA-01PPM, amb la ressenya:

- a. Respecte de la UA-04SE i UA-11SE, que en el projecte s'indica que en elles no es donen les condicions definides per a les actuacions de dotació en l'apartat 2 de l'article 29 de la LOUS i que en tot cas en conjunt excedeix del reajustament que suposaria l'actuació.
- b. Respecte de la UA-12SE, que en la memòria s'indica que donada l'escassa magnitud de l'increment de població no s'estima necessària la previsió de noves reserves d'equipaments.

20.1.2 S'assenyala que a la memòria justificativa es fa referència al compliment de la Llei 2/2014, de 25 març, d'ordenació i ús del sòl, LOUS, però atès que el projecte és la versió inicial del pla, es considera que s'hauria de justificar explícitament l'aplicació de la LOUS, o bé aplicar la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, LUIB, actualment vigent.

20.1.3 En relació amb les unitats d'actuació abans esmentades, s'estima que es donen característiques de les actuacions de transformació urbanística de dotació de les previstes en el TRLS 2015 i en la LUIB.

En la proposta final del pla s'haurien quantificar els deures vinculats a la promoció de les actuacions urbanístiques de la modificació, tant de la modificació com del conjunt del vigent i el modificat, fer referència al TRLS 2015 i no limitar-se a indicar que en conjunt s'excedeix o que per l'escassa magnitud no s'estima necessari.

20.1.4 Amb independència de l'anterior, no es detecta que el contingut del projecte afecti a aspectes de l'ordenació urbanística o territorial sobre els quals, en funció de les competències que ostenta, hagi de pronunciar-se la Direcció General.

20.2 Informe:

20.2.1 Respecte de la legislació aplicable a la formulació i tramitació del projecte, assenyalar que la seva aprovació inicial es va dur a terme en data 22.12.2017, amb anterioritat a la data de 01.01.2018 d'entrada en vigor de la LUIB, per la qual cosa i en aplicació del que assenyalava la Disposició transitòria segona d'aquesta Llei:

- a. No haurà d'adaptar les seves determinacions al que preveu la LUIB
- b. Haurà continuar la seva tramitació d'acord amb l'ordenació dels procediments i de les competències administratives contingudes en la LUIB.

20.2.2 Pel que fa a les característiques de les unitats d'actuació definides, en la totalitat d'elles els increments dotacionals contemplats no vénen de cap manera a cobrir dèficits derivats de l'increment de població que, en el seu cas contempen, és a dir, no tenen per objecte incrementar les dotacions públiques en un àmbit concret de sòl urbà per a reajustar la seva proporció amb l'increment de l'edificabilitat o de la densitat, o amb els nous usos que s'assignen en la seva ordenació, que és la finalitat que l'article 29 de la LOUS i l'article 7 del TRLS 2015 defineixen per a les actuacions de dotació, sinó que la seva finalitat és la millora de la qualitat urbana d'un àmbit de sòl urbà mitjançant un increment de les dotacions públiques respecte de les inicialment previstes que no està directament vinculat amb l'ajust de la seva proporció als increments d'edificabilitat, densitat o nous usos que es defineixen, sinó que tenen per objecte solucionar altres necessitats absolutament diferents, característiques aquestes que coincideixen plenament amb les definides per l'article 29 de la LOUS com a pròpies de les actuacions de reordenació.

20.2.3 Pel que fa a la quantificació dels deures vinculats a la promoció de les actuacions urbanístiques de la modificació, tant de la modificació com del conjunt del vigent i el modificat, aquesta quantificació es conté en l'apartat 15.5.2.1 d'aquesta Memòria de participació pública i informes d'altres administracions

21 Conselleria d'Energia, Territori i Mobilitat, Direcció General d'Ordenació del Territori, Servei de Costes i Litoral

Informe emès amb RGE 201800021934 de data 03.12.2018

21.1 Resum: Després d'exposar el contingut del projecte i analitzar la legislació aplicable conclou que el Servei de Costes de la Direcció General d'Ordenació del Territori no té la condició d'administració afectada, sense perjudici del que puguin informar altres serveis d'aquesta Direcció General.

22 Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques, Direcció General d'Emergències i Protecció de les Illes Balears.

Informe emès amb RGE 201800022347 de data 10.12.2018

22.1 Resum: D'acord amb el que estableix l'article 37 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental, la Direcció General d'Emergències i Interior no es considera Administració competent ni afectada per la realització de cap dels informes preceptius que estableix l'apartat 2 de l'esmentat article, pel que, en considerar-se incompetent per emetre l'informe sol·licitat i d'acord amb el Decret 24/2015, de la Presidenta de les Illes Balears d'estructura de les conselleries, es procedirà a remetre l'expedient a la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, que en aquesta comunitat autònoma és la competent en matèria de Medi Ambient.

23 Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques, Direcció General d'Emergències i Protecció de les Illes Balears, Comissió d'Emergències i Protecció de les Illes Balears

Informe emès amb RGE 201900001202 de data 25.01.2019

23.1 Resum: Reitera el que assenyalava l'informe de la Direcció General d'Emergències i Interior de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques de data 05.02.2018 al què s'ha fet referència en l'apartat 14 d'aquesta Memòria.

24 Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, ABAQUA

Informe emès amb RGE 201900001399 de data 30.01.2019

24.1 Resum: L'informe efectua descripció de les modificacions de l'ordenació que el projecte proposa, amb especial pormenorització de les característiques de les que corresponen a les diferents unitats d'actuació i assenyalava que:

- a. ABACUA gestiona, en l'àmbit objecte del projecte el sistema general de depuració i de sanejament associat a l'EDAR de Santa Eulàlia des Riu i constituït pels nuclis de Can Ramon, Siesta, Cala Pada, Cala Llenya, Es Canar, Sant Carles i Santa Eulàlia.
- b. La normativa de referència en matèria d'aigües residuals és la Directiva 91/271 / CEE, de 21 de maig, sobre el tractament de les aigües residuals urbanes.
- c. L'EDAR de Santa Eulàlia presenta un cabal de disseny de 8.000 m³/dia i una capacitat per a 40.000 he i ABACUA ha tramitat el projecte de la seva remodelació i, en la seva planificació a curt termini, preveu la seva ampliació amb un cabal de disseny de 9.332 m³/dia i una capacitat de 50.548 he, estant el projecte corresponent en fase d'execució per part de Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient.
- d. El desenvolupament de la Modificació puntual suposarà l'augment de la capacitat de població en 453 he i 113,25 m³/dia, el que representa un 0,28% de la capacitat hidràulica de l'EDAR actual.





e. Per l'anterior, s'informa que no s'esperen repercussions significatives en relació al sistema general de sanejament i depuració de l'EDAR Santa Eulària, aprofitant l'ocasió per adjuntar plànols actualitzats dels sistemes generals de sanejament i depuració existents al terme municipal i gestionats per ABACUA.

Informe s previ s a l'aprovació definitiva del projecte

25 En aplicació del que disposa la normativa que, en cadascun d'ells se cita, de forma prèvia a l'aprovació definitiva del projecte, es van sol·licitar els informes següents:

- a. Informe de la Demarcació de Costes a les Illes Balears. Sol·licitud de data 08.01.2018, en aplicació del que disposa l'article 117.2 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.
- b. Informe de la Direcció General d'Aviació Civil. Sol·licitud de data 08.01.2018, a efectes de verificació de l'acompliment del que s'assenyala en l'informe a què es refereix l'apartat 17 anterior.
- c. Informe del Consell Insular d'Eivissa, en compliment del que assenyala l'apartat 6 de l'article 55 de la LUIB, en relació a les consideracions oportunes per motius d'interès supramunicipal, de legalitat, d'adequació als instruments d'ordenació territorial i, si fos necessari, als instruments urbanístics de rang superior. Sol·licitud de data 04.02.2020.

26 A la data de redacció d'aquesta documentació no s'ha rebut cap informe en resposta a les sol·licituds a què els apartats a. i b. de l'apartat 25 es refereixen, havent transcorregut amb excés el termini de dos mesos que l'article 117.2 de la Llei de Costes estableix per a l'emissió de l'informe que exigeix i no resultant preceptiva l'emissió per part de la Direcció General d'Aviació Civil de l'informe ara sol·licitat.

27 En data 06.04.2020 i amb CSV d'acceptació d'accés 13520362051647604637 s'ha rebut escrit del conseller executiu del Departament de Gestió del Territori, Infraestructures Viàries i Lluita contra l'Intrusisme de data 30.03.2020, pel qual es dona trasllat de l'informe preceptiu de l'article 55.6 de la LUIB en relació amb el projecte que han elaborat els serveis tècnics d'aquest Departament, adjuntant-se també informe emès pels serveis tècnics del Departament d'Innovació, Transparència, Participació i Transports en el qual s'aclareix i delimita el contingut i abast de l'informe sobre el projecte emès en data 06.02.2018 pel tècnic redactor d'aquesta.

D'ambdós informes s'efectua a continuació un resum del que en ells s'ha assenyalat així com el corresponent informe sobre les qüestions que en aquests es plantegen.

27.1 Informe de l' Departament de Gestió del Territori, Infraestructures Viàries i Lluita contra el Intrusisme

27.1.1 Resum:

27.1.1.1 Tal com ja s'assenyalava en l'informe emès respecte de la documentació que va ser objecte d'aprovació inicial, el projecte efectua canvis puntuals de petita envergadura en la delimitació del sòl urbà, tenint un d'ells, el de la rotonda al sud de la residència de Can Blai una superfície rellevant. En la documentació remesa s'argumenta que les modificacions no deriven de la voluntat de modificar l'ordenació per part del planificador, sinó de l'ajustament a la nova cartografia de base i a la realitat física i cadastral, malgrat la qual cosa es considera necessari reiterar que de mantenir-se aquestes alteracions de la classificació del sòl urbà, s'estaran afectant determinacions estructurants de les quals la seva aprovació definitiva correspon al Consell Insular d'Eivissa.

27.1.1.2 Malgrat que s'assenyala que aquesta supressió obeeix a error, en el plànol SEU-02 no apareix grafiat el SG d'ELP situat a nord de la zona esportiva del nucli de Santa Eulària des Riu, modificació que, si es manté, hauria de tramitar seguint el procediment de l'article 59 de la LOUS. A al nord de l'esmentat SG es grafiava un SG d'infraestructures i serveis en la cartografia vigent que en la present modificació passa a SG d'equipaments esportius, amb una superfície més gran de la prevista anteriorment i sense cap referència a la documentació aportada.

27.1.1.3 L'àmbit de Pla especial de protecció del Puig de Missa PE-01SE se subdivideix en dos: PE-01SE i PE-03SE. Atès que el règim urbanístic actual de l'àmbit del PE-01SE exigeix informe de la CIOTUPHA per a qualsevol actuació que es projecti, la seva subdivisió hauria d'ésser objecte d'informe favorable de la CIOTUPHA. En la regulació del PE-03SE no es fa referència específica a la seva situació confrontant amb el BIC del Puig de Missa, però això hauria de tenir-se en compte en el PERI que es redacta en el seu moment.

27.1.1.4 La nova Disposició addicional 9 altera la qualificació de totes les actuacions de dotació previstes per les NS, que passen a considerar-se com actuacions de reordenació i/o compleció de la urbanització, assenyalant-se en la memòria justificativa que no concorren els requisits de l'article 29.2 de la LOUS, per a considerar que aquestes actuacions urbanístiques són de dotació. En relació amb aquesta modificació:

- a. No es motiva de manera suficient ja que es fa de forma genèrica i sense avaluar les conseqüències econòmiques que de la mateixa deriven.
- b. La UA-11SE no compta, en el seu àmbit, amb cap tipus d'urbanització en el moment actual, i per tant, està en situació bàsica de sòl rural





- c. S'ha de complir amb el que disposa la legislació estatal i autonòmica, la qual cosa implica efectuar les cessions obligatòries en els casos legalment previstos.
- d. La conseqüència de considerar que les actuacions són o no de transformació urbanística, consisteix en que si són actuacions de dotació, s'ha de cedir el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent, en general, al 15% de l'edificabilitat mitja ponderada que comportin les diferents actuacions.
- e. En aquest cas, per als sòls que no han estat prèviament urbanitzats i que en diversos casos ni tan sols eren sòl urbà abans de l'aprovació definitiva de les vigents NS, es considera que, en tot cas, correspon aplicar l'article 32.3 de la LOUS per obtenir les cessions legals corresponents.

27.1.1. 5 A la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva i amb una motivació molt genèrica, s'introdueix en les NU una nova Disposició addicional 11 a la qual es determina que, fins que es revisi detalladament per a cada qualificació la correspondència entre el nombre de plantes i la altura màxima per adaptar-la al CTE, s'admetrà un increment de fins al 10% en l'altura màxima, l'altura total i el volum màxim definits per a cada zona. En relació amb aquesta determinació:

- a. S'estima que s'hauria d'acotar la seva aplicació a les categories en les que resultés imprescindible ja que la redacció actual suposa un increment generalitzat dels paràmetres esmentats en tots els sòls urbans del municipi que pot donar lloc a efectes no desitjats.
- b. De la seva aplicació conjunta amb la DA 12 pot derivar-se un increment significatiu d'altures i volums al centre urbà de Santa Eulària, sense que aquestes hagin estat sotmeses a informació pública ni a avaluació ambiental estratègica.

27.1.1. 6 A la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva s'introdueix en les NU una nova Disposició addicional 12, que té per finalitat el fomentar la construcció d'aparcaments subterranis en els solars de les qualificacions CA-2 i I-1, establint que, quan es prevegi la construcció de dues o més plantes d'aparcament subterrani, es podrà construir una altra sobre rasant destinada a aparcament que no computarà com a superfície edificada, règim que resultarà igualment aplicable quan la construcció de la segona planta subterrània tingui un cost desproporcionat. En relació amb aquesta determinació:

- a. S'hauria de concretar-se el significat de l'expressió cost desproporcionat per evitar que s'admeti en general aquesta solució.
- b. Implica que els solars que encara no estan edificats si s'opta per implantar més aparcaments, podran construir una planta més i 3 m més d'altura, el que no s'ha analitzat en la memòria pel que fa a les implicacions de paisatge urbà, etc.

27.1.1. 7 En relació amb els usos provisionals d'aparcament a l'aire lliure, la nova redacció de l'article 5.8.06, que està inclòs en apartat de les NU exclusivament aplicable al sòl urbà, afegeix referències a les APR d'incendis i de vulnerabilitat d'aqüífers de les que podria deduir-se que s'inclou la possibilitat de tals usos provisionals en parcel·les no edificades del sòl rústic. La regulació legal bàsica limita la possibilitat dels usos provisionals als sòls respecte dels quals es permet el seu pas a la situació de sòl urbanitzat, i no és per tant factible autoritzar en sòl rústic aquests usos i havent per tant de modificar-se en aquest sentit la redacció de l'article ja que per autoritzar aparcaments en sòl rústic en tot cas ha d'instar la declaració d'interès general per part del Consell Insular

27.1.1.8 Atès que es modifica l'article 6.3.10, en el seu apartat 1.2.c hauria d'actualitzar la referència a l'article 17.4 TRLS 2008 a l'actualment vigent article 26 del TRLS 2015

27.1.2 Informe:

27.2.1.1 En relació amb les modificacions puntuals de petita envergadura en la delimitació del sòl urbà a que l'informe fa esment, reiterar que:

- a. Les mateixes no deriven de cap decisió del planificador amb vista a alterar l'ordenació fins ara vigent sinó de l'ajustament d'aquesta ordenació a la nova cartografia de base i a la realitat física i cadastral, ajustaments que ja s'han efectuat a les diferents modificacions puntuals de les NS formulades fins ara i respecte dels quals, un cop s'han aprovat definitivament, el Consell Insular no ha assenyalat cap objecció.
- b. Pel que fa a la incorporació al sòl urbà de la meitat aproximadament de la rotonda al sud de Can Blai, fins ara no inclosa en la delimitació d'aquesta classe, es tracta evidentment de la correcció d'un error que no té cap repercussió de planejament i que té la magnitud superficial que té perquè tal tipus d'elements de la xarxa viària són molt grans.

27.2.1.2 El no grafiat del SG d'ELP situat a nord de la zona esportiva del nucli de Santa Eulària des Riu obeeix efectivament a error que s'ha esmenat en la documentació preparada per a l'aprovació definitiva del projecte i les modificacions operades en el SG d'infraestructures i servei emplaçat al nord de l'anterior, obeeixen a la correcció dels errors detectats pel que fa a l'àmbit dels terrenys de titularitat municipal que conformen dit SG així com de l'ús previst per a aquests.

27.2.1.3 La subdivisió de l'actual àmbit del Pla especial de protecció del Puig de Missa PE-01SE obeeix al reiterat assenyalament per part del Departament de Patrimoni del Consell Insular d'Eivissa que, en el cas de les actuacions projectades en els terrenys inclosos en l'àmbit que ara es proposa com a propi del futur Pla especial PE-03SE, no resulta necessari l'informe favorable de la CIOTUPHA, ja que aquest no forma part de l'àmbit del Puig de Missa declarat com BIC, mancant per tant de sentit el raonament expressat en l'informe.

Pel que fa a les referències a la situació de l'àmbit de l'PE-03SE, en l'apartat b). del número 1 de l'article 7.1.04, es recull la seva condició de terrenys de l'entorn del Puig de Missa, pel que aquesta característica haurà efectivament de tenir en compte en la futura ordenació d'aquest àmbit.

27.2.1.4 Pel que fa al que s'ha expressat en relació amb la Disposició addicional 9, a més de reiterar el ja assenyalat en l'apartat 15.5.2.6 de la Memòria de participació pública i informes d'altres administracions, cal ara concretar que:

a. L'assignació a la categoria d'actuacions de dotació de les així previstes en les NS, es va efectuar en aplicació dels conceptes que, respecte de les actuacions urbanístiques, es contenen en el Decret Llei 2/2012, de 17 de febrer, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, que definia com actuacions de dotació, entre d'altres, les actuacions aïllades en sòl urbà amb la finalitat de completar els serveis d'urbanització perquè les parcel·les aconseguissin la condició de solar, definició aquesta amb la qual concorden plenament les actuacions així definides per les NS i que, d'acord amb les determinacions de la LOUS, també concorden completament amb la definició de les actuacions de compleció de la urbanització que en l'article 29 de l'esmentada llei es conté.

b. Si la preocupació fonamental que motiva aquest apartat de l'informe és el possible incompliment de les obligacions de cessió fins ara exigibles, no hi ha cap inconvenient a incloure en la Disposició paràgraf pel qual es garanteixi el compliment d'aquestes obligacions del tenor literal següent:

" , no obstant la qual cosa resultaran en tot cas exigibles les obligacions de cessió que de l'anterior qualificació d'actuacions de dotació de les previstes en el Decret Llei 2/2012, de 17 de febrer, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, resultaven. "

c. Finalment en relació amb la UA-11SE a que l'informe fa explícitament esment, en l'apartat a. de la seva fitxa, s'estableix que la unitat té per objecte, l'obtenció de "... una zona comercial parcialment de cessió en concepte de 15% de l'AM i altres equipaments ...", pel que no cal expressar cap dubte sobre de la necessària exigència del compliment de les obligacions de cessió que derivin del desenvolupament d'aquesta.

27.1.2.5 La nova Disposició addicional 11 ve a solucionar els problemes que de l'aplicació de les determinacions del CTE vigent es deriven, en resultar de les mateixes tant l'obligatòria previsió de majors gruixos de forjat com la necessitat de noves reserves de gàlib per a les conduccions d'infraestructures que són ara exigibles, aspectes tots dos que incideixen en les determinacions de les NS per les quals es regulen tant les altures com el volum de les edificacions.

Aquesta incidència resulta directament proporcional a les altures i número de plantes de les edificacions de manera que la solució que la disposició planteja s'estima resultar òptima en les actuals circumstàncies no podent derivar de la seva aplicació, donades les característiques majoritàries dels teixits edificats del terme, ni un increment significatiu de paràmetres ni una afecció rellevant en les característiques del paisatge urbà que s'estimi precisada de nova informació pública o nova avaluació ambiental.

27.1.2.6 La nova Disposició addicional 12 intenta facilitar solucions de caràcter puntual, complementàries d'altres solucions de caràcter més general, com les que les actuacions previstes a les unitats d'actuació UA-04SE i UA-12SE representaven, al problema urgent que, en les zones assignades a les qualificacions en què serà aplicable, representa l'important dèficit en la dotació de places d'aparcament que el procés de peatonalització del nucli urbà de Santa Eulària ha posat de manifest, i això mitjançant una mesura que no suposa de cap manera increment de les capacitats de població i que, donades les característiques de les tipologies edificatòries i de les trames viàries en què aquelles es sustenten que són pròpies del seu àmbit d'aplicació, s'estima que tindrà una incidència irrellevant en les característiques actuals del paisatge urbà d'aquest àmbit, àmbit a més en el que, en els recorreguts en els quals podrien resultar perceptibles els increments relatius d'altura que de l'aplicació de la Disposició poden resultar, els teixits ja estan consolidats per edificacions amb altures majoritàriament superen les que resultarien de l'aplicació de les NS actualment vigents pel que aquesta aplicació resultarà pràcticament inadvertida.

Pel que fa a la necessitat de concreció del terme "cost desproporcionat", els serveis tècnics i jurídics municipals compten amb les dades i el suficient bon criteri per garantir la correcta aplicació de la norma i evitar la seva aplicació indiscriminada.

27.1.2.7 Respecte de la nova redacció de l'article 5.8.06:

a. Aquesta redacció obeeix precisament, tal com en l'apartat destinat a la tramitació ambiental del projecte consta, a l'assenyalament que ha fet la Secció de Medi Ambient del Departament de Medi Ambient i Medi Rural i Marí del Consell Insular d'Eivissa en el seu informe de data 06.02.2018, incorporada a l'informe del Consell Insular d'Eivissa aprovat per acord de Consell Executiu de data 09.02.2018, que va resultar recollida per la CMAIB en la seva resolució de data 23.07.2018, per la qual es va formular l'informe ambiental estratègic sobre el projecte, i que va originar amb posterioritat l'assenyalament d'una condició, inclosa per la CMAIB en el seu acord de data 19.12.2019, pel qual es va formular la declaració ambiental estratègica del projecte, la inclusió de la qual en les NU resulta ineludible per condicionar el sentit favorable de l'informe que aquesta declaració conté.

b. En tot cas, la interpretació que del precepte s'efectuï haurà de tenir en compte, com no pot ser d'altra manera, els condicionants que resultin de la resta de la normativa aplicable al cas que es tracti i, entre ells, els que resultin de l'aplicació de la normativa bàsica a la qual l'informe es refereix.



27.1.2.8 Pel que fa a l'actualització de la referència normativa continguda en l'apartat 1.2.c de l'article 6.3.10, no hi ha cap inconvenient en fer-la

27.2 Informe del Departament d'Innovació, Transparència, Participació i Transports.

27.2.1 Resum:

27.2.1.1 En ocasió de la tramitació ambiental de la modificació puntual número 10 de les NS de Santa Eulàlia des Riu, es va emetre pel Departament, en data 06.02.2018, un informe en el què es feia referència a determinades qüestions relacionades amb la parcel·la de la unitat d'actuació UA-11SE en què s'ha de situar la futura estació d'autobusos del municipi, prevista en les NS definitivament aprovades l'any 2011 i que ara es modifiquen puntualment.

En aquest informe es feia referència, en resum, a:

- a. La necessitat de realització dels estudis de mobilitat de grans infraestructures de transport que exigeix la Llei 4/2014 de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears, per sotmetre'ls a aprovació d'un comitè avaluador que decidirà, amb caràcter vinculant, sobre la viabilitat del projecte.
- b. Diferents precisions en relació amb la ubicació de l'estació i la necessitat, en el seu cas, d'atendre el manteniment de la centralitat geogràfica en la prestació de servei a través de l'existència de parades en una posició central en el casc urbà del nucli, de manera anàloga a la situació actual.
- c. La previsió d'ubicació de l'estació per part del Pla Director de Transports de les Illes Balears (PDSTIB) en una localització diferent a la finalment prevista pel municipi i incorporada al seu planejament a partir d'aprovació de les NS en 2.011.

27.2.1.2 A la vista del que assenjala la declaració ambiental estratègica del projecte respecte de la necessitat d'incloure justificació de l'informe abans resumit, s'assenjala:

- a. En relació amb el que expressa el punt 2.1.1 a., la necessitat de l'informe de viabilitat al que es refereix no és incompatible amb la previsió pel planejament d'una ubicació determinada, obeint la referència efectuada a la necessitat d'advertir que, en el futur i respecte del projecte de la instal·lació, s'haurà de fer aquest estudi i que el mateix podria ser informat desfavorablement pel comitè avaluador per qüestions relacionades amb la seva ubicació. Atès que en aquest moment no es possible determinar el sentit futur de l'esmentat informe, no hi ha cap impediment a la planificació futura de l'estació en aquesta o una altra parcel·la, no limitant la necessitat d'informe vinculant del comitè avaluador la realització d'actuacions prèvies de planejament urbanístic com el que ens ocupa.
- b. Respecte del que assenjala el punt 2.1.1 b., el manteniment d'operacions d'autobús amb operacions de pujada i baixada de viatgers en una posició central del nucli urbà de Santa Eulària és una qüestió que comparteix el mateix Ajuntament, d'acord amb el manifestat durant el tràmit d'informació pública del Pla Insular de Serveis de transport de Viatgers per Carretera (PISTRVC), podent resultar aquesta previsió correctora de les consideracions realitzades en relació amb la ubicació de l'estació en el tràmit de realització de l'informe de viabilitat de la infraestructura.
- c. Finalment, pel que fa a l'expressat el punt 2.1.1 c., l'aprovació, amb posterioritat a l'emissió de l'informe de data 06.02.2018, del Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears (PDSMIB) va suposar la superació definitiva del PDSTIB pel que, en l'actualitat, el vigent instrument d'ordenació en matèria de mobilitat no entra en contradicció amb la concreta ubicació en la parcel·la considerada o una altra alternativa.

27.2.2 Informe: Tal com en l'informe que consta a la Memòria de participació pública i informes d'altres administracions s'expressava, l'informe de la Secció de Transports de data 06.02.2018 incidia bàsicament en la idoneïtat o no de la ubicació prevista per a la futura estació d'autobusos, aspecte aquest que no era objecte de definició pel projecte i que, tal com del que assenjala l'apartat 2.1.2 anterior resulta, resulta fàcilment defugible i no resulta contradictori amb determinació alguna dels instruments de l'ordenació actualment vigent en matèria de mobilitat.

ANNEX 1: TITULARITAT DELS TERRENYS: (.)

ANNEX 2: RESUM EXECUTIU

1 Els articles 25.3 del TRLS 2015 i, en el seu desenvolupament, l'article 37.2 de la LOUS, assenyalen que, en els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu expressiu dels punts següents:

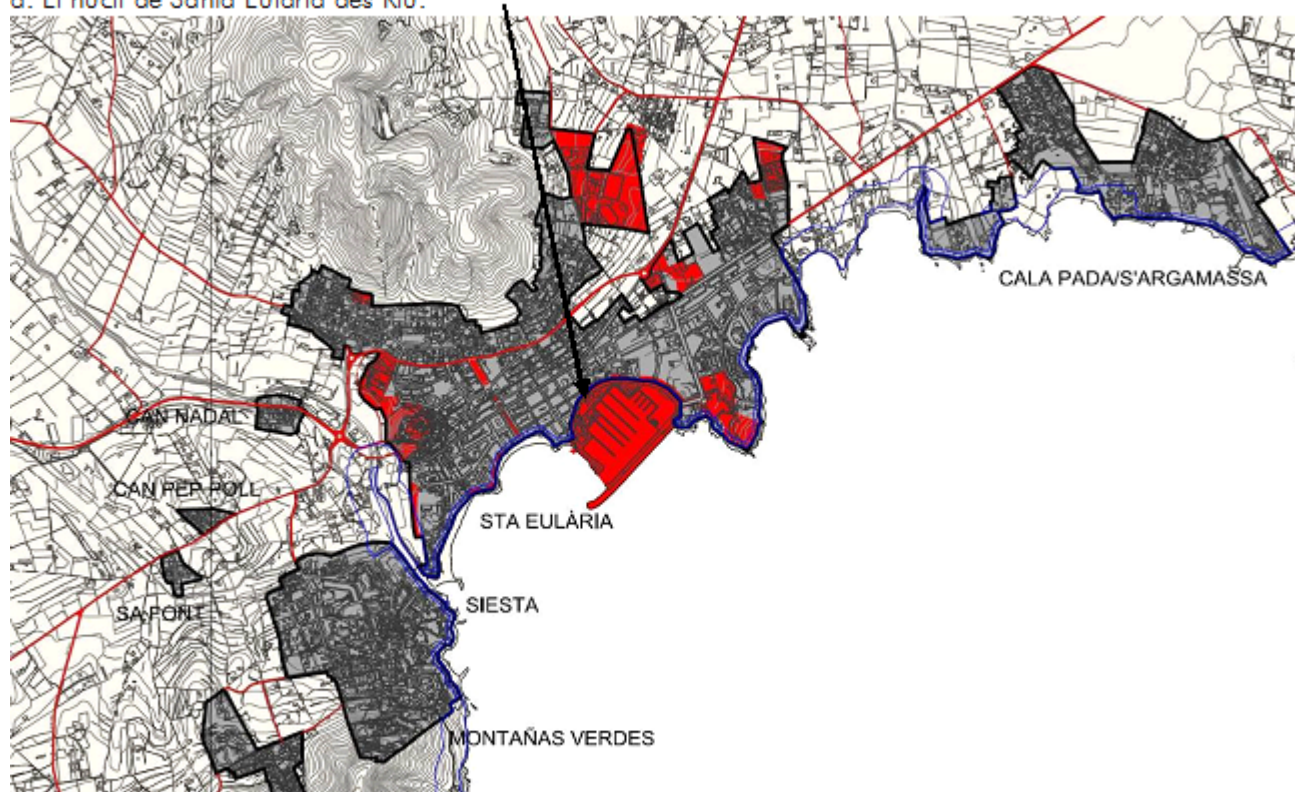
- a. Delimitació dels àmbits en què l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la seva situació, i assenyalament de l'abast d'aquesta alteració.
- b. Si és el cas, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada de la suspensió



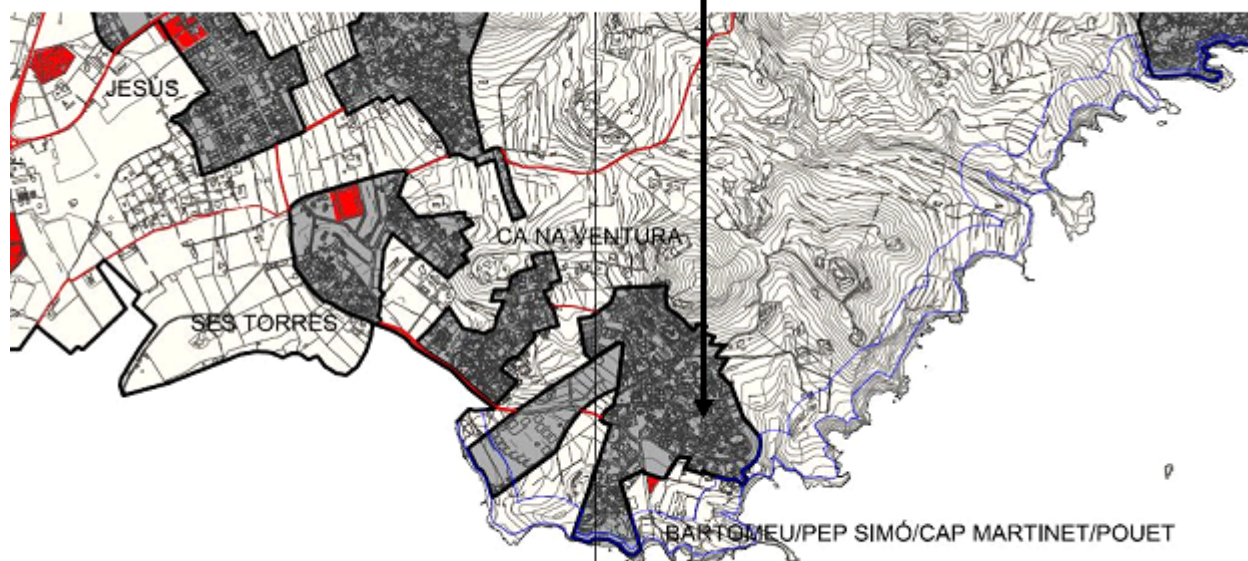
2 A l'efecte de formalització de l'anterior:

2.1 La situació dels àmbits en què l'ordenació projectada altera la vigent són:

a. El nucli de Santa Eulària des Riu.



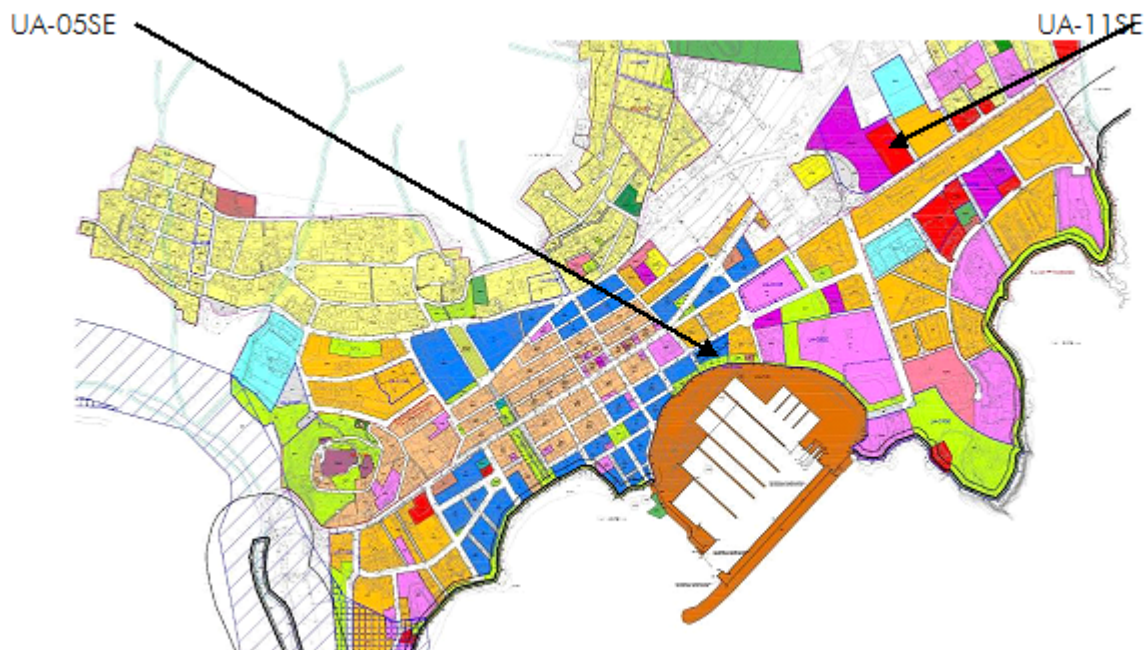
b. El nucli de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet



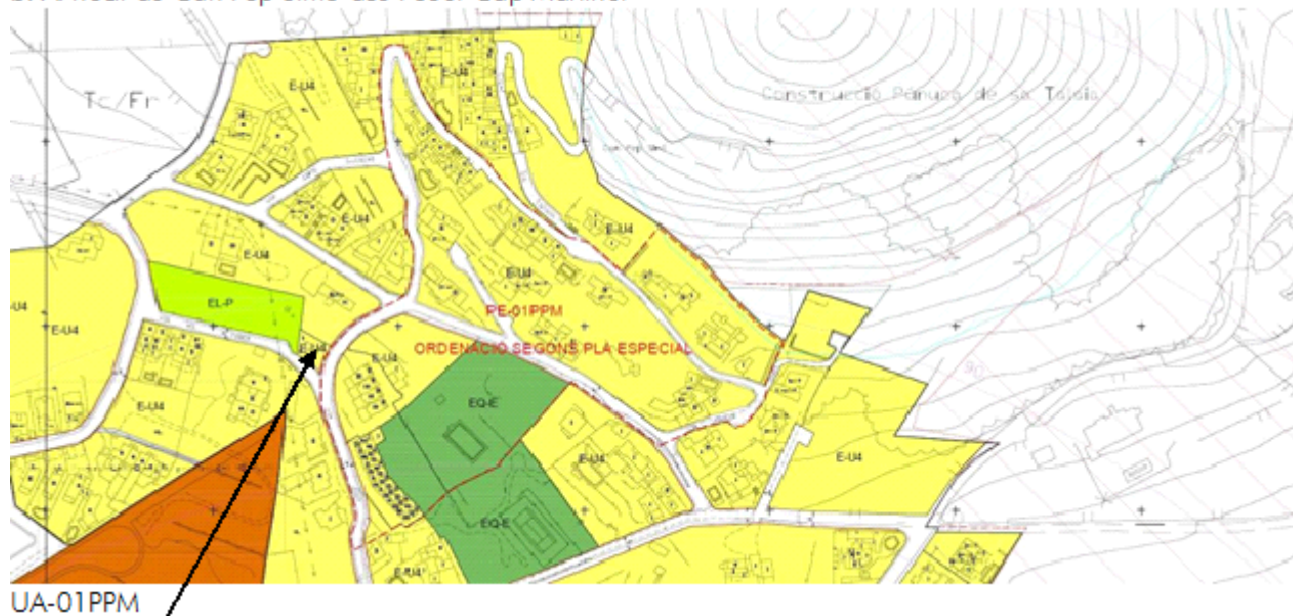
2.2 Els àmbits concrets que resulten individualitzables són els assenyalats en la Memòria i plànols del projecte i que s'identifiquen a continuació:



a. Al nucli de Santa Eulària des Riu



b. Al nucli de Can Pep Simó-des Pouet-Cap Martinet



2.3 L'abast de les alteracions proposades és el que s'ha exposat en l'apartat 6 de la memòria, és a dir:

- En el cas de la unitat d'actuació en sòl urbà UA-05SE, la modificació de l'ordenació actualment definida amb increment de l'aprofitament lucratiu inicialment fixat i cessió obligatòria i gratuïta de noves dotacions i equipaments fins ara no contemplats i diferents dels que serien exigibles com a conseqüència dels increments esmentats.
- En el cas de la unitat d'actuació en sòl urbà UA-11SE, la modificació de l'ordenació actualment definida, sense increment de l'aprofitament lucratiu inicialment fixat, amb obtenció d'una ordenació més coherent i cessió anticipada de les dotacions i equipaments de cessió obligatòria i gratuïta.
- En el cas de la delimitació de la nova unitat d'actuació en sòl urbà UA-01PPM, la inclusió en un àmbit de gestió de terrenys dotacionals fins ara no inclosos i la incorporació a l'ordenació de la peculiar disposició de l'edificació que s'assenta en els terrenys lucratius de la mateixa.



2.2 Els únics àmbits en què se suspenen els procediments d'execució o d'intervenció urbanística són els més amunt identificats: UA-05SE, UA-11SE i UA-01PPM i la durada de la suspensió és la resultant de l'aplicació del que assenyala el article 50, apartats 2 i 4, de la LOUS, és a dir dos anys o fins a l'aprovació definitiva.

ANNEX 3: DOCUMENTACIÓ ESCRITA MODIFICADA

1 Tal com en l'apartat 19 de la Memòria s'assenyala, com a conseqüència de les determinacions d'aquesta Modificació, resulta alterada la següent documentació escrita de les NS vigents:

1.1 Modificació del contingut dels articles 1.2.02, 4.3.01, 5.1.06, 5.2.03, 5.8.03, 5.8.06, 5.10.04, 6.3.01, 6.3.02, 6.3.03, 6.3.04, 6.3.05, 6.3.08, 6.3.10, 7.1.04, 7.2.01 i 8.5.04 de les NU, el text íntegre quedarà com segueix:

- *ARTICLE 1.2.02*

DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

1.- Instruments.

Les NS es desenvoluparan, d'acord a cada classe de sòl definit en aquest títol i amb el que preveu la legislació urbanística aplicable, mitjançant Plans especials, Estudis de detall i Unitats d'actuació o d'execució en sòl urbà que, si escau, es duiguin a efecte per mitjà dels corresponents projectes d'execució.

a) .- Plans especials.

El Pla especial és l'instrument per al desenvolupament d'ordenacions sectorials o parcials del territori, és a dir amb incidència limitada als aspectes urbanístics compresos en els seus objectius. Els Plans especials podran tenir les següents o anàlogues finalitats:

- El desenvolupament d'infraestructures o d'equipaments comunitaris pertanyents als sistemes generals, en qualsevol de les classes de sòl que es defineixen en aquestes NS*
- L'ordenació d'àmbits determinats del sòl urbà per a la seva reforma interior, millora o sanejament, ja sigui en actuacions aïllades referides a una determinada finalitat, o bé en operacions integrades dirigides a la reestructuració urbanística d'un àrea delimitada en les NS per al seu desenvolupament mitjançant aquest instrument.*
- L'ordenació, protecció, millora i conservació d'àrees pertanyents a qualsevol classe de sòl, elements urbans o naturals, aïllada o genèricament considerats, comprenent, entre d'altres anàlogues les següents finalitats: La conservació i rehabilitació de patrimoni històric-arquitectònic, protecció, catalogació, conservació i millora dels espais naturals, del paisatge i del medi físic rural, urbà i les seves vies de comunicació i l'establiment i coordinació d'infraestructures bàsiques.*

Els Plans especials contindran les determinacions i documentació adequades als objectius que pretenguin, així com tota la documentació addicional que fos necessària per al compliment de les condicions específiques que el planejament estableix.

En tot el no específicament modificat per les NS, continuaran regint les determinacions dels Plans especials definitivament aprovats.

Els plans especials per a la instal·lació de xarxes i serveis de telecomunicacions s'ajustaran al que determina el Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears, definitivament aprovat mitjançant el Decret 22/2006, de 10 març.

b) .- Estudis de detall.

Per a l'aplicació de les NS en sòl urbà es podran formular, quan sigui necessari, Estudis de detall amb alguna o algunes de les següents finalitats:

- Assenyalament d'alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament, i completar les que ja estiguessin fixades.*
- Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades als instruments de planejament, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats.*
- Ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions de planejament pel que fa a aprofitament, altures màximes previstes, densitat de població i usos permesos i prohibits.*

Es redactaran Estudis de detall en aquells casos en què així ho disposin les NS. o el seu planejament de desenvolupament i amb les finalitats que en aquells s'estableixi. Així mateix s'elaboraran quan l'Ajuntament ho consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta d'interessat, en atenció a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinat.



En tot el no específicament modificat per les NS, continuaran regint les determinacions dels Estudis de detall definitivament aprovats.

c) .- Unitats d'actuació.

Les determinacions de les NS, o dels seus instruments de desenvolupament, podran desenvolupar-se de forma sistemàtica mitjançant polígons i unitats d'actuació o, de forma asistemàtica, mitjançant actuacions aïllades. El desenvolupament mitjançant actuacions sistemàtiques serà obligatori quan sigui necessari procedir a l'equidistribució dels beneficis i càrregues de planejament entre els propietaris afectats.

L'àmbit de les unitats d'actuació s'assenyala en els plànols corresponents, així com les superfícies de cada zona. A aquests efectes, les superfícies de sòl no lucratiu (equipaments, vials, aparcaments i espais lliures) es consideraran com a mínimes i hauran de ser de cessió pública i gratuïta. Les superfícies de sòl lucratiu es consideraran com a màximes i es regularan segons les condicions particulars de la zona, tot i que, prèviament, s'haurà de redactar un estudi de detall d'alineacions i rasants quan per al desenvolupament de la UA sigui necessari executar i cedir superfície destinada a vials, aparcaments o espai lliure públic i de volums quan l'ordenació de detall no es trobi definida en els plànols. Els vials s'hauran de dotar i cedir amb totes les infraestructures pròpies del sòl urbà consolidat, d'acord amb el que es s'estableix en aquestes normes. Les zones verdes formaran part del projecte d'urbanització o de dotació de serveis i se cediran ordenades, d'acord amb l'article 7.2.01, de forma que permetin la seva utilització pública.

2.- Iniciativa.

Els instruments de planejament que es formulin en desenvolupament d'aquestes NS podran ser d'iniciativa pública, privada o mixta. Els particulars tenen dret a la consulta prèvia en matèria d'iniciativa i col·laboració en l'activitat municipal, sempre que presentin la documentació preceptiva en cada cas i el seu contingut sigui conforme a Dret i a les NS.

3.- Tramitació simultània.

Els instruments de planejament que desenvolupin les NS es podran tramitar de forma simultània amb els instruments d'execució o gestió corresponents.

4.- Precisió dels límits.

Els límits dels àmbits definits per les NS podran ser objecte de reajustament en els respectius instruments de desenvolupament quan afectin els aspectes següents:

- a) .- Alineació o línies d'edificació existents.
- b) .- Característiques topogràfiques del terreny.
- c) .- Existència d'arbrat i altres elements d'interès segons el parer dels serveis tècnics municipals.

S'admetrà, en relació a les superfícies delimitades en els plànols d'aquestes NS, un marge d'error del+ 5% i la presentació de les diferents documentacions s'haurà de realitzar sobre cartografia oficial municipal, havent d'assenyalar, si s'escau, les coordenades de, com a mínim, dos punts corresponents a punts fixos en el terreny.

5.- Unitats d'Actuació definides per les NS

La relació i les condicions de l'ordenació i gestió de les unitats d'actuació delimitades per les NS es contenen en l'annex II d'aquestes normes urbanístiques

6.- Plans especials definits per les NS

6.1.- *Plans especials dels nuclis turístics del litoral: Es Figueral, Cala Llenya, Es Canar-Punta Arabí, Ca Na Martina-S'Argamassa-Cala Pada, Siesta-Montañas Verdes-Buenavista, Valverde-Cala Llonga, Roca Llisa i Ses Torres-Can Pep Simó-Cap Martinet.*

6.2.- *Plans especials de protecció del Puig de Missa (PE-01SE), Mines de s'Argentera, Canal d'en Martí i aqüeducte de s'Argamassa.*

6.3.- *Els Plans especials de reforma interior previstos en el nucli de Jesús (PE-01J, PE-02J i PE-03J) i al de Santa Eulària (PE-02SE i PE-03SE).*

6.4.- *El Pla especial per a l'ordenació de les activitats de serveis existents en sòl rústic, el Pla especial per a l'ordenació de les activitats d'allotjament turístic existents en sòl rústic i el Pla especial per a l'ordenació de les zones industrials del terme.*

6.5.- *El Pla especial d'accessos i peatonalització de Jesús i el Pla especial de la zona del Riu de Santa Eulària.*



6.6.- *El Pla especial de millora del sanejament i drenatge*

-ARTICLE 4.3.01

DEURE DE CONSERVACIÓ DE LES EDIFICACIONS

1.- *Deure de conservació genèric.*

Els propietaris dels edificis, d'acord amb l'article 185 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, han de mantenir les façanes visibles des del domini públic en bon estat de conservació tant per mantenir la seva bona imatge com per evitar qualsevol perill per a les persones usuàries de les vies públiques. Segons el que preveu l'article 8 de Reial decret 1346/1976, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl, estan subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció de l'entorn, patrimoni arquitectònic i rehabilitació urbana. També estaran subjectes als esmentats deures les instal·lacions, terrenys, jardins i cartells.

El deure normal de conservació exigible a la propietat d'un immoble s'entén sense perjudici de les obligacions i drets dels arrendataris que es derivin de la legislació específica. S'entendran com a obres contingudes dins el deure de conservació que correspon als propietaris, les de manteniment, adaptació i reformes mínimes necessàries per obtenir les condicions de seguretat, salubritat i ornament, segons els criteris d'aquestes normes i sempre que el cost sigui inferior al cinquanta per cent (50%) del valor actual de l'immoble o parts afectades.

2.- *Deures de conservació de patrimoni històric.*

a) .- *La conservació, protecció i custòdia dels edificis o elements inventariats es declara d'utilitat pública. Correspon el deure de conservar-los als seus respectius propietaris o posseïdors.*

b) .- *Quan en el transcurs d'una obra de demolició, excavació, urbanització, edificació, etc. es produïssin troballes d'interès arqueològic es procedirà a la immediata suspensió de les obres i se seguiran les actuacions dictades per la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears i el Decret 14/2011, de 27 de octubre, pel qual s'aprova el reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques.*

Qualsevol persona està obligada a posar en coneixement de l'administració competent la troballa de restes arqueològiques. L'incompliment d'aquest deure, així com els danys perpetrats contra béns d'interès arqueològic, serà objecte de les sancions administratives que preveu la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears, o penals.

c) .- *En el cas que els propietaris de béns d'interès cultural o catalogats no duguessin a terme les obres de conservació requerides per les NS o per les normes o projectes de caràcter historicoartístic, aquestes podran realitzar-se subsidiàriament per l'Ajuntament o l'administració competent i, si escau, podrà expropiar total o parcialment l'edifici d'acord amb la legislació vigent (article 27.2 de la Llei 12 / 1998).*

d) .- *Els béns d'interès cultural o catalogats, en cas que el propietari fes mal ús, estiguessin en perill de destrucció o deteriorament i/o no estiguessin degudament cuidats, podran ser expropiats amb caràcter sancionador i per raó d'utilitat pública (article 33 de la Llei 12/1998).*

e) .- *Les construccions o elements inventariats hauran, si escau, de conservar l'espai lliure adjacent dins la seva pròpia unitat predial en iguals condicions ambientals que les actuals, sense perjudici de les plantacions, enjardinament o elements auxiliars que es poguessin erigir segons el seu ús i destinació.*

f) .- *Els edificis, elements, instal·lacions o conjunts inventariats no podran ser demolits, excepte aquelles parts de la seva estructura o elements que, d'acord amb l'assenyalat en la fitxa corresponent del Catàleg i segons el dictamen dels serveis tècnics, resultin imprescindibles per garantir la seva estabilitat i seguretat. La demolició no autoritzada o la provocació de ruïna per abandó o negligència reiterada d'un edifici inventariat comportarà l'obligació de la seva reconstrucció.*

g) .- *Quan la protecció dels elements patrimonials comporti una reducció d'aprofitament dels terrenys que no afecti la totalitat de la parcel·la en què s'emplaci, podrà autoritzar-se en la part de la parcel·la no afectada per la protecció i que, en el seu cas, resulti edificable, una planta més de les fixades per la zona de què es tracti, que haurà de disposar-reculada de la façana o façanes de l'edifici resultant a fi de no alterar la seva percepció des de l'espai públic, i la superfície edificada de la qual podrà ser, com a màxim, idèntica a la disminució de sostre edificable que de l'establiment de les mesures de protecció resulti.*

3.- *Regles específiques d'aplicació quan les restes arqueològiques o elements etnològics trobats han de ser conservades in situ.*

Quan en el transcurs d'una obra o actuació, es produïssin troballes d'interès arqueològic o etnològic que hagin de ser conservades in situ en aplicació de la legislació de patrimoni històric artístic, s'aplicaran les següents regles:

a) .- *Previ Estudi de detall que demostrï que no hi haurà afecció negativa significativa a l'entorn, podrà sobre elevar-se l'edificació prevista, o aplicar altres solucions tècniques, sense que resultin a aquest efecte d'aplicació els paràmetres urbanístics definits per les NU per a la qualificació què es tracti que resultin incompatibles amb la solució plantejada.*

b) .- *Sempre que mitjançant estudi de detall es demostrï que no hi haurà afecció negativa significativa a l'entorn, els aparcaments podran situar-se en una planta sobre rasant sense que la planta en què s'ubiquin comptabilitzi com a superfície edificada. A aquests efectes, l'edifici podrà tenir una planta més de les fixades per a la qualificació de què es tracti es podent incrementar-se la seva*





altura màxima i total en un màxim de 3 metres. En els casos en què l'anterior no resulti factible l'Ajuntament podrà exonerar de la reserva obligatòria d'aparcament.

c) .- Quan sigui necessari per a la seva conservació i protecció, previ estudi de detall, es permetrà el seu cobriment mitjançant les construccions i instal·lacions que es considerin oportunes, que podran albergar, a més, usos vinculats a la divulgació cultural. L'anterior és aplicable sigui quina sigui la classificació i qualificació dels terrenys en què s'ubiquen, o la seva localització o disposició a les parcel·les, i sense que les construccions i instal·lacions esmentades computin a l'efecte del compliment de condicions i paràmetres urbanístics, ni hagin d'ajustar-se al que resulti de l'aplicació d'aquests.

-ARTICLE 5.1.06

CONSTRUCCIONS PERMESES PER SOBRE DE L'ALTURA MÀXIMA

1.- Per sobre de l'altura màxima només es permetran:

- a) .- El forjat de sostre de la darrera planta.
- b) .- La formació de terrats, cobertes inclinades, dipòsits i piscines, sense sobrepassar l'altura total de l'edificació. Les cobertes inclinades tindran un pendent màxim d'un trenta per cent (30%) i la seva cota de coronació podrà arribar com a màxim a una altura de dos (2) metres sobre l'altura màxima.
- c) .- Els paretons i baranes massisses amb una altura màxima d'un metre i vint centímetres (1,20) sobre el paviment de coberta, així com tancaments diàfans amb una altura màxima d'un metre i vuitanta centímetres sobre aquest paviment.
- d) .- Una única caixa per escala comunitària, sense sobrepassar l'altura total de l'edificació, amb una superfície màxima construïda del replà d'accés al terrat de quatre (4) m² i la cambra de maquinària de l'ascensor, si n'hi ha, de dimensions tals que la seva superfície no superarà en dos (2) m² a la mínima exigida per la normativa reguladora.
- e) .- Les torres de refrigeració que ocuparan la superfície estrictament necessària per acollir les instal·lacions que, per raons tècniques, s'hagin d'ubicar a l'aire lliure.
- f) .- Els armaris d'instal·lacions, amb les dimensions mínimes requerides per la companyia subministradora i la normativa tècnica vigent.
- g) .- Les antenes, instal·lacions radioelèctriques, xemeneies, conductes de ventilació i artefactes captadors d'energia solar.

2.- Els canalons, torres de refrigeració i dipòsits hauran de quedar ocults de vistes des de la via pública.

3.- Tots els paraments verticals visibles des de la via pública hauran d'estar convenientment decorats amb concordança amb la façana de l'edifici.

4.- Tots els elements situats per sobre de la coberta general de l'edifici, en la mesura del possible, han d'estar agrupats.

-ARTICLE 5.2.03

COMPATIBILITAT D'USOS I DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES

1.- Les NS concreten, per a cada zona de normativa diferenciada, la possibilitat d'implantació dels usos característics i permesos, així com el nivell de permissivitat de cadascun d'ells. Les classes o subclasses d'usos característics i permesos, així com les situacions respecte a altres usos i edificis en què es permeten, es recullen en les ordenances particulars de cada zona. Tot ús diferent dels característics o permesos, o en situació diferent de les admeses, es considerarà ús prohibit.

Amb independència de l'aplicació del que resulti de la normativa reguladora de les activitats, les limitacions d'ús resultants de les normes generals i de les particulars de cada zona no seran aplicables a les activitats existents a l'entrada en vigor d'aquestes NS, ni a les activitats declarades d'interès turístic municipal, ni a l'exercici d'activitats no permanents que podran autoritzar-se discrecionalment en els termes que estableix el títol VI de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici de activitats a les Illes Balears.

2 Els instruments de planejament derivat i les ordenances específiques d'usos podran regular de forma més restrictiva l'assignació d'usos a sòl urbà, quant al seu àmbit de localització, les categories permeses i la seva distribució a l'interior de les edificacions. Els Plans especials de reforma interior podran admetre usos no contemplats per les NS sempre que siguin compatibles amb els assignats per aquestes.

3 Determinacions específiques de l'ús industrial:

- a) .- En tots els casos són aplicables les disposicions del Codi tècnic de l'edificació, el Reglament de seguretat contra incendis en establiments industrials i la Llei del Soroll i les seves disposicions de desenvolupament.
- b) .- Per raons de seguretat medi ambientals o sanitàries, es podrà denegar la llicència d'instal·lació de les activitats insalubres, nocives o perilloses l'índex de les quals i grau d'intensitat sigui 5 segons el Reglament d'activitats classificades.





4 Determinacions específiques de l'ús detallat comercial:

- a) .- Tenen el caràcter de gran establiment comercial, per a la implantació dels quals, ampliació de l'activitat o trasllat es requereix expressament, amb caràcter previ a la sol·licitud del permís d'instal·lació, llicència autonòmica de gran establiment comercial, els comerços a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a 400 m², llevat quan tingui per objecte l'exposició i la venda de forma exclusiva d'automòbils i vehicles de motor, de maquinària, d'equip industrial, d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tot tipus, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany, en aquest cas la superfície màxima s'estableix en 1.500 m².
- b) .- A les edificacions que obtinguin llicència autonòmica de gran establiment comercial no els són aplicables les limitacions de volum màxim per edifici fixada per a la qualificació dels terrenys en què s'assentin, però no podran en cap cas superar un volum màxim per edifici de 20.000 m³.

5 Determinacions específiques de l'ús detallat d'allotjament turístic T:

- a) .- Els allotjaments de nova planta, el canvi d'ús d'edificis existents, les ampliacions, els canvis de grup, les reformes i el canvi de categoria dels establiments han de ser objecte d'inscripció en el Registre Insular i al General de empreses, Activitats i Establiments Turístics, en les condicions que la normativa turística estableix.
- b) .- La superfície de terreny que figuri en l'escriptura del solar i en el projecte, i en base a la qual s'hagi atorgat l'autorització, o sobre el qual s'hagi presentat la declaració responsable d'inici d'activitat quedarà exclusivament afectada a l'ús turístic de què es tracti i no podrà allotjar més instal·lacions o construccions que les estrictament lligades a aquest ús o als usos compatibles i secundaris declarats, en els termes que estableix la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.
La utilització del solar afectat per a finalitats diferents de les anteriors donarà lloc a la revocació, prèvia instrucció de l'expedient corresponent amb audiència de l'interessat, de la inscripció efectuada.
- c) .- Es prohibeix l'ús d'allotjament turístic en planta soterrani o semisoterrani, excepte les activitats relacionades amb els següents usos complementaris: aparcaments, infraestructures i serveis de l'edificació i de l'explotació, instal·lacions sanitàries, esportives i similars.
- d) .- Resultaran admeses les activitats secundàries de música, entreteniment o oci desenvolupades en terrasses, recintes o similars a l'aire lliure en les condicions que en l'apartat 6.2 s'estableixen
- e) No són admeses, amb caràcter ordinari, les activitats complementàries que constitueixin per si mateixes atractors singulars de mobilitat
- f) .- Als hotels de ciutat resultarà factible l'ús comercial en situació 2 sense que resulti exigible que tal ús estigui vinculat i a el servei de l'explotació turística

6 Determinacions específiques de l'ús detallat d'establiment públic i equipament recreatiu:

6.1 Les activitats d3) .- Activitats previstes en l'article 60 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears, que comportin activitat musical a l'aire lliure, queden prohibides en la totalitat dels nuclis urbans del terme municipal amb excepció de les zones turístiques d'Es Figueras, Es Canar-Punta Arabí, Cala Pada-S'Argamassa i Cala Llonga-Valverde-Espàrragos.

No obstant l'anterior i sigui quina sigui la zona en la qual l'establiment s'emplaci, resultaran admeses les activitats secundàries de música, entreteniment o oci desenvolupades per a l'animació de la pròpia clientela en terrasses, recintes o similars a l'aire lliure sempre que:

- a) .- Sigui factible la limitació del so emès mitjançant l'ús de dispositius tècnics.
- b) .- Es subjectin a la normativa sobre soroll vigent
- c) .- S'efectuïn en els trams horaris que fixi la corresponent Ordenança municipal.

6.2 Quan resultin admeses en la zona de què es tracti, les activitats d2).- Activitats amb oferta musical i d3) .- Activitats previstes en l'article 60 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears, no podran disposar d'una superfície per a utilització del públic superior a 400 m² i únicament podran autoritzar-se en situació 2 quan la planta immediatament superior no es destini a ús residencial.

6.3 Els establiments públics que comprenguin activitats regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc, no podran implantar-se en la franja de 500 m al voltant dels límits d'una parcel·la en què s'ubiqui un equipament docent.

7 Determinacions específiques de l'ús detallat d'instal·lacions i serveis:

- a) .- Quan comprengui dotacions o serveis que, per les seves característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable el seu allunyament de nuclis urbans, hauran de complir la normativa específica en la matèria.
- b) .- L'execució en domini públic de les xarxes de serveis i les condicions d'ús d'aquestes es regirà pel que disposen les ordenances municipals, les normes sobre serveis dels ens locals, els plecs de condicions de la concessió, el corresponent contracte administratiu i els reglaments sectorials que les regulen.





c) .- Les servituds de les línies elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i resta de normativa aplicable. Serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les seves modificacions en terrenys situats a la zona compresa entre dues línies longitudinals paral·leles, situades una a cada costat de l'eix de la línia elèctrica aèria d'alta tensió, i a una distància de 30 m d'aquest.

8 Determinacions específiques de l'ús d'estació de serveis: Les instal·lacions destinades al rentat i neteja de vehicles s'han d'adaptar a les condicions estètiques de l'entorn i preveure les mesures de reducció de soroll adequades

9 Determinacions específiques de les piscines d'ús públic col·lectiu: Quan qualsevol ús comporti la instal·lació de piscines d'ús públic col·lectiu o aquestes siguin annexes a un establiment d'allotjament turístic s'haurà de complir amb el que estableix el Decret 53/1995, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sanitari de piscines dels establiments d'allotjament turístic i les d'ús col·lectiu, així com en el Codi tècnic de l'edificació.

10 A les zones qualificades com Casc Antic (CA), Intensiva (I) i Extensiva Residencial (E), es prohibeix l'autorització d'edificis de nova planta destinats a usos industrials, comercials, d'establiments públics i d'equipament recreatiu en situacions 3 i 4. Si podran autoritzar-se en situació 2 però sempre que més del 50% de la superfície construïda prevista en el projecte es destini a l'ús característic.

11 En els edificis de tipologia plurifamiliar, queda expressament prohibit l'ús residencial turístic desenvolupat en la modalitat de lloguer vacacional.

- ARTICLE 5.8.03

NOMBRE DE PLACES A RESERVAR

1.- Número mínim de places a reservar.

El número de places a reservar vindrà determinat pels següents mòduls segons els usos de l'edifici a construir:

- a) .- Turístic: S'estarà al que preveu la legislació específica o 3 m²/plaça, incloent la part proporcional d'accessos i carrils de circulació.
- b) .- Residencial: Una (1) plaça per cada habitatge. Els edificis d'habitatges socials, promoguts i subvencionats per administracions públiques només hauran de reservar el cinquanta per cent (50%) de les places previstes en el present apartat.
- c) .- Comercial i administratiu: Una (1) plaça per cada cent (100) m² d'edificació.
- d) .- Espectacles: Una (1) plaça per cada cinquanta (50) localitats.
- e) .- Sales de reunió d'ús públic: Una (1) plaça per cada cinquanta (50) m² d'edificació.
- f) .- Religiosos: Una (1) plaça per cada cent (100) m² d'edificació.
- g) .- Esportiu: Deu per cent (10%) de la superfície de la parcel·la, llevat que es justifiqui la seva disminució en funció dels aparcaments públics circumdants.
- h) .- Assistencial o sanitari: Una (1) plaça per cada cent (100) m² d'edificació o per cada quinze (15) llits.
- i) .- Cultural, industrial i resta d'usos: Una (1) plaça per cada cent (100) m² d'edificació.

2.- A edificacions d'ús exclusiu comercial, administratiu, industrial o equipaments en tipologia extensiva, es podrà ubicar un aparcament en superfície dins la parcel·la, a la zona de reculada de l'edificació, sempre que quedi un carril de circulació d'amplària mínima cinc (5) metres, amb una amplada mínima de plaça de dos metres i cinquanta centímetres (2,50).

3.- En el cas que en un mateix edifici coexisteixin diferents usos, per trobar el número de places a reservar se sumaran, inclosos els respectius decimals, el número de places que resultin de cada ús.

4.- Obres d'ampliació.

En edificis existents, serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament quan les obres d'ampliació siguin superiors al vint per cent (20%) i el solar compleixi amb les condicions d'obligatorietat d'aquest article.

5.- Canvis d'ús.

Excepte el que determina l'apartat 4 de l'article 5.8.02, al canvi d'ús d'un edifici li són aplicables els mòduls establerts en el present article quan resulti l'obligatorietat de reservar més de deu (10) places d'aparcament.

6.- Dispensa de l'obligatorietat de reservar places d'aparcament.

S'exceptuen de l'obligació de la reserva de places d'aparcament a la pròpia parcel·la, les edificacions compreses en algun dels casos següents:



- a) .- Quan es trobin situades en zones de casc antic i d'ambientació urbana tradicional en les quals es prohibeix expressament, excepte la conservació dels existents o quan ho autoritzi la Comissió insular de patrimoni històric-artístic.
- b) .- Les edificacions a les que s'accedeixi exclusivament per vials de vianants.
- c) .- Les parcel·les situades en casc antic i zona intensiva on no es pugui inscriure un cercle de 14 metres de diàmetre o tinguin una superfície de parcel·la inferior a 370 m².
- d) .- S'aplicarà la reducció prevista en l'apartat 4 de l'article 5.8.02 en les parcel·les situades en zona extensiva en les que per les seves dimensions es justifiqui la impossibilitat d'aconseguir els mínims establerts.

En tots els casos de dispensa, les places d'aparcament no edificades en la pròpia parcel·la hauran de preveure's en emplaçaments situats a menys de 100 metres dels límits d'aquesta. Aquestes places d'aparcament:

- a. Hauran de vincular-se registralment a l'edifici o parcel·la exceptuada de l'obligació.
- b. No podran disminuir la dotació obligatòria d'aparcament de cap altra edificació o parcel·la.

Les dues condicions s'han de justificar de forma prèvia a la concessió de la llicència d'obres i incloure com a condicionant d'aquesta.

-ARTICLE 5.8.06

APARCAMENTS A L'AIRE LLIURE A PARCEL·LES NO EDIFICADES

1 En tota parcel·la no edificada, es permetrà provisionalment la instal·lació i l'ús d'aparcaments a l'aire lliure, condicionant el terreny de forma d'acord a les seves característiques inicials i a la funció que provisionalment ha d'exercir i ajustant la resta de característiques al que resulti exigible en aplicació de la normativa reguladora de les activitats, havent, de forma prèvia a l'entrada en funcionament, efectuar els tràmits i obtenir les autoritzacions que siguin exigibles en aplicació del que disposa la Llei 7/2013, de 26 de novembre, del règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears.

2 Les autoritzacions per a l'ús com a aparcament provisional de terrenys inclosos en àrees de protecció de riscos (APR), Zones d'alt risc d'incendi i Zones de risc de contaminació d'aqüífers, han de garantir el compliment de les condicions necessàries per evitar aquests riscos.

Específicament, quan els aparcaments provisionals que es pretenguin instal·lar s'ubiquin en parcel·les total o parcialment ubicades a APR d'incendis o de Contaminació d'Aqüífers s'han d'adoptar mesures per evitar els esmentats riscos, que es concretaran en les següents:

2.1 En el cas de terrenys qualificats com APR d'incendis:

- a. Si l'aparcament té una capacitat superior a 25 vehicles serà necessari tramitar el corresponent Pla d'Emergències davant el Govern Balear.
- b. Si l'aparcament té una capacitat igual o inferior a 25 vehicles serà necessari dotar la instal·lació de les mesures contra incendis que el projecte d'activitat prevegi.
- c. No es procedirà a la tala d'arbrat tret que això sigui absolutament imprescindible pels accessos, permetent-se la poda de l'arbrat si calgués.

2.2 En el cas dels terrenys qualificats com a APR de vulnerabilitat d'aqüífers i en les zones de restriccions màximes dels perímetres de protecció dels pous d'abastament :

- a. Si l'aparcament té una capacitat superior a 25 vehicles serà necessari ubicar lavabos connectats a la xarxa de clavegueram o, si no fos possible la connexió, del tipus químic.
- b. Caldrà pavimentar la instal·lació amb un paviment que permeti absorbir els possibles vessaments d'olis o gasolines (del tipus totu artificial o similar).
- c. Si la instal·lació se situa en la zona de policia de la llera d'un torrent, caldrà l'informe de la Direcció General de Recursos Hídrics.

ARTICLE 5.10.04

CONSTRUCCIÓ DE VORERES

La construcció de la vorera contigua amb la façana d'un immoble amb llicència d'obra nova, ampliació o reforma atorgada és obligació de la propietat, sempre que la seva construcció existeixi o estigui prevista en el planejament general o de desenvolupament. No obstant això:

- a. En els vials d'amplada igual o inferior a cinc (5) metres no serà necessari disposar de voreres i hauran d'empedrar-se en la seva totalitat, tenint el caràcter de vianants amb trànsit restringit a residents.





b. En l'àmbit de la Urbanització Roca Llisa tan sols resultarà obligatòria l'execució de la vorera en el marge del vial en que de tal execució hi resulti el menor impacte possible, quedant els terrenys corresponents a la vorera de l'altre marge com a terrenys de reserva viària de cessió obligatòria i gratuïta.

Aquesta obligació inclou no només la del paviment en general, sinó també la de la col·locació de la corresponent vorada o encintat.

Les característiques de la vorera i de la vorada s'hauran d'adaptar al que estableixi l'ordenança municipal corresponent i s'haurà de procedir a l'arrencada i reposició de la vorada existent quan es donin les circumstàncies establertes en l'esmentada ordenança, havent de complir els requisits assenyalats en ella.

Per a la construcció de la vorera serà preceptiva la prèvia ordre de l'autoritat municipal o l'obtenció de la corresponent llicència municipal i, en tots dos casos, que hagi estat prèviament assenyalada la rasant pels serveis tècnics municipals.

Amb l'atorgament de la llicència d'obra nova, ampliació o reforma s'entendrà concedida també la llicència per a la construcció de la vorera corresponent.

No es podrà expedir la certificació municipal de terminació d'obres de nova planta, ampliació o reforma que autoritzi a l'ús de l'immoble, sense abans haver-se construït la vorera corresponent a la façana de l'edifici de què es tracti.

Tret que s'estipuli el contrari, la conservació i reparació de les voreres correrà a càrrec de l'Ajuntament.

- ARTICLE 6.2.06

SEPARACIONS O RECALADES A LÍMITS

1.- Llevat ordenança específica que ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents normes regiran no tan sols per damunt sinó també per sota del nivell de la planta baixa. Excepte indicació expressa en contra, es mesuraran des de l'alineació de referència fins la vora de qualsevol cos o element de l'edificació, inclosos voladissos, llevat de les simples volades i cornises de menys de cinquanta (50) centímetres de vol. Les separacions indicades a les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

2.- S'exclouen de l'obligació de la reculada a vial o espai lliure públic les bombones en planta baixa i els dipòsits quan es construeixin completament soterrats respecte del terreny natural.

3.- Quan en parcel·les inferiors a les mínimes, es justifiqui la impossibilitat de desenvolupar el programa mínim d'habitatge en una única planta amb les separacions a límits establertes, s'autoritzaran disminucions d'aquestes separacions, sempre que es disminueixi en igual proporció l'altura màxima de l'edifici computada en metres. La separació mínima, en tot cas, serà de dos (2) metres.

4.- Les piscines i les seves instal·lacions annexes hauran de respectar una reculada mínima de tres (3) metres respecte a límits i vials. No obstant això, quan siguin annexes a usos residencials i el pendent del solar sigui inferior a un deu per cent (10%), aquesta separació podrà reduir-se a un (1) metre sempre que la piscina no sobresurti del terreny natural més de cinquanta (50) centímetres. La separació mínima es mesurarà a partir del mirall d'aigua.

5.- Als espais de reculada no es permetrà realitzar construccions, encara que es permetran els paretons, bancs i massissos de separació de mitjaneres.

6.- Es podran ubicar en l'espai de reculada les caixes de comptadors, sempre que es situïn integrats en les tanques de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'altura màxima del tancament massís permès segons l'article 6.2.08.

7.- A les parcel·les amb terreny inclinat en sentit descendent a partir del vial, es podran realitzar a l'espai de reculada una plataforma descoberta per solar, amb una cota del paviment la diferència respecte a la de la vorera sigui com a màxim d'un (1) metre, i que permetin l'aparcament de vehicles i l'accés directe a l'edifici mitjançant una planta superior a la baixa. L'ample màxim d'aquestes plataformes serà de set (7) metres i per sota d'aquestes no es permetrà la ubicació de pilars ni de cap element d'obra, havent de quedar totalment obertes lateralment, així com mantenir-se el terreny natural sota elles, excepte, si n'és el cas, el pas de la rampa d'accés a l'aparcament amb una amplària màxima de tres (3) metres.

8.- A les zones unifamiliars amb tipologia d'edificació aïllada, quan les circumstàncies preexistents ho aconsellin i únicament respecte de vial de vianants, es podrà reduir a tres (3) metres la reculada a vial públic definit. En la resta de casos, la reducció de les reculades a vial precisarà de la prèvia formulació d'Estudi de detall justificatiu.



-ARTICLE 6.3.01

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA DE CASC ANTIC (CA)

1.- *Tipologia d'edificació: Segons alineació a vial corresponent al tipus d'edificació entre mitjaneres.*

2.- *Zones: S'estableix una única zona Casc Antic (CA) amb dues subzones:*

a) .- *CA-1, que es correspon amb els terrenys regulats pel Pla especial al nucli de Sant Carles les determinacions de les quals es regiran en tot el no específicament modificat per aquestes NS; i als terrenys del Puig de Missa al nucli de Santa Eulàlia en què, fins que no resulti definitivament aprovat el corresponent Pla especial, no s'autoritzaran noves construccions i les actuacions en edificis existents, a més de necessitar d'informe previ favorable de la Comissió de Patrimoni, han de mantenir la tipologia i la volumetria existents.*

b) .- *CA-2, corresponent a la resta de terrenys assignats a la qualificació CA en el nucli de Santa Eulàlia, que són els que es regulen directament per l'assenyalat en aquest article.*

3.- *Condicions específiques de l'edificació:*

a) .- *Les construccions existents que superin les condicions d'edificació establertes per a la zona, podran ser objecte de rehabilitació, reforma o restauració, per tal de millorar les seves condicions higienicosanitàries, o ser consolidades, sent obligatòria la conservació de les característiques tipològiques de les façanes i elements constructius fonamentals*

b) .- *En el cas que les edificacions limítrofes al solar que es pretengui construir no estiguin alineades a vial, s'haurà de projectar l'edificació de manera que no quedin mitjaneres cegues a la nova edificació, podent-se separar, tant de les mitjaneres com del vial, prèvia formulació d'Estudi de detall que reordeni el conjunt de volums i façanes amb els edificis adjacents.*

c) .- *En el cas de solars limítrofs amb edificis catalogats haurà de presentar un estudi de façanes i volums que garanteixi que la nova construcció no interfereix en la volumetria i característiques constructives de l'edifici catalogat.*

d) .- *Les noves edificacions han d'ajustar-se als plànols de façana a l'alineació viària, quedant prohibides les plantes baixes porticades obertes i hauran de respectar les característiques estructurals de les edificacions tradicionals.*

e) .- *Es permet el vol de balcons i terrasses amb les limitacions generals assenyalades als articles 5.1.09 i 6.1.08. Els cossos que surtin sobre la via pública no superaran una volada màxima de seixanta (60) centímetres. Es prohibeixen els cossos tancats en voladís.*

f) .- *El paviment de la planta baixa en cap cas superarà un (1) metre sobre el punt més desfavorable de la rasant de la vorera o, si no de la rasant del carrer.*

g) .- *No es permetran habitatges amb façana únicament a espai interior del pati d'illa que incompleixi el que disposa el Document Bàsic de Seguretat contra Incendis DB-SI*

4.- *Règim d'usos segons l'estructura, classificació, definició i condicions dels articles 5.2.01 a l'5.2.03:*

4.1.- *Ús característic:*

- *Ús residencial (R):*

a) .- *Habitatge unifamiliar. Situacions 1, 3 i 4*

b) .- *Habitatge unifamiliar adossat. Situacions 1, 3 i 4*

c) .- *Residencial plurifamiliar. Situacions 1, 3 i 4*

d) .- *Residencial comunitari. Situacions 3 i 4*

4.2.- *Usos permesos:*

- *Ús industrial (ID):*

a) .- *Industrial. Situació 2, 3 i 4*

c) .- *Tallers. Situació 2, 3 i 4*

Tan sols els de manufactures artesanals, sempre que comptin amb les mesures correctores necessàries per impedir molèsties als usos predominants i ajustats a les següents determinacions específiques: Sense molèsties per als altres usos. Potència mecànica màxima: 2 CV. Superfície màxima 300 m2. Decibels màxims: Segons ordenança municipal.

- *Ús de serveis (S):*

- *Allotjament Turístic. Situacions 3 i 4*

S'admet l'ús turístic per als nous establiments turístics en la modalitat d'hotel de ciutat i el pas de l'ús turístic existent a residencial en parcel·les de superfície inferior a 800 m², sense increment de la densitat de la parcel·la i complint amb la resta de condicions generals de la zona.

La implantació de l'ús turístic a les edificacions existents no podrà implicar canvis en els elements que defineixen les seves característiques tipològiques, estètiques o històriques i, en els casos d'una nova edificació o ampliació d'edificis existents, l'Ajuntament exigirà la comprovació, mitjançant l'oportú estudi, que suposa un impacte paisatgístic assumible i no resulta perjudicial per a l'entorn.

d) .- Establiments públics. Situacions 2, 3 i 4. Únicament els següents usos detallats:

d1) .- Activitats de restauració: Restaurants, Cafès i cafeteries, Bars i similars

- Ús d'equipaments (EQ)

a) .- Soci-cultural. Situacions 1, 2, 3 i 4

b) .- Docent. Situacions 1, 2, 3 i 4

c) .- Assistencial. Situacions 1, 2, 3 i 4

d) .- Sanitari. Situacions 2, 3 i 4

e) .- Administratiu i institucional. Situacions 1, 2, 3 i 4

f) .- Esportiu. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5

g) .- Recreatiu: Situacions 2, 3 i 4. Únicament els següents usos detallats:

g1) .- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com sales de cinema, teatres, sales de concerts.

h) .- Seguretat. Situacions 2, 3 i 4

l) .- Municipal divers. Situacions 1, 2, 3 i 4

- Comunicacions i infraestructures (CI):

a) .- Xarxa viària. situació 5

c) .- Instal·lacions i serveis. Situacions 2, 3 i 4

e) .- Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1, 2, 3 i 4

Les xarxes d'instal·lacions hauran de complir amb el que estableix la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població

f) .- Aparcament de vehicles. Situacions 1, 2, 3 i 4:

Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de cotxes. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme

Espais lliures (EL): Situació 5

4.3.- Usos prohibits

- Ús industrial (ID):

b) .- Magatzems.

Ús de serveis (S):

d) .- Establiments públics. Usos detallats:

d2) .- Activitats amb oferta musical: Cafès cantants, Cafès teatres, Tablaos flamencs, etc.

d3) .- Activitats previstes en l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: Sales de festa, sales de ball, discoteques, cafès concert, Clubs de platja, etc.

d4) .- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: casinos de joc, sales de bingo, Màquines recreatives i d'atzar, Salons recreatius, etc.

- Ús d'equipaments (EQ):

g) .- Recreatiu:

g2) .- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.

g3) .- Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que constitueixin atractors singulars de mobilitat

i) .- Abastament





- j) .- *Religió*
- k) .- *Cementiri*

-Comunicacions i infraestructures (CI)

- b) .- *Portuari*
- d) .- *Transports*
- g) .- *Estació de serveis*

5.- Condicions específiques d'estètica i composició: Resultaran d'aplicació les definides per a la zona Intensiva (I) excepte en les parcel·les amb façana al carrer Sant Jaume i al Passeig de s'Alamera, a les quals hi resultaran d'aplicació les següents:

5.1.- Composició de les edificacions i façanes:

- a) .- Els volums de l'edificació seran sempre de composició rectangular, prohibint els paraments i volums corbs, així com els que conformin torres cilíndriques o semicirculars.
- b) .- La composició dels buits de façana es durà a terme articulant els esmentats buits en una disposició sensiblement agrupada en eixos verticals i la superfície de la part massissa de les façanes predominarà davant la superfície de buits. Els buits seran rectangulars amb predomini de la seva dimensió vertical i la seva amplada màxima serà de 3.00 m. No es permetrà la successió reiterativa d'arcs
- c) .- La resolució de ritmes i morfologia dels buits s'adaptarà a les característiques tipològiques tradicionals de l'entorn.
- d) .- Les façanes posteriors i, en el seu cas, les laterals es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal.
- e) .- Es prohibeixen els balcons amb balustrades. Excepte en els ampits de coberta, les baranes seran sempre en sentit vertical, de fusta o ferro forjat típiques de l'illa.

5.2.- Materials i colors:

- a) .- Per al tractament general de la façana dels edificis serà obligat utilitzar el color blanc. Justificadament es podrà utilitzar la gamma d'ocres, sípia, siena clar i mangra i es permetran elements decoratius com marcs, arestes, sòcols, etc. En els colors abans esmentats i en gris o blau.
- b) .- Les baranes i reixes de ferro aniran, sense cap adorn, pintades en colors foscos: verd, gris o negre.

5.3.- Fusteria.

- a) .- Les persianes exteriors aniran pintades de color verd, blau, gris, blanc o de fusta natural envernissada, segons la tipologia tradicional i de manera que s'aconsegueixi la millor integració en l'entorn.
- b) .- La resta de fusteries exteriors, (portes i finestres, vidrieres, porta principal d'accés, etc.) seran de fusta natural envernissada o pintada d'igual color que les persianes.
- c) .- Les portes de garatge hauran de ser massisses de fusta natural envernissada o pintades d'igual color que les persianes. Les portes de tancament dels locals, magatzems, tallers o activitats similars podran ser massisses de fusta natural o de ferro, en el seu to natural, pintat imitant fusta o pintat d'igual color que les persianes, amb obertura practicable o basculant. Es prohibeixen les portes metàl·liques enrotllables.
- d) .- Els ferratges de la fusteria seran de ferro, sense adorns, pintats en colors foscos (gris o negre).

5.4.- Cobertes.

- a) .- Seran preferentment planes, admetent-se només la coberta inclinada amb pendent màxim del trenta per cent (30%) i en un únic sentit i inclinació. La coberta inclinada no podrà ocupar una superfície superior al trenta per cent (30%) de la total de les cobertes de l'edifici i anirà sempre rematada amb teula àrab de color natural o pintada en color blanc. Aquest tipus de coberta només podrà utilitzar-se per cobrir terrasses, adossades a l'edificació principal i situades en planta baixa.
- b) .- Es prohibeix expressament l'ús de plaques de fibrociment o plàstic.
- c) .- S'admetrà en les cobertes planes, només quan sigui necessari, l'obertura de petites claraboies i lluernes, però no es permet, en les cobertes planes o inclinades, la col·locació de finestres.
- d) .- Tots els elements situats sobre la coberta de l'edifici hauran d'integrar-se arquitectònicament a l'edificació, separant excepte impossibilitat física un mínim de 3 metres de les façanes a vial i espai lliure públic, i es prohibeix la ubicació en la mateixa de dipòsits de fibrociment visibles des del carrer i de rètols publicitaris.

5.5.- Limitacions a el disseny i publicitat dels locals comercials.

- a) .- Es prohibeix la manipulació dels paraments de façana de planta baixa, mitjançant materials o pintura superposats, havent de mantenir un tractament de continuïtat amb la resta de la façana.



- b) .- Els accessos i aparadors tindran una amplada màxima de dos (2) metres. Els aparadors, que no siguin el portal, no podran situar-se a una altura de la rasant del carrer inferior a seixanta (60) centímetres
- c) .- Els tancaments es podran resoldre mitjançant portes de fusta tradicionals.
- d) .- Els rètols han de quedar totalment inscrits en els buits dels aparadors o accessos, sobresortint un màxim de cinc (5) centímetres a partir de dos metres i vint centímetres (2,20) d'altura sobre la rasant del carrer i l'altura màxima serà de cinquanta (50) centímetres.
- e) .- Només es permetran rètols, excepte d'utilitat pública, dels següents tipus: Lletres soltes de llautó, ferro, fusta i ceràmiques o artesanals i lletres pintades o gravades sobre vidre, fusta o similars
- f) .- Els rètols identificaran el local però no tindran marques publicitàries.
- g) .- Excepte en el cas de les farmàcies, la il·luminació del rètol no podrà ser intermitent, ni mòbil i, en cap cas, la font d'il·luminació podrà quedar vista. Ha d'estar protegit per una pantalla opaca o translúcida, prohibint qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant.
- h) .- S'autoritzen tendals de lona mòbils, dins de la gamma de color de la façana i sense cap tipus de lletra i publicitat, sempre que estiguin col·locats a l'interior d'un buit i que la seva dimensió horitzontal, un cop desplegat, sigui igual o inferior a un (1) metre i se situïn a una altura superior a dos metres i vuitanta centímetres (2,80). Es prohibeix l'ús de qualsevol tipus de material plàstic.

5.6.- Els edificis que es construeixin a l'àrea exterior, confrontant amb el Casc Antic o inclosos dins de l'àmbit de protecció d'algun BIC, hauran de quedar integrats amb els components, per la qual cosa haurà d'incorporar estudi de l'entorn urbà circumdant (característiques arquitectòniques dels edificis, colors, etc.) i de les seves visuals.

5.7.- Les condicions d'estètica i composició en l'àmbit dels Plans especials de protecció, seran les definides en aquests i, en el no regulat, les anteriors condicions que, en el seu cas, podran aplicar-se restrictivament.

-ARTICLE 6.3.02

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA INTENSIVA (I)

1.- Tipologia d'edificació: Segons alineació a vial corresponent al tipus d'edificació entre mitjaneres

2.- Zones: S'estableix una única zona: Intensiva 1 (I-1).

3.- Condicions específiques de l'edificació:

- a) .- L'ordenació de cada illa s'especifica en els plànols corresponents, podent ser definida mitjançant ocupació màxima de solar o per profunditat edificable. A les illes qualificades com VE es respectaran les condicions d'ordenació actuals o les definides pel corresponent instrument d'ordenació de desenvolupament.
- b) .- Es permet el vol de balcons i terrasses amb les limitacions generals assenyalades en els articles 5.1.09 i 6.1.08. Es prohibeixen els cossos tancats en voladís.
- c) .- Es permetran els habitatges amb façana a espai interior del pati d'illa sempre que aquest espai compleixi el que disposa el Document Bàsic de Seguretat contra Incendis DB-SI

4.- Règim d'usos segons l'estructura, classificació, definició i condicions dels articles 5.2.01 al 5.2.03:

4.1.- Ús característic:

-Ús residencial (R):

- a) .- Habitatge unifamiliar. Situacions 1, 3 i 4
- b) .- Habitatge unifamiliar adossat. Situacions 1, 3 i 4
- c) .- Residencial plurifamiliar. Situacions 1, 3 i 4
- d) .- Residencial comunitari. Situacions 3 i 4

4.2.- Usos permesos:

-Ús industrial (ID):

- a) .- Industrial. Situacions 2, 3 i 4
- b) .- Magatzems. Situació 2, 3 i 4
- c) .- Tallers. Situacions 2, 3 i 4

Únicament ajustats a les següents determinacions específiques: Sense molèsties pels altres usos. Potència mecànica màxima: 10 CV. Superfície màxima 300 m². Decibels màxims: Segons normativa o ordenança municipal.





Ús de serveis (S):

a) .- Comercial. Situacions 2, 3 i 4

Únicament comerç al detall i concretament els usos establerts en la secció G de la classificació nacional d'activitats econòmiques, aprovada pel Reial decret 1560/1992, de 18 de desembre.

b) .- Administratiu privat. Situacions 1, 2, 3 i 4

c) .- Allotjament Turístic. Situacions 3 i 4

S'admet l'ús turístic per als nous establiments turístics en la modalitat d'hotel de ciutat i el pas de l'ús turístic existent a residencial en parcel·les de superfície inferior a 800 m2, sense increment de la densitat de la parcel·la i complint amb la resta de condicions generals de la zona

d) .- Establiments públics. Situacions 2, 3 i 4. Únicament els següents usos detallats:

d1) .- Activitats de restauració: Restaurants, Cafès i cafeteries, Bars i similars

d2) .- Activitats amb oferta musical: Cafès cantants, Cafès teatres, Tablaos flamencs, etc., sempre que s'efectuïn en locals tancats

d4) .- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: casinos de joc, sales de bingo, Màquines recreatives i d'atzar, Salons recreatius, etc.

- Ús d'equipaments (EQ)

a) .- Soci-cultural. Situacions 1, 2, 3 i 4

b) .- Docent. Situacions 1, 2, 3 i 4

c) .- Assistencial. Situacions 1, 2, 3 i 4

d) .- Sanitari. Situacions 2, 3 i 4

e) .- Administratiu i institucional. Situacions 1, 2, 3 i 4

f) .- Esportiu. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5

g) .- Recreatiu. Situacions 2, 3 i 4. Únicament l'ús detallat:

g1) .- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com sales de cinema, teatres, sales de concerts.

h) .- Seguretat. Situacions 2, 3 i 4

l) .- Municipal divers. Situacions 1, 2, 3 i 4

- Comunicacions i infraestructures (CI):

a) .- Xarxa viària. situació 5

c) .- Instal·lacions i serveis. Situacions 2, 3 i 4

e) .- Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1, 2, 3 i 4

f) .- Aparcament de vehicles. Situacions 1, 2, 3 i 4:

Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de cotxes. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme

- Espais lliures (EL): Situació 5

4.3.- Usos prohibits:

- Ús de serveis (S):

d) .- Establiments públics. Usos detallats:

d3) .- Activitats previstes en l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: Sales de festa, sales de ball, discoteques, cafès concert, Clubs de platja, etc.

- Ús d'equipaments (EQ):

g) .- Recreatiu:

g2) .- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.

g3) .- Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que constitueixin atractors singulars de mobilitat

i) .- Abastament

j) .- Religiós

k) .- Cementiri

- Comunicacions i infraestructures (CI)

b) .- Portuari



- d) .- Transports
- g) .- Estació de serveis

5.- Condicions específiques d'estètica i composició:

5.1.- Composició de les edificacions i façanes:

- a) .- La composició dels buits de façana s'adaptarà a les característiques tipològiques tradicionals de l'entorn.
- b) .- Les façanes posteriors i, en el seu cas, les laterals es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal.
- c) .- Quan hagin de quedar mitjaneres cegues, encara que no siguin pròpies, han de tractar-se per tal que quedin arquitectònicament integrades a l'edifici a l'efecte de minimitzar la seva visió des de l'espai públic.
- d) .- Es prohibeixen els balcons amb balustrades.

5.2.- Materials i colors:

- a) .- Les façanes s'acabaran amb materials petris tradicionals o amb aplacats mats que s'integrin en l'entorn, o podran ser revocades i referides, utilitzant el color blanc o, justificadament, colors dins els tons dominants a la zona.
- b) .- Les ampliacions de façana o augment d'altura que es realitzin, hauran d'executar-se amb els mateixos acabats que els murs originals de manera que el tractament exterior de cada façana sigui homogeni.

5.3.- Cobertes.

- a) .- Es resoldran amb coberta plana o inclinada per aconseguir una millor integració en l'entorn. Les cobertes inclinades, seran de teula àrab color ocre, sense pintar ni vitrificar i amb un pendent màxim del trenta per cent (30%). La coberta inclinada no podrà ocupar una superfície superior al trenta per cent (30%) de la total de les cobertes de l'edifici i només podrà utilitzar-se per cobrir terrasses o voladissos adossats a l'edificació.
- b) .- Tots els elements situats sobre la coberta de l'edifici es separaran una distància mínima de tres (3) metres de les façanes i hauran d'integrar-se arquitectònicament a l'edificació.
- c) .- Es prohibeixen els dipòsits de fibrociment visibles des del carrer.

5.4.- Els edificis que es construeixin a l'àrea exterior, confrontant amb el Casc Antic o inclosos dins de l'àmbit de protecció d'algun BIC, hauran de quedar integrats amb els components, per la qual cosa s'haurà d'incorporar estudi de l'entorn urbà circumdant (característiques arquitectòniques dels edificis, colors, etc.) i de les seves visuals.

-ARTICLE 6.3.03

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA EXTENSIVA RESIDENCIAL (E)

1.- Tipologia d'edificació: Aïllada. La situació de l'edifici en la parcel·la es regeix per separacions als límits i a les alineacions.

2.- Zones: S'estableixen dos tipus de zones:

- a) .- Extensiva plurifamiliar EP, amb les subzones E-P1, E-P2, E-P3, E-P4, E-P5 i E-P6
- b) .- Extensiva unifamiliar EU, amb les subzones: E-U1, E-U2, E-O3, E-U4, E-U5, E-U6 i E-U7.

3.- Condicions específiques d'edificació:

- a) .- Es podran realitzar accessos a garatge, tant en planta baixa com soterrani, a raó d'un accés per ample mínim de parcel·la o solar.

4.- Règim d'usos segons l'estructura, classificació, definició i condicions dels articles 5.2.01 al 5.2.03:

4.1.- Zona extensiva plurifamiliar (EP).

4.1.1.- Ús característic:

- Ús residencial (R), (RT):

- a) .- Habitatge unifamiliar. Situacions 1, 3 i 4
- b) .- Habitatge unifamiliar adossat. Situacions 1, 3 i 4
- c) .- Residencial plurifamiliar. Situacions 1, 3 i 4



d) .- Residencial comunitari. Situacions 3 i 4

4.1.2.- Usos permesos:

- Ús industrial (ID):

- a) .- Industrial. Situació 2 i 4
- b) .- Magatzems. Situació 2 i 4
- c) .- Tallers. Situació 2 i 4

Únicament s'admetran els usos industrials ajustats a les següents determinacions específiques: Sense molèsties pels altres usos. Potència mecànica màxima: 10 CV. Superfície màxima 300 m2. Decibels màxims: Segons normativa o ordenança municipal.

Ús de serveis (S):

a) .- Comercial. Situacions 2, 3 i 4

Únicament comerç al detall i concretament els usos establerts en la secció G de la classificació nacional d'activitats econòmiques, aprovada pel Reial decret 1560/1992, de 18 de desembre.

b) .- Administratiu privat. Situacions 1, 2, 3 i 4

c) .- Allotjament Turístic. Situacions 3 i 4. Únicament en el nucli de Santa Gertrudis i en la modalitat d'hotel de ciutat.

d) .- Establiments públics. Situacions 2, 3 i 4. Únicament els següents usos detallats:

d1) .- Activitats de restauració: Restaurants, Cafès i cafeteries, Bars i similars

d2) .- Activitats amb oferta musical: Cafès cantants, Cafès teatres, Tablaos flamencs, etc., sempre que s'efectuïn en locals tancats

d4) .- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: casinos de joc, sales de bingo, Màquines recreatives i d'atzar, Salons recreatius, etc.

- Ús d'equipaments (EQ)

a) .- Soci-cultural. Situacions 1, 2, 3 i 4

b) .- Docent. Situacions 1, 2, 3 i 4

c) .- Assistencial. Situacions 1, 2, 3 i 4

d) .- Sanitari. Situacions 2, 3 i 4

e) .- Administratiu i institucional. Situacions 1, 2, 3 i 4

f) .- Esportiu. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5

g) .- Recreatiu. Situacions 2, 3 i 4. Únicament l'ús detallat:

g1) .- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com sales de cinema, teatres, sales de concerts.

h) .- Seguretat. Situacions 2, 3 i 4

l) .- Municipal divers. Situacions 1, 2, 3 i 4

- Comunicacions i infraestructures (CI):

a) .- Xarxa viària. situació 5

c) .- Instal·lacions i serveis. Situacions 2, 3 i 4

e) .- Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1, 2, 3 i 4

f) .- Aparcament de vehicles. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5:

Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de cotxes. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme

- Espais lliures (EL): Situació 5

4.1.3.- Usos prohibits

- Ús de serveis (S):

d) .- Establiments públics. Usos detallats:

d3) .- Activitats previstes en l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: Sales de festa, sales de ball, discoteques, cafès concert, Clubs de platja, etc.

- Ús d'equipaments (EQ):

g) .- Recreatiu:

g2) .- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.





g3) .- *Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que constitueixin atractors singulars de mobilitat*

i) .- *Abastament*

j) .- *Religiós*

k) .- *Cementiri*

- *Comunicacions i infraestructures (CI)*

b) .- *Portuari*

d) .- *Transports*

g) .- *Estació de serveis*

4.2.- *Zona extensiva unifamiliar (EU).*

4.2.1.- *Ús característic:*

- *Ús residencial (R), (RT):*

a) .- *Habitatge unifamiliar. Situacions 1 i 4*

4.2.2.- *Usos permesos:*

- *Ús de serveis (S):*

a) .- *Comercial. Situacions 2 i 3. Únicament annex a l'ús característic*

b) .- *Administratiu privat. Situacions 1, 2 i 3. Únicament annex a l'ús característic*

- *Ús d'equipaments (EQ)*

a) .- *Soci-cultural. Situacions 1, 2, 3 i 4*

b) .- *Docent. Situacions 1, 2, 3 i 4*

c) .- *Assistencial. Situacions 1, 2, 3 i 4*

d) .- *Sanitari. Situacions 2, 3 i 4*

e) .- *Administratiu i institucional. Situacions 1, 2, 3 i 4*

f) .- *Esportiu. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5*

g) .- *Recreatiu. Situacions 2, 3 i 4. Únicament l'ús detallat:*

g1) .- *Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com sales de cinema, teatres, sales de concerts.*

h) .- *Seguretat. Situacions 2, 3 i 4*

l) .- *Municipal divers. Situacions 1, 2, 3 i 4*

- *Comunicacions i infraestructures (CI):*

a) .- *Xarxa viària. situació 5*

c) .- *Instal·lacions i serveis. Situacions 1 i 4*

e) .- *Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1 i 4*

f) .- *Aparcament de vehicles. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme*

- *Espais lliures (EL): Situació 5*

4.2.3.- *Usos prohibits:*

- *Ús residencial (R):*

b) .- *Habitatge unifamiliar adossat.*

c) .- *Residencial plurifamiliar.*

d) .- *Residencial comunitari.*

- *Ús industrial (ID):*

a) .- *Industrial.*

b) .- *Magatzems.*

c) .- *Tallers.*



-Ús de serveis (S):

- c) .- Allotjament Turístic.
- d) .- Establiments públics.

-Ús d'equipaments (EQ):

- g) .- Recreatiu:
- g2) .- Activitats efectuades a grans instal·lacions, com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.
- g3) .- Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població no incloses en el concepte d'establiment públic per constituir atractors singulars de mobilitat.
- i) .- Abastament
- j) .- Religios
- k) .- Cementiri

-Comunicacions i infraestructures (CI)

- b) .- Portuari
- d) .- Transports
- g) .- Estació de serveis

5 Condicions específiques d'estètica i composició:

5.1 Composició de les façanes:

- a) .- Les façanes laterals i les posteriors es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal i hauran de projectar-se per tal que no quedin mitjaneres cegues.
- b) .- Es prohibeixen els balcons amb balustrades.

5.2 Materials i colors:

- a) .- Les façanes s'acabaran amb materials petris tradicionals o amb aplacats mats que s'integrin en l'entorn, o podran ser revocades i arrebossades, utilitzant el color blanc o, justificadament, colors dins els tons dominants a la zona.
- b) .- Les ampliacions de façana o augment d'altura que es realitzin en edificis existents hauran d'executar-se de manera que el tractament exterior de tota la façana sigui homogeni.

5.3 Cobertes.

- a) .- Es resoldran amb coberta plana o, justificadament, inclinada per aconseguir una millor integració en l'entorn. Les cobertes inclinades seran de teula àrab color ocre, sense pintar ni vitrificar i amb un pendent màxim del trenta per cent (30%). La coberta inclinada no podrà ocupar una superfície superior al trenta per cent (30%) de la total de les cobertes de l'edifici.
- b) .- Els elements situats sobre la coberta de l'edifici hauran d'integrar-se arquitectònicament a l'edificació.
- c) .- Es prohibeixen els dipòsits de fibrociment visibles des del carrer.

-ARTICLE 6.3.04

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA (T)

1.- Tipologia d'edificació: Aïllada. La situació de l'edifici en la parcel·la es regeix per separacions als límits i a les alineacions.

2.- Zones: S'estableix una única zona Extensiva turística E-T amb quatre subzones: E-T1, E-T2, E-T3 i E-T4).

3.- Condicions específiques d'edificació:

- a) .- Les condicions específiques per als nous edificis destinats a allotjament turístic s'estableixen a l'article 6.3.05.

4.- Règim d'usos segons l'estructura, classificació, definició i condicions dels articles 5.2.01 al 5.2.03:



4.1.- Ús característic:

- Ús de serveis (S):

c) .- Allotjament Turístic. Situacions 1, 3 i 4

4.2.- Usos permesos:

- Ús residencial (RT): Exclusivament per personal empleat o de direcció així com pels propietaris acollits a les modalitats de propietat turística definides per la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, en les condicions que per reglament s'estableixin. Fins que no entri en vigor aquesta disposició reglamentària hauran d'autoritzar-se prèviament per l'administració turística competent.

- Ús industrial (ID): Únicament:

b) .- Magatzems. Vinculats i al servei de l'explotació turística, en les condicions que per reglament s'estableixin. Fins que no entri en vigor aquesta disposició reglamentària hauran d'autoritzar-se prèviament per l'administració turística competent.

- Ús de serveis (S): Únicament els vinculats i al servei de l'explotació turística, en les condicions que per reglament s'estableixin. Fins que no entri en vigor aquesta disposició reglamentària i llevat d'autorització prèvia per l'administració turística competent:

a) .- Comercial. Situacions 2, 3 i 4

d) .- Establiments públics. Situacions 2, 3 i 4:

d1) .- Activitats de restauració: Restaurants, Cafès i cafeteries, Bars i similars

d2) .- Activitats amb oferta musical: Cafès cantants, Cafès teatres, Tablaos flamencs, etc.

d3) .- Activitats previstes en l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: Sales de festa, sales de ball, discoteques, cafès concert, Clubs de platja, etc.

d4) .- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: casinos de joc, sales de bingo, Màquines recreatives i d'atzar, Salons recreatius, etc.

- Ús d'equipaments (EQ): Tan sols els vinculats i al servei de l'explotació turística, en les condicions que per reglament s'estableixin. Fins que no entri en vigor aquesta disposició reglamentària i excepte autorització prèvia per l'administració turística competent:

a) .- Soci-cultural. Situacions 2, 3 i 4

b) .- Docent. Situacions 2, 3 i 4

c) .- Assistencial. Situacions 2, 3 i 4

d) .- Sanitari. Situacions 2, 3 i 4

f) .- Esportiu. Situacions 2, 3, 4 i 5

g) .- Recreatiu. Situacions 2, 3 i 4

g1) .- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com sales de cinema, teatres, sales de concerts.

g2) .- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.

- Comunicacions i infraestructures (CI):

a) .- Xarxa viària. situació 5

c) .- Instal·lacions i serveis. Situacions 2, 3 i 4

e) .- Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1, 2, 3 i 4

f) .- Aparcament de vehicles. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5:

- Espais lliures (EL): Situació 5

4.3 Usos prohibits:

Ús residencial (RT):

c) .- Residencial plurifamiliar

d) .- Residencial comunitari

Ús industrial (ID):

a) .- Industrial.

c) .- Tallers.

Ús d'equipaments (EQ)

e) .- Administratiu i institucional.

g) .- Recreatiu:





- g3) .- *Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que constitueixin atractors singulars de mobilitat*
 - h) .- *Seguretat.*
 - i) .- *Abastament*
 - j) .- *Religiós*
 - k) .- *Cementiri*
 - l) .- *Municipal divers*
- Comunicacions i infraestructures (CI)*
- b) .- *Portuari*
 - d) .- *Transports*
 - g) .- *Estació de serveis*

5 Condicions específiques d'estètica i composició:

5.1 Composició de les façanes:

- a) .- *Les façanes laterals i les posteriors es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal. Aquestes hauran de projectar-se de manera que no quedin mitjaneres cegues.*
- b) .- *Es prohibeixen els balcons amb balustrades.*

5.2 Materials i colors:

- a) .- *Les façanes s'acabaran amb materials petris tradicionals o amb aplacats mats que s'integrin en l'entorn, o podran ser revocades i arrebossades, utilitzant el color blanc o, justificadament, colors dins dels tons dominants a la zona.*
- b) .- *Les ampliacions de façana o augment d'altura que es realitzin en edificis existents hauran d'executar-se de manera que el tractament exterior de tota la façana sigui homogeni.*

5.3 Cobertes.

- a) .- *Es resoldran amb coberta plana o, justificadament, inclinada per aconseguir una millor integració en l'entorn. Les cobertes inclinades seran de teula àrab color ocre, sense acolorir, excepte en color blanc, ni vitrificar i amb un pendent màxim del trenta per cent (30%). La coberta inclinada no podrà ocupar una superfície superior al trenta per cent (30%) de la total de les cobertes de l'edifici.*
- b) .- *Els elements situats sobre la coberta de l'edifici hauran d'integrar-se arquitectònicament a l'edificació.*
- c) .- *Es prohibeixen els dipòsits de fibrociment visibles des del carrer.*

- ARTICLE 6.3.05

ORDENACIÓ DELS ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC

1.- Condicions generals.

1.1.- El còmput del número de places s'efectuarà de la manera següent:

- a) .- *Allotjaments turístics d'apartaments: 2 places per estudi projectat, 3 places per apartament d'un dormitori i 2 places més per cada dormitori suplementari.*
- b) .- *Establiments hotelers i similars: Habitacions dobles: 2 places. Habitacions individuals: 1 plaça (màxim: 10% del total). Les habitacions amb saló computaran com 2 places per cada bany de què disposin.*
- c) .- *En el cas dels hotels rurals, agroturismes, turisme d'interior i habitatge turístic de vacances, d'acord amb el que preveu la normativa d'habitabilitat.*

2. Condicions específiques per a establiments de nova creació:

2.1.- Categoria mínima per a cada tipus d'establiment.

- *Hotels: 4 estrelles*
- *Apartaments turístics 3 claus.*

2.2.- Intensitat d'ús turístic (places / m2 de solar), sense perjudici de les variacions en la intensitat d'ús que resulti de la normativa sobre intercanvi i reconversió d'establiments turístics 1/60.



2.3.- Diàmetre màxim del cercle en què ha de resultar inscriptible la planta de l'edifici (m): 60. No obstant això, s'admetran passadissos de connexió entre edificis, planta soterrani i planta baixa. Les connexions en planta baixa podran tancar-se mitjançant materials translúcids.

2.4.- Paràmetres generals de l'edificació:

- a) .- Ocupació màxima del solar (%): 40
- b) .- Superfície mínima d'aparcaments privats destinats a autocars i turismes (m2/plaça): 3, incloent la part proporcional d'accessos i carrils de circulació.
- c) .- Superfície mínima de parcel·la destinada a equipament esportiu privat (m2/plaça): 6.
- d) .- Condicions de les piscines:
 - Superfície mínima de mirall d'aigua (m2/plaça): 1,2, amb una superfície mínima: 60 m2.
 - Volum mínim (m3 d'aigua per m2 projectat de mirall d'aigua): 1,2.
 - S'haurà de complir, a més, amb l'establert en el Decret 53/1995, de 18 de maig, relatiu a les condicions higienicosanitàries.
- e) .- Superfície mínima de terrasses destinades a solàrium (m2/plaça): 2,8.
- f) .- Superfície mínima destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat: Resta de la parcel·la.

3 Queden exonerats de compliment de les condicions determinades en l'apartat 2 d'aquest article, havent, en tot cas, de complir amb la normativa turística específica de l'activitat, els següents establiments:

- a) .- Els que s'ubiquin en zona apta per a hotels de ciutat. Aquesta zona serà la delimitada per les qualificacions urbanístiques on aquesta modalitat de l'ús d'allotjament turístic estigui expressament admesa, així com per les qualificacions T dels nuclis de Santa Eulària des Riu i Siesta, havent els establiments emplaçats en aquestes últimes mantenir en tot cas l'actual ràtio turística.
- b) .- Els que es situïn en edificis emparats per la Llei del patrimoni històric o que estiguin catalogats pel planejament.
- c) .- Els que es projectin d'acord amb el que disposa la legislació i normativa per la qual es regula la prestació de serveis turístics en el medi rural.

4.- Intercanvi d'aprofitament i reconversió.

Són el conjunt d'actuacions i mesures que la normativa turística estableix amb la finalitat d'eliminar o substituir els establiments d'allotjaments turístics obsolets i millorar el nivell de les dotacions d'espais lliures públics i d'equipaments de les zones turístiques. Aquestes actuacions es desenvoluparan d'acord amb el que estableix la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears.

5.- Mesures per a la millora de les condicions dels establiments turístics existents amb anterioritat a les NS i inscrits en el Registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics d'Eivissa.

5.1.- Condicions per a l'agrupació de diverses parcel·les:

Els solars confrontants, o separats mitjançant vial o espai lliure públic, als quals les NS assignin l'ús d'allotjament turístic, l'ús previst no sigui el d'equipament, excepte espai lliure privat o zona esportiva privada, es podran agrupar aquells amb la finalitat d'augmentar la mida de la parcel·la turística. Es requerirà per a això la prèvia inscripció en el Registre de la Propietat de l'agrupació de les parcel·les i de la unitat d'explotació indivisible, sempre que aquesta no es trobi afectada per altres usos que els previstos en el projecte autoritzat per l'administració turística competent i que es respecti el principi d'ús exclusiu.

5.2.- Condicions d'edificació de la parcel·la agregada:

Es mantindran les condicions d'edificació pròpies de la qualificació de les parcel·les agregades, excepte la reculada que serà el de la qualificació turística. L'ordenació de la parcel·la resultant s'efectuarà procurant una racional disposició dels espais lliures.

5.3.- Condicions d'ús:

- a) .- Usos admesos en els solars agregats: Àrees enjardinades, piscina, solàrium, instal·lacions esportives, edificis d'allotjament i qualsevol altra activitat pròpia dels establiments turístics.
- b) .- Quan la parcel·la agregada no tingui cap límit comú amb una zona residencial, s'admetrà que se li ubiquin tots els usos permesos en la parcel·la principal.
- c) .- Quan la parcel·la agregada estigui qualificada com a espai lliure privat o zona esportiva privada, els usos admesos seran els propis d'aquestes qualificacions.





5.4.- Índex d'intensitat de l'ús turístic (It):

- a) .- Índex d'intensitat de l'ús turístic de la parcel·la agregada (plaça/m2 solar): Segons la zona turística. Això no obstant, quan la parcel·la agregada sigui d'ús residencial s'haurà d'aplicar l'índex d'aquesta zona (Ir) si d'això resultés una població menor. L'aplicació s'efectuarà aplicant la ràtio de 3 places/habitatge.
- b) .- En les operacions de reconversió, intercanvi d'aprofitament i en les legalitzacions, s'admetran les intensitats d'ús que determinin les normes generals i les autoritzacions vigents concedides per l'administració turística competent.

6.- Sigui quina sigui la qualificació T de la parcel·la en què s'ubiquen, a les ampliacions i reformes dels edificis d'allotjament turístic encaminades a la seva reconversió a establiments de 4 i 5 estrelles, són aplicables indistintament les determinacions de la qualificació assignada als terrenys o, prèvia aprovació d'estudi de detall justificatiu de l'adequació de l'edifici o edificis resultants a les característiques tipològiques de l'entorn en què s'emplacen, els paràmetres d'ocupació i altura de les qualificacions atorgades als terrenys que majoritàriament constitueixen el seu entorn, podent l'edificabilitat arribar a un índex màxim de 35 m2 per plaça prevista.

7.- En els casos de reconversió a ús residencial dels establiments situats a les parcel·les qualificades com a T ubicades a les zones de Casc Antic (CA) i Intensiva (I-1), són aplicables les ordenances corresponents a l'illa en què s'ubiquen.

8.- Els establiments d'allotjament situats en zona turística mantindran l'edificabilitat legalment existent fins a l'aprovació del pla especial que ordeni la zona.

9.- Els hotels de ciutat s'ajustaran a les condicions de qualitat turística relatives als establiments d'allotjament de 4 estrelles.

-ARTICLE 6.3.08

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA D'EQUIPAMENT (EQ)

1.- Tipologia d'edificació: Les de la zona en què s'assentin, podent optar per altres tipologies diferents prèvia formulació d'Estudi de detall mitjançant el qual es justifiqui l'adequada implantació de l'edifici en l'entorn.

2.- Zones: S'estableix una única zona Equipament EQ, amb les següents subzones: Soci-cultural (EQ-SC), Docent (EQ-D), Assistencial (EQ-A), Sanitari (EQ-S), Administratiu i institucional (EQ-AI), Esportiu (EQ-E), Recreatiu (EQ-R), Seguretat (EQ-SG), Abastament (EQ-AB), Religió (EQ-RL), Cementiri (EQ-C) i Municipal divers (EQ-MD)

3.- Condicions específiques de l'edificació:

- a) .- Les condicions i paràmetres d'edificació aplicables als equipaments de titularitat pública i als que siguin titularitat de ONGD qualificades, que desenvolupin la seva activitat en l'àmbit del municipi i preferentment en les àrees de Serveis Socials i d'Igualtat, seran els necessaris en funció de les característiques i necessitats de l'ús a què es destini l'edifici.
- b) .- Les condicions i paràmetres d'edificació aplicables als equipaments de domini privat ubicats en zona de tipologia contínua seran els de la zona en què s'ubiquen. Els aplicables als ubicats en zona de tipologia aïllada, els específicament definits i, en absència d'aquests, els definits en l'Annex I.
- c) .- Quan es prevegin edificacions no ajustades a les característiques dels teixits urbans de l'entorn, prèvia la seva autorització s'ha de formular Estudi de detall justificatiu de la solució adoptada.
- d) .- L'ocupació en parcel·les qualificades com a zona d'equipament docent (EQ-D) es refereix només a les edificacions i no s'inclouen els porxos, passos, patis, pistes esportives o similars que estiguin cobertes.
- e) .- Les edificacions en zona qualificada com a equipament esportiu EQ-E inclouran els vestidors, dutxes, lavabos, equipament sanitari, club amb bar annex i magatzems.
- g) .- Les edificacions en tipologia aïllada hauran de projectar-se de manera que no quedin mitjaneres cegues.

4. - Règim d'usos segons l'estructura, classificació, definició i condicions dels articles 5.2.01 al 5.2.03, tenint els usos detallats d'equipament definits per a cadascuna de les subzones caràcter vinculant per als equipaments de titularitat privada i indicatiu per als de titularitat pública, que admetran indistintament qualsevol dels usos d'equipament, amb excepció dels permesos únicament en subzona amb qualificació específica:

4.1.- Ús característic:

- Ús d'equipaments (EQ):

- a) .- Sociocultural (EQ-SC). Situacions 1, 2, 3 i 4
- b) .- Docent (EQ-D). Situacions 1, 2, 3 i 4
- c) .- Assistencial (EQ-A). Situacions 1, 2, 3 i 4





- d) .- Sanitari (EQ-S). Situacions 2, 3 i 4
- e) .- Administratiu i institucional (EQ-AI). Situacions 1, 2, 3 i 4
- f) .- Esportiu (EQ-E). Situacions 1, 2, 3, 4 i 5
- g) .- Recreatiu (EQ-R):
 - g1) .- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com sales de cinema, teatres, sales de concerts. Situacions 2, 3 i 4
 - g2) .- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars. Situacions 2, 3 i 4
 - g3) .- Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població no incloses en el concepte d'establiment públic per constituir atractors singulars de mobilitat. Únicament en subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible en zona qualificada EQ-MD. Situacions 2, 3 i 4
- h) .- Seguretat (EQ-SG). Situacions 2, 3 i 4
- i) .- Abastament (EQ-AB). Únicament en subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible en zona qualificada EQ-MD. Situacions 2, 3 i 4
- j) .- Religiós (EQ-RL). Únicament en subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible en zona qualificada EQ-MD. Situacions 2, 3 i 4
- k) .- Cementiri (EQ-C). Únicament en subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible en zona qualificada EQ-MD. Situació 4
- l) .- Municipal divers (EQ-MD). Situacions 1, 2, 3 i 4

4.2.- Usos permesos:

- Ús residencial (R). Únicament l'ús detallat:

- a) .- Habitatge unifamiliar. Únicament per al guarda i una per parcel·la. Situació 1, 3 i 4.
 - Ús industrial (ID):
 - b) .- Magatzems. Únicament vinculat a l'ús característic
 - Ús de serveis (S). Situació 1, 3 i 4:
 - a) .- Comercial.
 - b) .- Administratiu privat
 - d) .- Establiments públics:
 - d1) .- Activitats de restauració: Restaurants, Cafès i cafeteries, Bars i similars
 - d2) .- Activitats amb oferta musical: Cafès cantants, Cafès teatres, Tablaos flamencs, etc., únicament a la subzona EQ-R.
 - d3) .- Activitats previstes en l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: Sales de festa, sales de ball, discoteques, cafès concert, Clubs de platja, etc., únicament a la subzona EQ-R.
 - d4) .- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: casinos de joc, sales de bingo, Màquines recreatives i d'atzar, Salons recreatius, etc., únicament a la subzona EQ R.
- Els usos de serveis només s'admetran com a usos complementaris i vinculats al característic i la seva superfície conjunta, excepte justificació en funció de l'activitat, no podrà superar el trenta per cent (30%) de l'edificabilitat màxima permesa en la parcel·la.

- Comunicacions i infraestructures (CI)

- a) .- Xarxa viària
- c) .- Instal·lacions i serveis
- e) .- Comunicacions i telecomunicacions
- f) .- Aparcament de vehicles

- Espais lliures (EL). situació 5

4.3.- Usos prohibits:

- Ús residencial (R), (RT):

- b) .- Habitatge unifamiliar adossat.
- c) .- Residencial plurifamiliar.
- d) .- Residencial comunitari.
- Ús industrial (ID):
- a) .- Industrial.
- c) .- Tallers.
- Ús de serveis (S):
- c) .- Allotjament Turístic.





- d) .- Establiments públics.
- d2) .- Activitats amb oferta musical: Cafès cantants, Cafès teatres, Tablaos flamencs, etc., excepte en la subzona EQ-R.
- d3) .- Activitats previstes en l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: Sales de festa, sales de ball, discoteques, cafès concert, Clubs de platja, etc., llevat a la subzona EQ-R.
- d4) .- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: casinos de joc, sales de bingo, Màquines recreatives i d'atzar, Salons recreatius, etc., excepte en la subzona EQ R.
- Comunicacions i infraestructures (CI)
- b) .- Portuari
- d) .- Transports
- g) .- Estació de serveis

ARTICLE 6.3.10

CONDICIONS PARTICULARS DELS ESPAIS LLIURES (EL)

1.- Espais lliures públics (EL-P):

1.1.- Condicions d'edificabilitat:

Les edificacions es limitaran a les necessàries per materialitzar els usos recreatius propis de les zones verdes públiques, compatibles amb les seves altres funcions (ornamental, de protecció, etc.), d'acord amb els següents paràmetres urbanístics màxims:

- a) .- Coeficient d'edificabilitat net 0.033 m²/m².
- b) .- Altura màxima i total: 3 m i 4 m respectivament.
- c) .- Número màxim de plantes: PB
- d) .- Tractament del sòl: Serà el disposat en l'ordenació de zones verdes públiques i vegetació de les vies públiques.
- e) .- No regeixen les condicions de tractament del sòl per a les superfícies menors de 1.000 m² i per a les places situades als casc.

1.2 Condicions d'ús:

- a) .- Es permeten exclusivament els usos amb caràcter d'esbarjo propis de les zones verdes i els relacionats amb la protecció i aïllament de vies i edificacions.
- b) .- Els usos esportius només s'admeten a les zones verdes públiques quan aquestes estiguin annexes a l'ús docent o cultural de domini i ús públic i resulti necessari per a l'interès general de la zona on se situï la zona verda
- c) .- En el seu subsòl es podran emplaçar centres i instal·lacions d'infraestructures i serveis i construir aparcaments de vehicles, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl i no ocupin àrees en les quals hi hagi elements naturals, artístics, ambientals, etc., que hagin de ser protegits. En aquests casos es podrà constituir complex immobiliari en els termes que assenyala l'article 26 del TRLS 2015 . Així mateix, de forma compatible amb el manteniment de l'arbrat, es pot admetre en determinats casos el seu ús com a aparcament temporal en superfície, així com la implantació d'infraestructures i serveis públics de manera compatible amb el desenvolupament dels usos a què l'apartat a) anterior es refereix.
- d) .- Les edificacions tindran l'ús recreatiu limitat a qual s'estableix en l'apartat 11 de l'article 3.1.03 i en l'apartat 4.g2) de l'article 5.2.02.

2.- Espais lliures privats (EL-PR):

2.1.- Condicions d'edificabilitat:

- a) .- Els expressament qualificats com a tals seran inedificables. Els resultants de l'acompliment de les determinacions sobre ocupació de sòl de cada ordenança d'edificació únicament seran edificables quan no s'hagin esgotat els paràmetres d'edificació de la parcel·la.
- b) .- No obstant això, ambdós tipus són susceptibles d'admetre l'ús de piscines, solàriums i elements auxiliars i, quan aquest ús es trobi expressament assenyalat en els plànols d'ordenació, també l'ús esportiu privat amb les condicions següents:
 - b.1) .- Superfícies iguals o menors de 1.000 m²
 - Ocupació màxima (%): 15
 - Coeficient d'edificabilitat neta (m²/m²): 0,15
 - Altura màxima (m): 4
 - Altura total (m): 2, sobre l'altura màxima.
 - Número màxim de plantes: B
 - Separació mínima a vials, ELP i delimitacions (m): 5
 - Separació mínima entre edificis (m): 6
 - b.2) .- Superfícies majors de 1.000 m²



- Ocupació màxima (%): 25
- Coeficient d'edificabilitat neta (m²/m²): 0,25
- Altura màxima (m): 4
- Altura total (m): 2, sobre l'altura màxima.
- Número màxim de plantes: B
- Separació mínima a vials, ELP i delimitacions (m): 5
- Separació mínima entre edificis (m): 6

b.3) .- Tractament del sòl: Es conservaran les masses arbòries existents. El projecte d'enjardinament ha de figurar com a annex al projecte d'obres, i les instal·lacions esportives descobertes així com, si és el cas, les piscines, no podran computar com a superfície enjardinada.

2.2.- Condicions d'ús:

- a) .- Instal·lacions esportives descobertes i cobertes, aparcaments, lavabos, vestidors, sauna, gimnàs, casetes d'instal·lacions i similars.
- b) .- Quan estiguin annexos i vinculats a parcel·les amb ús turístic o d'establiment públic i la seva superfície sigui superior a 1.000 m², també s'admetrà l'ús públic de les instal·lacions i la construcció d'un centre social amb bar-restaurant i botiga d'efectes esportius, respectant en tot cas el principi d'ús exclusiu.

2.3.- Condicions específiques:

- a) .- Quan els espais lliures privats constitueixin l'accés a què es refereix l'apartat 2 de l'article 2.3.04 no es permetrà el tancament dels seus límits a vial ni tampoc dels seus límits amb la resta de parcel·les que per ell tinguin accés, en els trams en què s'efectuï aquest accés.

- ARTICLE 7.1.04

PLANS ESPECIALS DE REFORMA INTERIOR

1.- Es defineixen com a àmbits subjectes a la formulació de Pla especial de reforma interior:

- a) .- Els terrenys del barri de Can Cirer, al nucli de Jesús, inclosos en els àmbits delimitats com PE-01J, PE-02J i PE-03J.
- b) .- Els terrenys de la zona de sa Rota d'en Pere Cardona inclosos en l'àmbit del PE-02SE i els de l'entorn del Puig de Missa inclosos en l'àmbit de l'PE-03SE.

2.- Els plans especials tenen per objecte:

- Definir l'ordenació dels terrenys inclosos, amb el mateix nivell de pormenorització que la resta del sòl urbà.
- Definir les condicions de l'ordenació, tenint en compte les característiques bàsiques dels teixits preexistents, però ajustant-la al disposat per les Normes, 33, 68 i 69 del PTI.
- Determinar les actuacions necessàries respecte dels sistemes d'infraestructures i equipaments.
- Delimitar els àmbits de gestió necessaris per garantir l'execució de les seves determinacions.

3.- El sistema d'actuació preferent serà el de compensació i, subsidiàriament, el de cooperació.

4.- Fins que no resulti definitivament aprovat el corresponent pla especial:

- a) .- Regiran en cadascuna de les zones, amb caràcter transitori, les condicions d'ordenació que en aquestes NS es defineixen, no podent autoritzar-se en els respectius àmbits noves parcel·lacions o noves actuacions de dotació de serveis.
- b) .- En els àmbits dels plans especials PE-01J, PE-02J, PE-03J i PE-02SE resultarà factible l'autorització d'actuacions de tancament de parcel·les, així com les de millora de les edificacions preexistents que tinguin accés per vial grafiat en les NS, que podran suposar increment de la superfície construïda de les mateixes.

Les ampliacions hauran de recular com a mínim 8 m de l'eix de tots els vials existents perimetrals a la parcel·la i la seva magnitud no pot superar el més gran dels següents límits:

- a. El 10% de la superfície de la parcel·la amb un màxim de 50 m²
- b. 30 m²





- ARTICLE 7.2.01

CONDICIONS DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ

Aquestes normes s'aplicaran als projectes d'urbanització en sòl urbà, així com als projectes d'obres ordinàries de dotacions de serveis en sòl urbà. No obstant això, amb caràcter general, s'han de mantenir les característiques actuals del viari i de l'enllumenat públic així com l'absència de tancats de separació entre parcel·les en les zones en què tals característiques tenen caràcter homogeni: Can Pep Simó, Roca Llisa, etc.

1.- La xarxa viària complirà les condicions de disseny establertes en el planejament i en la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears o el que reglamentàriament es disposi. Les voreres hauran de tenir un ample mínim de 1,50 m. El ferm s'ajustarà a la instrucció de carreteres per a fermes flexibles i el paviment de les calçades, d'acord amb l'article 8 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció de medi nocturn, serà de característiques i propietats reflectores adequades a les instal·lacions d'enllumenat públic. Així mateix s'haurà de considerar el compliment del CTE DB SI 5 Intervenció dels bombers: condicions d'aproximació als edificis i entorn dels edificis (RD 314/2006, de 17 de març i modificacions posteriors).

Quan la secció de vial sigui de 6 metres o inferior, es configurarà una plataforma única amb voreres i calçada al mateix nivell, el paviment s'executarà amb llamborda de formigó o pedra natural, disposat sobre una solera de formigó lleugerament armada que proporcioni un suport competent. Tant el gruix de la solera de suport com el de la llamborda, hauran de ser suficients en funció del trànsit previst al vial. La instal·lació de la llamborda es realitzarà conforme a les prescripcions del fabricant. Es seleccionaran llambordes de diferents mides, així com peces especials tipus vorada, de manera que les voreres i calçada tinguin trames diferents. La necessitat de plataforma única, així com els materials a emprar, estaran en qualsevol cas subjectes al que finalment determinin, de manera raonada, els ST municipals.

2.- Haurà de definir-se la situació dels escocells i assenyalar-se l'arbrat i jardineria previstos. Les conduccions i canalitzacions seran subterrànies, preferentment situades sota les voreres i seguiran, exceptuant casos justificats, el traçat de la xarxa viària, espais lliures públics i zones de protecció.

3.- Proveïment d'aigua, reg i hidrants contra incendis.

a) .- Dotacions mitjanes mínimes.

- Seran les establertes al Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular del document bàsic HS-4 i document bàsic SI.

- El cabal màxim diari s'obtindrà multiplicant per 1,50 el cabal mitjà diari.

- El cabal màxim horari s'obtindrà multiplicant per 2,40 el cabal mitjà diari.

b) .- Xarxa de distribució.

- Serà equipada amb boques de reg i hidrants contra incendis.

- Excepte que es justifiqui la seva impossibilitat, la instal·lació serà de tipus mallat.

- La separació màxima entre dos costats oposats d'una malla serà de cinc-cents (500) metres i cada malla abastirà com a màxim a 2.000 habitants en àrees residencials intensives i a 850 habitants en àrees residencials de baixa densitat.

- El diàmetre mínim de les canonades no serà en cap cas inferior a 80 mm

- La pressió estàtica en qualsevol punt de la xarxa no serà superior a 60 metres de la columna d'aigua (m.c.d.a.)

- La pressió de la xarxa serà com a mínim (H+10 m.c.d.a.), essent (H) el desnivell, mesurat en metres, entre la rasant de la via pública en el punt més baix de la façana del solar i la major cota d'arrencada de la coberta.

4.- Clavegueram i evacuació d'aigües pluvials.

a) .- La xarxa serà del tipus separatiu i, quan hi hagi Pla especial de la xarxa de sanejament, l'abocament d'aigües residuals s'efectuarà a la xarxa general municipal en forma i condicions específiques imposades pel Pla especial per a cada tipus d'activitat.

b) .- El diàmetre mínim de les conduccions no serà en cap cas inferior a 300 mm.

c) .- Es disposaran pous de registre en els canvis de direcció, rasant i en alineacions rectes a distàncies no superiors a 50 m.

d) .- A les capçales de la xarxa, adossades al primer pou de registre, es construiran cambres de descàrrega automàtiques de 0,60 m³ de capacitat mínima.

e) .- Les dotacions d'aigües residuals a tenir en compte seran les establertes per al proveïment d'aigua.

f) .- La velocitat en cada tram serà menor de 4 m/seg. i major de 0,6 m/seg.

g) .- Els percentatges de les pendents mínimes en els ramals inicials seran, en cada cas, els que indiquin els serveis tècnics municipals. Els cabals d'aigües pluvials a evacuar s'establiran conforme a les instruccions tècniques de carreteres i a la normativa vigent.



5.- Enllumenat públic.

a).- La instal·lació d'enllumenat públic s'ajustarà, pel que fa al disseny dels punts de llum, a les instruccions tècniques per a l'enllumenat urbà, al que determinin els ST municipals en funció del model predominant a la zona i a la normativa vigent, en concret, al Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves Instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

b).- A les àrees turística-residencials i zones d'interès paisatgístic, sempre que es tracti de vies amb trànsit rodat poc important, l'altura màxima dels punts de llum serà de quatre (4) metres i l'estesa elèctrica d'enllumenat públic complirà les prescripcions contingudes en les instruccions tècniques vigents i en el Reglament electrotècnic per a baixa tensió.

c).- Els projectes d'urbanització i dotació de serveis, d'acord amb el que estableixen el PTI i la Llei 3/2005, de 20 d'abril, en relació amb la il·luminació, hauran de complir amb les següents condicions:

- Les lluminàries no seran del tipus globus, sinó amb pantalles on la bombeta no podrà sobresortir de l'interior.
- No s'utilitzaran reflectors que dispersin la llum cap al cel i la inclinació de la lluminària serà paral·lela a l'horitzó.
- El disseny del sistema d'enllumenat s'haurà de basar en el criteri d'eficiència energètica, amb les condicions i la consecució dels nivells luminotècnics establerts en els apartats següents.
- Enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.): S'han d'instal·lar asimètrics sense inclinació o bé instal·lar-los simètrics amb reixetes adequades contra l'enlluerni.
- La inclinació de les lluminàries, quan tècnicament sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació, serà paral·lela a l'horitzó.
- L'enfosquiment intern de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars serà del 50%.
- S'instal·laran bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.
- Limitacions del flux de l'hemisfèric superior (% màxim del flux que una lluminària emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que emet la mateixa col·locada en la posició d'instal·lació), segons el plànol de contaminació lumínica: En AANP, ANEI i ARIP: 0%, a la resta de sòl rústic: Igual o menor al 5%, en el sòl urbà i urbanitzable situat fora de les zones turístiques: Igual o menor al 15% i en el sòl urbà i urbanitzable dins de les zones turístiques: Igual o menor al 25%. La il·luminació de monuments, altres elements o zones d'interès cultural, històric o turístic especial no està subjecta al compliment d'aquestes limitacions. Aquestes zones, d'acord amb l'article 5 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, es correspondran també amb les de vulnerabilitat a la contaminació lumínica als efectes de compliment de l'article 6 i 7 de l'esmentada Llei.

A aquests efectes, les bombetes de vapor de mercuri se substituiran per altres, com a mínim, de vapor de sodi d'alta pressió i, en àrees on aquest tipus de llum sigui imprescindible per raons de seguretat, per altres de vapor de sodi de baixa pressió.

6.- Energia elèctrica i estacions transformadores (ET).

a).- Condicions generals.

Es complirà amb el que disposa el vigent Reglament electrotècnic per a baixa tensió, instruccions tècniques complementàries i normes de la companyia subministradora.

b).- Estacions transformadores.

- Preferentment es situaran integrades a l'edificació.
- En situació aïllada, hauran de respectar la reculada general a vials, passos de vianants i espais lliures públics.
- La reculada a les altres parts de la parcel·la serà el mínim establert per la companyia subministradora, havent de quedar el seu perímetre degudament tancat.
- Excepcionalment, en aquells casos en què es justifiqui la impossibilitat o la millor conveniència, d'acord amb l'ordenació dels espais públics, es podrà reduir o eliminar la reculada a vials fins a un mínim de tres (3) metres sempre que es justifiqui la seva integració en l'entorn.
- Les edificacions situades en solars confrontants amb una ET hauran de complir, respecte d'aquesta, les reculades pròpies de la zona on s'emplaci.

7.- Infraestructures de telecomunicacions.

La xarxa completa de tubs subterranis, integrada en els sistemes generals del servei, han de complir les especificacions tècniques de les companyies concessionàries del servei i el que estableix el Decret 22/2006, de 10 març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears. A aquests efectes, s'integraran en el domini públic municipal i definir-se de manera que puguin utilitzar-se també per als restants serveis urbanístics que s'hagin de proveir, així com per al soterrament d'esteses aèries preexistents.



8.- Espais lliures públics.

- a) .- El projecte d'urbanització d'un espai lliure públic és el destinat a concretar les obres pel que fa a les seves dotacions, arbrat, enjardinament i condicionament general que estableixen les determinacions de les NS, Plans especials que les desenvolupen o, en cas de no estar definides en el planejament, les que assenyalin els serveis tècnics municipals.
- b) .- Aquest projecte haurà de recollir tota la documentació precisa per definir de forma completa les obres de jardineria de la urbanització, comprènent les de condicionament d'arbratge i ornamental, així com les edificacions auxiliars i, en el seu cas, les xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i distribució d'aigua que complementin el conjunt.
- c) .- Sense perjudici de la regulació establerta a les ordenances que li siguin d'aplicació, els projectes d'urbanització hauran de complir com a mínim les següents condicions:
- Es delimitaran les diferents àrees de tractament del sòl, havent-se de solucionar correctament la separació entre aquestes.
 - S'hauran de dotar de suficients punts de reg a l'objecte de permetre un convenient servei a la totalitat de les zones enjardinades.
 - S'haurà de disposar d'il·luminació correcta a la totalitat de les zones pavimentades i, al menys, en un quaranta per cent (40%) de les zones enjardinades.
 - S'haurà de resoldre convenientment l'evacuació d'aigües pluvials i el drenatge de les diferents àrees, a l'objecte d'evitar embassaments i acumulació de fang.
 - Es disposarà del suficient i convenient mobiliari urbà (bancs, i papereres, etc.).
 - L'Ajuntament, com a receptor dels espais lliures públics, podrà supervisar les condicions de qualitat d'urbanització al·ludides, reservant-se la facultat d'introduir les modificacions oportunes, tant de disseny com de qualitat de les instal·lacions.
 - S'haurà de complir amb la Llei 51/2003, de 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no discriminació i accessibilitat universal per a persones amb discapacitat i amb el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

9.- Els projectes hauran de contenir previsions sobre el trasllat de runes a abocadors autoritzats, aplec de terra vegetal per al seu ús posterior en els espais lliures i regeneració ambiental dels espais exteriors a l'actuació que resultin afectats per la mateixa, quedant, en tot cas, prohibida l'ocupació provisional de sòls subjectes a règims de protecció especial.

- ARTICLE 8.5.04

ÀREES DE PREVENCIÓ DE RISCOS (SRP-APR)

1.- Condicions de parcel·lació i d'edificació.

Per ser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió en altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanyin, exceptuant les mesures preventives a adoptar i les condicions de l'activitat establertes en aquest article.

2.- Les intervencions públiques i privades incorporaran, als seus criteris de disseny i localització, la necessitat de reduir els efectes dels riscos, com ara els d'inundacions, incendis forestals, contaminació d'aqüífers, desprendiments i erosions i incorporaran les mesures necessàries per evitar l'increment de la seva incidència en el territori. Els criteris per a aquesta regulació seran els següents:

2.1.- Àrees de prevenció de riscos d'inundacions.

Són àrees de terreny pla situades en els laterals d'algun dels torrents, zones humides, albufera o llacunes susceptibles, per la seva cota topogràfica i natura del substrat geològic, de risc d'inundació després de forts episodis plujosos.

El planejament general, d'acord amb el PTI i els articles 77 i 78 del Pla hidrològic dels Illes Balears, ha incorporat les àrees de prevenció de riscos (APR) d'inundacions o zones de risc d'inundacions (ZRI) i les zones d'inundació potencial (ZIP) no incloses en la categoria anterior.

- a) .- Queda prohibida, d'acord amb l'article 78.1 del Pla hidrològic de les Illes Balears, la realització de qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori o que per la seva localització o disseny pugui actuar com un dic al curs de les aigües podent provocar que augmentin els danys potencials de les inundacions. Queden exclosos els dics de defensa i la resta d'actuacions orientades específicament a controlar els processos d'inundació.
- b) .- El disseny de les infraestructures lineals, segons el tipus d'obra de què es tracti, hauran d'incorporar adequadament dimensionats els passos d'aigua necessaris per permetre la circulació de les aigües fins i tot en les més grans crescudes previsibles. Els plans de manteniment de les esmentades infraestructures incorporaran les feines de neteja d'aquests passos que garanteixin el seu funcionament i permetin mantenir el pas el cabal dissenyat.
- c) .- En cap cas s'autoritzaran en zones amb risc d'inundació les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.
- d) .- Les obres a realitzar a les zones de servitud per a ús públic i policia dels canals dels torrents serà d'acord amb el que s'ha assenyalat en l'article 2.5.02.



e) .- A les zones d'inundació potencial (ZIP), els projectes de sol·licitud de llicència urbanística en sòl urbà, d'acord amb l'article 77.5 del Pla hidrològic de les Illes Balears, hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents i, en el seu cas, incorporar els criteris de disseny i localització de les mesures correctores necessàries per reduir i evitar el risc d'inundacions, així com establir mesures concretes de protecció per a les persones i béns per tal de pal·liar els riscos i minimitzar les conseqüències d'una possible inundació. A més, serà necessària, fins la delimitació i ordenació de les zones inundables, segons l'article 77 del Pla hidrològic i d'acord amb l'article 78, l'autorització prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

f) .- Prevenió de riscos d'inundacions.

D'acord amb l'annex 2 del Pla territorial de les Illes Balears en matèria de protecció civil (PLATERBAL), en el cas d'inundacions es proposen les següents estratègies de planificació:

- Limitar la urbanització a aquelles zones on no siguin possibles altres mesures.

- Prevenir vies alternatives i complementàries a aquelles que puguin ser danyades en cas de calamitats per tal de no deixar cap àrea del territori incomunicada.

- Facilitar el desguàs de la riera per la seva part baixa.

- Desenvolupar un pla d'obres i correccions hidràuliques.

aspectes tots ells que hauran d'incorporar-se al Pla de gestió de riscos d'inundació que necessàriament s'ha de formular

2.2.- Àrees de prevenció de riscos d'incendis:

Són àrees de terreny on existeix una massa arbòria important pel que revesteixen, en funció de la seva densitat de combustible, distints nivells de perill d'incendi. A les zones assenyalades com de risc (APR) d'incendis s'hauran de complir amb els preceptes relatius a incendis forestals previstos a la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de muntanyes i en el seu Reglament, així com amb els continguts en el Decret 101/1993, de 2 de setembre, de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals (INFOBAL), Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús de foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal i Directriu Bàsica de Planificació de Protecció Civil d'emergència per incendis forestals aprovada pel Reial Decret 893 /2013, de 15 de novembre

a) .- Mesures a adoptar en urbanitzacions i zones confrontants.

- Contemplar una faixa de defensa contra els incendis forestals de 50 metres perimetrals a la urbanització, tal com obliga l'article 5 del Decret 101/1993, de 2 de setembre, pel qual s'estableixen noves mesures preventives en la lluita contra els incendis forestals .

- Condicions de la faixa perimetral: La distància mínima entre arbres, mesurada en el peu, serà de 6 metres i la mateixa relació es mantindrà respecte de les edificacions, es mantindran podats en 1/3 d'altura fins a un màxim de 5 metres. La fracció de cabuda coberta per la vegetació arbòria serà inferior al 50%, la distància mínima entre matolls serà de 3 metres i la seva fracció de cabuda coberta per matolls i herbàcies serà inferior al 20%. Les restes de vegetals secs i podes s'hauran de retirar.

- En qualsevol cas, les actuacions que suposin una afecció a la vegetació forestal hauran de comptar amb autorització de l'organisme competent en matèria de gestió forestal.

- També s'haurà de contemplar un doble vial d'accés a la urbanització, és a dir, o bé un vial per entrada i un per sortida o bé un vial suficientment ample com perquè un camió pugui donar la volta. A cada costat dels vials d'accés a la urbanització s'haurà de realitzar i mantenir una faixa de 10 metres com a mínim que complirà les mateixes condicions de l'apartat anterior.

- S'establiran punts de subministrament d'aigua a tot el perímetre d'aquesta faixa i, al menys, una sortida d'aigua per als cotxes de bombers cada 500 metres de perímetre.

- Quan a menys de 2 km de la urbanització no hi hagi cap dipòsit d'almenys 50 tn, on un helicòpter sigui capaç d'agafar aigua, serà necessari que es doti a la urbanització d'un excepte que existeixin piscines en la pròpia urbanització on no hagi impediments per a l'accés de l'helicòpter. En aquest cas, les piscines hauran d'estar a 50 metres de la construcció i en un radi de 25 metres al seu voltant no ha d'haver cap obstacle perquè l'helicòpter d'extinció pugui carregar aigua en condicions òptimes de seguretat.

- Cal que en els vials d'accés a la urbanització hi hagi senyalització explicativa del perill d'incendi forestal.

- Les infraestructures preventives dels incendis forestals, com ara els punts de subministrament d'aigua, també han d'estar senyalitzats de forma que siguin fàcils d'identificar.

b) .- Mesures a adoptar pels habitatges aïllats en sòl rústic.

A les àrees assenyalades en els plànols com de risc (APR) d'incendi, els projectes relatius a usos o activitats que suposin habitatge hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència , així com actuacions a la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible. Aquestes actuacions han de complir les condicions previstes en el punt 2 i 3 de l'apartat 2.2.a anterior.

c) .- Mesures a adoptar en zones edificades, límitrofs o interiors en terrenys forestals.

Amb independències de l'acompliment de les mesures establertes en el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús de foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, en les zones edificades, límitrofs o interiors a terreny forestal, d'acord amb l'article 11 de l'esmentat Decret, s'hauran d'adoptar les següents mesures:

- Deixar una franja de 25 metres d'amplada separant la zona edificada de la forestal, lliure de matoll o vegetació que pugui propagar un incendi de la zona forestal, així com un camí perimetral de 5 metres, que podrà estar inclòs en l'esmentada franja.



- En qualsevol cas aquesta franja ha de complir les condicions previstes en el punt 2 i 3 de l'apartat 2.2.a anterior.
- Disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives o, en cas d'impossibilitat, l'accés únic ha de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 metres de radi.

- En zones d'alt risc d'incendi forestal, serà necessari que les zones edificades disposin al menys amb un hidrant exterior normalitzat per a la seva eficaç utilització pels serveis d'extinció d'incendis.

d) - Mesures a adoptar en relació als abocadors.

En aplicació del Decret 101/1993, de 2 de setembre, de mesures preventives per a la lluita contra els incendis forestal, l'Ajuntament mantindrà una faixa de 50 metres d'amplada mínima neta de residus, matolls i vegetació seca al voltant dels abocadors que estiguin en contacte amb una zona forestal de risc d'incendis. En tot cas, s'ha de complir també amb el que estableix l'article 14 de Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús de foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc de incendi forestal.

e) - Zones de protecció en conduccions elèctriques aèries.

D'acord amb el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, els titulars o concessionaris d'esteses aèries que travessin terrenys forestals han d'establir una zona de protecció al llarg del traçat de cada línia. L'amplada d'aquestes zones de protecció haurà de ser la necessària per evitar que la vegetació forestal constitueixi un perill per a la conservació de la línia o un risc de produir incendis forestals i ocuparà almenys el corredor de la línia elèctrica, més 5 metres a cada costat de la mateixa. En aquestes franges s'ha de mantenir, en tot cas, una cobertura arbòria i arbustiva màxima del 50% de fracció de cabuda coberta. En els casos de presència de peus arboris que suposin un perill de contacte amb els conductors, hauran de ser talats de conformitat amb la reglamentació sectorial vigent. Durant l'època de perill d'incendi forestal, aquestes zones s'han de mantenir-se lliures de residus vegetals o qualsevol altre tipus de residu que pugui afavorir la propagació de foc.

f) - Mesures complementàries per a les edificacions sense continuïtat amb la trama urbana i situades en un entorn forestal amb risc endogen i exogen d'incendi:

- Les sortides de les xemeneies estaran protegides amb malla metàl·lica de llum inferior a 1 cm.

- S'haurà de procedir a la retirada de les restes vegetals procedents de la tala d'arbres en un termini màxim de 10 dies i de les altres restes vegetals en un termini màxim de 20 dies des de la seva generació.

- En cas d'obres, s'hauran d'extremar les precaucions durant l'ús de maquinària susceptible de generar espines.

- Es procurarà evitar la ubicació d'habitatges en zones forestals on es doni alguna de les condicions següents: Valls estrets i depressions entre elevacions pronunciades del terreny, xemeneies naturals i zones on un possible incendi pugui incidir directament sobre les construccions. En vessants inclinades més d'un 25%, llocs encaixonats on pugui produir-se l'acumulació de fums i en àrees especialment exposades a vents perillosos.

- El vial d'accés a l'habitatge haurà de comptar amb una faixa de protecció d'amplària mínima de 10 metres que complirà les condicions de l'apartat 2.2.a.

- A l'exterior de l'habitatge es recomana l'existència d'una presa d'aigua.

- Als jardins i tancaments dels habitatges s'evitarà la utilització de materials inflamables com ara plàstics, així com la implantació de vegetació que al cremar es propagui ràpidament.

g) - Previsió de riscos d'incendis.

D'acord amb l'annex 2 del Pla territorial de les Illes Balears en matèria de protecció civil (PLATERBAL), en el cas d'incendis es proposen les següents estratègies de planificació:

- Construir i mantenir una xarxa de camins de muntanya prou densa per donar accessibilitat a les grans masses forestals, tant per protecció com per explotació.

- Construir i mantenir tallafocs.

- Dissenyar una política d'assentaments controlats en zones arbrades per assegurar la prevenció, la detecció i l'extinció dels focs.

- Canalitzar l'afluència de visitants cap a àrees forestals especialment equipades.

En tot cas, en els nuclis de població aïllada, urbanitzacions, àrees recreatives, etc., situades en zones de risc d'incendi forestal, s'hauran de redactar i implantar plans d'autoprotecció d'incendis forestals.

2.3.- Àrees de prevenció de riscos de desprendiments.

Són àrees de terreny situades en zones de forta pendent i tipus de sòl inestable que per la seva naturalesa muntanyosa i l'existència d'afloraments rocosos en la seva part superior són susceptibles de caiguda per fractura.

Els projectes que es presentin a les zones assenyalades en els plànols com de risc de desprendiments, relatius a activitats admeses hauran d'incorporar mesures de protecció adequades per evitar aquest risc.

2.4.- Àrees de prevenció de riscos d'erosions.

Són àrees de possible perill d'erosió en funció del pendent del terreny, baixa densitat de la vegetació i nivell d'impermeabilitat del terreny

Els projectes que es presentin en aquestes àrees, relatius a activitats admeses, hauran d'incorporar mesures que evitin el perill de risc d'erosió.

2.5.- Zones de possible risc de contaminació d'aqüífers.

Són àrees de terreny que per la seva composició geològica i presència d'aqüífers poden ser susceptibles de contaminació per les seves activitats admeses.

a) .- Els projectes que es presentin en aquestes àrees, relatius a activitats admeses, hauran d'incorporar mesures tendents a evitar la contaminació d'aqüífers, d'acord amb les mesures que dicti la Conselleria de Medi Ambient i de conformitat amb el que estableix la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears (RD 378/2001, de 6 d'abril).

b) .- En cap cas s'autoritzaran les activitats classificades com insalubres o perilloses, ni tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.

c) .- El sistema per a l'evacuació d'aigües fecals en els habitatges unifamiliars, situades a les zones assenyalades en els plànols com de risc mitjà o alt, serà individual i mitjançant fossa sèptica o depuradora completament estanca amb capacitat mínima per a deu dies.

d) .- Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim deu (10) metres dels dipòsits d'aigua potable i piscines; cinc (5) metres dels límits de la parcel·la i situar-se en la part més baixa dels terrenys amb pendent per evitar la contaminació de les instal·lacions d'aigua potable.

3.- Règim d'activitats permeses d'acord amb la definició de l'article 8.3.01.

A les àrees de prevenció de riscos (APR), sense perjudici de la preceptiva obtenció de l'informe previ de l'Administració competent en matèria de medi ambient, es permetran les activitats determinades en la categoria subjacent amb les excepcions següents:

- Indústria en general: Prohibida.
- Activitats extractives: Prohibides, excepte les establertes en el PDS.

1.2 Addició a les NU de les noves Disposicions addicionals 9, 10, 11 i 12 del tenor literal:

DISPOSICIÓ ADDICIONAL 9

Al no concórrer en elles els requisits que l'article 29 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, estableix per a la seva consideració com a actuacions de dotació, la totalitat d'actuacions previstes en les unitats d'actuació que a continuació es relacionen tindran la consideració d'actuacions de reordenació i/o compleció de la urbanització: 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 i UA-04EF.

En l'ordenació dels respectius àmbits hauran de respectar-se, les servituds, afeccions associades i/o riscos de les aigües superficials que resultin legalment exigibles: DPH cartogràfic o probable, Zona de servitud i policia, Zona flux preferent, Zona d'avinguda (de 10, 50, 100 i 500 anys

DISPOSICIÓ ADDICIONAL 10

L'adaptació o revisió de les NS, així com qualsevol altre pla sotmès a avaluació ambiental estratègica, incorporaran la perspectiva climàtica en el procés d'avaluació ambiental i, amb aquesta efecte contenir:

- Una anàlisi del seu impacte sobre les emissions de gasos d'efecte hivernacle directes i induïdes, així com mesures destinades a minimitzar-les o compensar-les en cas que no es puguin evitar.
- Una anàlisi de la vulnerabilitat actual i prevista davant els efectes del canvi climàtic i mesures destinades a reduir-la.
- Una avaluació de les necessitats energètiques del seu àmbit d'actuació i la determinació de les mesures necessàries per minimitzar-les i per garantir la generació d'energia d'origen renovable.

En els nous desenvolupaments urbanístics que prevegin els instruments recollits en l'apartat anterior es reservarà una àrea de sòl destinada a la generació d'energia renovable amb una superfície suficient per generar l'equivalent anual a les necessitats energètiques d'aquest desenvolupament

DISPOSICIÓ ADDICIONAL 11

Fins que en les ordenances específiques de cada zona no es revisi de forma detallada la correspondència entre el nombre màxim de plantes i l'altura màxima en metres per adaptar-la al que resulta dels nous requisits exigibles per al compliment del CTE i una altra de normativa sobrevinguda, s'admetrà un increment de fins al 10% en els paràmetres d'altura màxima en metres, altura total i volum màxim definits per a cada zona.



DISPOSICIÓ ADDICIONAL 12

1 Quan en un recinte del nucli urbà de Santa Eulària qualificada com CA-2 o I-1 es prevegi la construcció de dues o més plantes soterrani per al seu ús com a aparcament, es pot disposar sobre rasant una planta addicional destinada així mateix a aparcament, que no computarà com a superfície edificada, podent-se a aquest efecte incrementar-se en una planta l'altura de l'edifici en número de plantes, i en 3 metres l'altura de l'edifici en metres.

Per ordenar el volum resultant, haurà de redactar-se un estudi de detall que haurà d'ajustar-se a les limitacions d'altura abans expressades i a les generals de tal figura i l'àmbit ha de comprendre al menys la parcel·la en qüestió i totes les confrontants, podent l'Ajuntament ampliar-lo raonadament a qualsevol altra que pugui considerar-se afectada per la nova ordenació de volums.

2 L'anterior resultarà així mateix aplicable en els casos en què la segona planta soterrani no resulti factible per causes tècniques indefugibles sense un cost desproporcionat.

1.3 Modificació de la regulació dels equipaments EQ que es conté en l'Annex I de les NU, que quedarà així:

ZONA D'EQUIPAMENTS (EQ)

01.- ZONA D'EQUIPAMENTS (EQ)

a) .- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- Parcel·la mínima (m²): 800. L'equipament docent s'ajustarà a les determinacions de la LOGSE (Llei orgànica 1/1990, de 3 d'octubre) o normativa vigent que la substitueixi.

-Façana/fons mínims (m): 20/20

b) .- Paràmetres d'edificació.

b.1) .- Comuns per a tots els usos, excepte l'esportiu i cementiri.

- Ocupació màxima planta soterrani (%): 80, quan estiguin destinats a aparcament d'automòbils tipus turisme o instal·lacions pròpies de l'edificació.

- Ocupació màxima (%): 50

- Edificabilitat màxima (m² / m²): 1

- Volum màxim per edifici (m³): 5.000

- Altura màxima (m): 10

- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima.

- Número màxim de plantes: B + 1P

- Separació mínima a vies i ELP (m): 6

- Separació mínima a límits (m): 6

- Separació mínima entre edificis (m): 12

- Número d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03

b.2) .- Paràmetres d'edificació en EQ-E, excepte per a la zona qualificada com EQ-E/STO en què són aplicables els definits a l'apartat b.1) .- anterior i per a les zones assenyalades en els plànols d'ordenació amb la qualificació urbanística seguida d'un asterisc (*) en què només es permetran instal·lacions descobertes.

- Ocupació màxima (%): 15

- Edificabilitat màxima (m² / m²): 0,1

- Volum màxim per edifici (m³): 1.500

- Altura màxima (m): 8

- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima.

- Número màxim de plantes: B+1P

- Separació mínima a vies i ELP (m): 3

- Separació mínima a límits (m): 3

- Separació mínima entre edificis (m): 6

- Número d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03

c) .- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitats/m² solar segons l'article 5.1.07): 1/parcel·la, annex a l'activitat principal

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

-Parcel·la mínima: L'existent

-Ocupació màxima en planta soterrani 100%

- Ocupació màxima i reculades en plantes pis: L'edificació haurà emplaçar-se en l'àmbit d'ubicació imposada assenyalat en plànols.

- Edificabilitat màxima (m² / m²): 0,6

- Altura màxima (m): 7



- *Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima.*
- *Número màxim de plantes: B + 1P*

1. 4 Introducció a l'annex II. Unitats d'actuació en sòl urbà, de la fitxa de la unitat d'actuació UA-01PPM, del tenor literal:

-1. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-01PPM

a. Situació, àmbit i objecte.

Se situa en el nucli de Can Pep Simó, a la confluència dels carrers Josep Lluís Sert i Wil Faber i té per objecte l'obtenció dels terrenys destinats a espai lliure públic i viari en ella inclosos.

b. Criteris d'ordenació. Condicions urbanístiques d'aplicació a la zona EU-VE:

Les resultants de l'edificació actualment construïda.

c. Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1. Usos no lucratius.

Superfície mínima d'espai lliure públic EL-P: 70 m²

Superfície mínima de vial: 139 m²

Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratius: 209 m²

c2. Usos lucratius.

Superfície màxima de zona extensiva unifamiliar amb volumetria específica EU-VE: 290 m²

Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 290 m²

Aprofitament màxim d'usos lucratius: El resultat de l'edificació actualment construïda.

d. Superfície total de la unitat d'actuació: 499 m²

e. Sistema d'actuació: Compensació.

f. Tipus d'actuació urbanística: Reordenació i millora de la urbanització

1. 5 Modificació en l'Annex II. Unitats d'actuació en sòl urbà, de les fitxes de les unitats d'actuació UA-05SE i UA-11SE, que quedaran com segueix:

-05. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-05SE

a. Situació, àmbit i objecte.

Se situa en el centre del nucli de Santa Eulària, al Passeig Marítim i té per objecte l'obtenció dels espais lliures públics i viari en ella inclosos per a la compleció del Passeig, així com la d'un local d'equipament ubicat a la planta baixa, a nivell del Passeig Marítim i amb entrada des del mateix, en els termes definits en el Conveni aprovat en data 28.09.2017 i publicat al BOE número 135 de data 04.11.2017.

b. Criteris d'ordenació. Condicions urbanístiques d'aplicació a la zona I-VE:

Altura màxima en nombre de plantes: S+PB+4.

L'ocupació en planta soterrani serà del 100%

L'ocupació i reculades en planta baixa i en plantes pis seran els definits en plànols, resultant els respectius àmbits grafiats totalment edificables i admetent-se en les plantes pis cossos volats que sobresurtin d'aquests àmbits un màxim d'1 m, en la forma que així mateix es grafia en plànols.

Resta de condicions les de la qualificació I-1

c. Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1. Usos no lucratius.

Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 1.310 m²

Superfície mínima d'espai viari (V): 470 m²

Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratius: 1.780 m²

Edificabilitat mínima ús no lucratiu: 1.587,39 m²t

c2. Usos lucratius.

Superfície màxima de zona intensiva I-VE: 2558 m²

Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 2558 m²

Aprofitament màxim d'usos lucratius: 4.759,03 m²t d'ús residencial

Densitat màxima d'ús residencial: 32 habitatges (96 habitants)

d. Superfície total de la unitat d'actuació: 4.338 m²

e. Sistema d'actuació: Compensació

f. Tipus d'actuació urbanística: Reordenació i compleció de la urbanització





-11. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-11SE

a. Situació, àmbit i objecte.

Se situa a la zona de Can Sansó i té per objecte l'obtenció dels terrenys destinats a equipament municipal divers en què s'han d'ubicar la futura estació d'autobusos, una zona comercial parcialment de cessió en concepte de 15% de l'AM i altres equipaments, en els termes definits en el Conveni aprovat en data 28.09.2017 i publicat al BOE número 135 de data 04.11.2017.

b. Criteris d'ordenació.

S'haurà de redactar un estudi de detall per a concreció de l'ordenació.

c. Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1. Usos no lucratius.

Superfície mínima d'equipament públic: Municipal divers EQ-MD i Docent EQ-D: 23.173 m²

Superfície mínima d'espai viari (V) i aparcament AP: 5.881 m²

Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratius: 29.054 m²

c2. Usos lucratius.

Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar amb volumetria específica E-PVE: 8.213 m²

Superfície màxima de zona comercial C-VE: 5.868 m²

Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 14.081 m²

Aprofitament màxim d'usos lucratius:

Qualificació E-PVE: Edificabilitat 8.080 m² de sostre. 0.98 m²/m². Resta de condicions idèntiques a les de la qualificació I-P4.

Nombre màxim d'habitages: 65.

Qualificació C-VE: Edificabilitat 2.955 m²t. Resta de condicions idèntiques a les de la qualificació C-1.

d. Superfície total de la unitat d'actuació: 43.135 m²

e. Sistema d'actuació: Compensació.

f. Tipus d'actuació urbanística: Reordenació i millora de la urbanització

1.6 Modificació de l'apartat 9 de les Condicions específiques de parcel·lació i edificació de l'Annex III del Text consolidat de les NU que quedarà com segueix:

9 Zones ordenades mitjançant volumetries específiques

9.1 Els terrenys inclosos en UA i assignats a les qualificacions RTU/VE, RTP/VE, T/VE i C/VE han de ser ordenats mitjançant Estudi de detall que definirà l'ordenació detallada resultant de la concreció dels paràmetres determinats en la corresponent fitxa .

A aquest efecte s'assenyala en cada fitxa la qualificació de referència, les determinacions resultaran d'aplicació en tot el no definit per l'Estudi i havent aquest en tot cas respectar les determinacions d'aquesta qualificació relatives als paràmetres d'altura màxima i reculada a la resta de límits.

9.2 Als terrenys qualificats com C-VECL exclosos d'unitat d'actuació els hi seran aplicables les següents condicions i paràmetres urbanístics:

Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínima: 800 m²

b. Façana/fons mínims: 20 m/20 m

Paràmetres d'edificació:

a. Ocupació màxima: 30%

b. Edificabilitat màxima: 0,3475 m²t/m² i 1.657 m²t

c. Volum màxim per edifici: 5.000 m³

d. Altura màxima: 8 m

e. Altura total: 10 m

f. Número màxim de plantes: PB+1

g. Separació mínima a límits amb vial i EL-P: 5 m

h. Separació mínima a la resta de límits: 3 m

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m

j. Número d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 de les NU

k. Ocupació màxima planta soterrani: La resultant de l'acompliment de les reculades obligatòries i no poden disposar-se sota les zones enjardinades de la parcel·la resultants de l'aplicació de l'article 6.3.05 de les NU

l. Superfície mínima de jardins privats: 20%





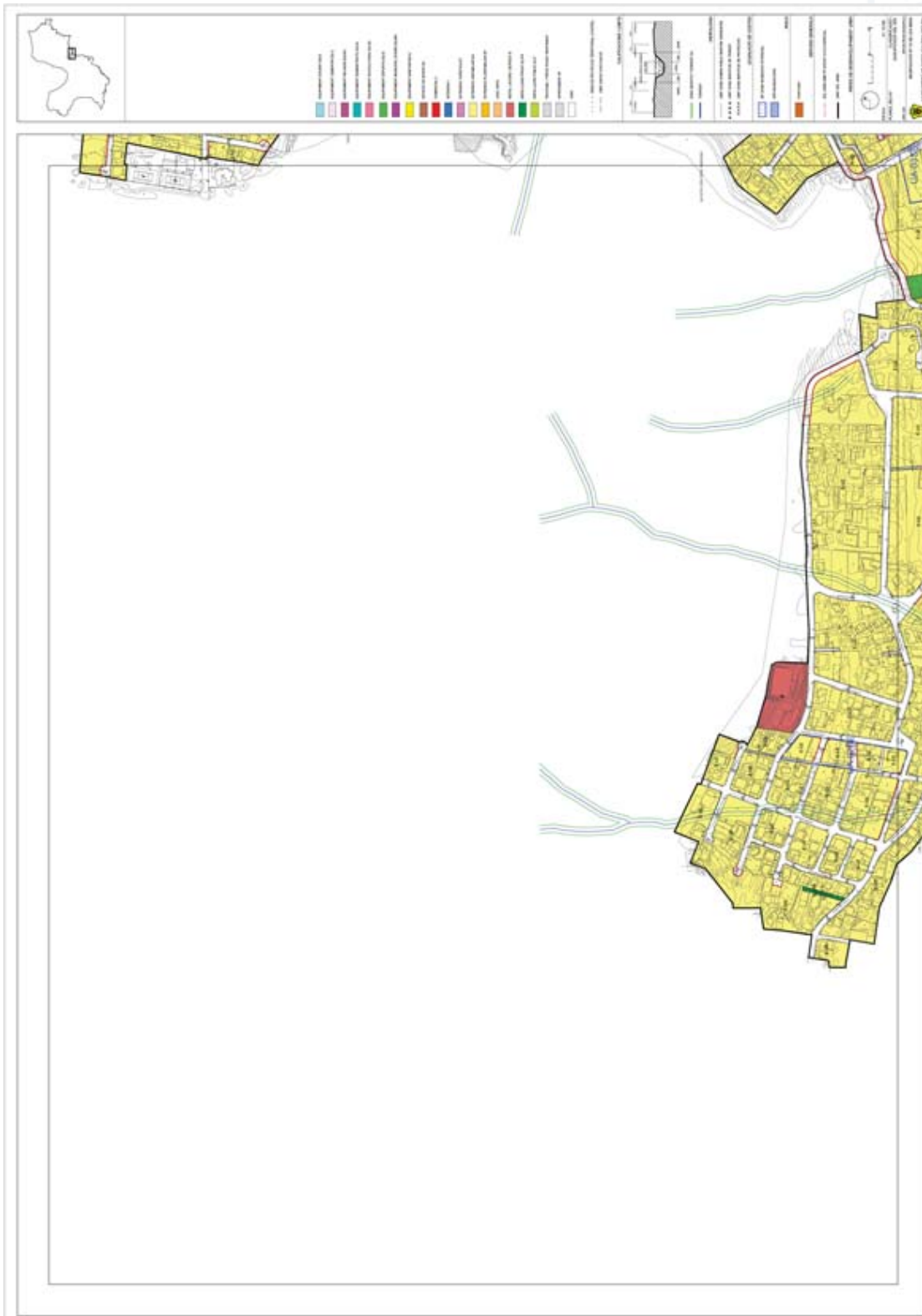
Índex d'intensitat d'ús residencial IIUR: 1/parcel·la i annex a l'activitat principal

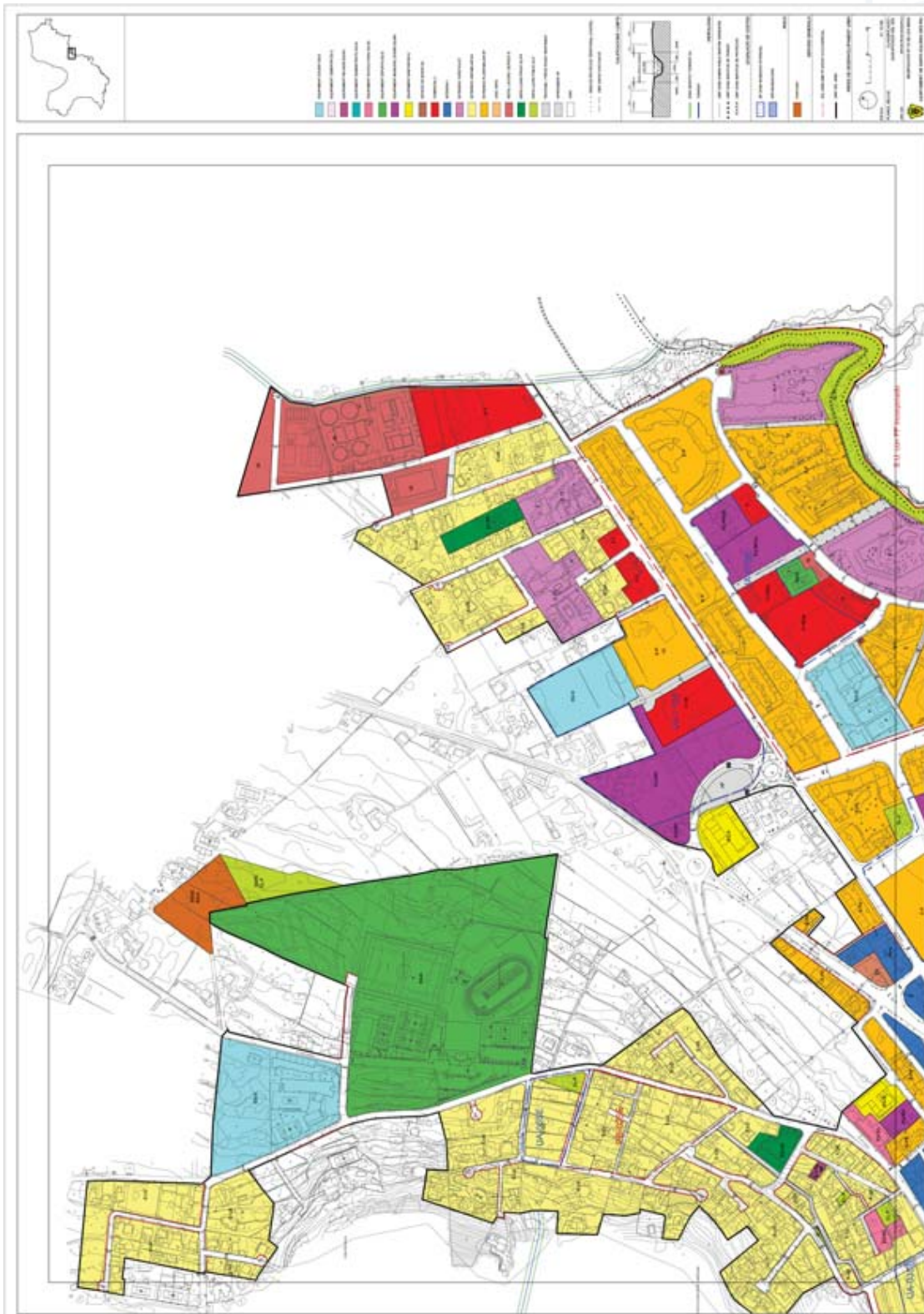
ANNEX 4: DOCUMENTACIÓ GRÀFICA MODIFICADA (vegeu annex)

ANNEX 5: PLÀNOLS DE L'ORDENACIÓ ACTUALMENT VIGENT (vegeu annex)

ANNEX 6: PLÀNOLS DE LES SERVITUDS AERONÀUTIQUES DE L'AEROPORT D'EIVISSA DEFINIDES PEL REIAL DECRET 732/2015, DE 24 DE JULIOL (vegeu annex)

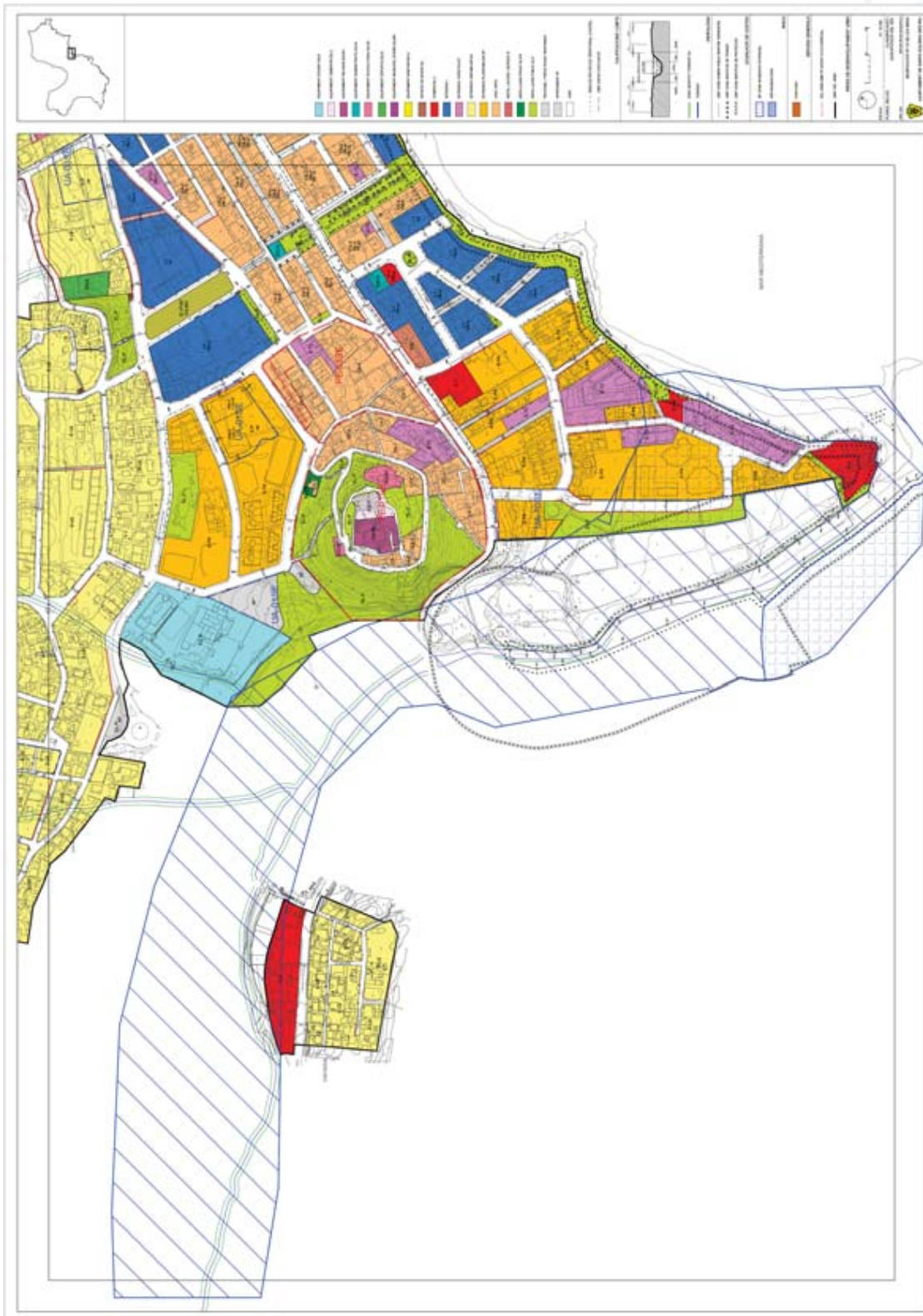






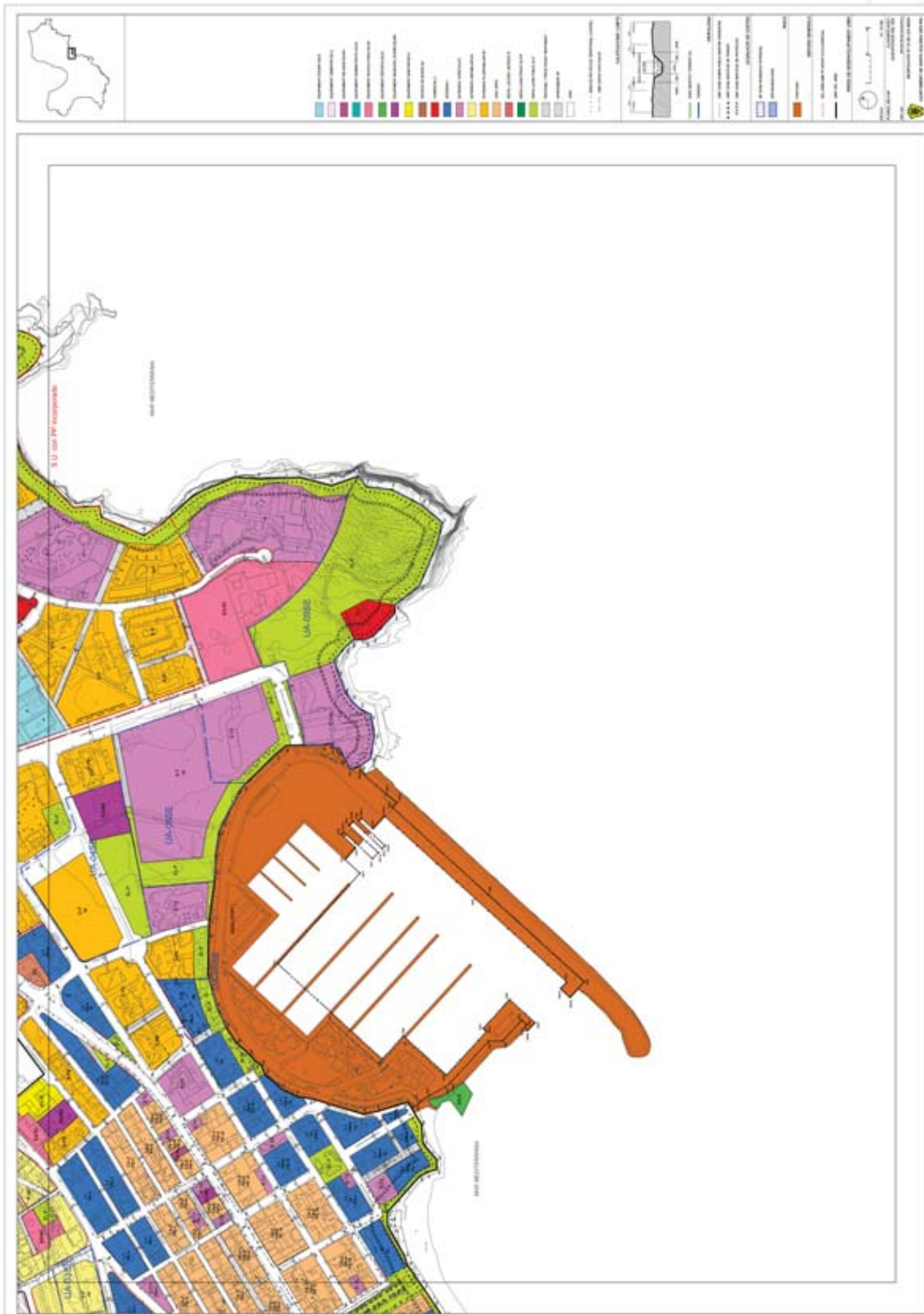
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>

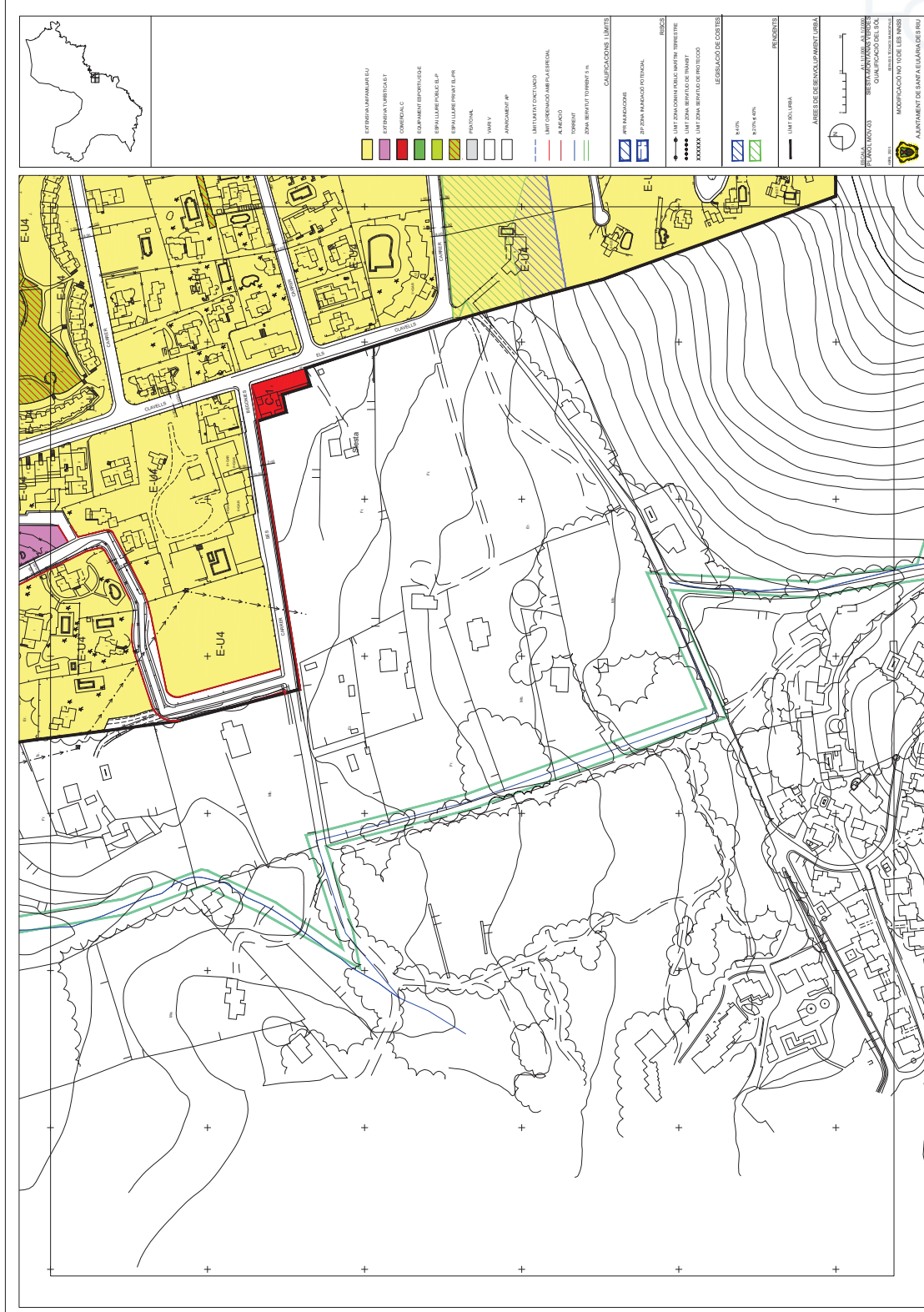


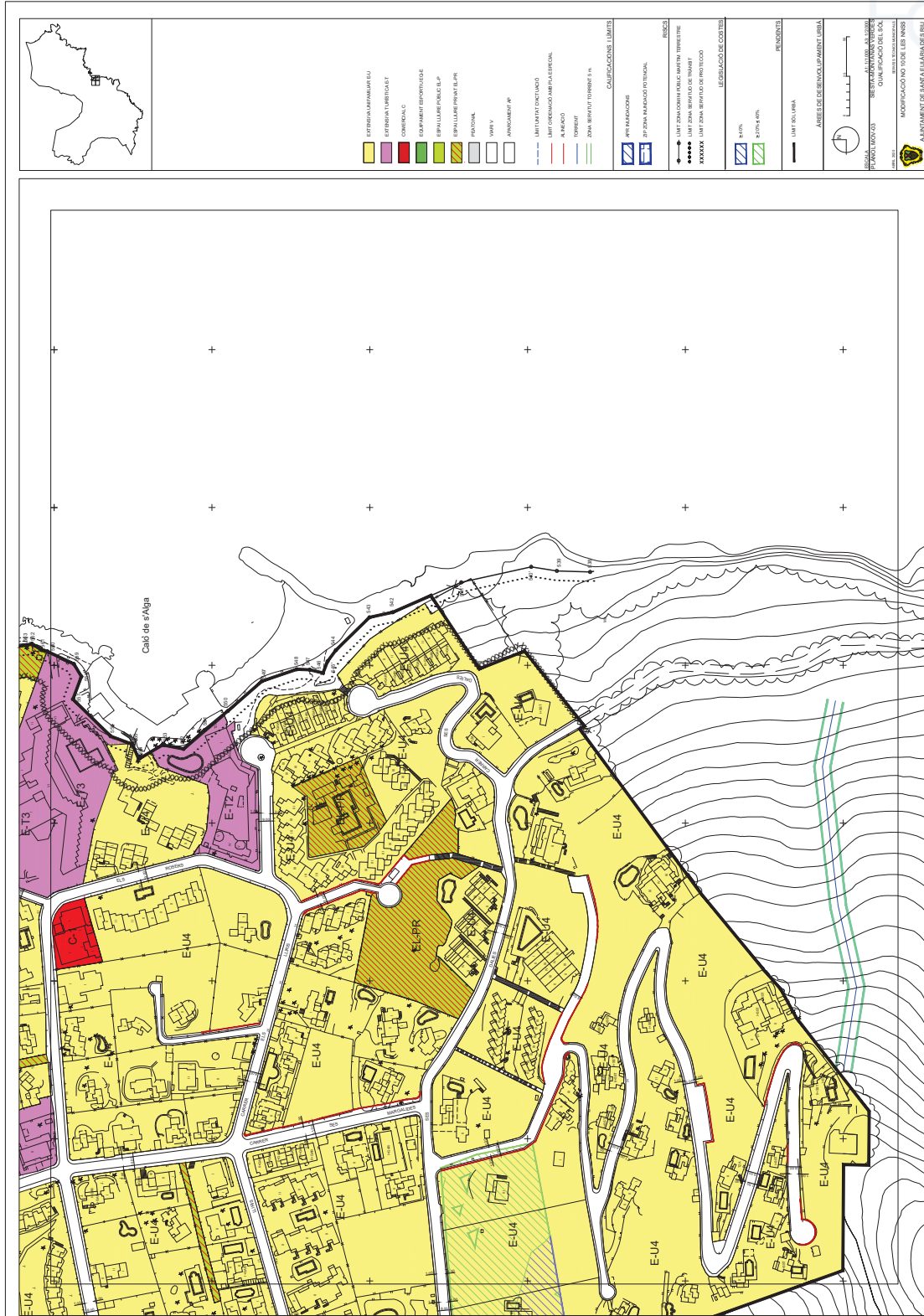


<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>



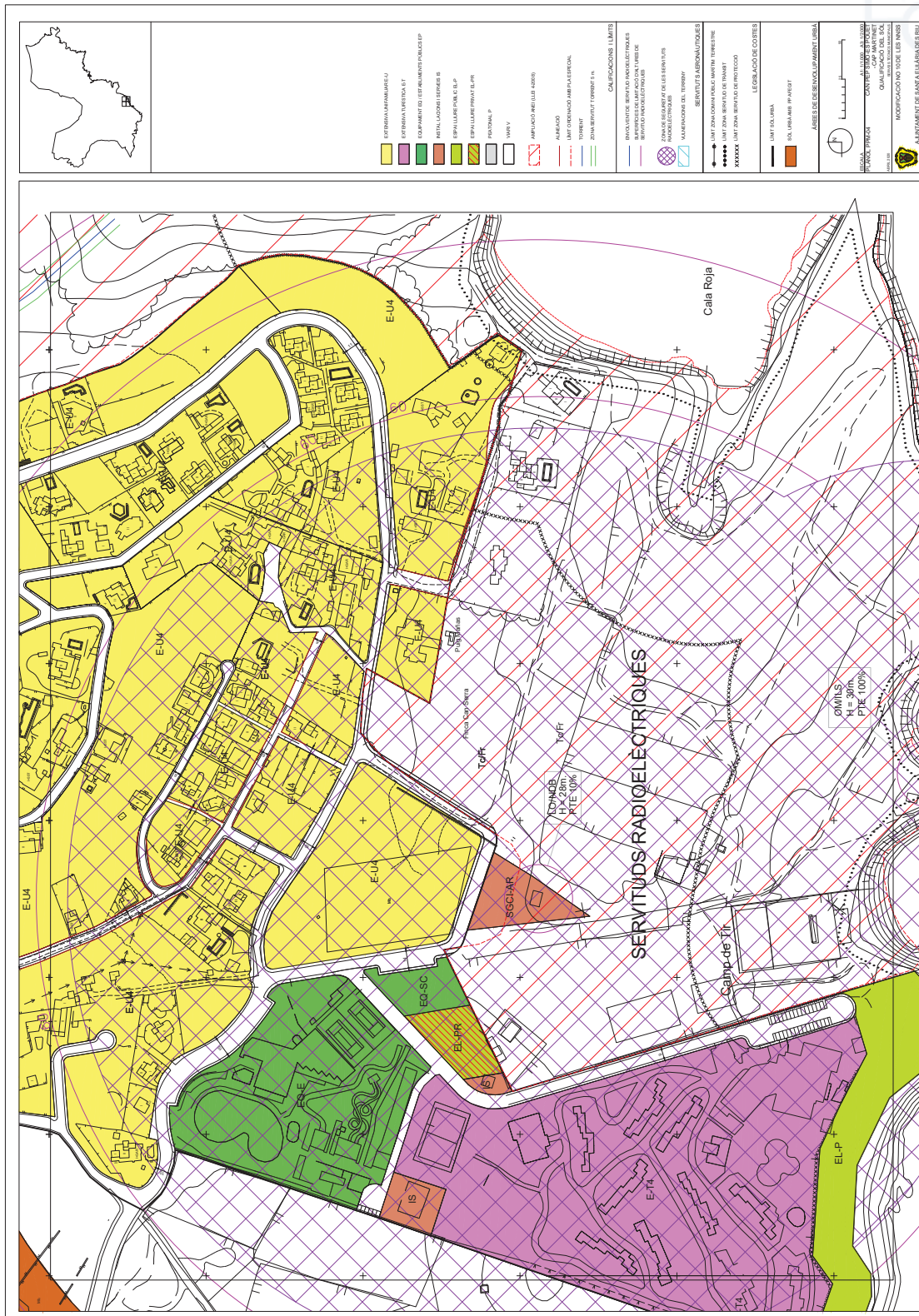






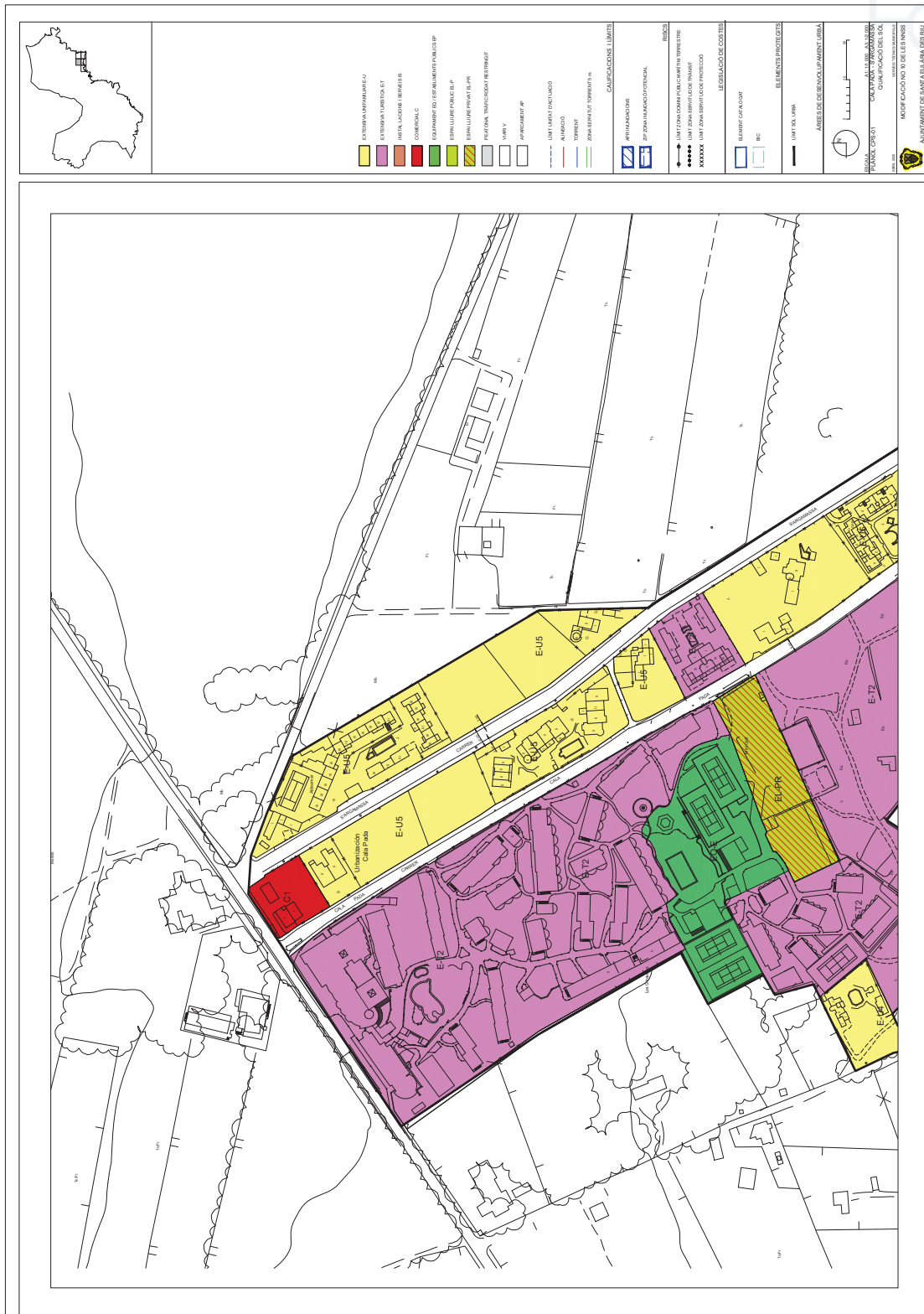
<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>





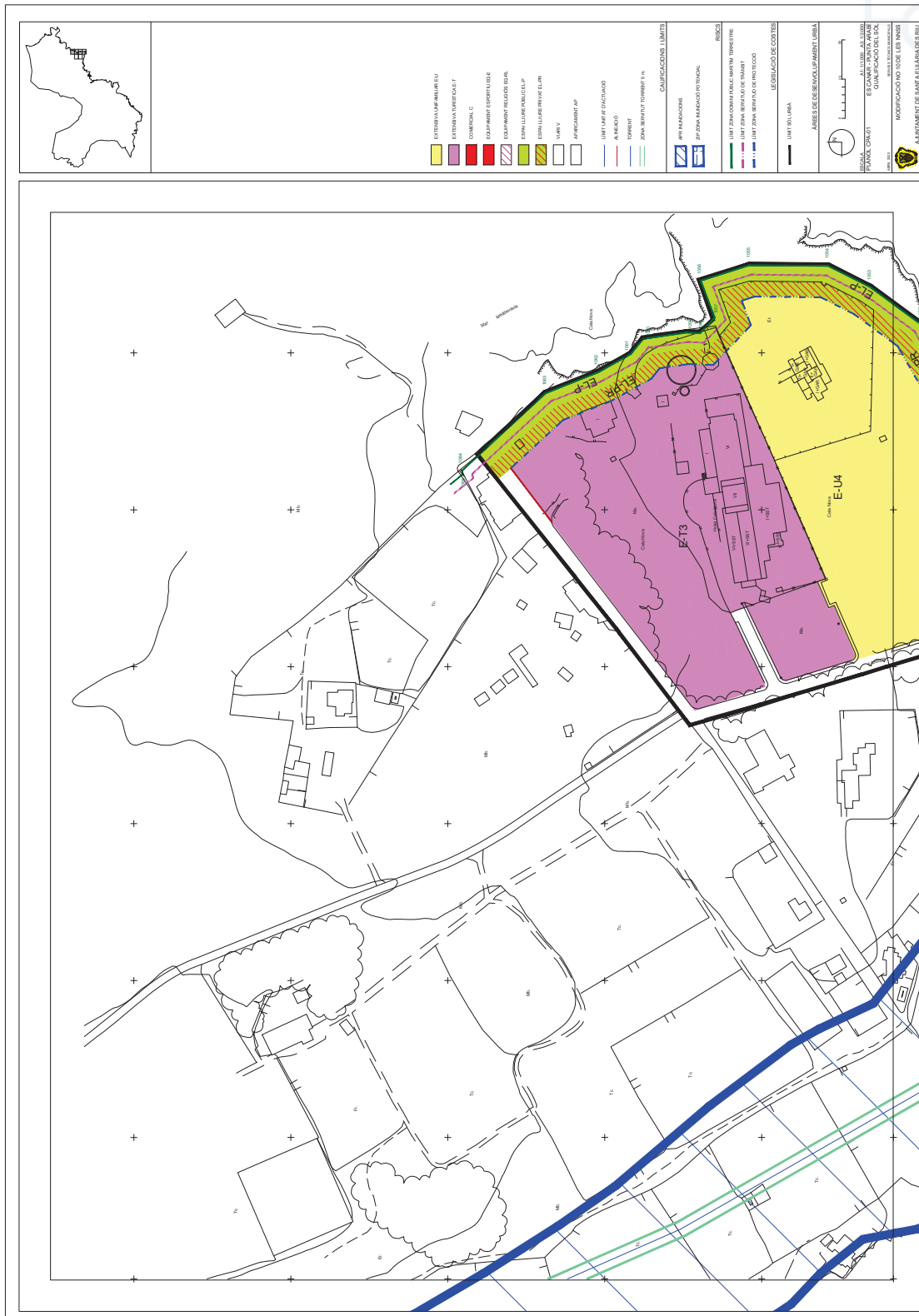
<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>

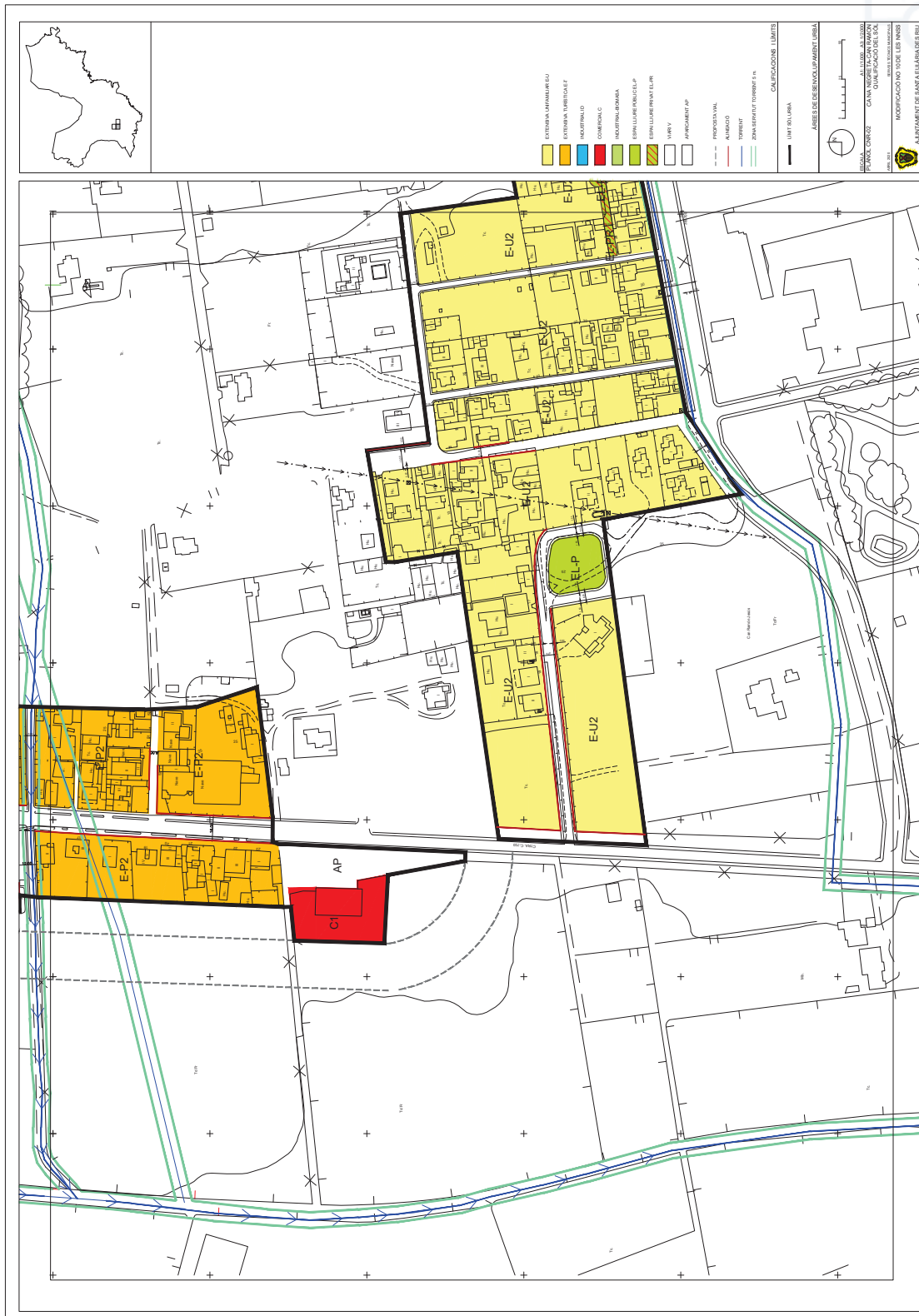




<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>

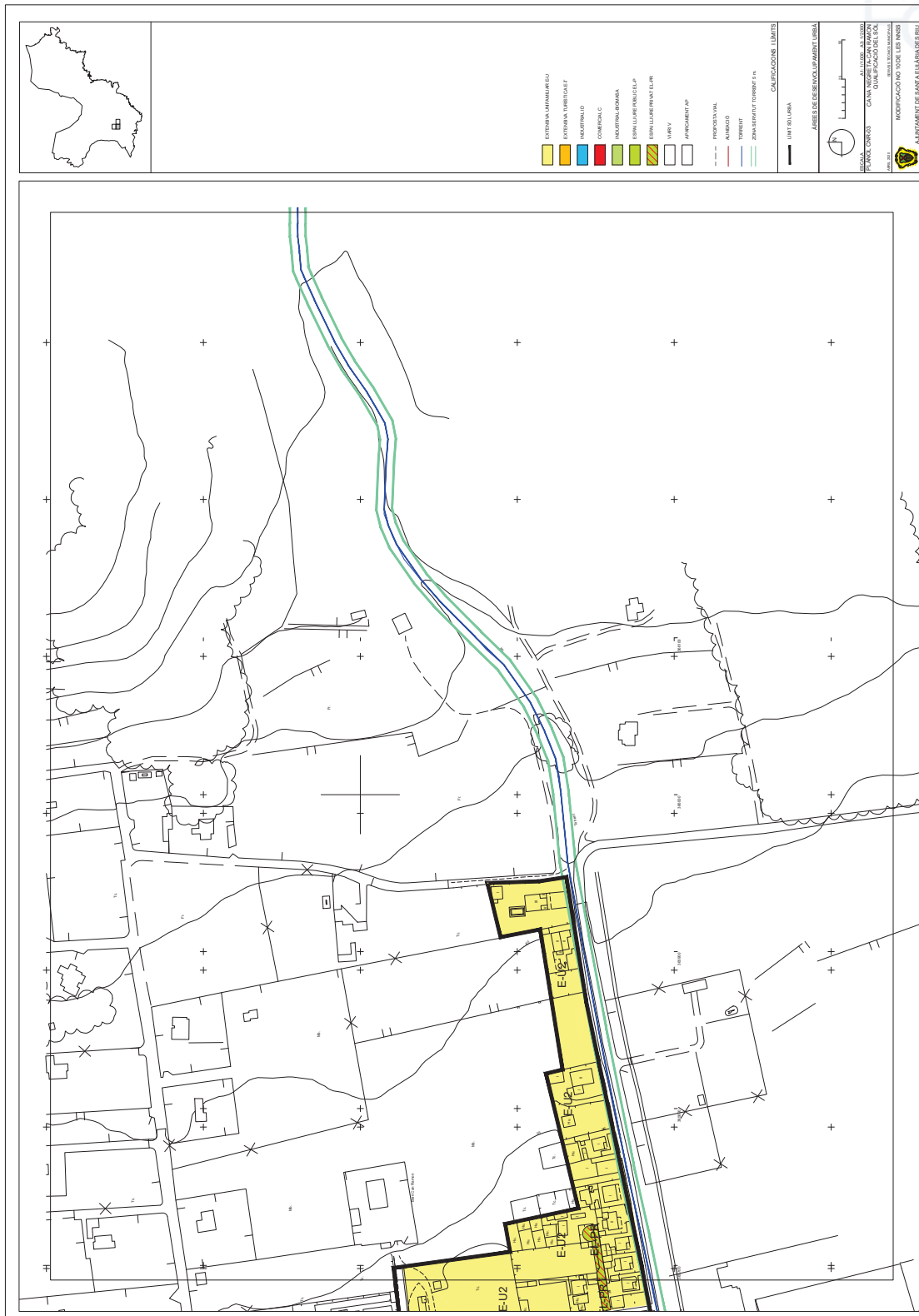






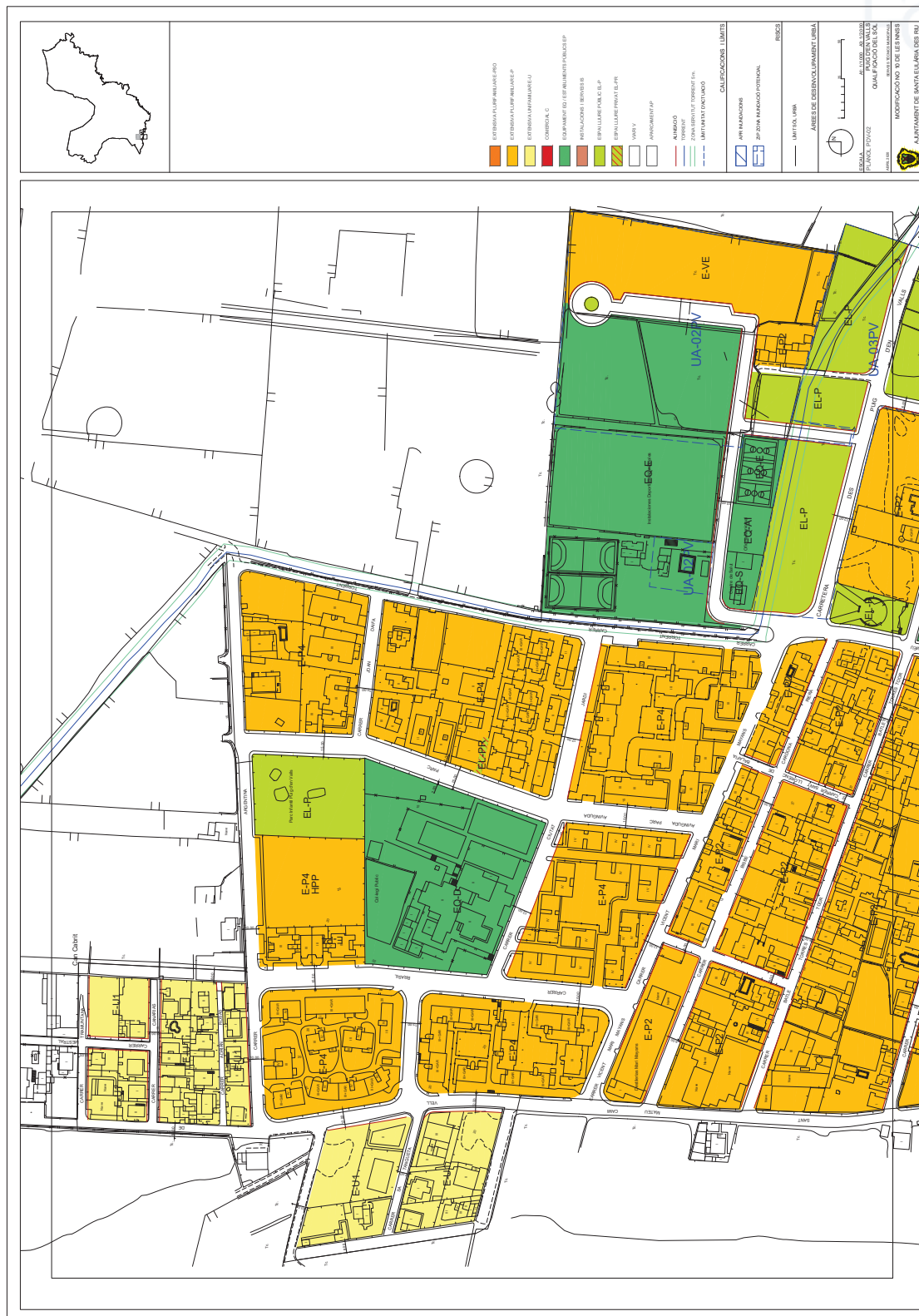
<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>

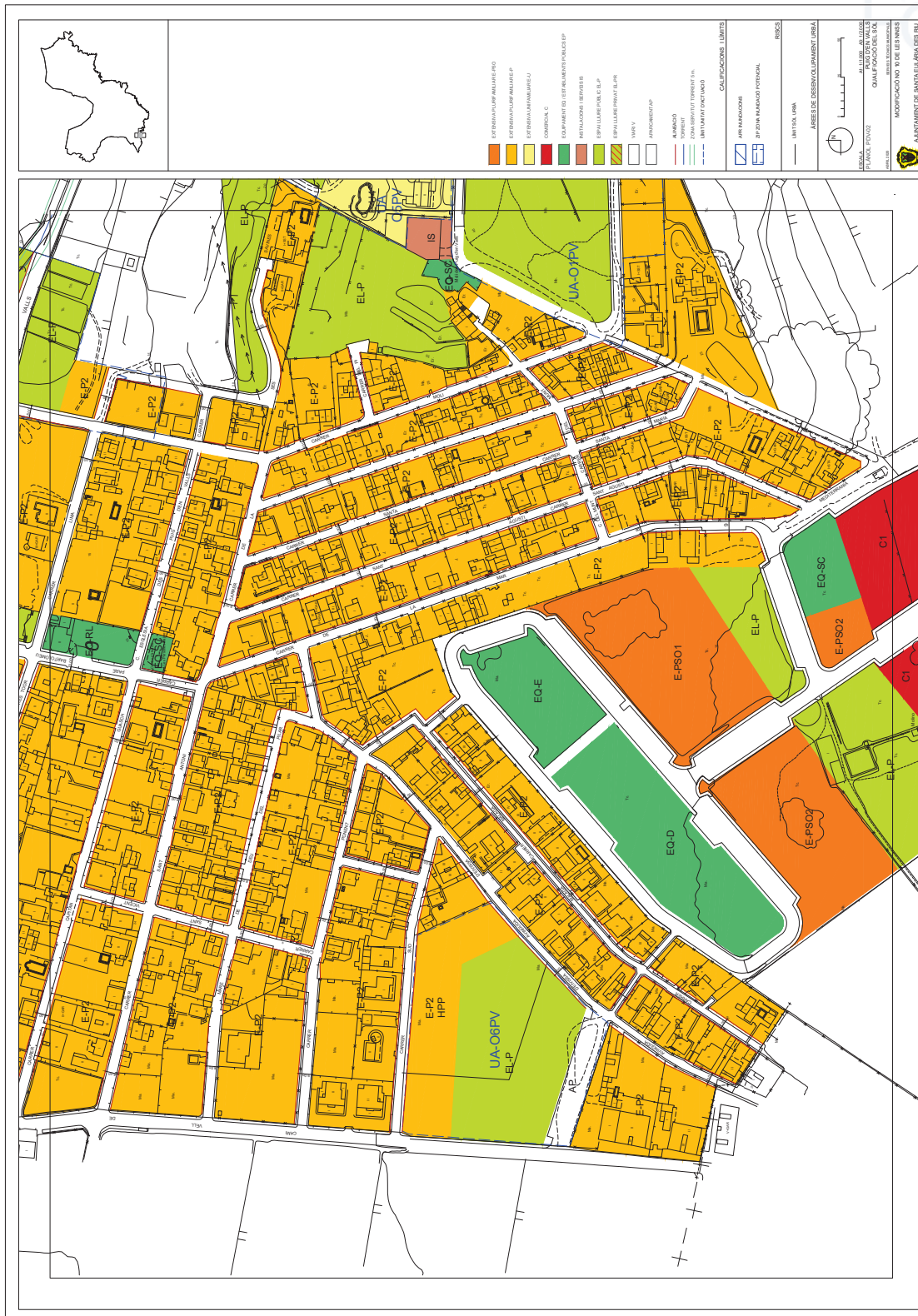


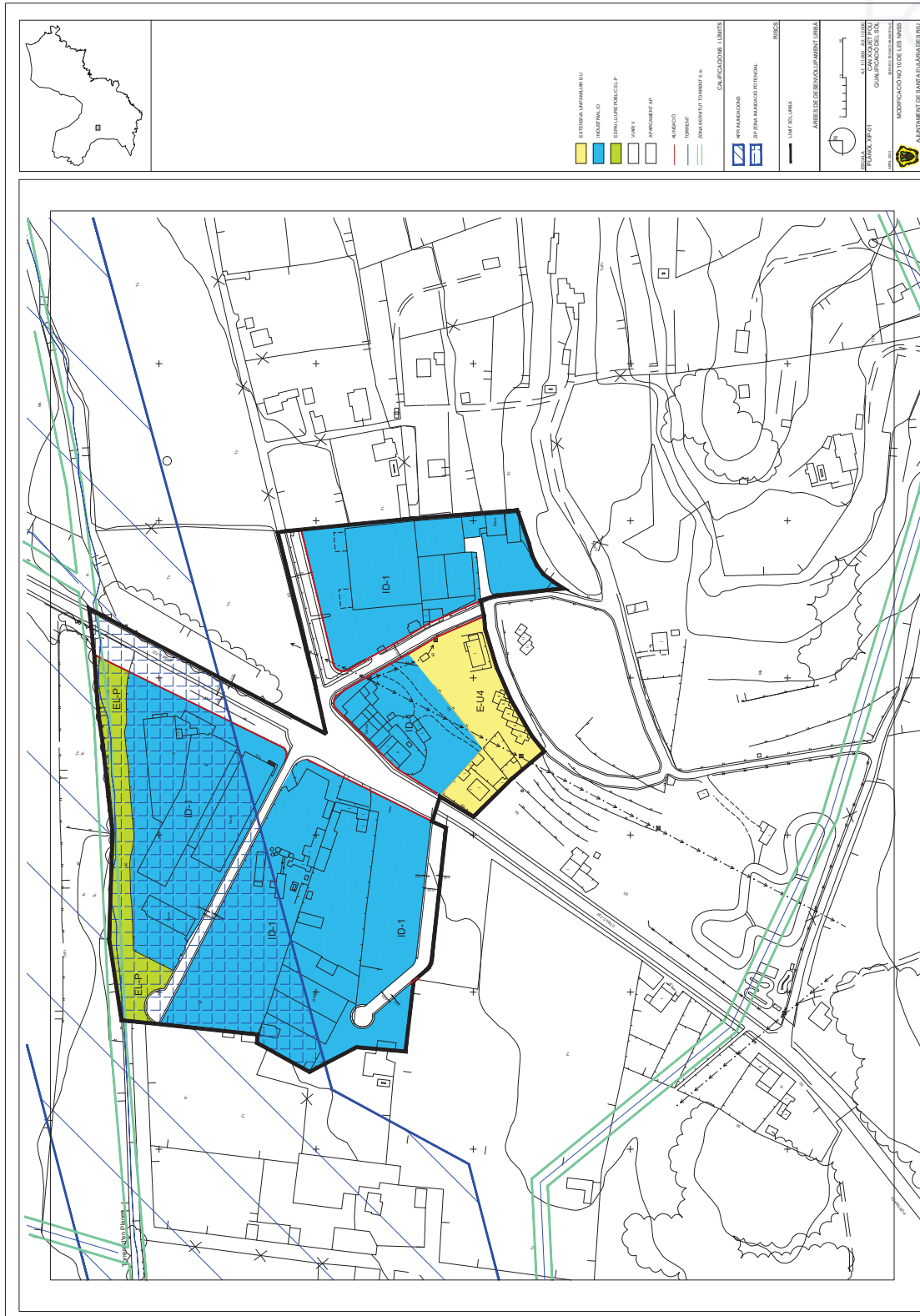


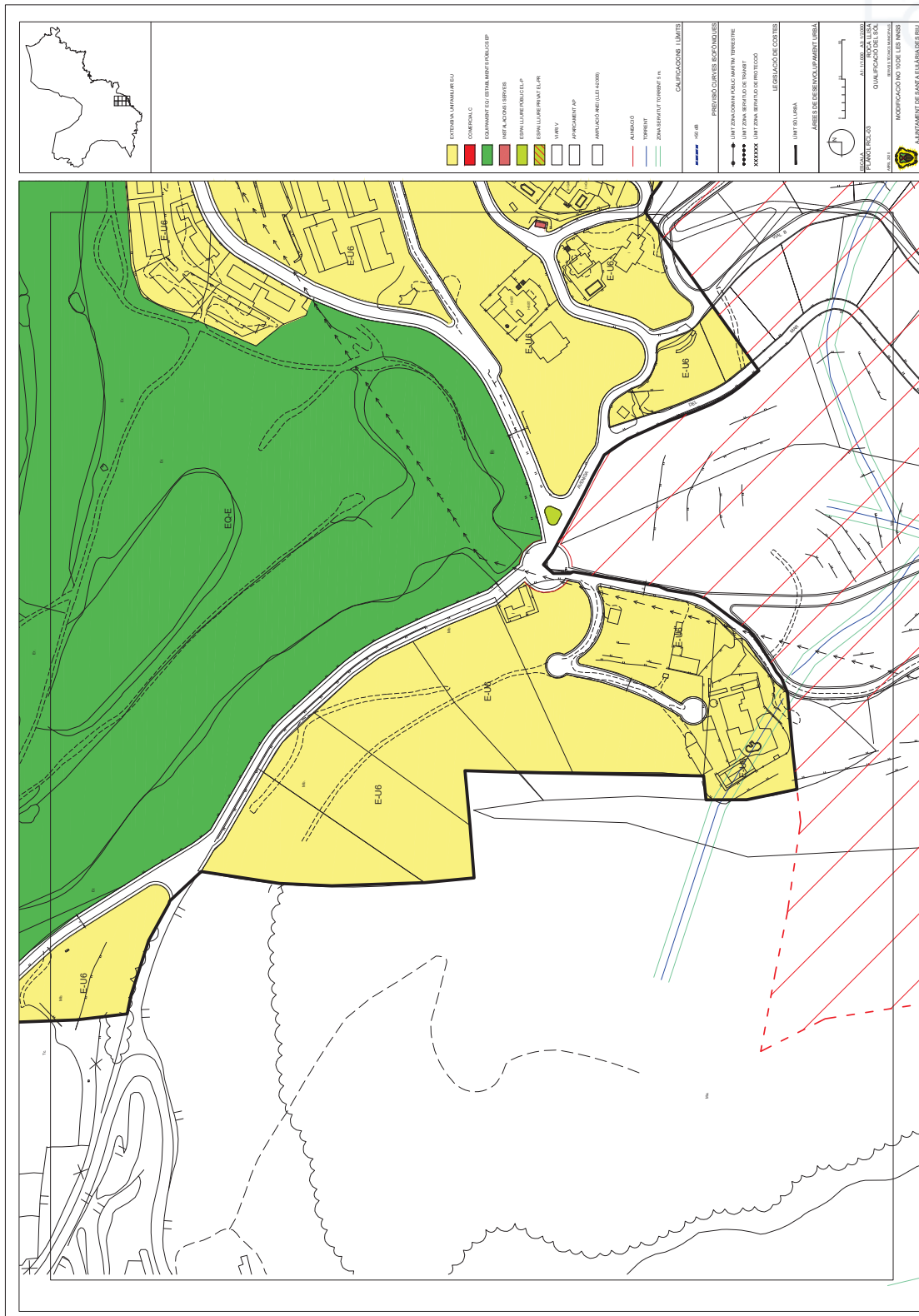
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>





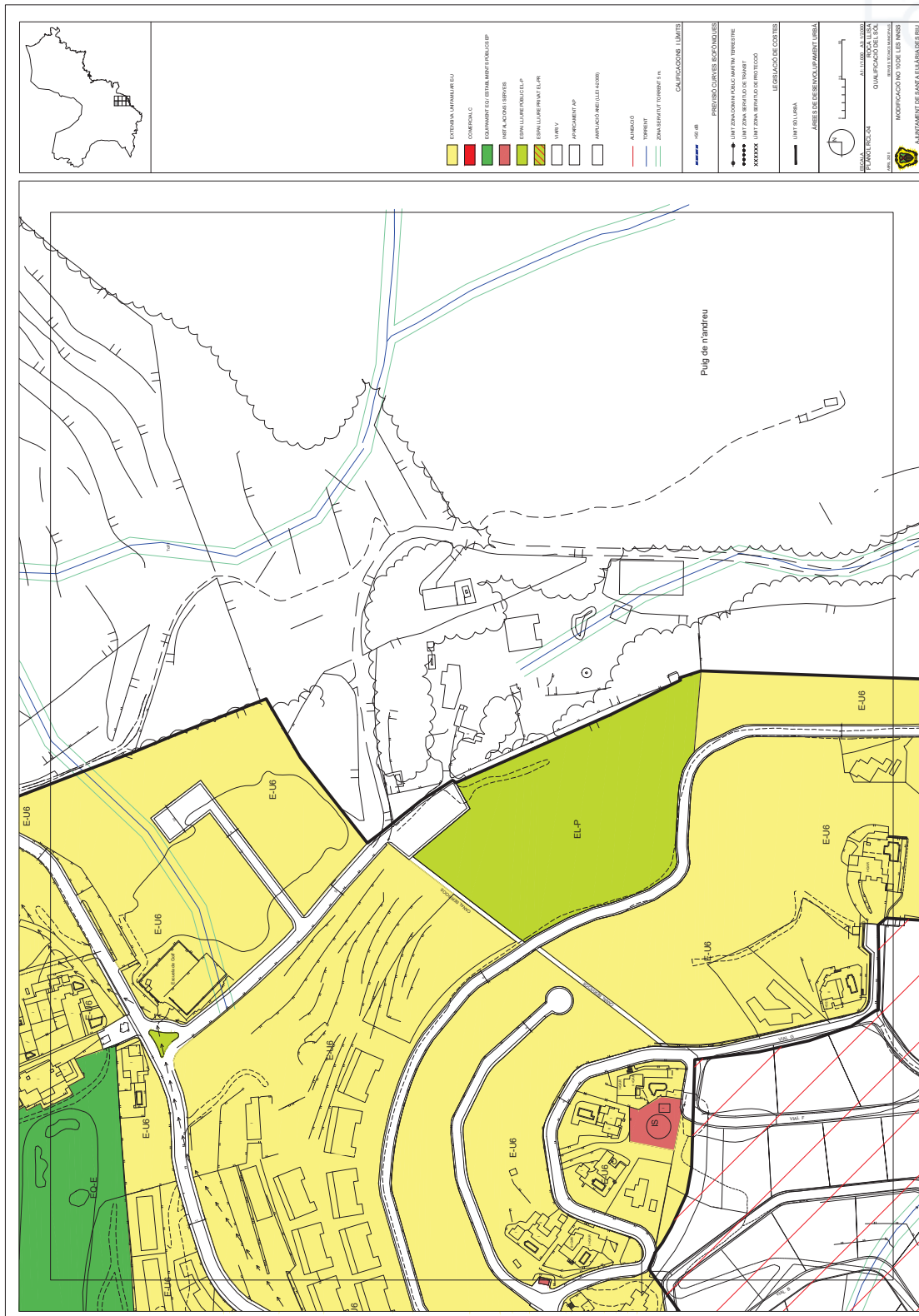






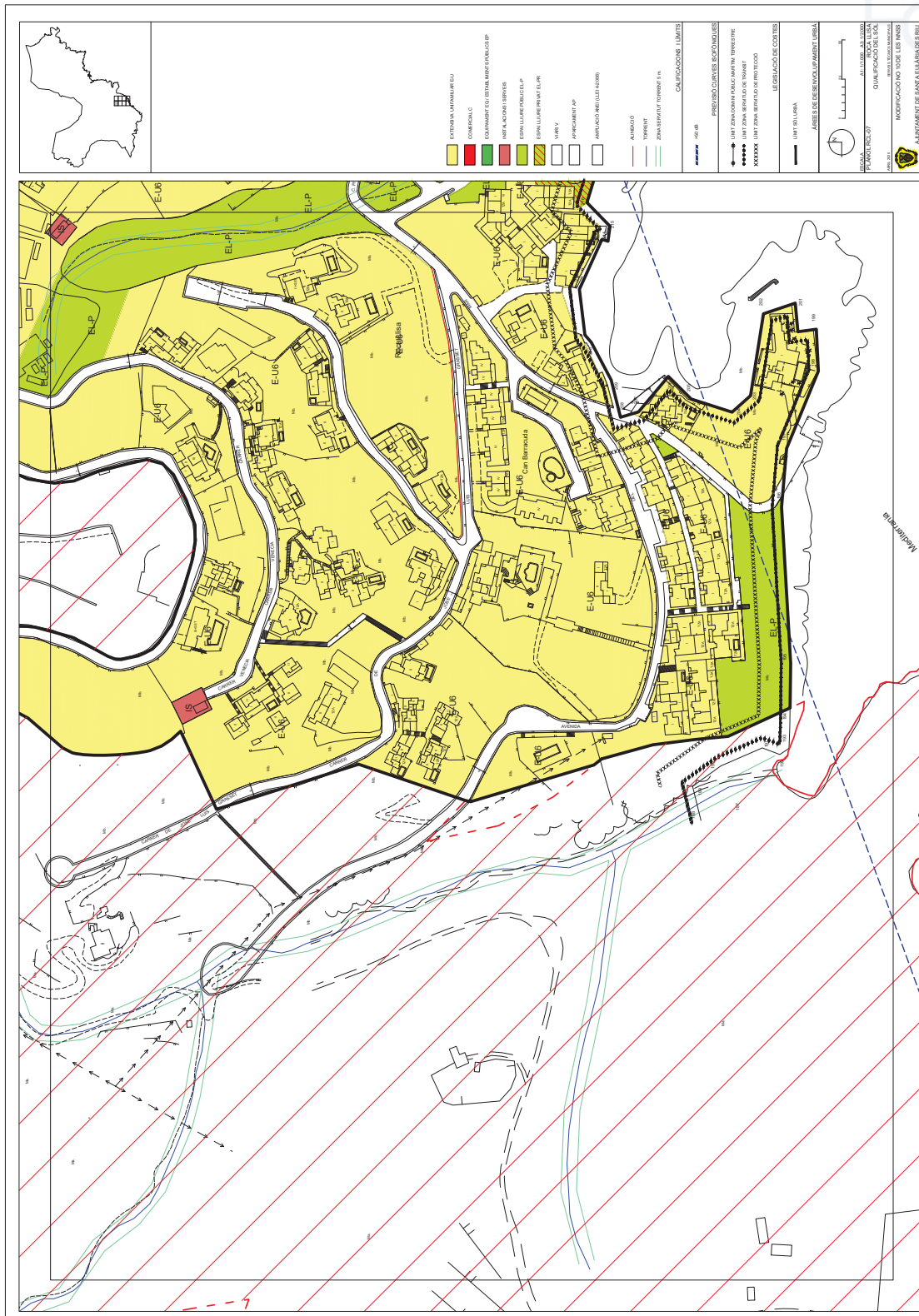
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>





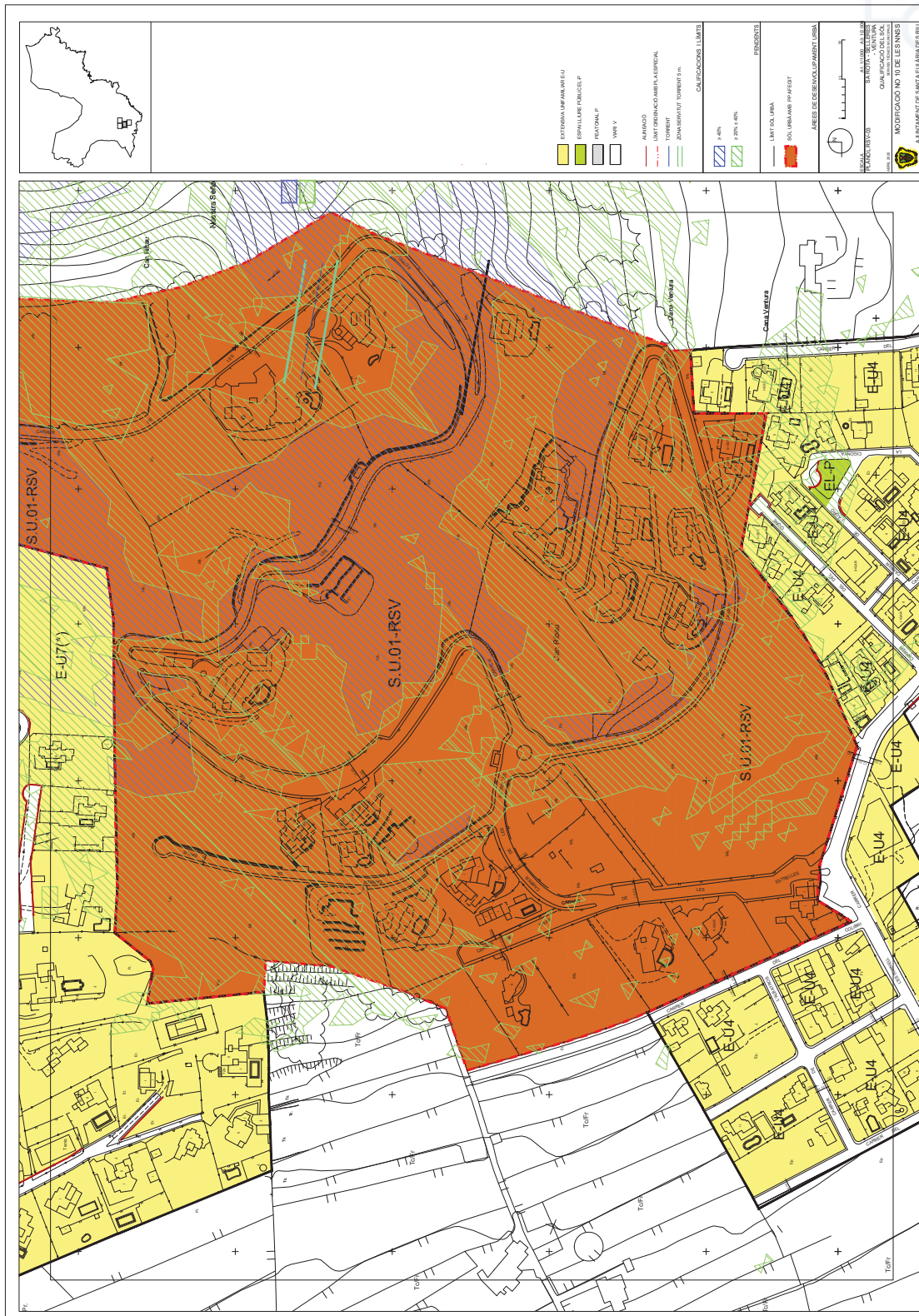
<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>





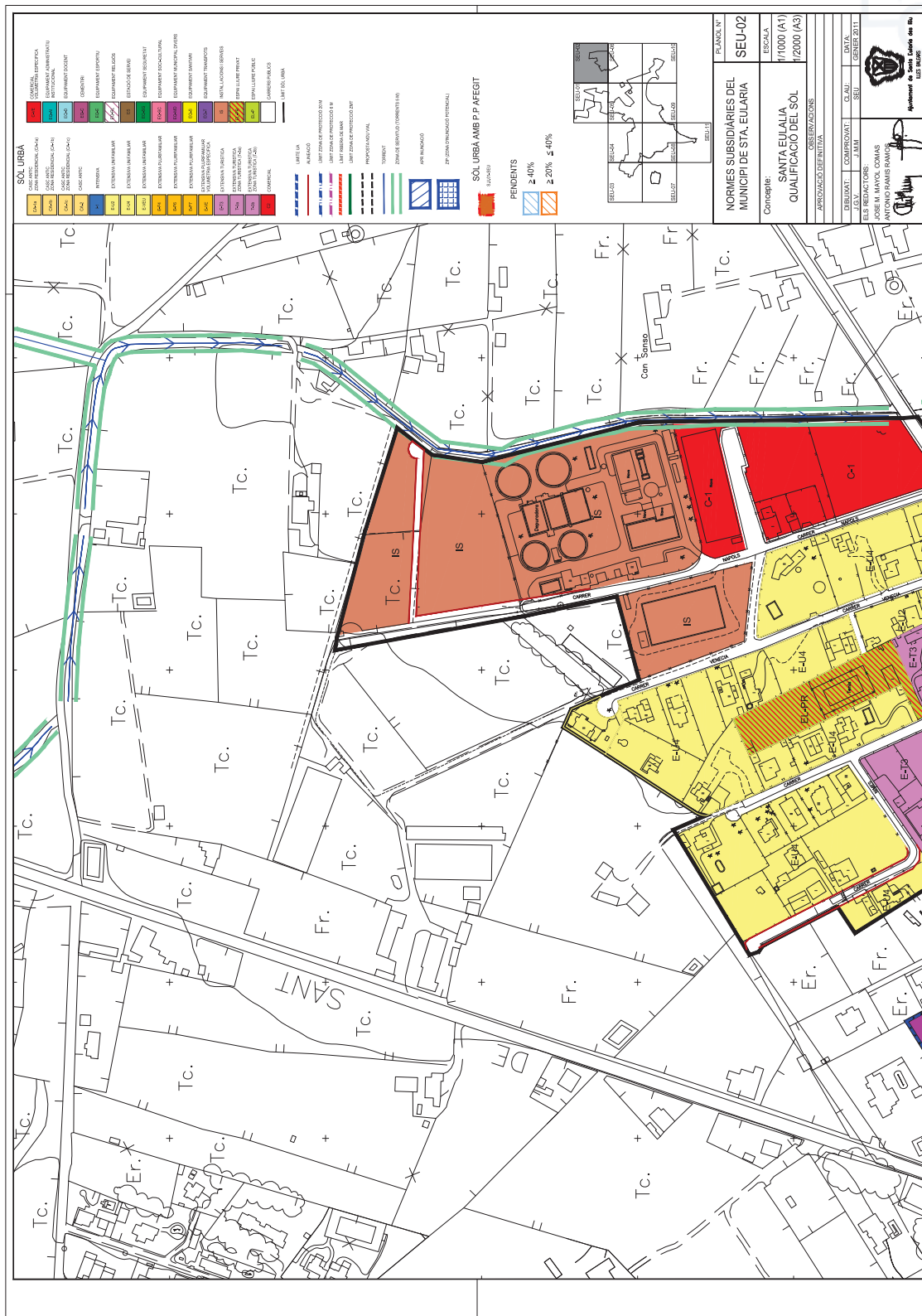
<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>

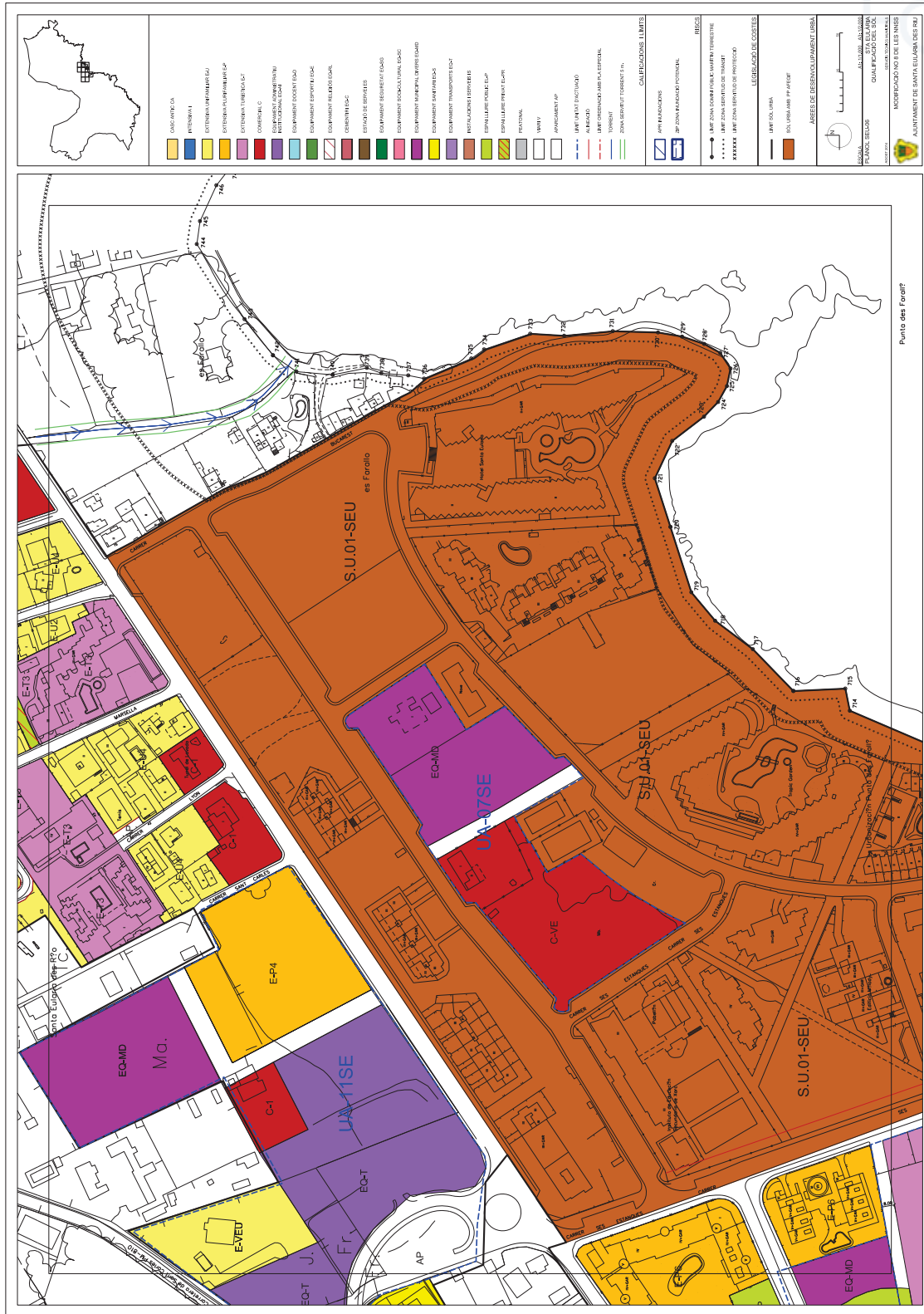


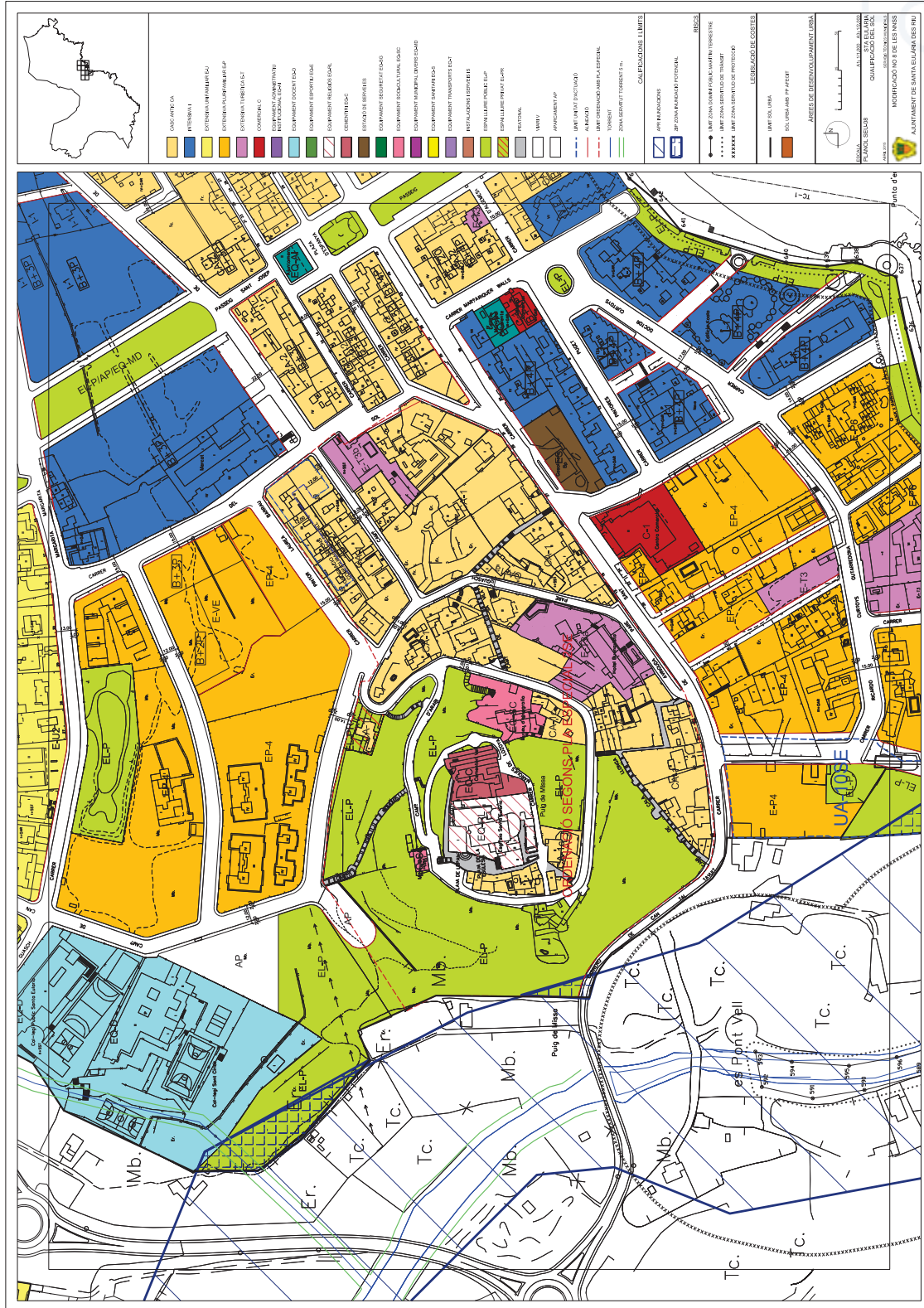


<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>









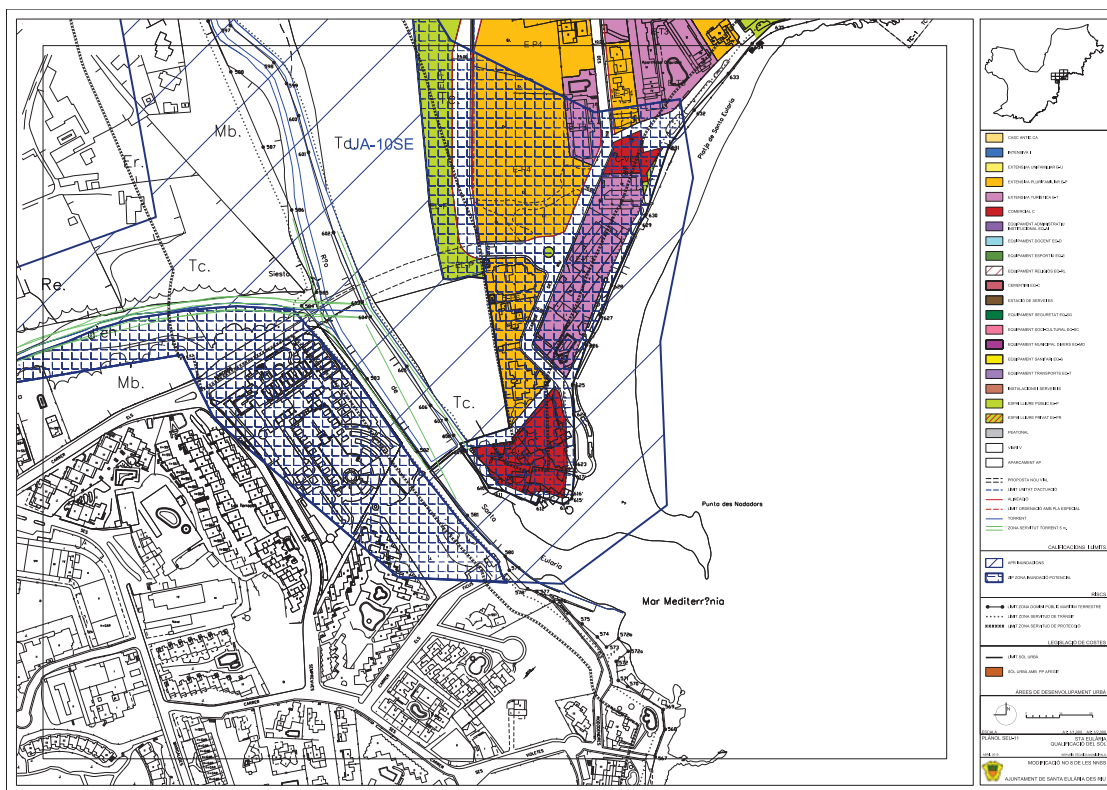
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>





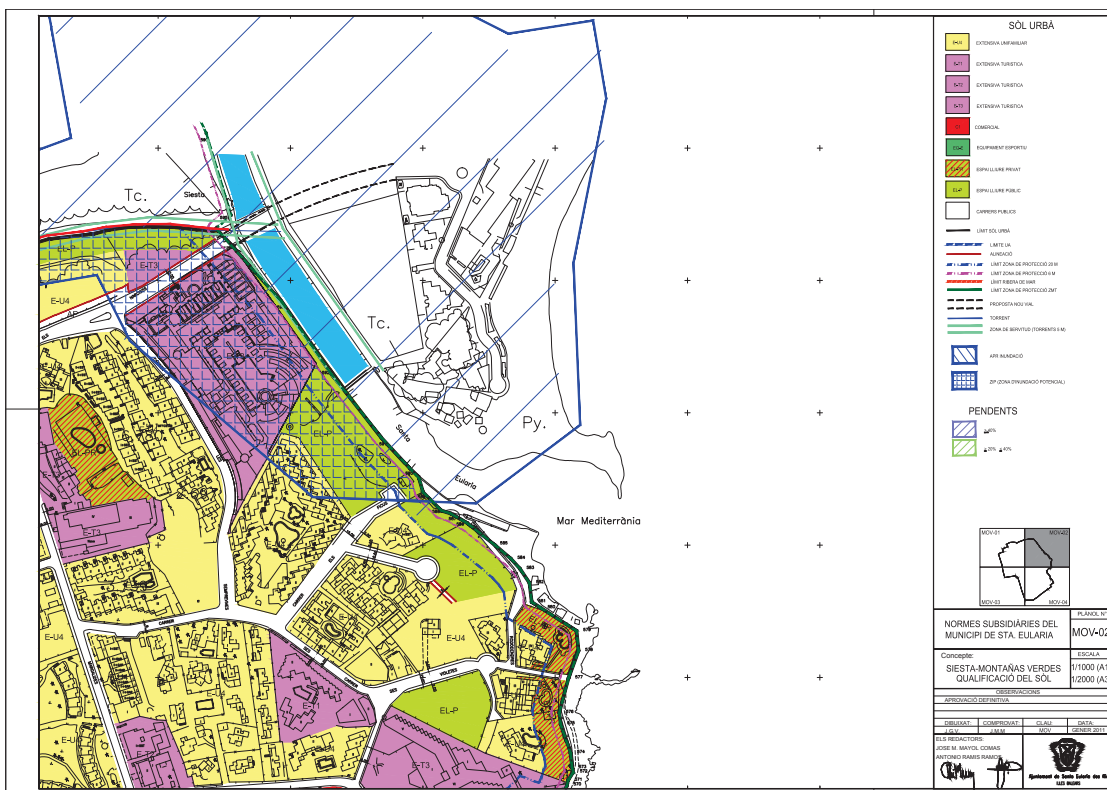
<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>





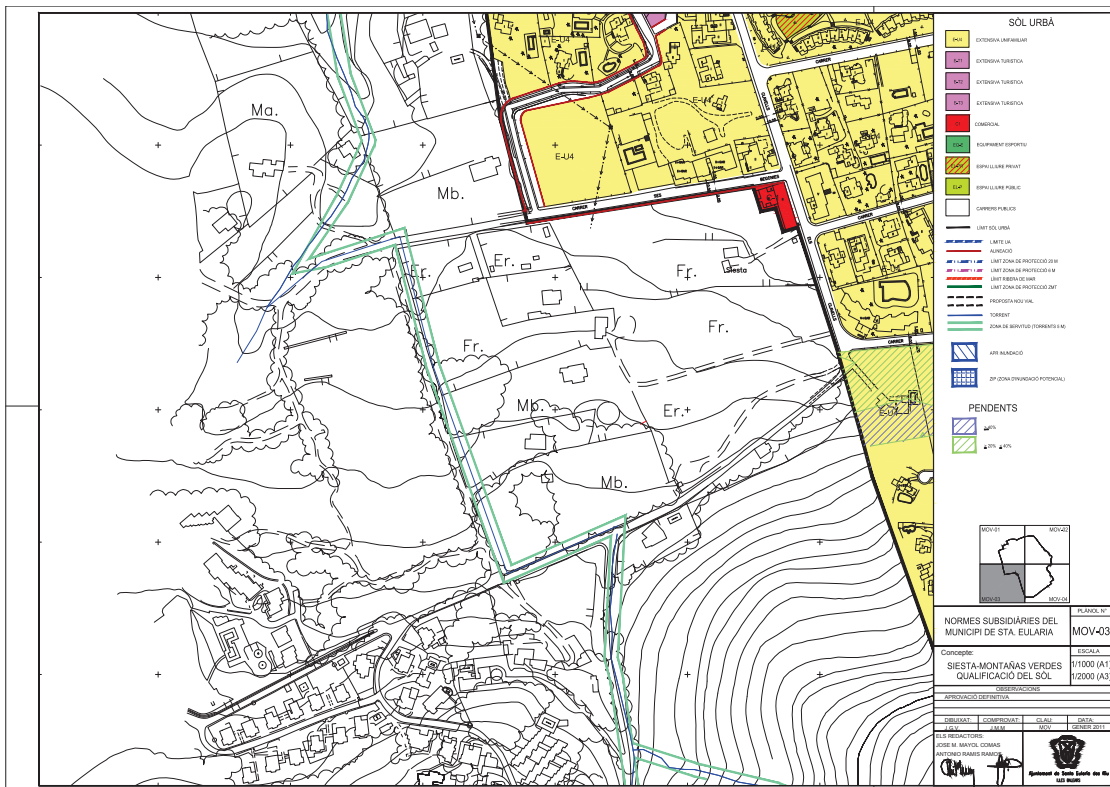
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>





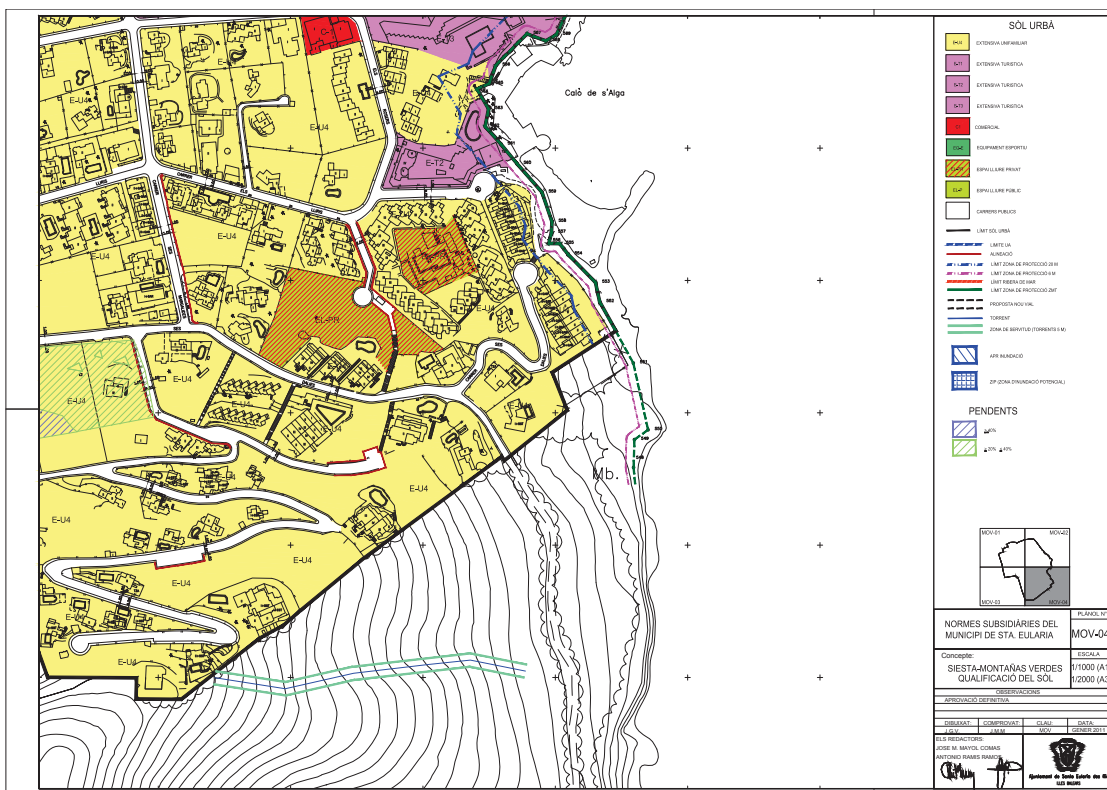
http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2020/89/1058509





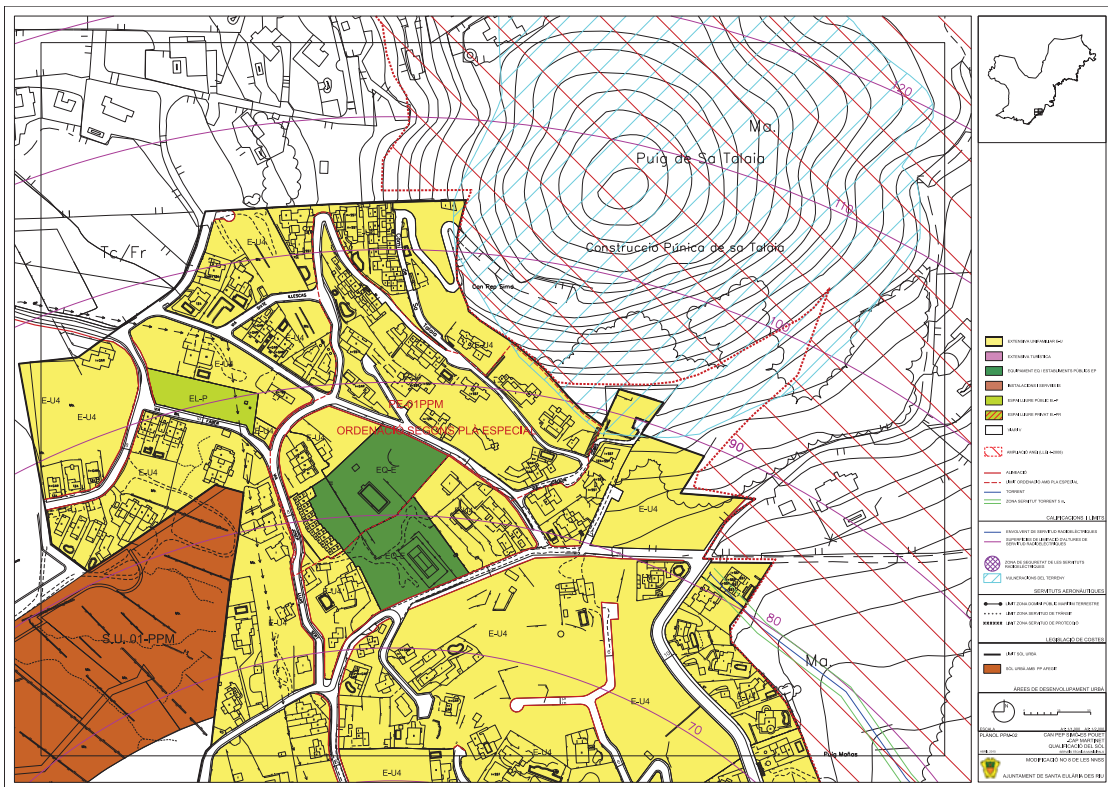
http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2020/89/1058509





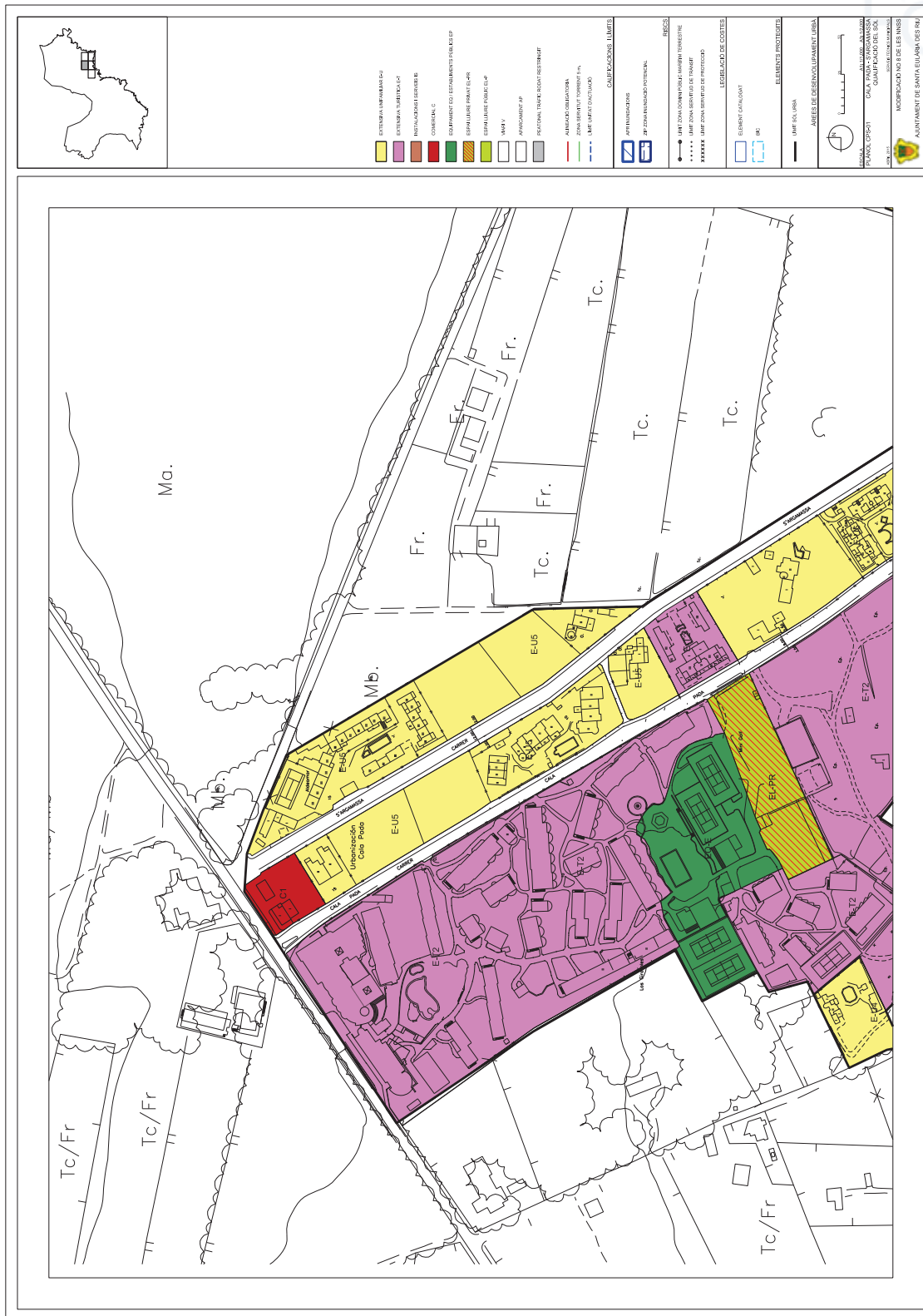
<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>





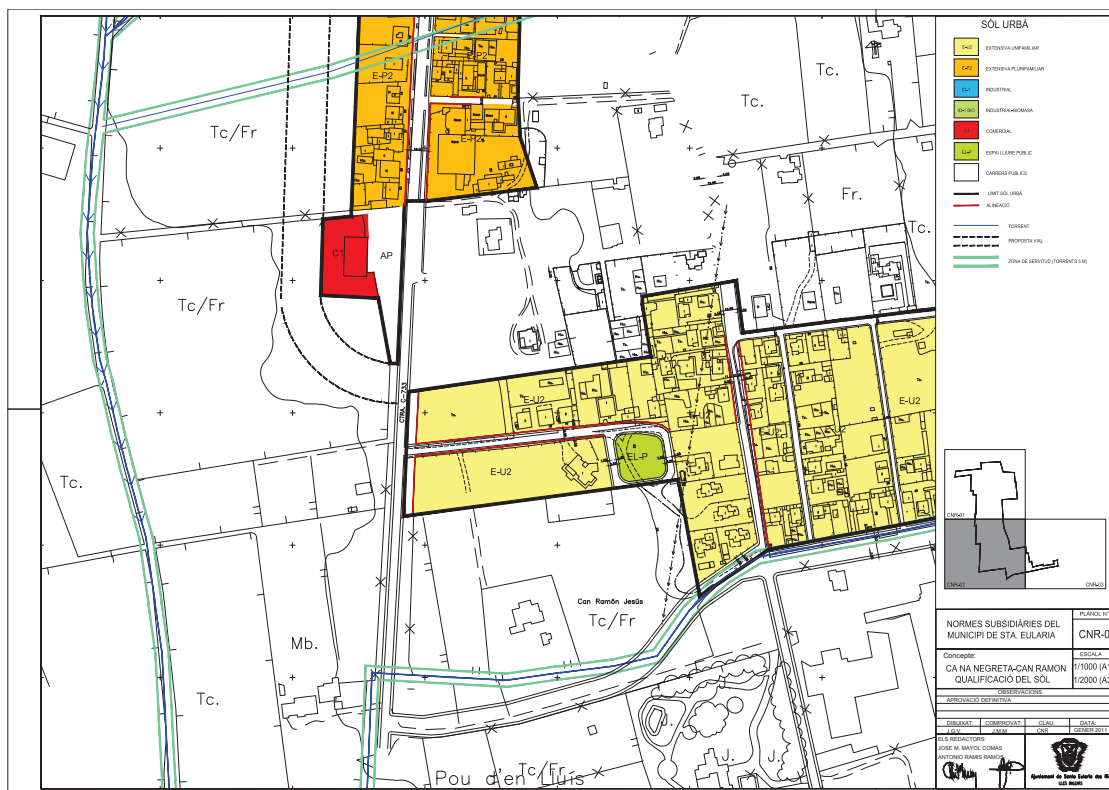
<http://www.caib.es/boibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>





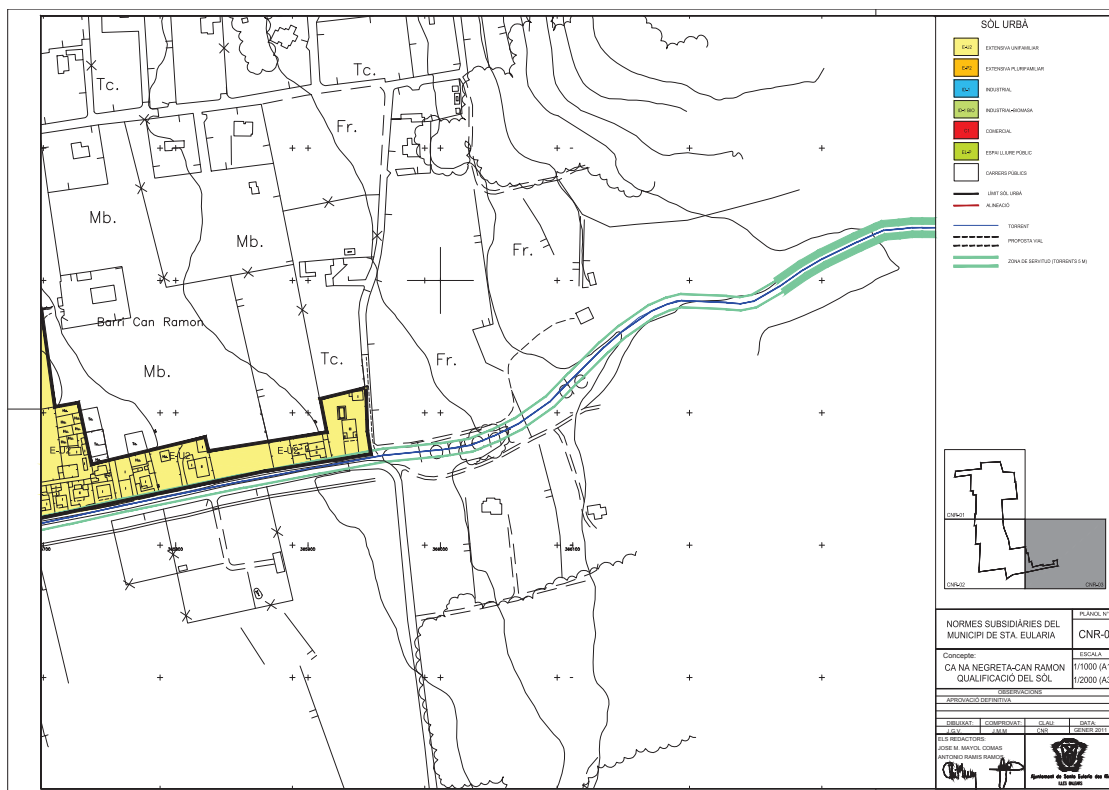
<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>





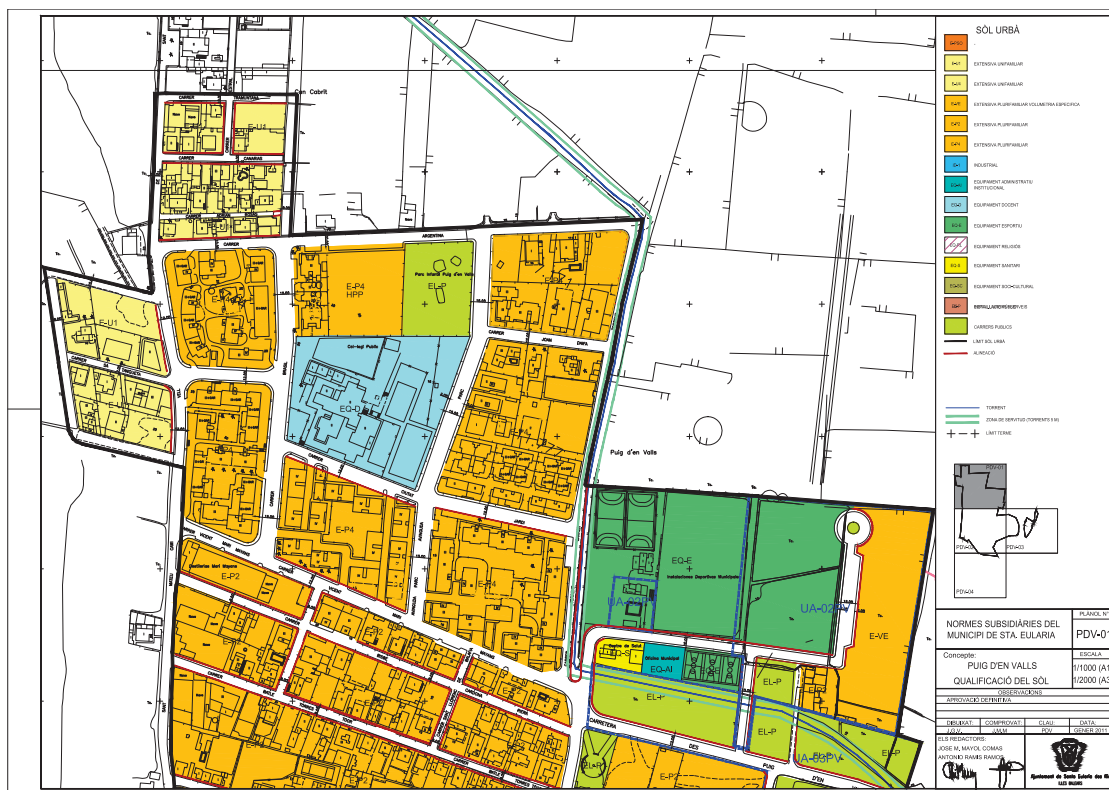
<http://www.caib.es/boibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>





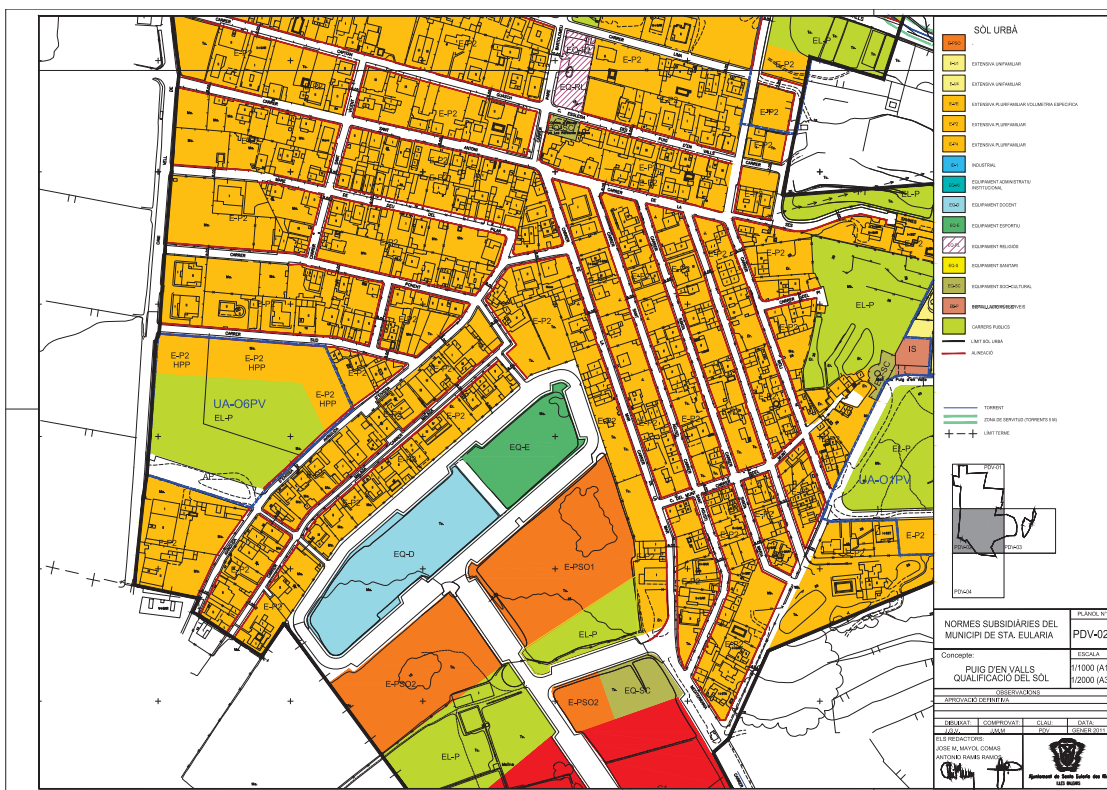
<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>





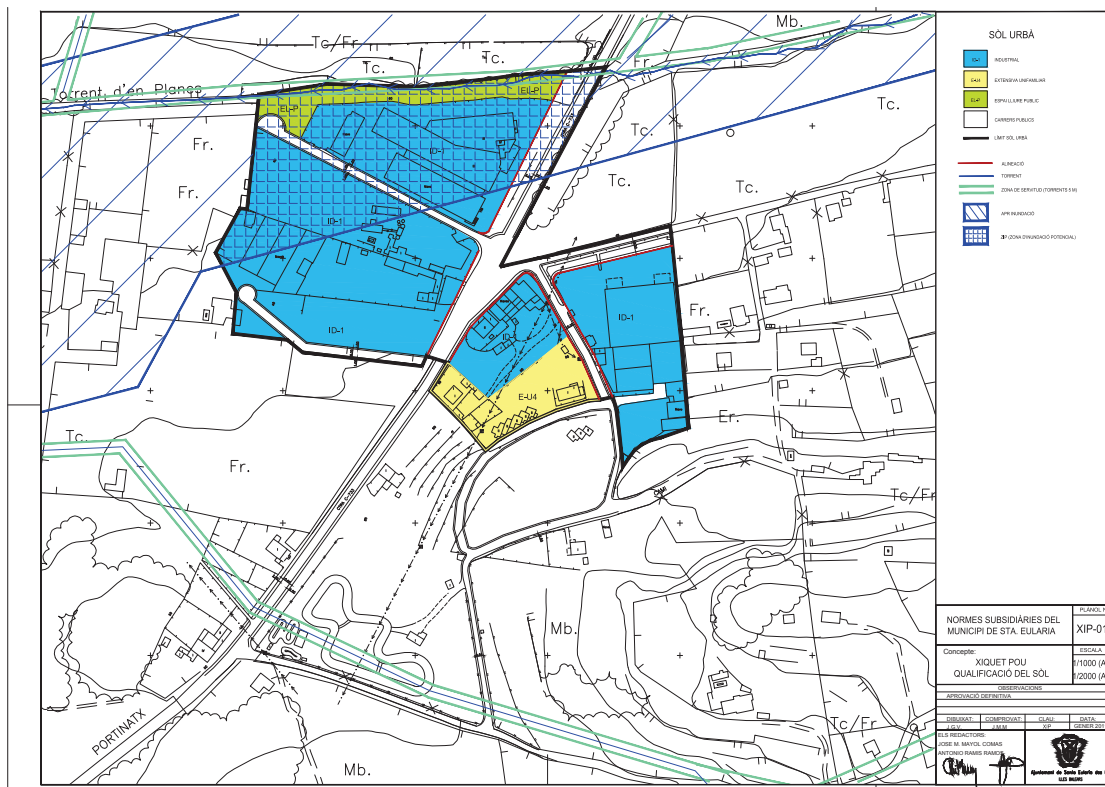
<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>





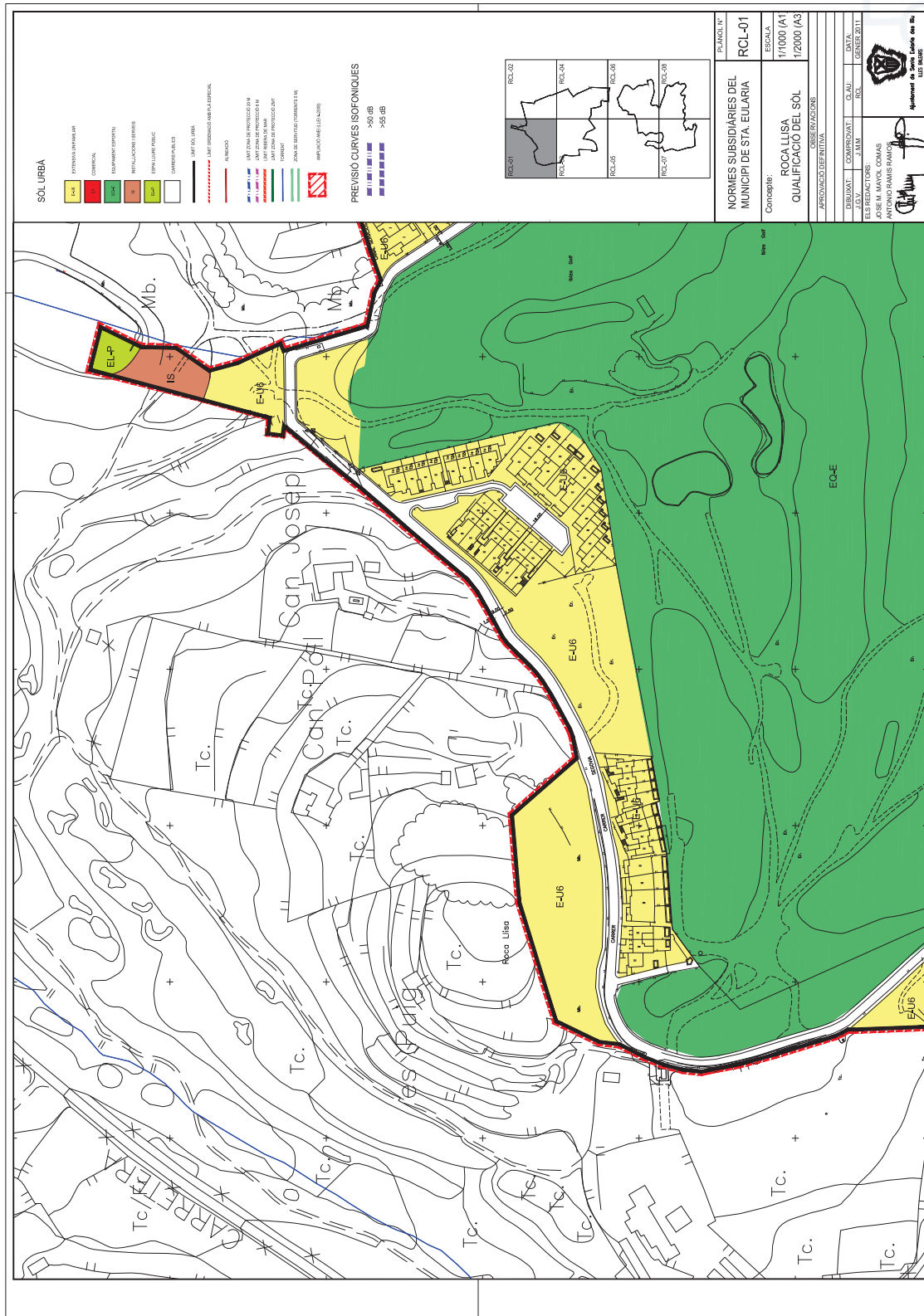
<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>

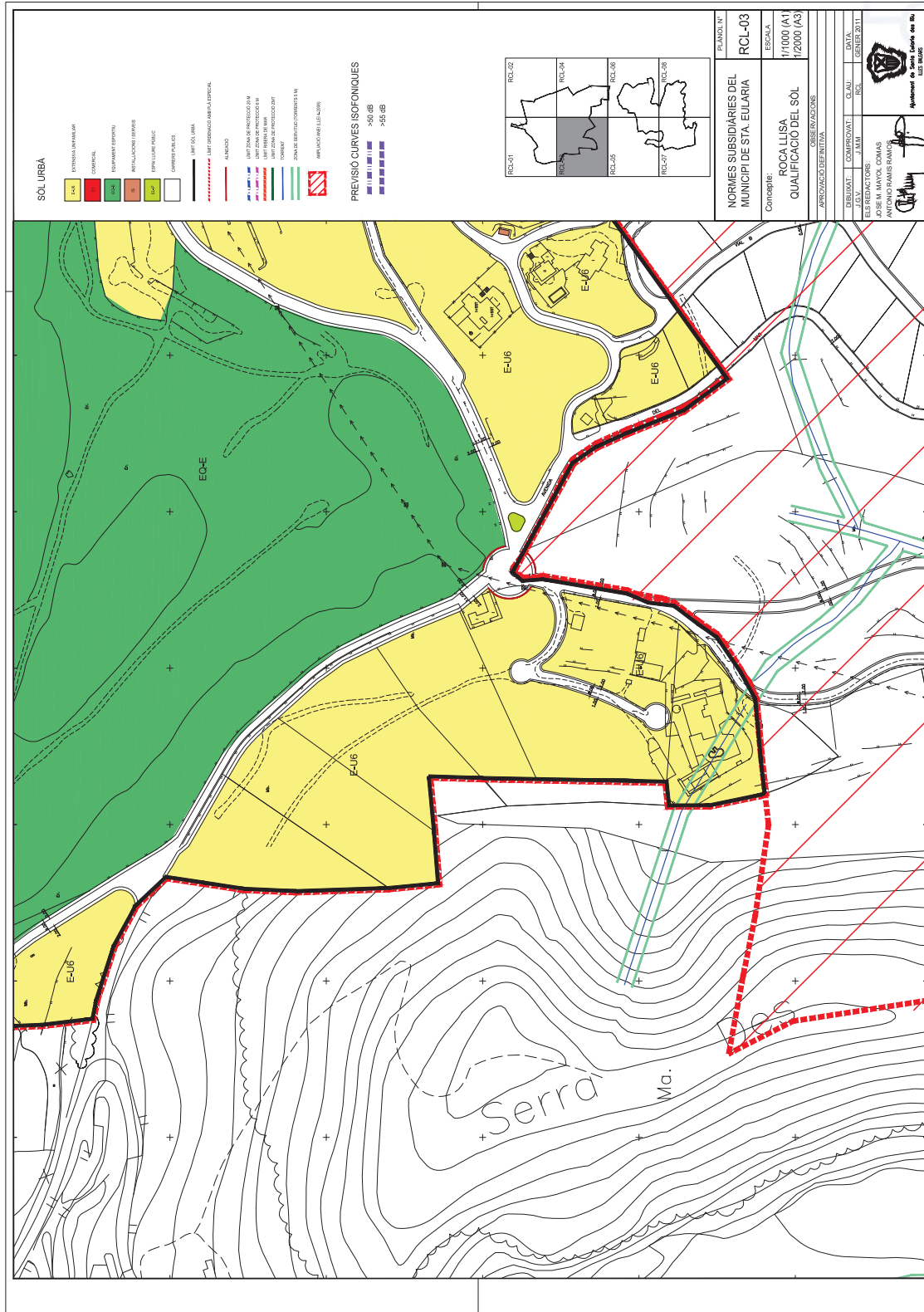




<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>

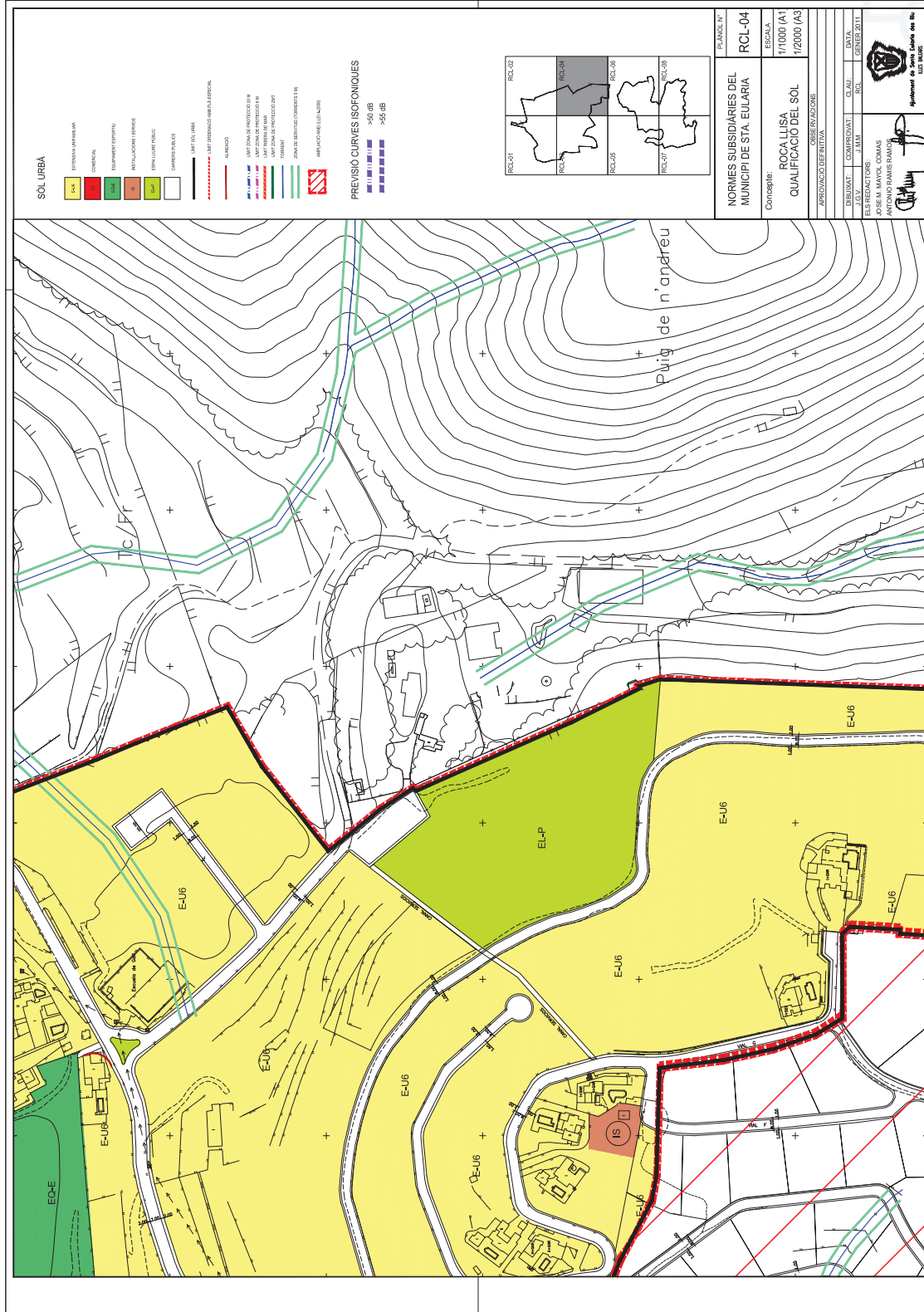


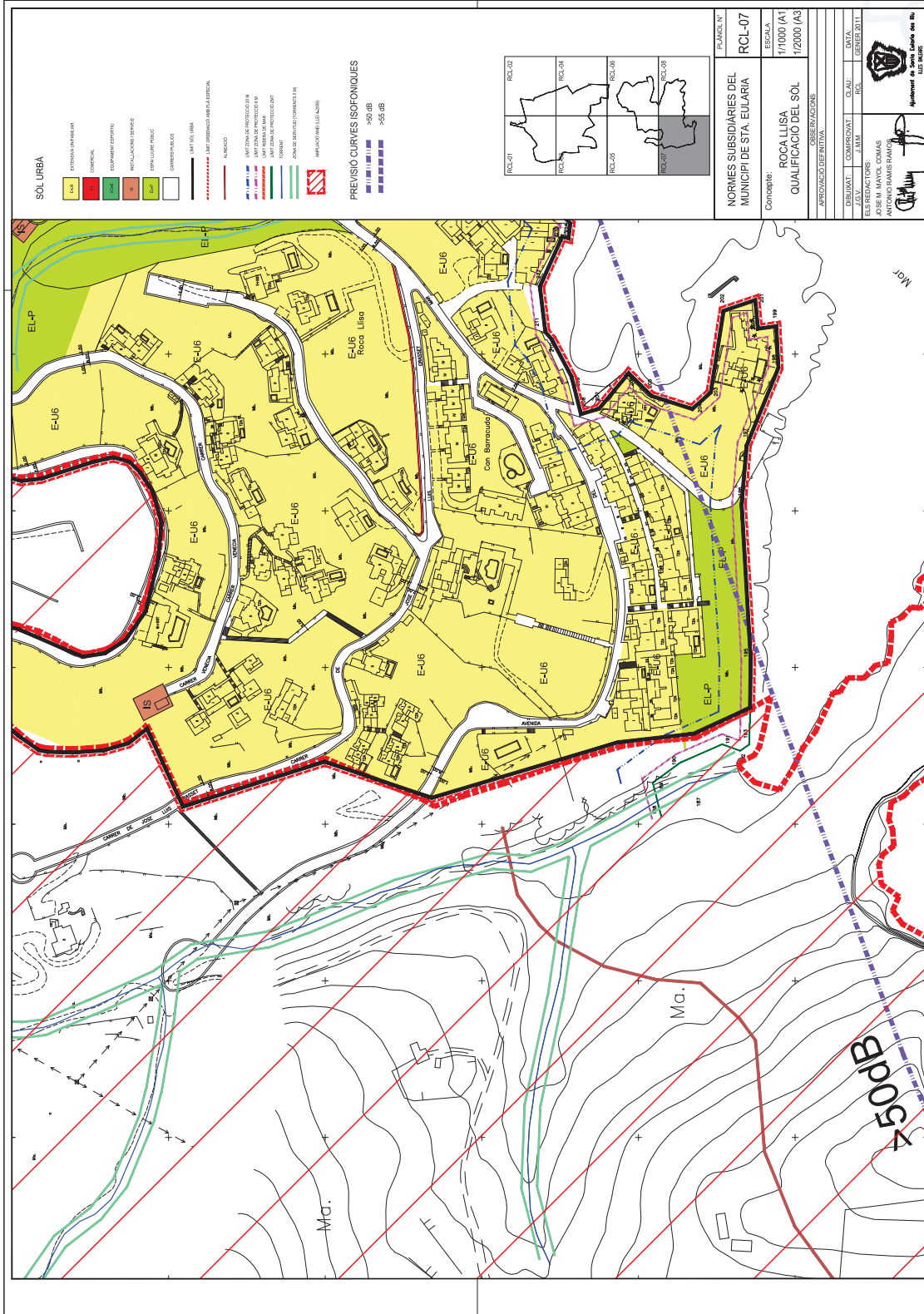


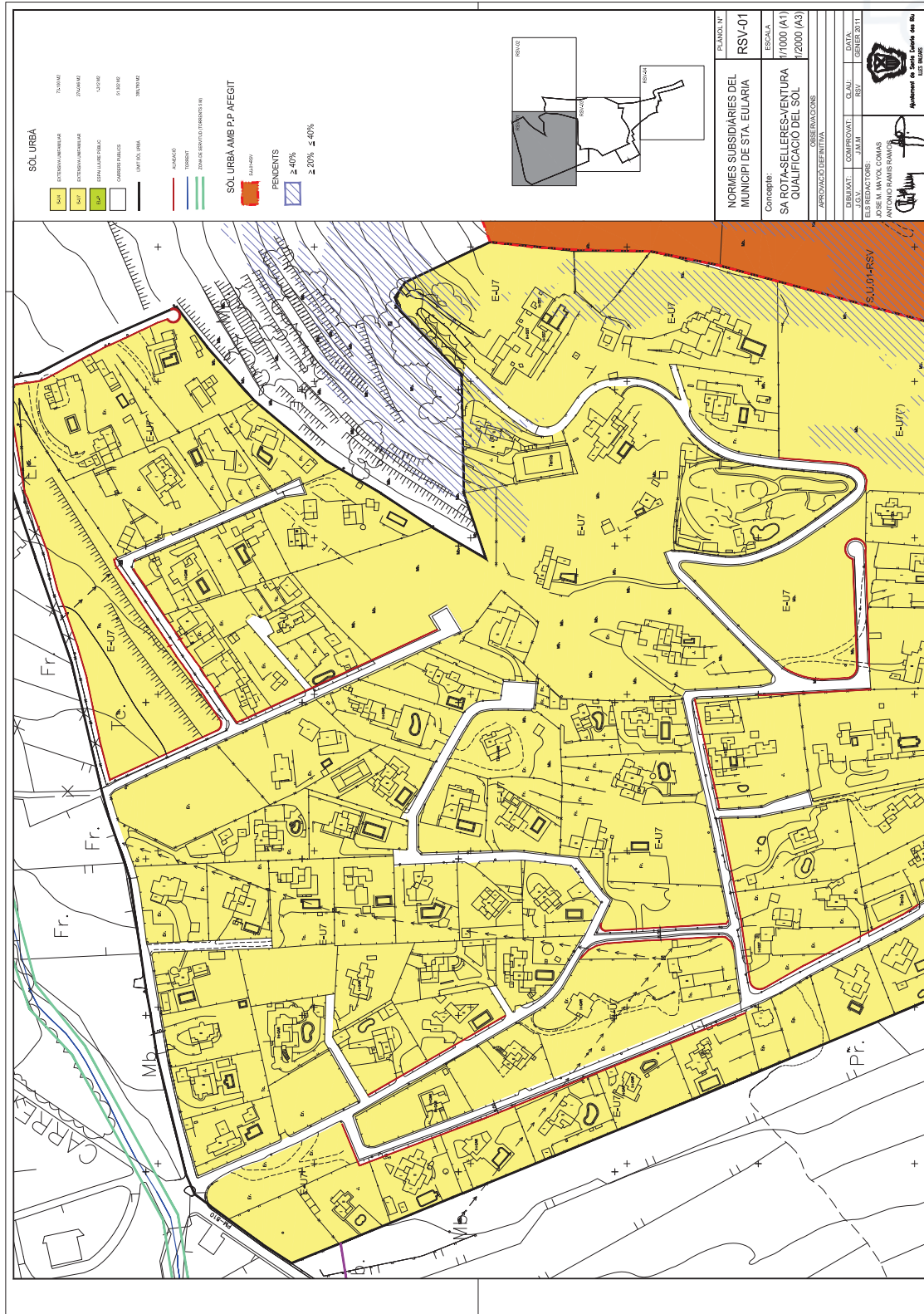


<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2020/89/1058509>









http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2020/89/1058509



