

## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**4387**

#### *Aprobación definitiva de la modificación puntual número 16 de las normas subsidiarias de Santa Eulària des Riu. Corrección de errores detectados*

Por acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de abril de 2023, ha sido aprobada definitivamente la Modificación puntual número 16 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del TM de Santa Eulària des Riu. Corrección de errores detectados, cuyo contenido es el siguiente:

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente la “Modificación puntual nº 16 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del T.M. de Santa Eulària des Riu. Corrección de errores” con resolución de las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública en el sentido que se desprende del informe emitido sobre las mismas en el apartado de participación pública de la Memoria, que esta Corporación asume plenamente como motivación de esta resolución en cuanto a su estimación y desestimación, conforme al siguiente detalle:

- Alegación número 01. RGE número 202199900018195 de fecha 13.12.2021. Aceptar parcialmente en la forma que se concreta en la documentación escrita y gráfica sometida a la aprobación definitiva del proyecto.
- Alegación número 02. RGE número 202199900018194 de fecha 13.12.2021. Aceptar parcialmente la alegación en la forma que se concreta en la documentación escrita sometida a la aprobación definitiva del proyecto.
- Alegación número 03. RGE número 202199900018549 de fecha 17.12.2021. Aceptar en la forma que se concreta en la documentación gráfica sometida a la aprobación definitiva del proyecto.
- Alegación número 04. RGE número 202199900018939 de fecha 24.12.2021. Aceptar corrigiendo los errores señalados en la forma que se concreta en la documentación escrita sometida a la aprobación definitiva del proyecto
- Alegación número 05. RGE número 202199900018942 de fecha 24.12.2021. Aceptar corrigiendo los errores señalados en la forma que se concreta en la documentación escrita sometida a la aprobación definitiva del proyecto
- Alegación número 06. RGE número 202299900000527 de fecha 14.01.2022. Desestimar
- Alegación número 07. RGE número 202299900000604 de fecha 17.01.2021. Aceptar en los términos indicados en el informe emitido.
- Alegación número 08. RGE número 202299900000679 de fecha 18.01.2022. Aceptar.
- Alegación número 09. RGE número 202299900000822 de fecha 21.01.2022. Aceptar, corrigiendo el error en la forma que se concreta en la documentación gráfica sometida a la aprobación definitiva del proyecto.
- Alegación número 10. RGE número 202200000869 de fecha 21.01.2022. Desestimar.
- Alegación número 11. RGE número 202200001175 de fecha 27.01.2022. Aceptar, en la forma que se concreta en la documentación gráfica sometida a la aprobación definitiva del proyecto.
- Alegación número 12. RGE número 202299900001446 de fecha 03.02.2022. Aceptar corrigiendo el error en la forma que se concreta en la documentación gráfica sometida a la aprobación definitiva del proyecto.
- Alegación número 13. RGE número 202299900001513 de fecha 04.02.2022. Aceptar, corrigiendo el error mediante la modificación del plano CRN-2 en la forma que se concreta en la documentación sometida a la aprobación definitiva del proyecto.
- Alegación número 14. RGE número 202200001950 de fecha 08.02.2022. Aceptar, corrigiendo el error en las condiciones más arriba señaladas y en la forma que se concreta en la documentación gráfica elaborada sometida a la aprobación definitiva del proyecto.
- Alegación número 15. RGE número 202299900001729 de fecha 09.02.2022. No aceptar.
- Alegación número 16. RGE número 202299900001730 de fecha 09.02.2022. No aceptar.
- Alegación número 17. RGE número 202299900001836 de fecha 11.02.2022. Aceptar, corrigiendo los errores en la geometría de las parcelas a que la alegación se refiere en la forma que se concreta en la documentación gráfica sometida a la aprobación definitiva del proyecto.
- Alegación número 18. RGE número 202299900001840 de fecha 11.02.2022. Aceptar parcialmente, corrigiendo el error existente en la delimitación de la parcela en la forma que se concreta en la documentación gráfica sometida a la aprobación definitiva del proyecto. Desestimar el cambio de calificación solicitado.
- Alegación número 19. RGE número 202100020682 de fecha 23.12.2021. Aceptar la alegación y corregir el error en que se incurrió en su día, revisando la situación y trazado del límite este de la parcela en la forma que se concreta en la documentación gráfica sometida a la aprobación definitiva del proyecto.
- Alegación 20. FP1. RGE202200002685 de 21.02.2022. Desestimar.
- Alegación 21. FP2. RGE202200004036 de 16.03.2022. Aceptar, corrigiendo el error en la forma que se concreta en la documentación gráfica sometida a la aprobación definitiva del proyecto.
- Alegación 22. FP3. RGE202200004562 de 24.03.2022. Aceptar, corrigiendo el error en la forma que se concreta en la





documentación gráfica sometida a la aprobación definitiva del proyecto.

- Alegación 23. FP4 RGE202299900005544 de 21.04.2022. No aceptar.
- Alegación 24. FP5 RGE202299900010824 de 12.07.2022. Aceptar en la forma que se concreta en la documentación gráfica sometida a la aprobación definitiva del proyecto.
- Alegación 25. FP6.- RGE202200113064 de 12.08.2022. Aceptar en la forma que se concreta en la documentación escrita del proyecto sometida a la aprobación definitiva.
- Alegación 26. FP7.- RGE202200013077 de 12.08.2022. Desestimar.

**SEGUNDO.-** Publicar el contenido del presente acuerdo en el Boletín Oficial de les Illes Balears junto con el contenido normativo del proyecto de la Modificación puntual nº 16 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del T.M. de Santa Eulària des Riu, así como en la web municipal su contenido completo.

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

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

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, con sede en Palma (Mallorca) en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio.

Todo ello, sin perjuicio que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se considere pertinente.

En aplicación de los artículos 70.2 y 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y a los efectos del establecido en el artículo 65.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, se procede a la publicación de su contenido normativo.

Santa Eulària des Riu, documento firmado digitalmente (5 de mayo de 2023)

**La alcaldesa**

Carmen Ferrer Torres

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 16 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANTA EULÀRIA DES RIU. CORRECCIÓN DE ERRORES DETECTADOS.**

### **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

#### **Introducción**

1 Esta Modificación puntual número 16, en adelante la MP 16, de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, en adelante las NNSS, tiene por objeto la corrección de una serie de errores detectados en el dilatado período temporal en el que sus determinaciones se han venido aplicando y que afectan tanto a su documentación gráfica como a la escrita.

La relación pormenorizada de tales errores es la que se concreta en apartados posteriores de esta Memoria, de forma diferenciada según que correspondan a la documentación gráfica o escrita de las NNSS.

#### **Marco normativo**

2 Las NNSS resultaron definitivamente aprobadas por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico del Consell Insular de Ibiza de fecha 23 de noviembre de 2011 mediante acuerdo publicado en el BOIB número 20 extraordinario de fecha 08.02.2012, y ha sido objeto desde dicha fecha de una serie de modificaciones puntuales encaminadas a la corrección de errores materiales, a la actualización de la normativa, a la adaptación del planeamiento a necesidades de interés municipal y a la trasposición de las determinaciones de su documentación gráfica sobre una nueva cartografía digital actualizada.

3 El artículo 59 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en adelante la LUIB, determina que:

3.1 La modificación de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico se llevará a cabo de acuerdo con las

disposiciones que rijan su formulación.

3.2 Las propuestas de modificaciones de los planes urbanísticos contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad, contenido y alcance específicos, de entre las propias del instrumento de planeamiento modificado y, en cualquier caso:

- a. Identificarán y describirán, en la documentación escrita y gráfica, las determinaciones y las normas urbanísticas objeto de modificación.
- b. Establecerán, mediante las normas urbanísticas y los planos de ordenación correspondientes, las determinaciones que se introduzcan con la modificación y que sustituyan a las precedentes.
- c. Incorporarán, en los casos sometidos a evaluación ambiental estratégica, los documentos exigidos en la legislación de evaluación ambiental.
- d. Incorporarán un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos en que su finalidad específica lo requiera.
- e. Incorporarán la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad, en el caso de su formulación preceptiva, en los términos establecidos en la presente ley y en la legislación estatal.

./.

#### **4 Corrección de errores detectados en la documentación gráfica de las NNSS**

- Error en la calificación otorgada a los terrenos en que se emplaza el Hotel Mediterráneo.
- Ajuste a la realidad efectivamente ejecutada de las alineaciones definidas en determinado ámbito de Puig d'en Vinyets.
- Corrección de error en las alineaciones definidas para la calle Pavo Real y para un vial finalizado en fondo de saco, en la zona de Puig d'en Vinyets.
- Corrección de errores en las alineaciones definidas en determinados terrenos del núcleo urbano de Montañas Verdes
- Corrección de errores en las alineaciones definidas en el ámbito de la unidad de actuación en suelo urbano UA-03SC, en el núcleo urbano de Sant Carles, así como en los límites definidos para dicha UA.
- Corrección de errores en la definición de las alineaciones definidas en el ámbito de la unidad de actuación en suelo urbano UA-02SC, en el núcleo de Sant Carles.
- Corrección de errores en las alineaciones definidas en determinado ámbito del núcleo de Cala Llenya para su ajuste a la realidad catastral.
- Corrección de errores en las alineaciones definidas para la calle Petunias, en el núcleo urbano de Siesta
- Corrección de errores en las alineaciones definidas para la calle Geranios, en el núcleo urbano de Siesta.
- Corrección de errores en las alineaciones definidas para el acceso interior colindante con el conjunto de los Almendros, en la calle de las Margaritas del núcleo urbano de Siesta
- Corrección de errores en las alineaciones definidas para el ámbito que conforma el cruce de las calles Monte Everest y Monte Kilimanjaro, en el núcleo urbano de Valverde-Cala Llonga, así como para los límites entre calificaciones de la pieza de terrenos que configuran.
- Corrección de errores en las alineaciones viarias y en los límites entre calificaciones definidos en el ámbito de la unidad de actuación UA-06PV, en el núcleo urbano de Puig d'en Valls
- Corrección de errores en las alineaciones definidas para la calle Vicente Marí Mayans en el núcleo de Puig den Valls para su ajuste a la realidad efectivamente ejecutada
- Corrección de errores en las alineaciones y límites de los aparcamientos definidos en determinado ámbito de la zona industrial de Puig d'en Valls.
- Corrección de las alineaciones definidas en la calle Río Misisipi, del núcleo urbano de Can Negre-Can Bufí, para su ajuste a la realidad catastral y ejecutada.
- Corrección de las alineaciones definidas para las calles Baldraques y Unión, en el núcleo de Can Negre-Can Bufí, con ajuste a la realidad efectivamente ejecutada.
- Corrección de las alineaciones definidas en el ámbito ubicado en la confluencia de las calles Río Júcar y Río Tajo, en el núcleo urbano de



Can Buñi-Can Negre.

- Corrección de error en la definición del ámbito de los terrenos destinado a usos de infraestructura en la calle Cuenca del núcleo urbano de Roca Llisa

- Corrección de error en la definición del ámbito de los terrenos destinado a usos de infraestructura en la calle Venecia del núcleo urbano de Roca Llisa

- Corrección de error en la definición de los límites de los terrenos en que se emplaza el depósito Montegolf en el núcleo urbano de Roca Llisa

- Corrección de error en la definición de las alineaciones de la calle París, en su confluencia con el camino de Cala Olivera, en el núcleo urbano de Roca Llisa

- Corrección de error en la definición de las alineaciones de la calle Buenos Aires, en el núcleo urbano de Roca Llisa.

- Corrección de error en la definición de las alineaciones viarias de determinado tramo de la calle Punta Foradada, en el núcleo de Roca Llisa

- Corrección de error en la definición de las alineaciones en determinado tramo de la calle Segovia, en el núcleo urbano de Roca Llisa

- Corrección de error en la definición de las alineaciones de determinado tramo de la calle París, en el núcleo urbano de Roca Llisa.

- Corrección de error en la definición de las alineaciones de determinado tramo de la Avenida del Mar, en el núcleo urbano de Roca Llisa.

- Corrección de error en la asignación al viario público de determinado tramo de terrenos en colindancia con la ribera del mar en el núcleo urbano de Roca Llisa

- Corrección de error en la definición de los espacios libres privados del conjunto residencial de Viviendas Puerto, en el núcleo urbano de Roca Llisa

- Corrección de error en la definición de los espacios libres privados del conjunto residencial Gran Barracuda, en el núcleo urbano de Roca Llisa

- Corrección de error en la definición de los espacios libres privados de los conjuntos residenciales Anfiteatro, Casas del Mar y Viviendas Jardín, en el núcleo urbano de Roca Llisa

- Corrección de error en la definición de las alineaciones interiores del conjunto residencial Casas del Mar, en el núcleo urbano de Roca Llisa.

- Corrección de error en la definición de las alineaciones de la calle Jose Luis Grasset, en el núcleo urbano de Roca Llisa

- Corrección de error en la definición de las alineaciones de la calle Cuenca, en el núcleo urbano de Roca Llisa

- Corrección de error en las alineaciones viarias definidas en el entorno del Camping de Es Canar, en el núcleo urbano de Es Canar-Punta Arabí

- Corrección de error en la definición de los límites de determinadas parcelas asignadas al uso comercial en el núcleo urbano de Cala Pada S'Argamassa

- Corrección de error en la definición de las alineaciones de la calle Grecia, en la zona de Can Guasch del núcleo urbano de Santa Eulària des Riu

- Corrección de error en la definición de las alineaciones viarias de las calles Pou des Pujols y d'Aljub, en el núcleo urbano de Es Canar-Can Arabí

- Corrección de errores en la definición de la ordenación del límite sur del núcleo urbano de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet, en su ajuste a las determinaciones de la Ley 4/2008

- Corrección de error en la definición de las alineaciones viarias de la Vía Josep Lluís Sert, en el ámbito del PE-01PPM, en el núcleo de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet

- Corrección de error en cuanto a la no definición de las alineaciones de un paso peatonal existente en el núcleo de Can Nadal

- Corrección de errores e imprecisiones en las alineaciones definidas en el ámbito de Cas Capitá Es Faraió, en el núcleo de Santa Eulària des





Riu, específicamente las referidas a la acotación de las diferentes secciones viarias, que ahora se ajustan a las definidas en la documentación gráfica del plan parcial

- Corrección de error en cuanto al no ajuste a la realidad catastral y efectivamente ejecutada de las alineaciones de determinado tramo de la calle Argentina, en el núcleo urbano de Puig d'en Valls.

- Corrección de la delimitación de la unidad de actuación en suelo urbano UA-11SE, en el núcleo urbano de Santa Eulària des Riu para su ajuste a la definida en el proyecto de reparcelación de la misma

- Corrección del error en cuanto a la no asignación al uso de equipamiento del antiguo edificio de la Policía Municipal, en el núcleo urbano de Santa Eulària des Riu

- Corrección de error en cuanto al no ajuste a la realidad catastral y efectivamente ejecutada de las alineaciones definidas para un fondo de saco situado en determinado tramo de la calle Rio Grande, en el núcleo urbano de Can Negre-Can Bufi

- Corrección del error en cuanto a la no asignación al uso de equipamiento docente de los terrenos en los que se ubica la escoleta municipal es Fameliar, en la calle de Can Frígolas, en el núcleo urbano de Santa Eulària des Riu

- Ajuste a sus límites reales del ámbito de determinada parcela ubicada en la esquina de las calles San Jaime y Huesca, en el núcleo urbano de Santa Eulària des Riu

- Ajuste a la realidad efectivamente ejecutada de las alineaciones definidas para determinada rotonda de la calle Lavandas, en el núcleo urbano de Cala Llonga-Valverde-Espárragos

- Ajuste a la realidad catastral y efectivamente ejecutada de las alineaciones interiores en el entorno de la torre de can Espatleta

- Ajuste a la realidad efectivamente ejecutada de las alineaciones definidas para determinado tramo de la calle Mediterráneo, en la zona de s'Olivera del núcleo urbano de Puig d'en Valls

- Ajuste a la realidad efectivamente ejecutada de las alineaciones definidas para determinado tramo de la calle ses Savines, en el núcleo urbano de Puig d'en Valls

- Corrección de error detectado en lo que respecta a la delimitación del suelo urbano del núcleo de Bungalow Park, en la zona de Es Figueras.

- Corrección del error en que se incurrió en la ordenación del ámbito de la UA-02SE al modificar la definida por las NNSS de 2004 mediante la previsión de un vial que resulta de imposible ejecución, al que se refiere la alegación número 01.

- Corrección de error en la delimitación de la zona calificada como EQ-E en la zona de can Pep Simó, que no se adapta a los límites reales de la misma, a que hace referencia la alegación número 03.

- Corrección de la calificación E-T3 otorgada a los establecimientos turísticos ubicados en ámbitos ordenados mediante las calificaciones CA e I a que hace referencia la alegación número 07.

- Corrección de error en la definición de la rotonda en que finaliza la calle Grecia a que hace referencia la alegación número 08

- Corrección de error en la vialidad definida a la entrada de la urbanización Roca Llista como consecuencia de la incorporación de la delimitación del ANEI definido por la Ley 4/2008 a que hace referencia la alegación número 09

- Corrección de error en la delimitación del suelo urbano del núcleo de Cas Corb a que hace referencia la alegación número 11

- Corrección de error en la delimitación de las fincas registrales 43959 y 43961 en la urbanización Roca Llista a que hace referencia la alegación número 12.

- Corrección de error en las alineaciones definidas en determinada parcela de núcleo de Can Ramón a que hace referencia la alegación número 13.

- Corrección de error en las calificaciones definidas en determinada parcela del núcleo de Puig d'en Vinyets a que hace referencia la alegación número 14.

- Corrección de error en las alineaciones definidas para determinadas parcelas del núcleo de Cala Pada-s'Argamassa a que hace referencia la alegación número 17.



- Corrección de error en las alineaciones definidas para determinada parcela del núcleo de Valverde-Cala Llonga a que se refiere la alegación número 18
- Corrección de error en la definición de la delimitación del suelo urbano del núcleo de Can Nadal a que hace referencia la alegación número 19
- Corrección del error referente a la previsión de un vial de nuevo trazado en el casco de Santa Eulària des Riu que resulta de muy difícil ejecución y es innecesario a que se refiere la alegación fuera de plazo número 2
- Corrección de error en la definición de las alineaciones de la calle Petunias, en el núcleo de Siesta, a que hace referencia la alegación fuera de plazo número 3
- Corrección del error detectado en lo que respecta a las alineaciones definidas para el tramo viario de conexión entre las calles des Rosers y de ses Violetes, a que hace referencia la alegación fuera de plazo número 5.
- Corrección del error detectado en la ordenación del núcleo urbano de Cala Llenya respecto de la calificación otorgada a determinada parcela
- Corrección del error detectado en la ordenación del núcleo de Cala Llenya en lo que se refiere a la definición del ámbito de los terrenos asignados a la calificación C-02CL
- Corrección del error detectado en la ordenación del núcleo de Can Fornet en lo que se refiere a la calificación de una zona deportiva
- Corrección del error detectado en lo que se refiere a las alineaciones definidas para la travesía de la calle Geranios
- Corrección del error detectado en lo que respecta a las alineaciones definidas en el entono de la Aldea Bonsai
- Corrección del error detectado en cuanto a las alineaciones definidas para la calle París, en el núcleo de Roca Llisa
- Corrección del error detectado en cuanto a las alineaciones definidas para el final de la calle Madrid, en el núcleo de Roca Llisa,
- Corrección del error detectado en la definición del límite sur del ámbito de la unidad de actuación en suelo urbano UA-01EF
- Corrección de nuevo error detectado en la definición del límite sur del núcleo urbano de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet
- Corrección del que afecta al canal de servicios previsto en determinado ámbito de la urbanización Roca Llisa
- Corrección de error en las alineaciones definidas para determinada parcela de Can Pep Simó
- Corrección del error detectado en cuanto a la anchura de la trama que identifica el vial peatonal previsto en el ámbito de la unidad de actuación en suelo urbano UA-05SE.

./.

### Determinaciones de obligada inclusión

8 El artículo 4 del Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en adelante el TRLS 2015, y en su desarrollo el artículo 2 de la LUIB, determinan la obligación para el planeamiento de expresar los intereses generales a que obedece su formulación.

A efectos de cumplimentación de lo anterior hay que señalar que las alteraciones de la ordenación hasta ahora definida que las determinaciones de la MP16 suponen, se corresponden en la totalidad de los casos con la corrección de una serie de errores y desajustes que deberían de haber sido objeto de interpretación y ajuste a la realidad en los términos que la MP 16 establece, por lo que su previa incorporación a las determinaciones de las NNSS supondrá un incremento en la seguridad jurídica de los administrados cuyas actuaciones no deberán ahora de depender del resultado de las citadas interpretaciones y ajustes.

9 El artículo 22 del TRLS 2015 y, en su desarrollo, los artículos 38, 41 y 47 de la LUIB, establecen que los planes generales y los planes de ordenación detallada deben de contener los estudios económicos de planeamiento que resulten exigibles en función de las características de las actuaciones que contemplen, determinando el artículo 34 de la LUIB que, en todo caso, los planes urbanísticos deben de contener una memoria justificativa en la que se haga mención especial a la sostenibilidad económica de sus propuestas.

En desarrollo de lo anterior:

9.1 El artículo 38 de la LUIB establece en su número 1.d) que los planes generales deben de contener los estudios económicos consistentes en

el estudio económico-financiero, el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica, formulados en los términos establecidos en el artículo 47 de la Ley, que establece que:

- a. El estudio económico y financiero contendrá la estimación del coste económico de las actuaciones de transformación urbanística previstas, la identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución y el análisis de las previsiones de financiación pública de las que correspondan a la administración, así como el establecimiento de los plazos en que se prevea su desarrollo.
- b. El informe de sostenibilidad económica es aplicable a las actuaciones de transformación urbanística previstas, excepto a las de dotación cuando no comporten cesiones de suelo público que requieran su mantenimiento por la administración actuante, y ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, en los términos establecidos en la legislación estatal.
- c. La memoria de viabilidad económica se referirá a las actuaciones de nueva urbanización, de dotación y de renovación urbanas, así como a las edificatorias rehabilitadoras, que incrementen el índice de edificabilidad bruta o cambien el uso global con respecto a las determinaciones estructurales establecidas en el planeamiento anterior, e incluirá un balance comparativo relativo a la rentabilidad económica.

9.2 El apartado d. del artículo 41 de la LUIB señala que los planes de ordenación detallada deben de incluir:

- a. La memoria de viabilidad económica en los casos en que establezcan un incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior.
- b. El informe de sostenibilidad económica para aquellas actuaciones en que se generen cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas.

Dado que en este caso concreto las modificaciones que se plantean, que son asimilables a unas modificaciones de un plan de ordenación detallada, al no resultar afectados aspectos estructurales de la ordenación, no contemplan, dado su carácter, actuaciones que supongan incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior o que generen cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas que requieran su mantenimiento por la administración actuante, la documentación del proyecto no incorpora los estudios económicos a que el apartado 17.2 hace referencia, en los términos que el artículo 47 de la LUIB establece.

10 El apartado 3 del artículo 59 de la LUIB establece que las propuestas de modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico deben de justificar y razonar la oportunidad y conveniencia de la iniciativa con relación a los intereses públicos y privados concurrentes, debiendo el órgano competente para tramitar la modificación valorar adecuadamente la justificación de la propuesta y, en el caso de una valoración negativa, denegarla motivadamente.

A efectos de cumplimentación de lo anterior, señalar que la propuesta de Modificación, como antes se ha señalado, supone la corrección de una serie de errores y desajustes que hubieran precisado de interpretación posterior caso por caso, suponiendo por tanto su incorporación ahora a las NNSS una mejora clara en la seguridad jurídica de los administrados, lo que se estima conlleva la justificación de su necesidad y conveniencia.

11 El apartado 5 del artículo 59 de la LUIB determina que cuando las modificaciones de un instrumento de planeamiento urbanístico supongan, directa o indirectamente, un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, o bien una modificación de los usos del suelo, incorporarán al expediente que se tramite la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o el instrumento utilizado a efectos de notificaciones a las personas interesadas, de acuerdo con la legislación en la materia.

A efectos de cumplimentación de lo anterior, dadas las características del proyecto sus determinaciones no suponen una alteración de las NNSS de las contempladas por la norma citada, por lo que no resulta exigible la incorporación al expediente de la relación a que la misma se refiere.

#### **Relación de documentación modificada**

12 Como consecuencia de las determinaciones de esta MP 16 y en la forma que se concreta en los Anejos 2 y 3 de este documento:

12.1 En la documentación escrita de las NNSS, resultan modificadas las siguientes determinaciones:

- a. Eliminación del apartado 4 del artículo 6.2.04 de las NNUU y modificación del apartado 4 del artículo 5.1.06 de las NNUU.
- b. Modificación del título del apartado 2 del artículo 3.1.04 de las NNUU, incluyendo la calificación de infraestructuras IF
- c. Modificación del apartado 2 del artículo 6.3.09 de las NNUU, incluyendo la calificación de infraestructuras IF
- d. Corrección del título definido para el artículo 6.3.09 en el sumario de las NNUU, en que se ha detectado error.
- e. Modificación del primer párrafo del punto c).- Instalaciones y servicios, del apartado 5.- Comunicaciones e infraestructuras (CI)



del artículo 5.2.02 Clasificación y definiciones de los usos globales y pormenorizados de las NNUU, a fin de incluir las instalaciones para la inspección técnica de vehículos.

f. Adición de un tercer párrafo al punto 1 del artículo 5.2.03 de las NNUU a fin de corregir error.

g. Eliminación en las fichas de las unidades de actuación UA-02SG, UA-03SG, UA-04SG, UA-05SG, UA-02PV, UA-03SE, UA-04SE, UA-05SE, UA-03EF del parámetro de densidad en número de habitantes.

h. Modificación del apartado 2 del artículo 8.2.08 de las NNUU incluyendo los retranqueos mínimos a caminos.

i. Modificación de las Condiciones específicas definidas en el apartado 3 Zona residencial turística plurifamiliar RTP-02CL, de las Condiciones específicas de parcelación y edificación definidas en el apartado IV. NORMAS URBANÍSTICAS de la MP 6, hoy en día incorporadas en el Anexo III. ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE CALA LLENYA, del Texto consolidado de las NNUU.

j. Adición de un nuevo apartado d). al punto 02. Zona extensiva turística 2 (E-T2) del apartado Extensiva turística (T) del Anexo I de las NNUU, en que se regula la volumetría específica E-T2 VE 01 asignada a unos terrenos afectados por la corrección de una alineación viaria en el núcleo de Es Canar.

k. Modificación de la ficha de la unidad de actuación en suelo urbano UA-02SE a fin de corregir error detectado.

l. Modificación del segundo párrafo del número 6 del artículo 5.8.03 de las NNUU incrementando la distancia mínima exigible para los aparcamientos alternativos

m. Modificación de la ficha de la unidad de actuación en suelo urbano UA-03SC a fin de corregir error detectado

n. Modificación del artículo 5.10.05 de las NNUU, corrigiendo el último párrafo en que se ha detectado error.

ñ. Modificación del primer apartado del artículo 4.1.05 de las NNUU mediante la adición al mismo de un nuevo párrafo

o. Modificación del artículo 6.2.03 de las NNUU mediante la adición de un nuevo párrafo a su número 3.

p. Adición de una nueva Disposición adicional 13 que complementa el régimen de los edificios existentes

q. Modificación de los artículos 5.8.03.1.a) y 6.3.05.2.4.b) corrigiendo error en la definición de las reservas obligatorias de aparcamiento en los establecimientos de alojamiento turístico.

r. Adición de ficha modificada de la UA-01SE en la que se corrige el error detectado en cuanto a su no ajuste a lo señalado en el acuerdo mediante el que se incorporó a las NNSS

s. Modificación del artículo 4.1.11 de las NNUU corrigiendo errores relativos a la fijación de los plazos y a las referencias normativas.

t. Modificación del artículo 5.1.01 de las NNUU corrigiendo error en la regulación de las volumetrías específicas

u. Modificación del artículo 6.3.08 de las NNUU corrigiendo error en lo que respecta a la regulación de los usos en los equipamientos de titularidad pública.

v. Modificación del artículo 6.3.10 de las NNUU añadiendo un nuevo punto b).- al número 2.3 Condiciones específicas de su apartado 2.

x. Modificación del artículo 2.3.04 de las NNUU añadiendo a su apartado 5 nuevo párrafo que contempla los supuestos de aplazamiento de la ejecución cuando las obras pueda suponer un riesgo para la seguridad viaria.

y. Modificación del artículo 6.1.04 de las NNUU añadiendo nuevo párrafo al apartado 7 del mismo en que se fija la altura a partir de la que deberá de preverse el retranqueo a fin de corregir error detectado.

12.2 En la documentación gráfica de las NNSS resultan sustituidos los siguientes planos:

a. Planos SEU-01, SEU-02, SEU-03 y SEU-04. Clasificación y calificación del suelo, a escala 1/2000.

b. Planos PPM-01, PPM-02 y PPM-04. Can Pepe Simó-Es Pouet-Cap Martinet. Calificación del suelo, a escala 1/1000.

c. Plano MIB-01. Miramar-Buenavista. Calificación del suelo, a escala 1/1000.

d. Plano SCA. Ordenación suelo urbano. San Carlos, a escala 1/2000.

e. Planos CLJ 01 y CLJ 03. Clasificación y calificación del suelo, a escala 1/2000.

f. Planos MOV-01, MOV-02 y MOV-03. Siesta-Montañas Verdes. Calificación del suelo, a escala 1/1000

g. Planos LVE-02, LVE-04, LVE-05 y LVE-06. Cala Llonga-Valverde-Espárragos. Calificación del suelo, a escala 1/1000

h. Planos PDV-01, PDV-02 y PDV-03. Puig d'en Valls. Calificación del suelo, a escala 1/1000

i. Planos CNB-01, CNB-03 y CNB-04. Can Negre-Can Buí. Calificación del suelo, a escala 1/1000

j. Planos RCL-01, RCL-02, RCL-03, RCL-04, RCL-06, RCL-07 y RCL-08. Roca Llisa. Calificación del suelo, a escala 1/1000

k. Planos CPA-02 y CPA-03. Es Canar-Punta Arabí. Calificación del suelo, a escala 1/1000

l. Planos CPS-02, CPS-04 y CPS-05. Cala Pada-S'Argamassa. Calificación del suelo, a escala 1/1000

m. Plano STO. Ordenación suelo urbano. Ses Torres. Clasificación y calificación del suelo, a escala 1/2000.

n. Planos EFI-03 y EFI-04. Es Figueral. Calificación del suelo, a escala 1/1000

ñ. Plano CCO. Ordenación del suelo urbano. Cas Corb. Clasificación y calificación del suelo, a escala 1/2000.

o. Plano CNR-02. Ca Na Negreta-Can Ramón. Calificación del suelo, a escala 1/1000

p. Plano CFO. Ordenación del suelo urbano. Can Fornet. Clasificación y calificación del suelo, a escala 1/2000.





## ANEXO 2 RESUMEN EJECUTIVO

1 El artículo 25.3 del TRLS 2015 y en su desarrollo los artículos 12.2.a) y 39.2.e) de la LUIB, señalan que en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo que incluya una explicación detallada de las modificaciones planteadas y que exprese los siguientes extremos:

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

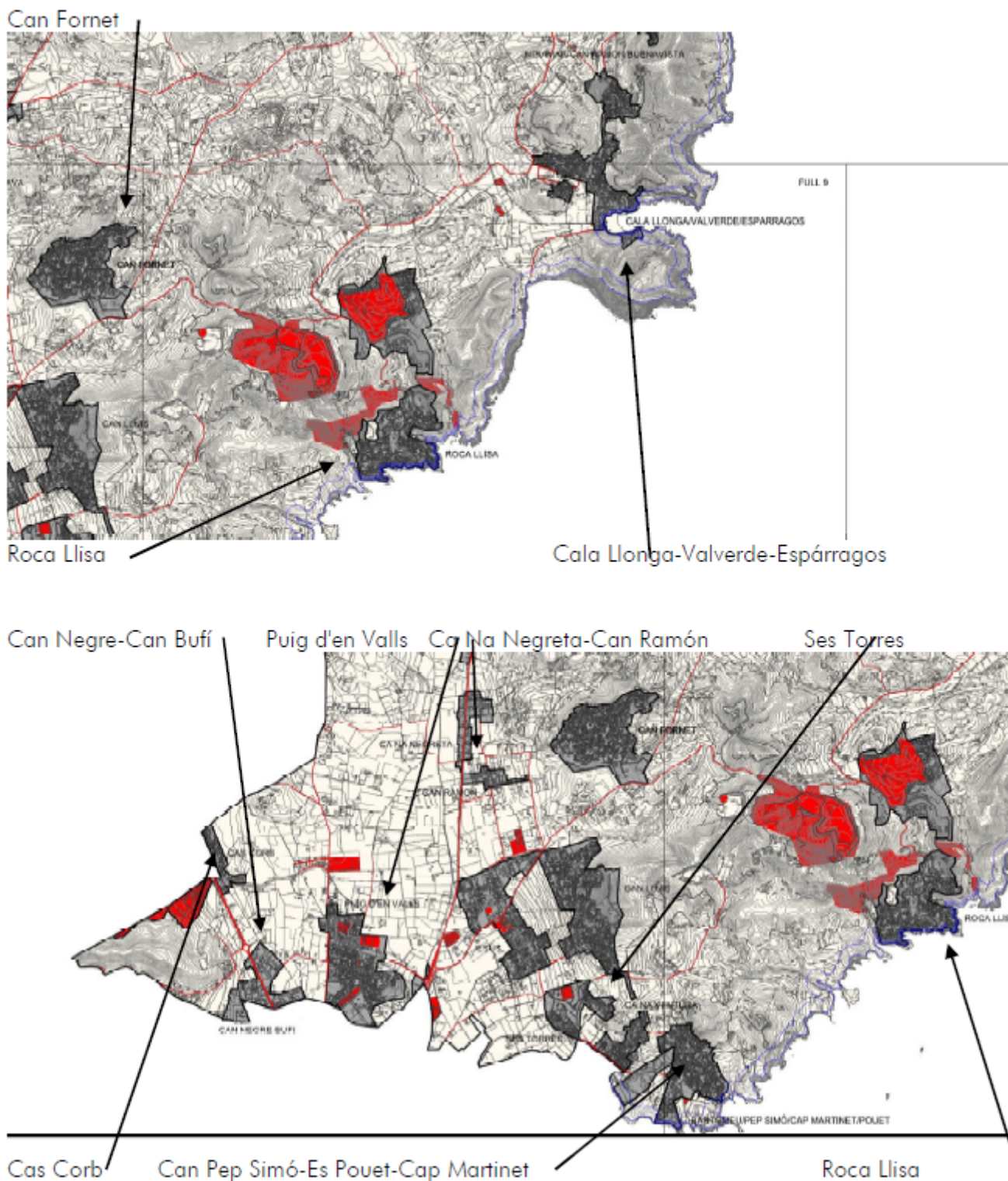
2 A efectos de cumplimentación de lo anterior:

2.1 Como del contenido de la Memoria se deduce, el objeto de la MP 6 es la corrección de una serie de errores detectados en la documentación gráfica y escrita de las NNSS vigentes, por lo que no puede estrictamente hablarse de que sus determinaciones supongan alteración de la ordenación vigente sino más bien confirmación de los extremos en los que esta debe concretarse.



2.1.1 En todo caso, en lo que respecta a la corrección de errores detectados en la documentación gráfica de las NNSS:

a. Los emplazamientos en donde se proponen son los núcleos urbanos de Santa Eulària des Riu, Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet, Miramar-Buenavista, San Carlos, Cala Llenya, Siesta-Montañas Verdes, Cala Llonga-Valverde-Espárragos, Puig d'en Valls, Can Negre-Can Bufí, Roca Llisa, Es Canar-Punta Arabí, Cala Pada-S'Argamassa, Ses Torres, Es Figueral, Cas Corb, Ca Na Negreta-Can Ramón y Can Fornet, cuyas situaciones en el término municipal se grafían en este apartado



b. Los ámbitos concretos de cada uno de los errores que se corrigen son los que se individualizan en cada uno de los apartados del número 4 y 5 de la Memoria descriptiva y justificativa, cuya situación se relaciona a continuación por referencia al número que identifica cada





apartado, teniendo las correcciones el alcance que en cada uno de los citados apartados se especifica:

- Núcleo urbano de Santa Eulària des Riu: Correcciones descritas en los apartados 4.1, 4.36, 4.41, 4.43, 4.44, 4.46, 4.47, 5.1.1, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.13 y 5.2.12.
- Núcleo urbano de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet: Correcciones descritas en los apartados 4.2, 4.3, 4.38 y 4.39, 5.1.2, 5.1.9, 5.2.9 y 5.2.11
- Núcleo urbano de Miramar-Buenavista: Corrección descrita en el apartado 4.4
- Núcleo urbano de San Carlos: Correcciones descritas en los apartados 4.5 y 4.6
- Núcleo urbano de Cala Llenya: Correcciones descrita en los apartados 4.7, 5.2.1 y 5.2.2
- Núcleo urbano de Siesta-Montañas Verdes: Correcciones descritas en los apartados 4.8, 4.9, 4.10, 5.1.14, 5.1.15, 5.2.4 y 5.2.5.
- Núcleo urbano de Cala Llonga-Valverde-Espárragos: Correcciones descritas en los apartados 4.11, 4.48 y 5.1.11.
- Núcleo urbano de Puig d'en Valls: Correcciones descritas en los apartados 4.12, 4.13, 4.14, 4.42, 4.50 y 4.51
- Núcleo urbano de Can Negre-Can Buí: Correcciones descritas en los apartados 4.15, 4.16, 4.17 y 4.45
- Núcleo urbano de Roca Llisa: Correcciones descritas en los apartados 4.18, 4.19, 4.20, 4.21, 4.22, 4.23, 4.24, 4.25, 4.26, 4.27, 4.28, 4.29, 4.30, 4.31, 4.32, 4.33, 5.1.5, 5.1.7, 5.2.6, 5.2.7, 5.2.8 y 5.2.10.
- Núcleo urbano de Es Canar-Punta Arabí: Correcciones descritas en los apartados 4.34 y 4.37
- Núcleo urbano de Can Nadal: Correcciones descrita en los apartados 4.40 y 5.1.12
- Núcleo urbano de Cala Pada-S'Argamassa: Correcciones descritas en los apartados 4.3.5 y 5.1.10.
- Núcleo urbano de Ses Torres: Corrección descrita en el apartado 4.49
- Núcleo urbano de Es Figueras: Correcciones descritas en los apartado 4.52 y 5.2.8
- Núcleo urbano de Cas Corb: Corrección descrita en el apartado 5.1.6
- Núcleo urbano de Ca Na Negreta-Can Ramón: Corrección descrita en el apartado 5.1.8
- Núcleo urbano de Can Fornet: Corrección descrita en el apartado 5.2.3,

2.1.2 Por lo que atañe a la corrección de errores detectados en la documentación escrita de las NNSS:

- a. Tienen un alcance que, por su carácter de normativa general, afecta a la totalidad de los terrenos del término municipal, los que se individualizan y describen en los siguientes apartados de los números 6 y 7 de la Memoria descriptiva y justificativa: 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6 y 6.7, 7.1.2, 7.1.4, 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3, 7.2.4, 7.2.6, 7.2.7, 7.2.8, 7.2.9, 7.2.10, 7.2.11, 7.3.1 y 7.3.2.
- b. Afecta únicamente al núcleo urbano en que se emplazan las correcciones a que se refieren los apartados 6.8, 7.1.1, 7.1.3 y 7.2.5 de dicha Memoria descriptiva y justificativa.

2.2 Dadas las características específicas de la MP 6 a que al inicio se ha hecho referencia, no se ha estimado necesaria la suspensión de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística en ningún ámbito del término municipal.

### ANEXO 3

#### DOCUMENTACIÓN ESCRITA MODIFICADA

1 Como consecuencia de las determinaciones de la MP 16 resultan modificadas las siguientes determinaciones de las Normas urbanísticas de las NNSS:

1.1 El artículo 6.2.04 que **actualmente reza**:

#### ARTÍCULO 6.2.04

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

Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

- 1.- Las enumeradas en el artículo 5.1.06.
- 2.- En los edificios de viviendas unifamiliares aisladas y adosadas, la caja de escalera solo podrá alojar la escalera de acceso a la cubierta, ocupando para eso el espacio estrictamente necesario. Su altura total, no podrá superar en más de tres (3) metros la altura máxima. Este apartado también se deberá cumplir, en su caso, por el cuarto de maquinaria del ascensor.
- 3.- En el resto de edificios de tipología aislada solo se permitirá un único cuerpo de coronamiento por escalera comunitaria que podrá contener la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción, refrigeración y la caja de escalera. Dicho cuerpo de coronación deberá tener las dimensiones estrictamente necesarias para la funcionalidad del acceso a la cubierta y para alojar los usos antes



descritos. La dimensión máxima de su planta no podrá exceder de veinticinco (25) m<sup>2</sup>, ni de diez (10) metros el lado de mayor longitud y, su altura total, no podrá superar los tres (3) metros sobre la altura máxima, o los cuatro (4) metros el espacio que contiene la maquinaria del ascensor.

4.- En los edificios destinados a alojamiento turístico se permitirán, con independencia de la escalera general, otros cuerpos cerrados de edificación que sirvan de acceso a la cubierta o que contengan la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción o refrigeración o dependencias auxiliares del establecimiento, siempre que éstos se integren en la edificación y su superficie total construida no supere el quince por ciento (15 %) de la superficie construida de la planta inmediata inferior.

**quedará como sigue:**

#### **ARTÍCULO 6.2.04**

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

Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

1.- Las enumeradas en el artículo 5.1.06.

2.- En los edificios de viviendas unifamiliares aisladas y adosadas, la caja de escalera solo podrá alojar la escalera de acceso a la cubierta, ocupando para eso el espacio estrictamente necesario. Su altura total, no podrá superar en más de tres (3) metros la altura máxima. Este apartado también se deberá cumplir, en su caso, por el cuarto de maquinaria del ascensor.

3.- En el resto de edificios de tipología aislada solo se permitirá un único cuerpo de coronamiento por escalera comunitaria que podrá contener la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción, refrigeración y la caja de escalera. Dicho cuerpo de coronación deberá tener las dimensiones estrictamente necesarias para la funcionalidad del acceso a la cubierta y para alojar los usos antes descritos. La dimensión máxima de su planta no podrá exceder de veinticinco (25) m<sup>2</sup>, ni de diez (10) metros el lado de mayor longitud y, su altura total, no podrá superar los tres (3) metros sobre la altura máxima, o los cuatro (4) metros el espacio que contiene la maquinaria del ascensor.

1.2 El artículo 5.1.06 que **actualmente señala**:

#### **ARTÍCULO 5.1.06**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**quedará como sigue:**

**ARTÍCULO 5.1.06****CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA**

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

- a).- El forjado del techo de la última planta.
- b).- La formación de azoteas, cubiertas inclinadas, depósitos y piscinas, sin sobrepasar la altura total de la edificación. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima de un treinta por ciento (30 %) y su cota de coronación podrá llegar como máximo a una altura de dos (2) metros sobre la altura máxima.
- c).- Los muretes y barandillas macizas con una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20) sobre el pavimento de cubierta, así como cerramientos diáfanos con una altura máxima de un metro y ochenta centímetros sobre dicho pavimento.
- d).- Una única caja por escalera comunitaria, sin sobrepasar la altura total de la edificación, con una superficie máxima construida del rellano de acceso a la azotea de cuatro (4) m<sup>2</sup> y el cuarto de maquinaria del ascensor, si lo hubiese, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos (2) m<sup>2</sup> a la mínima exigida por la normativa reguladora.
- e).- Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que, por razones técnicas, se deban ubicar al aire libre.
- f).- Los armarios de instalaciones, con las dimensiones mínimas requeridas por la compañía suministradora y la normativa técnica vigente.
- g).- Las antenas, instalaciones radioeléctricas, chimeneas, conductos de aireación y artefactos captadores de energía solar.

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

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

4.- Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio, en la medida de lo posible, deberán estar agrupados. En los edificios destinados a alojamiento turístico se permitirán, con independencia de la escalera general, otros cuerpos cerrados de edificación que sirvan de acceso a la cubierta o que contengan la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción o refrigeración o dependencias auxiliares del establecimiento, siempre que éstos se integren en la edificación y su superficie total construida no supere el quince por ciento (15 %) de la superficie construida de la planta inmediata inferior.

1.3 El artículo 3.1.04 que **actualmente reza**:

**ARTÍCULO 3.1.04****SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS (SG-CI)**

Los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras comprenden el conjunto de terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las redes y emplazamiento de la red viaria, transportes, instalaciones, servicios técnicos y de telecomunicaciones, los espacios naturales de evacuación de aguas pluviales y sus canalizaciones que sirven a la totalidad del territorio. El régimen de usos será el enunciado en las presentes normas y en la normativa aplicable. Por su función se pueden distinguir los siguientes tipos:

1.- Red viaria (V).

Comprende los terrenos e instalaciones con sus zonas de protección, existentes o previstos, que forman el conjunto de vías rodadas y peatonales destinadas a mantener unos niveles básicos de movilidad en el interior del término, y de accesibilidad desde y hacia el exterior, tales como autopistas, autovías, carreteras primarias y secundarias y los caminos rurales. Se encuentran recogidas en la documentación gráfica de las NN.SS.

2.- Instalaciones y servicios (IS).

Comprende, en general, los terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las infraestructuras generales de los servicios técnicos, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de aguas pluviales y cauces de torrentes, centros de producción, almacenaje y feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, desaladoras de agua de mar, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes de alta tensión de 220 y 66 KV, subestaciones eléctricas, etc.

Comprende, en particular, las áreas de infraestructuras técnicas (AIT) en suelo rústico, que se encuentran representadas en el plano de estructura general y orgánica del territorio, y también los terrenos previstos en el Decreto 46/2001, de 30 de marzo, por el que se aprueba definitivamente el PDS para la gestión de los residuos urbanos de Eivissa y Formentera. A estos efectos, han sido delimitados en el municipio de Santa Eulària des Riu los terrenos del vertedero de Ca na Putxa.

3.- Transportes (TR).

Comprende los terrenos e instalaciones destinados al transporte de personas y mercancías de ámbito municipal, supramunicipal y suprainisular.

#### 4.- Comunicaciones y telecomunicaciones (CT).

Comprende los terrenos e instalaciones básicas para los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio y televisión, redes e instalaciones radioeléctricas y transmisión de datos).

#### 5.- Aparcamientos de vehículos (AP).

Comprende los terrenos e instalaciones destinados al aparcamiento de vehículos.

**quedará como sigue:**

### **ARTÍCULO 3.1.04**

#### **SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS (SG-CI)**

Los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras comprenden el conjunto de terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las redes y emplazamiento de la red viaria, transportes, instalaciones, servicios técnicos y de telecomunicaciones, los espacios naturales de evacuación de aguas pluviales y sus canalizaciones que sirven a la totalidad del territorio. El régimen de usos será el enunciado en las presentes normas y en la normativa aplicable. Por su función se pueden distinguir los siguientes tipos:

##### 1.- Red viaria (V).

Comprende los terrenos e instalaciones con sus zonas de protección, existentes o previstos, que forman el conjunto de vías rodadas y peatonales destinadas a mantener unos niveles básicos de movilidad en el interior del término, y de accesibilidad desde y hacia el exterior, tales como autopistas, autovías, carreteras primarias y secundarias y los caminos rurales. Se encuentran recogidas en la documentación gráfica de las NN.SS.

##### 2.- Instalaciones y servicios (IS) e Infraestructuras (IF).

Comprende, en general, los terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las infraestructuras generales de los servicios técnicos, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de aguas pluviales y cauces de torrentes, centros de producción, almacenaje y feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, desaladoras de agua de mar, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes de alta tensión de 220 y 66 KV, subestaciones eléctricas, etc.

Comprende, en particular, las áreas de infraestructuras técnicas (AIT) en suelo rústico, que se encuentran representadas en el plano de estructura general y orgánica del territorio, y también los terrenos previstos en el Decreto 46/2001, de 30 de marzo, por el que se aprueba definitivamente el PDS para la gestión de los residuos urbanos de Eivissa y Formentera. A estos efectos, han sido delimitados en el municipio de Santa Eulària des Riu los terrenos del vertedero de Ca na Putxa.

##### 3.- Transportes (TR).

Comprende los terrenos e instalaciones destinados al transporte de personas y mercancías de ámbito municipal, supramunicipal y suprainisular.

##### 4.- Comunicaciones y telecomunicaciones (CT).

Comprende los terrenos e instalaciones básicas para los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio y televisión, redes e instalaciones radioeléctricas y transmisión de datos).

##### 5.- Aparcamientos de vehículos (AP).

Comprende los terrenos e instalaciones destinados al aparcamiento de vehículos.

#### 1.4 El artículo 6.3.09, que **actualmente reza:**

### **ARTÍCULO 6.3.09**

#### **ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS (CI)**

1.- Tipología de edificación: Aislada. Cuando se emplacen en zonas de edificación continua deberá optarse por esta o, previa formulación de



Estudio de detalle justificativo de la adecuada implantación del edificio en el entorno, por la de volumetría específica.

2.- Zonas: Se establece una única zona Comunicaciones e Infraestructura (CI) con las siguientes subzonas: Red viaria (V), Portuario (P), Instalaciones y servicios (IS), Transportes (T), Comunicaciones y telecomunicaciones (CT), Aparcamiento de vehículos (AP) y Estación de servicios (ES).

3 Condiciones específicas de la edificación:

- a).- En las subzonas Instalaciones y servicios (IS) y Estación de servicios (ES), los parámetros definidos podrán superarse siempre y cuando se justifique por las condiciones establecidas en la normativa sectorial correspondiente.
- b).- En el resto de subzonas, las condiciones y parámetros de edificación aplicables serán los necesarios en función de las características y necesidades del uso a que se destine el edificio o instalación y procurando la mayor integración en su entorno.
- b).- Las estaciones transformadoras en suelo urbano se podrán situar en las zonas señaladas como de instalaciones y servicios (IS) sin tener que cumplir las condiciones de este artículo y se regirán por las establecidas en el artículo 7.2.01
- c).- Los edificios e instalaciones que se construyan en la subzona Portuaria (P) deberán ajustarse a la normativa sectorial aplicable
- d).- La subzona de Red viaria (V) no admitirá ningún tipo de edificabilidad.

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

4.1.- Uso característico:

- Comunicaciones e infraestructuras. Situaciones 1, 2, 3 y 4. Los usos Portuario, de Transportes y de Estación de servicios únicamente serán admisibles en zona de calificación específica.

4.2.- Usos permitidos:

- Uso residencial (R) (RT).

a).- Vivienda unifamiliar. Una única vivienda por complejo y sólo al servicio del mantenimiento y vigilancia de las instalaciones. Situaciones 1, 3 y 4

- Uso industrial (ID): Exclusivamente en la subzona (P). Situaciones 2, 3 y 4

b).- Almacenes.

c).- Talleres

- Uso de servicios (S).

a).- Comercial. Exclusivamente en las subzonas (P) y (ES) y, en éste último caso, únicamente como uso anexo al característico. Situaciones 2, 3 y 4

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

d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Exclusivamente en la subzona (P) y restringidos a los siguientes usos pormenorizados:

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

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

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

- Uso de equipamientos (EQ): Exclusivamente en la subzona (P). Situaciones 1, 2, 3 y 4

a).- Socio-cultural (EQ-SC).

b).- Docente (EQ-D).

c).- Asistencial

d).- Sanitario (EQ-S).

e).- Administrativo e institucional (EQ-AI).

f).- Deportivo (EQ-E).

g).- Recreativo

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

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



instalaciones similares.

h).- Seguridad (EQ-SG).

- Espacios libres (EL). Situación 5

4.3.- Usos prohibidos:

- Uso residencial (R)

b).- Vivienda unifamiliar adosada

c).- Residencial plurifamiliar

d).- Residencial comunitario

- Uso industrial (ID): En todas las subzonas salvo en la subzona (P)

- Uso de servicios (S):

a).- Comercial. En todas las subzonas salvo en las subzonas (P) y (ES)

c).- Alojamiento Turístico

d).- Establecimientos públicos. En todas las subzonas salvo en la subzona (P)

- Uso de equipamientos (EQ): En todas las subzonas salvo en la subzona (P)

**pasará a rezar:**

#### **ARTÍCULO 6.3.09**

#### **ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS (CI)**

1.- Tipología de edificación: Aislada. Cuando se emplacen en zonas de edificación continua deberá optarse por ésta o, previa formulación de Estudio de detalle justificativo de la adecuada implantación del edificio en el entorno, por la de volumetría específica.

2.- Zonas: Se establece una única zona Comunicaciones e Infraestructura (CI) con las siguientes subzonas: Red viaria (V), Portuario (P), Instalaciones y servicios (IS), Infraestructuras (IF), Transportes (T), Comunicaciones y telecomunicaciones (CT), Aparcamiento de vehículos (AP) y Estación de servicios (ES).

3 Condiciones específicas de la edificación:

a).- En las subzonas Instalaciones y servicios (IS) y Estación de servicios (ES), los parámetros definidos podrán superarse siempre y cuando se justifique por las condiciones establecidas en la normativa sectorial correspondiente.

b).- En el resto de subzonas, las condiciones y parámetros de edificación aplicables serán los necesarios en función de las características y necesidades del uso a que se destine el edificio o instalación y procurando la mayor integración en su entorno.

b).- Las estaciones transformadoras en suelo urbano se podrán situar en las zonas señaladas como de instalaciones y servicios (IS) sin tener que cumplir las condiciones de este artículo y se registrarán por las establecidas en el artículo 7.2.01

c).- Los edificios e instalaciones que se construyan en la subzona Portuaria (P) deberán ajustarse a la normativa sectorial aplicable

d).- La subzona de Red viaria (V) no admitirá ningún tipo de edificabilidad.

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

4.1.- Uso característico:

- Comunicaciones e infraestructuras. Situaciones 1, 2, 3 y 4. Los usos Portuario, de Transportes y de Estación de servicios únicamente serán admisibles en zona de calificación específica.

4.2.- Usos permitidos:

- Uso residencial (R) (RT).

a).- Vivienda unifamiliar. Una única vivienda por complejo y sólo al servicio del mantenimiento y vigilancia de las instalaciones. Situaciones 1, 3 y 4

- Uso industrial (ID): Exclusivamente en la subzona (P). Situaciones 2, 3 y 4



b).- Almacenes.

c).- Talleres

- Uso de servicios (S).

a).- Comercial. Exclusivamente en las subzonas (P) y (ES) y, en éste último caso, únicamente como uso anexo al característico.

Situaciones 2, 3 y 4

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

d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Exclusivamente en la subzona (P) y restringidos a los siguientes usos pormenorizados:

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

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

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

- Uso de equipamientos (EQ): Exclusivamente en la subzona (P). Situaciones 1, 2, 3 y 4

a).- Socio-cultural (EQ-SC).

b).- Docente (EQ-D).

c).- Asistencial

d).- Sanitario (EQ-S).

e).- Administrativo e institucional (EQ-AI).

f).- Deportivo (EQ-E).

g).- Recreativo

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

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

h).- Seguridad (EQ-SG).

- Espacios libres (EL). Situación 5

4.3.- Usos prohibidos:

- Uso residencial (R)

b).- Vivienda unifamiliar adosada

c).- Residencial plurifamiliar

d).- Residencial comunitario

- Uso industrial (ID): En todas las subzonas salvo en la subzona (P)

- Uso de servicios (S):

a).- Comercial. En todas las subzonas salvo en las subzonas (P) y (ES)

c).- Alojamiento Turístico

d).- Establecimientos públicos. En todas las subzonas salvo en la subzona (P)

- Uso de equipamientos (EQ): En todas las subzonas salvo en la subzona (P)

1.5 El título definido para el artículo 6.3.09 en el sumario de las NNUU, que **actualmente reza**:

Ordenanzas particulares de la zona de instalaciones y servicios (IS)

pasará a rezar:

Ordenanzas particulares de la zona de comunicaciones e infraestructuras (CI)

1.6 El artículo 5.2.02, que **actualmente señala**:

**ARTÍCULO 5.2.02****CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS**

1.- Uso residencial (R): Uso global que se desarrolla por particulares o entidades públicas sobre bienes de titularidad privada o pública de carácter residencial. Dicho uso podrá desarrollarse en la modalidad de vivienda libre o en régimen de protección pública u otro que permita tasar el precio máximo de venta o alquiler. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a).- Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras: Es la que, albergando a una sola familia en el total de un edificio, constituye junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vía pública. Su tipología funcional y el programa y distribución del conjunto de las dependencias serán los inequívocos para constituir una única vivienda unifamiliar no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su tamaño, reiteración o excesivo número, su carácter unifamiliar.
- b).- Vivienda unifamiliar adosada: Conjunto de dos o más viviendas unifamiliares adosadas en una única parcela, formando un único cuerpo de edificación y con accesos independientes. Serán de aplicación a cada una de ellas los anteriores requisitos sobre tipología funcional, programa y distribución
- c).- Residencial plurifamiliar: Conformado por un conjunto de viviendas con acceso comunitario desde el exterior.
- d).- Residencial comunitario: Es el correspondiente al alojamiento de personas en régimen de interrelación, como residencias, albergues, asilos, etc., excepto los de carácter asistencial o religioso.
- e) Residencial turístico: Uso temporal de segunda residencia o vacacional, desarrollado en cualquiera de las modalidades anteriores y destinado fundamentalmente a albergar población no permanente.

Se entenderá que éste uso se desarrolla en la modalidad de alquiler vacacional cuando, a cambio de contraprestación económica y dos o más veces en el período de un año, las viviendas sean cedidas a terceros en condiciones de uso inmediato por período inferior a 31 días y concurren las siguientes circunstancias:

- Que además del alojamiento se oferte algún servicio de los contemplados por la normativa turística como propios de las estancias turísticas en viviendas.
- Que se comercialicen a través de las agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.

2.- Uso industrial (ID): Es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector secundario. Se subdivide en tres usos pormenorizados:

- a).- Industrias: Es el uso correspondiente a la transformación de materias primas y a la elaboración de productos.
- b).- Almacenes: Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda o distribución de objetos y/o mercancías, agencias, almacenes, transportes distributivos, etc., sin servicio de venta directa al público pero sí a vendedores minoristas.
- c).- Talleres: Es el uso correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles, la producción industrial o artesanal (carpinterías, herrerías y similares), así como las artes plásticas y gráficas, grandes lavanderías, tintorerías y similares.

3.- Uso de servicios (S): Uso global relativo a las actividades correspondientes al sector terciario. Se subdivide en cuatro usos pormenorizados:

- a).- Comercial: Tienen la consideración de establecimientos comerciales, de acuerdo con la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears, las instalaciones ubicadas en el suelo de manera fija y permanente, cubiertas o sin cubrir, exentas o no, exteriores o interiores de una edificación, con escaparates o sin ellos, donde se ejercen regularmente actividades comerciales de venta de productos al por mayor o al por menor, o de prestación de los servicios al público que se deriven de ellas, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, así como cualesquiera otros recintos delimitados que reciban esta calificación en virtud de una disposición legal o reglamentaria.  
Los establecimientos comerciales podrán tener carácter individual o colectivo, considerándose establecimientos de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales, integrados en un edificio o complejo de edificios, en un recinto o área común urbanizada, en los cuales se ejercen las actividades respectivas de forma empresarialmente independiente, siempre que compartan la utilización de elementos y servicios comunes.
- b).- Administrativo privado: Comprende las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen, a título de ejemplo, los bancos, oficinas, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos, etc.
- c).- Alojamiento Turístico: Comprende las actividades destinadas al alojamiento ocasional y transitorio de transeúntes o turistas.
- d).- Establecimientos públicos: Comprende las actividades que no constituyen atractores singulares de movilidad y se encuentran vinculadas al sector de la restauración y/o destinadas al esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población.





Se distinguen en:

- d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares
- d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatro, Tablaos flamencos, etc.
- d3).- Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa, etc.
- d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Máquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

4.- Uso de equipamientos EQ: Es el uso global dotacional relacionado con los servicios públicos para el conjunto de la población. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a).- Socio-cultural: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinados a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y a la investigación, las actividades socioculturales de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal. Se incluyen, a título de ejemplo, casas de cultura, palacio de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de club, etc.
- b).- Docente: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles. Se incluyen, a título de ejemplo, los centros universitarios, de enseñanza infantil, primaria y secundaria, de formación profesional, guarderías, centros de idiomas, etc., educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.
- c).- Asistencial: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas; o a servicios específicamente relacionados con la tercera edad. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, residenciales, formativos, docentes, etc. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc.
- d).- Sanitario: Actividades de uso público o privado, destinadas a la información, orientación, prevención, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma conceptualización que la del resto de profesionales. Se incluyen, a título de ejemplo, hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.
- e).- Administrativo e institucional: Edificaciones para el servicio de la administración del Estado, la Comunidad Autónoma y el municipio. Incluye, a título de ejemplo, las del Ayuntamiento, Govern Balear, consellerías, servicios periféricos del Estado, delegación de Hacienda, etc.
- f).- Deportivo: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes, etc. Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, así como los contenidos en el apartado 2 del grupo I y apartado 3 del grupo II del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.
- g).- Recreativo: Actividades de uso público o privado, vinculadas con el esparcimiento, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos. Comprende los siguientes tipos:

- g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.
- g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares, con pequeñas edificaciones anexas como bares, oficinas de información ciudadana, etc.
- g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el concepto de establecimiento público por constituir atractores singulares de movilidad

h).- Seguridad: Actividades de uso público realizadas por cuerpos o instituciones del Estado o de la Comunidad Autónoma, destinadas a la defensa nacional, del orden público y de los individuos y los bienes. Se incluyen también parques de bomberos y similares.

i).- Abastecimiento: Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos y técnicos, como, por ejemplo, mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas, etc.

Estos usos deberán encontrarse expresamente señalados en los planos de ordenación.

j).- Religioso: Actividades de uso colectivo o privado destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a los modos de vida asociativa religiosa. Se incluyen, a título de ejemplo, comunidades religiosas, conventos, ermitas, iglesias y centros parroquiales, capillas, casas rurales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc.



Salvo en los casos de actividades actualmente existentes, éste uso sólo resultará admitido en las parcelas exclusivamente calificadas para el mismo.

k).- Cementerio: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general, cementerios, tanatorios, etc. de acuerdo a lo previsto en el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria.

Salvo en los casos de actividades actualmente existentes, éste uso sólo resultará admitido en las parcelas exclusivamente calificadas para el mismo

l).- Municipal diverso: Reúne la posibilidad de ser destinado a cualquier uso, excepto cementerio, de titularidad y dominio público, de entre los equipamientos relacionados en el presente artículo.

5.- Comunicaciones e infraestructuras (CI): Uso global que comprende los siguientes usos pormenorizados:

a).- Red viaria: Uso relacionado con el tránsito de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos en áreas anejas a la misma. El régimen de usos vendrá determinado por lo que dispone la Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, y sus desarrollos reglamentarios, por el Plan director sectorial de carreteras (Decreto 87/1998, de 16 de octubre), por las disposiciones del Consell Insular en las vías de su competencia y por las propias NN.SS., así como cuantas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos sean de aplicación (normativas sobre estaciones de servicio, reglamentos de actividades en la vía pública, servidumbres para infraestructuras, etc.).

b).- Portuario: Corresponde a las actividades desarrolladas en la zona de servicio del puerto de Santa Eulària e instalaciones vinculadas.

c).- Instalaciones y servicios: Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios del municipio, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de aguas pluviales y cauces de torrentes, centros de producción, almacenamiento y feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, desaladoras de agua de mar, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, centrales térmicas, parques de almacenamiento y poliducto de productos petrolíferos, chatarrerías, desguace de vehículos, así como las instalaciones vinculadas a la navegación marítima y los semejantes a todos los mencionados anteriormente. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

Dentro de estos recintos se podrán ubicar dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos, debiendo en todo caso cumplirse la normativa que sea de aplicación.

La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de estas se regirá por lo que disponen las ordenanzas municipales, por las normas sobre servicios de los entes locales, por los pliegos de condiciones de la concesión y por el correspondiente contrato administrativo, así como por los reglamentos sectoriales que las regulan.

Las servidumbres de los tendidos eléctricos se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y resto de normativa aplicable.

Además de lo establecido en los apartados anteriores, a efectos de servidumbres, será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas, situadas una a cada lado del eje del tendido eléctrico aéreo de alta tensión, y a una distancia de treinta (30) metros de éste.

Las instalaciones de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos se ajustarán a las prescripciones de la Ley 6/1998, de residuos, y del Plan director sectorial de residuos sólidos urbanos de Ibiza y Formentera

d).- Transportes: Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tránsito y estancia de personas, tanto de transporte público, privado o colectivo. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones: Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas e instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio, televisión y transmisión de datos). Corresponden, asimismo, al uso pormenorizado de telecomunicación las redes e instalaciones radioeléctricas para las que regirán las determinaciones establecidas en el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones en las Islas Baleares.

Las estaciones radioeléctricas son actividad permanentes menores de acuerdo con la ley 16/2006 y, por lo tanto, sujetas al procedimiento de autorización que establece el Título IV.

f).- Aparcamiento de vehículos: Comprende los espacios de uso público, colectivo o privado, destinados al estacionamiento de vehículos tipo turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos al efecto. Asimismo se incluye



en este uso el correspondiente al depósito o guarda de grandes vehículos automóviles tales como autobuses y camiones, permitiéndose, en tal caso, solo en las zonas industriales y de servicios.

g).- Estación de servicios: Comprende los espacios y edificios destinados exclusivamente a estación de servicios (gasolinera), aunque como uso anexo y vinculado puede permitirse el uso comercial. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación. Las instalaciones destinadas al lavado y limpieza de vehículos deberán adaptarse a las condiciones estéticas del entorno y prever las medidas de reducción de ruido adecuadas.

6.- Espacios libres (EL): Uso global que comprende los espacios libres de edificación, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas del municipio. Comprende dos usos pormenorizados:

a).- Espacios libres de uso y dominio público: Zonas de uso y dominio público destinadas al recreo y esparcimiento de la población, compatibles con pequeñas instalaciones deportivas no cubiertas y con los usos establecidos en el artículo 6.3.10.1

b).- Espacios libres privados: Áreas ajardinadas de dominio privado y uso público o privado, así calificadas por las NNSS o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo en cada ordenanza de edificación.

**pasará a señalar:**

## **ARTÍCULO 5.2.02**

### **CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS**

1.- Uso residencial (R): Uso global que se desarrolla por particulares o entidades públicas sobre bienes de titularidad privada o pública de carácter residencial. Dicho uso podrá desarrollarse en la modalidad de vivienda libre o en régimen de protección pública u otro que permita tasar el precio máximo de venta o alquiler. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a).- Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras: Es la que, albergando a una sola familia en el total de un edificio, constituye junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vía pública. Su tipología funcional y el programa y distribución del conjunto de las dependencias serán los inequívocos para constituir una única vivienda unifamiliar no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su tamaño, reiteración o excesivo número, su carácter unifamiliar.

b).- Vivienda unifamiliar adosada: Conjunto de dos o más viviendas unifamiliares adosadas en una única parcela, formando un único cuerpo de edificación y con accesos independientes. Serán de aplicación a cada una de ellas los anteriores requisitos sobre tipología funcional, programa y distribución

c).- Residencial plurifamiliar: Conformado por un conjunto de viviendas con acceso comunitario desde el exterior.

d).- Residencial comunitario: Es el correspondiente al alojamiento de personas en régimen de interrelación, como residencias, albergues, asilos, etc., excepto los de carácter asistencial o religioso.

e) Residencial turístico: Uso temporal de segunda residencia o vacacional, desarrollado en cualquiera de las modalidades anteriores y destinado fundamentalmente a albergar población no permanente.

Se entenderá que éste uso se desarrolla en la modalidad de alquiler vacacional cuando, a cambio de contraprestación económica y dos o más veces en el periodo de un año, las viviendas sean cedidas a terceros en condiciones de uso inmediato por periodo inferior a 31 días y concurren las siguientes circunstancias:

- Que además del alojamiento se oferte algún servicio de los contemplados por la normativa turística como propios de las estancias turísticas en viviendas.
- Que se comercialicen a través de las agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.

2.- Uso industrial (ID): Es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector secundario. Se subdivide en tres usos pormenorizados:

a).- Industrias: Es el uso correspondiente a la transformación de materias primas y a la elaboración de productos.

b).- Almacenes: Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda o distribución de objetos y/o mercancías, agencias, almacenes, transportes distributivos, etc., sin servicio de venta directa al público pero sí a vendedores minoristas.

c).- Talleres: Es el uso correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles, la producción industrial o artesanal (carpinterías, herrerías y similares), así como las artes plásticas y gráficas, grandes lavanderías, tintorerías y similares.

3.- Uso de servicios (S): Uso global relativo a las actividades correspondientes al sector terciario. Se subdivide en cuatro usos pormenorizados:



a).- Comercial: Tienen la consideración de establecimientos comerciales, de acuerdo con la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears, las instalaciones ubicadas en el suelo de manera fija y permanente, cubiertas o sin cubrir, exentas o no, exteriores o interiores de una edificación, con escaparates o sin ellos, donde se ejercen regularmente actividades comerciales de venta de productos al por mayor o al por menor, o de prestación de los servicios al público que se deriven de ellas, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, así como cualesquiera otros recintos delimitados que reciban esta calificación en virtud de una disposición legal o reglamentaria.

Los establecimientos comerciales podrán tener carácter individual o colectivo, considerándose establecimientos de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales, integrados en un edificio o complejo de edificios, en un recinto o área común urbanizada, en los cuales se ejercen las actividades respectivas de forma empresarialmente independiente, siempre que compartan la utilización de elementos y servicios comunes.

b).- Administrativo privado: Comprende las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen, a título de ejemplo, los bancos, oficinas, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos, etc.

c).- Alojamiento Turístico: Comprende las actividades destinadas al alojamiento ocasional y transitorio de transeúntes o turistas.

d).- Establecimientos públicos: Comprende las actividades que no constituyen atractores singulares de movilidad y se encuentran vinculadas al sector de la restauración y/o destinadas al esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se distinguen en:

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

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

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

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

4.- Uso de equipamientos EQ: Es el uso global dotacional relacionado con los servicios públicos para el conjunto de la población. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a).- Socio-cultural: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinados a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y a la investigación, las actividades socioculturales de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal. Se incluyen, a título de ejemplo, casas de cultura, palacio de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de club, etc.

b).- Docente: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles. Se incluyen, a título de ejemplo, los centros universitarios, de enseñanza infantil, primaria y secundaria, de formación profesional, guarderías, centros de idiomas, etc., educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

c).- Asistencial: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas; o a servicios específicamente relacionados con la tercera edad. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, residenciales, formativos, docentes, etc. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc.

d).- Sanitario: Actividades de uso público o privado, destinadas a la información, orientación, prevención, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma conceptualización que la del resto de profesionales. Se incluyen, a título de ejemplo, hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

e).- Administrativo e institucional: Edificaciones para el servicio de la administración del Estado, la Comunidad Autónoma y el municipio. Incluye, a título de ejemplo, las del Ayuntamiento, Govern Balear, consellerías, servicios periféricos del Estado, delegación de Hacienda, etc.

f).- Deportivo: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes, etc. Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, así como los contenidos en el apartado 2 del grupo I y apartado 3 del grupo II del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

g).- Recreativo: Actividades de uso público o privado, vinculadas con el esparcimiento, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos. Comprende los siguientes tipos:



- g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.
- g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares, con pequeñas edificaciones anexas como bares, oficinas de información ciudadana, etc.
- g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluibles en el concepto de establecimiento público por constituir atractores singulares de movilidad

h).- Seguridad: Actividades de uso público realizadas por cuerpos o instituciones del Estado o de la Comunidad Autónoma, destinadas a la defensa nacional, del orden público y de los individuos y los bienes. Se incluyen también parques de bomberos y similares.

i).- Abastecimiento: Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos y técnicos, como, por ejemplo, mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas, etc.

Estos usos deberán encontrarse expresamente señalados en los planos de ordenación.

j).- Religioso: Actividades de uso colectivo o privado destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a los modos de vida asociativa religiosa. Se incluyen, a título de ejemplo, comunidades religiosas, conventos, ermitas, iglesias y centros parroquiales, capillas, casas rurales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc.

Salvo en los casos de actividades actualmente existentes, éste uso sólo resultará admitido en las parcelas exclusivamente calificadas para el mismo.

k).- Cementerio: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general, cementerios, tanatorios, etc. de acuerdo a lo previsto en el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria.

Salvo en los casos de actividades actualmente existentes, éste uso sólo resultará admitido en las parcelas exclusivamente calificadas para el mismo

l).- Municipal diverso: Reúne la posibilidad de ser destinado a cualquier uso, excepto cementerio, de titularidad y dominio público, de entre los equipamientos relacionados en el presente artículo.

#### 5.- Comunicaciones e infraestructuras (CI): Uso global que comprende los siguientes usos pormenorizados:

a).- Red viaria: Uso relacionado con el tránsito de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos en áreas anejas a la misma. El régimen de usos vendrá determinado por lo que dispone la Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, y sus desarrollos reglamentarios, por el Plan director sectorial de carreteras (Decreto 87/1998, de 16 de octubre), por las disposiciones del Consell Insular en las vías de su competencia y por las propias NN.SS., así como cuantas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos sean de aplicación (normativas sobre estaciones de servicio, reglamentos de actividades en la vía pública, servidumbres para infraestructuras, etc.).

b).- Portuario: Corresponde a las actividades desarrolladas en la zona de servicio del puerto de Santa Eulària e instalaciones vinculadas.

c).- Instalaciones y servicios: Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios del municipio, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de aguas pluviales y cauces de torrentes, centros de producción, almacenamiento y feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, desaladoras de agua de mar, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, centrales térmicas, parques de almacenamiento y poliducto de productos petrolíferos, instalaciones para la inspección técnica de vehículos, chatarrerías, desguace de vehículos, así como las instalaciones vinculadas a la navegación marítima y los semejantes a todos los mencionados anteriormente. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

Dentro de estos recintos se podrán ubicar dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos, debiendo en todo caso cumplirse la normativa que sea de aplicación.

La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de estas se regirá por lo que disponen las ordenanzas municipales, por las normas sobre servicios de los entes locales, por los pliegos de condiciones de la concesión y por el correspondiente contrato administrativo, así como por los reglamentos sectoriales que las regulan.

Las servidumbres de los tendidos eléctricos se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y resto de normativa aplicable.

Además de lo establecido en los apartados anteriores, a efectos de servidumbres, será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas, situadas una a cada lado del eje del tendido eléctrico aéreo de alta tensión, y a una distancia de treinta (30) metros de éste.





Las instalaciones de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos se ajustarán a las prescripciones de la Ley 6/1998, de residuos, y del Plan director sectorial de residuos sólidos urbanos de Ibiza y Formentera

d).- Transportes: Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tránsito y estancia de personas, tanto de transporte público, privado o colectivo. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones: Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas e instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio, televisión y transmisión de datos), que se regirán por lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas. Corresponden, asimismo, al uso pormenorizado de telecomunicación las redes e instalaciones radioeléctricas para las que regirán las determinaciones establecidas en el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones en las Islas Baleares.

Las estaciones radioeléctricas son actividad permanentes menores de acuerdo con la ley 16/2006 y, por lo tanto, sujetas al procedimiento de autorización que establece el Título IV.

f).- Aparcamiento de vehículos: Comprende los espacios de uso público, colectivo o privado, destinados al estacionamiento de vehículos tipo turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos al efecto. Asimismo se incluye en este uso el correspondiente al depósito o guarda de grandes vehículos automóviles tales como autobuses y camiones, permitiéndose, en tal caso, solo en las zonas industriales y de servicios.

g).- Estación de servicios: Comprende los espacios y edificios destinados exclusivamente a estación de servicios (gasolinera), aunque como uso anexo y vinculado puede permitirse el uso comercial. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación. Las instalaciones destinadas al lavado y limpieza de vehículos deberán adaptarse a las condiciones estéticas del entorno y prever las medidas de reducción de ruido adecuadas.

6.- Espacios libres (EL): Uso global que comprende los espacios libres de edificación, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas del municipio. Comprende dos usos pormenorizados:

a).- Espacios libres de uso y dominio público: Zonas de uso y dominio público destinadas al recreo y esparcimiento de la población, compatibles con pequeñas instalaciones deportivas no cubiertas y con los usos establecidos en el artículo 6.3.10.1

b).- Espacios libres privados: Áreas ajardinadas de dominio privado y uso público o privado, así calificadas por las NNSS o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo en cada ordenanza de edificación.

1.7 El artículo 5.2.03, que **actualmente establece**:

#### **ARTÍCULO 5.2.03**

#### **COMPATIBILIDAD DE USOS Y DETERMINACIONES ESPECÍFICAS**

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

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

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

3 Determinaciones específicas del uso industrial:

a).- En todos los casos resultarán de aplicación las disposiciones del Código técnico de la edificación, el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales y la Ley del Ruido y sus disposiciones de desarrollo.

b).- Por razones de seguridad medio ambientales o sanitarias, se podrá denegar la licencia de instalación de las actividades insalubres,

nocivas o peligrosas cuyo índice y grado de intensidad sea 5 según el Reglamento de actividades clasificadas.

#### 4 Determinaciones específicas del uso pormenorizado comercial:

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

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

- a).- Los alojamientos de nueva planta, el cambio de uso de edificios existentes, las ampliaciones, los cambios de grupo, las reformas y el cambio de categoría de los establecimientos deben ser objeto de inscripción en el Registro Insular y en el General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, en las condiciones que la normativa turística establece.
- b).- La superficie de terreno que figure en la escritura del solar y en el proyecto, y en base a la que se haya otorgado la autorización, o sobre el que se haya presentado la declaración responsable de inicio de actividad quedará exclusivamente afectada al uso turístico de que se trate y no podrá alojar más instalaciones o construcciones que las estrictamente ligadas a dicho uso o a los usos compatibles y secundarios declarados, en los términos que establece la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears. La utilización del solar afectado para finalidades distintas de las anteriores dará lugar a la revocación, previa instrucción del correspondiente expediente con audiencia del interesado, de la inscripción efectuada.
- c).- Se prohíbe el uso de alojamiento turístico en planta sótano o semisótano, excepto las actividades relacionadas con los siguientes usos complementarios: aparcamientos, infraestructuras y servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones sanitarias, deportivas y similares.
- d).- Resultarán admitidas las actividades secundarias de música, entretenimiento u ocio desarrolladas en terrazas, recintos o similares al aire libre en las condiciones que en el apartado 6.2 se establecen
- e) No resultarán admitidas, con carácter ordinario, las actividades complementarias que constituyan por sí mismas atractores singulares de movilidad
- f).- En los hoteles de ciudad resultará factible el uso comercial en situación 2 sin que resulte exigible el que tal uso esté vinculado y al servicio de la explotación turística

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

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

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

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

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

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

#### 7 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de instalaciones y servicios:

- a).- Cuando comprenda dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos, deberán cumplir la normativa específica en la materia.
- b).- La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de estas se regirá por lo que disponen las

ordenanzas municipales, las normas sobre servicios de los entes locales, los pliegos de condiciones de la concesión, el correspondiente contrato administrativo y los reglamentos sectoriales que las regulan.

c).- Las servidumbres de los tendidos eléctricos se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y resto de normativa aplicable. Será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas, situadas una a cada lado del eje del tendido eléctrico aéreo de alta tensión, y a una distancia de 30 m de éste.

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

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

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

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

**pasará a establecer:**

#### **ARTÍCULO 5.2.03**

#### **COMPATIBILIDAD DE USOS Y DETERMINACIONES ESPECÍFICAS**

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

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

Dichas limitaciones de uso tampoco serán aplicables en los locales existentes en las edificaciones de tipología residencial plurifamiliar emplazadas en los terrenos de las zonas turísticas del municipio asignados con carácter provisional a las calificaciones propias del uso residencial unifamiliar, en las que dichas limitaciones serán sustituidas por las propias de la tipología residencial plurifamiliar.

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

3 Determinaciones específicas del uso industrial:

a).- En todos los casos resultarán de aplicación las disposiciones del Código técnico de la edificación, el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales y la Ley del Ruido y sus disposiciones de desarrollo.

b).- Por razones de seguridad medio ambientales o sanitarias, se podrá denegar la licencia de instalación de las actividades insalubres, nocivas o peligrosas cuyo índice y grado de intensidad sea 5 según el Reglamento de actividades clasificadas.

4 Determinaciones específicas del uso pormenorizado comercial:

a).- Tienen el carácter de gran establecimiento comercial, para cuya implantación, ampliación de la actividad o traslado se requiere expresamente, con carácter previo a la solicitud del permiso de instalación, licencia autonómica de gran establecimiento comercial, los comercios al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a 400 m<sup>2</sup>, salvo cuando su objeto sea la exposición y la venta de forma exclusiva de automóviles y vehículos a motor, de maquinaria, de equipo

industrial, de embarcaciones, de aeronaves, de muebles de todo tipo, de material de construcción y de elementos propios de cocina y baño, en cuyo caso tal superficie máxima se establece en 1.500 m<sup>2</sup>.

b).- A las edificaciones que obtengan licencia autonómica de gran establecimiento comercial no les resultarán de aplicación las limitaciones de volumen máximo por edificio fijada para la calificación de los terrenos en que se asienten, pero no podrán en ningún caso superar un volumen máximo por edificio de 20.000 m<sup>3</sup>.

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

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

b).- La superficie de terreno que figure en la escritura del solar y en el proyecto, y en base a la que se haya otorgado la autorización, o sobre el que se haya presentado la declaración responsable de inicio de actividad quedará exclusivamente afectada al uso turístico de que se trate y no podrá alojar más instalaciones o construcciones que las estrictamente ligadas a dicho uso o a los usos compatibles y secundarios declarados, en los términos que establece la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears. La utilización del solar afectado para finalidades distintas de las anteriores dará lugar a la revocación, previa instrucción del correspondiente expediente con audiencia del interesado, de la inscripción efectuada.

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

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

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

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

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

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

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

a).- Resulta factible la limitación del sonido emitido mediante el uso de dispositivos técnicos.

b).- Se sujeten a la normativa sobre ruido vigente

c).- Se efectúen en los tramos horarios que se fijen por la correspondiente Ordenanza municipal.

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

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

#### 7 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de instalaciones y servicios:

a).- Cuando comprenda dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos, deberán cumplir la normativa específica en la materia.

b).- La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de estas se regirá por lo que disponen las ordenanzas municipales, las normas sobre servicios de los entes locales, los pliegos de condiciones de la concesión, el correspondiente contrato administrativo y los reglamentos sectoriales que las regulan.

c).- Las servidumbres de los tendidos eléctricos se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y resto de normativa aplicable. Será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas, situadas una a cada lado del eje del tendido eléctrico aéreo de alta tensión, y a una distancia de 30 m de éste.

#### 8 Determinaciones específicas del uso de estación de servicios: Las instalaciones destinadas al lavado y limpieza de vehículos deberán





adaptarse a las condiciones estéticas del entorno y prever las medidas de reducción de ruido adecuadas

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

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

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

1.8 Las fichas de las unidades de actuación en suelo urbano definidas en el núcleo de Santa Gertrudis de Fruitera UA-02SG, UA-03SG, UA-04SG, UA-05SG, que **actualmente señalan**:

## 02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02SG

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite norte del núcleo de Santa Gertrudis de Fruitera y tiene por objeto la obtención de una parcela destinada a equipamiento municipal deportivo.

b).- Criterios de ordenación.

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

La edificación de la zona extensiva plurifamiliar E-PVE deberá respetar las siguientes condiciones:

- Altura máxima 2 plantas: PB+P1
- Retranqueo a linderos: 5 m
- Separación entre edificaciones en una misma parcela: 10 m
- Volumen máximo por edificio: 3.000 m<sup>3</sup>

Se admite el uso comercial en planta baja

Resto de condiciones: las de la calificación E-P1

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de equipamiento deportivo (EQ-E): 15.243 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de espacio viario (V): 786 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 16.029 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 3.533 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 3.533 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:
- Zona E-PVE: 3.000 m<sup>2</sup> de techo máximo
- Densidad máxima de uso residencial:
- Zona E-PVE: 20 viviendas (60 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 19.562 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación



**03. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-03SG**

a).- Situación, ámbito y objeto. Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Gertrudis de Fruitera y tiene por objeto la obtención de un espacio libre público en la manzana colindante con la iglesia.

b).- Criterios de ordenación.

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

Bajo el EL-P central podrán disponerse aparcamientos privados

Deberán preverse pasos peatonales cubiertos de acceso al EL-P central de 6 m de anchura mínima.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.483 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de viario (V): 396 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.879 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona intensiva I1: 2.800 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.800 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial: 25 viviendas (75 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 4.680 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación

**04. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04SG**

a).- Situación, ámbito y objeto. Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Gertrudis de Fruitera y tiene por objeto la reordenación del viario.

b).- Criterios de ordenación.

Deberá formularse Estudio de Detalle para definición de la distribución de la edificabilidad total, asignación de número de viviendas y de la volumetría resultante.

La edificación de la zona extensiva plurifamiliar E-VE deberá respetar las siguientes condiciones:

- Las edificaciones deberán obligatoriamente disponerse dentro de los dos polígonos de movimiento definidos
- La ocupación y disposición de la edificación dentro de los polígonos será libre, con independencia de su distribución parcelaria
- Condiciones de altura y número total de aparcamientos privados: Las de la calificación E-P1
- Ordenanzas particulares: Las definidas en el artículo 6.3.03 para las zonas E-P

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de viario (V): 604,72 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 604,72 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva con volumetría específica (E-VE): 1.985,28 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de zona de espacio libre privado EL-PR: 500 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.485,28 m<sup>2</sup>



- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 1.597,36 m2 de techo residencial y/o comercial.
- Densidad máxima de uso residencial: 10 viviendas (30 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 3.090 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación

## 05. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-05SG

a).- Situación, ámbito y objeto. Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Gertrudis y tiene por objeto la obtención de terrenos calificados como EQ-MD y EL-P. Se adscribe a la misma la cesión obligatoria y gratuita de unos terrenos de 2.000 m2 de superficie actualmente calificados como sistema general de espacios libres públicos EL-P ubicados en el Puig de Missa.

b).- Criterios de ordenación.

Condiciones urbanísticas zona I-VE

- a. Ocupación 100 %
- b. Altura máxima 7 m y PB+1
- c. No podrán abrirse huecos en la medianera con la parcela calificada como EQ-MD, a la que el equipamiento podrá adosarse.
- d. Resto de condiciones: Las de la zona Intensiva I-1

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público destinado a paso peatonal: 255 m2
- Superficie mínima de Equipamiento municipal diverso (EQ-MD): 145 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 400 m2

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona Intensiva con volumetría específica I-VE: 400 m2
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 400 m2
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 800 m2t.
- Densidad máxima de uso residencial de la calificación I-VE: IIUR 1/100. 4 viviendas (12 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 800 m2

e).- Superficie total de sistema general adscrito: 2.000 m2

f).- Sistema de actuación: Compensación

g).- Tipo de actuación urbanística: Reordenación

**pasarán a señalar:**

## 02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02SG

a).- Situación, ámbito y objeto. Se sitúa en el límite norte del núcleo de Santa Gertrudis de Fruitera y tiene por objeto la obtención de una parcela destinada a equipamiento municipal deportivo.

b).- Criterios de ordenación.

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

La edificación de la zona extensiva plurifamiliar E-PVE deberá respetar las siguientes condiciones:

- Altura máxima 2 plantas: PB+P1
- Retranqueo a linderos: 5 m
- Separación entre edificaciones en una misma parcela: 10 m



- Volumen máximo por edificio: 3.000 m3

Se admite el uso comercial en planta baja

Resto de condiciones: las de la calificación E-P1

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de equipamiento deportivo (EQ-E): 15.243 m2
- Superficie mínima de espacio viario (V): 786 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 16.029 m2

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 3.533 m2
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 3.533 m2
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:
- Zona E-PVE: 3.000 m2 de techo máximo
- Densidad máxima de uso residencial:
- Zona E-PVE: 20 viviendas

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 19.562 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

### 03. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-03SG

a).- Situación, ámbito y objeto. Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Gertrudis de Fruitera y tiene por objeto la obtención de un espacio libre público en la manzana colindante con la iglesia.

b).- Criterios de ordenación.

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

Bajo el EL-P central podrán disponerse aparcamientos privados

Deberán preverse pasos peatonales cubiertos de acceso al EL-P central de 6 m de anchura mínima.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.483 m2
- Superficie mínima de viario (V): 396 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.879 m2

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona intensiva I1: 2.800 m2
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.800 m2
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial: 25 viviendas

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 4.680 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación





## 04. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04SG

a).- Situación, ámbito y objeto. Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Gertrudis de Fruitera y tiene por objeto la reordenación del viario.

b).- Criterios de ordenación.

Deberá formularse Estudio de Detalle para definición de la distribución de la edificabilidad total, asignación de número de viviendas y de la volumetría resultante.

La edificación de la zona extensiva plurifamiliar E-VE deberá respetar las siguientes condiciones:

- Las edificaciones deberán obligatoriamente disponerse dentro de los dos polígonos de movimiento definidos
- La ocupación y disposición de la edificación dentro de los polígonos será libre, con independencia de su distribución parcelaria
- Condiciones de altura y número total de aparcamientos privados: Las de la calificación E-P1
- Ordenanzas particulares: Las definidas en el artículo 6.3.03 para las zonas E-P

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de viario (V): 604,72 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 604,72 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva con volumetría específica (E-VE): 1.985,28 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de zona de espacio libre privado EL-PR: 500 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.485,28 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 1.597,36 m<sup>2</sup> de techo residencial y/o comercial.
- Densidad máxima de uso residencial: 10 viviendas

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 3.090 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación

## 05. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-05SG

a).- Situación, ámbito y objeto. Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Gertrudis y tiene por objeto la obtención de terrenos calificados como EQ-MD y EL-P. Se adscribe a la misma la cesión obligatoria y gratuita de unos terrenos de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie actualmente calificados como sistema general de espacios libres públicos EL-P ubicados en el Puig de Missa.

b).- Criterios de ordenación.

Condiciones urbanísticas zona I-VE

- a. Ocupación 100 %
- b. Altura máxima 7 m y PB+1
- c. No podrán abrirse huecos en la medianera con la parcela calificada como EQ-MD, a la que el equipamiento podrá adosarse.
- d. Resto de condiciones: Las de la zona Intensiva I-1

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público destinado a paso peatonal: 255 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de Equipamiento municipal diverso (EQ-MD): 145 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 400 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona Intensiva con volumetría específica I-VE: 400 m<sup>2</sup>



- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 400 m2
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 800 m2t.
- Densidad máxima de uso residencial de la calificación I-VE: IIUR 1/100. 4 viviendas

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 800 m2

e).- Superficie total de sistema general adscrito: 2.000 m2

f).- Sistema de actuación: Compensación

g).- Tipo de actuación urbanística: Reordenación

1.9 La ficha de la unidad de actuación en suelo urbano UA-02PV definida en el núcleo de Puig d'en Valls, que **actualmente reza:**

## 02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02PV

a).- Situación, ámbito y objeto. Se sitúa en el límite nordeste del núcleo de Puig d'en Valls y tiene por objeto la obtención de una parcela de equipamiento contigua a los equipamientos deportivos existentes en la que se ha de ubicar un nuevo polideportivo cubierto y de un espacio libre público frente a dicha parcela.

b).- Criterios de ordenación.

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

La ordenación de la edificación de la zona extensiva plurifamiliar E-PVE deberá respetar las siguientes condiciones:

- Altura máxima 2 plantas: PB+P1
- Retranqueo a linderos: 5 m.
- Separación entre edificios en una misma parcela: 10 m
- Volumen máximo por edificio: 2.100 m3

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 877 m2
- Superficie mínima de equipamiento (EQ-E): 9.574 m2
- Superficie mínima de espacio viario (V): 3.261 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.712 m2

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P2): 1.018 m2
- Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 7.808 m2
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.826 m2
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:
- Zona extensiva plurifamiliar (E-P2): Según la calificación urbanística de la zona
- Zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 4.500 m2 de techo.
- Densidad máxima de uso residencial:
- Zona extensiva plurifamiliar (E-P2): Según la calificación urbanística de la zona
- Zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 40 viviendas (120 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 22.684 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización

pasará a señalar:





## 02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02PV

a).- Situación, ámbito y objeto. Se sitúa en el límite nordeste del núcleo de Puig d'en Valls y tiene por objeto la obtención de una parcela de equipamiento contigua a los equipamientos deportivos existentes en la que se ha de ubicar un nuevo polideportivo cubierto y de un espacio libre público frente a dicha parcela.

b).- Criterios de ordenación.

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

La ordenación de la edificación de la zona extensiva plurifamiliar E-PVE deberá respetar las siguientes condiciones:

- Altura máxima 2 plantas: PB+P1
- Retranqueo a linderos: 5 m.
- Separación entre edificios en una misma parcela: 10 m
- Volumen máximo por edificio: 2.100 m<sup>3</sup>

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 877 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de equipamiento (EQ-E): 9.574 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de espacio viario (V): 3.261 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.712 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P2): 1.018 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 7.808 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.826 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:
- Zona extensiva plurifamiliar (E-P2): Según la calificación urbanística de la zona
- Zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 4.500 m<sup>2</sup> de techo.
- Densidad máxima de uso residencial:
- Zona extensiva plurifamiliar (E-P2): Según la calificación urbanística de la zona
- Zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 40 viviendas

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 22.684 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización

1.10 Las fichas de las unidades de actuación en suelo urbano definidas en el núcleo de Santa Eulària des Riu UA-03SE, UA-04SE y UA-05SE, que **actualmente señalan**

## 03. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-03SE

a).- Situación, ámbito y objeto. Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Eulària y tiene por objeto exclusivo la obtención de los terrenos destinados a la ampliación del viario preexistente.

b).- Criterios de ordenación.

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

Parámetros de aplicación a la calificación E-PVE:

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,7
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 4.000
- Altura máxima (m): 7



- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio viario (V): 769 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 769 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar con volumetría específica (E-PVE): 3.371 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 3.371 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 2.360 m<sup>2</sup> de techo residencial.
- Densidad máxima de uso residencial: 20 viviendas (60 habitantes).

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 4.140 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

#### 04. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04SE

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

b).- Criterios de ordenación.

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

Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona E-VE:

- Número máximo de plantas: PB+4
- Ocupación en planta sótano y planta baja libre. Ocupación máxima en plantas piso: 30%
- Separación entre edificios en planta sótano y planta baja libre. Separación entre edificios en plantas piso: 12 m.
- Altura máxima (m): 16
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima
- Separación mínima a viales y ELP: Planta sótano y planta baja libre.
- Plantas piso: 6 m
- Separación mínima al resto de linderos 6 m.
- Resto de condiciones: las de la calificación P6

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 4.825 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento (AP): 5.366 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de equipamiento municipal diverso: 3.710 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.901 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar E-VE: 8.347 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.347 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:



- Zona extensiva plurifamiliar E-VE: 12.619 m2 de techo
- Densidad máxima de uso residencial: 100 viviendas (300 habitantes)

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

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

## 05. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-05SE

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

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

- Altura máxima en número de plantas: S+PB+4.
- La ocupación en planta sótano será del 100 %
- La ocupación y retranqueos en planta baja y en plantas piso serán los definidos en planos, resultando los respectivos ámbitos grafiados totalmente edificables y admitiéndose en las plantas piso cuerpos volados que sobresalgan de dichos ámbitos un máximo de 1 m, en la forma que asimismo se grafía en planos.
- Resto de condiciones las de la calificación I-1

c). Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1). Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.310 m2
- Superficie mínima de espacio viario (V): 470 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.780 m2
- Edificabilidad mínima uso no lucrativo: 1.587,39 m2t

c2). Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona intensiva I-VE: 2558 m2
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2558 m2
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 4.759,03 m2t de uso residencial
- Densidad máxima de uso residencial: 32 viviendas (96 habitantes)

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

e). Sistema de actuación: Compensación

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

**pasará a señalar:**

## 03. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-03SE

a).- Situación, ámbito y objeto. Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Eulària y tiene por objeto exclusivo la obtención de los terrenos destinados a la ampliación del viario preexistente.

b).- Criterios de ordenación.

- Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación.
- Parámetros de aplicación a la calificación E-PVE:
- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,7
- Volumen máximo por edificio (m3): 4.000
- Altura máxima (m): 7



- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio viario (V): 769 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 769 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar con volumetría específica (E-PVE): 3.371 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 3.371 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 2.360 m<sup>2</sup> de techo residencial.
- Densidad máxima de uso residencial: 20 viviendas

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 4.140 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

#### 04. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04SE

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

b).- Criterios de ordenación.

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

Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona E-VE:

- Número máximo de plantas: PB+4
- Ocupación en planta sótano y planta baja libre. Ocupación máxima en plantas piso: 30%
- Separación entre edificios en planta sótano y planta baja libre. Separación entre edificios en plantas piso: 12 m.
- Altura máxima (m): 16
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima
- Separación mínima a viales y ELP: Planta sótano y planta baja libre.
- Plantas piso: 6 m
- Separación mínima al resto de linderos 6 m.
- Resto de condiciones: las de la calificación P6

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 4.825 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento (AP): 5.366 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de equipamiento municipal diverso: 3.710 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.901 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar E-VE: 8.347 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.347 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:





- Zona extensiva plurifamiliar E-VE: 12.619 m2 de techo
- Densidad máxima de uso residencial: 100 viviendas

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

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

## 05. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-05SE

a. Situación, ámbito y objeto.

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

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

- Altura máxima en número de plantas: S+PB+4.
- La ocupación en planta sótano será del 100 %
- La ocupación y retranqueos en planta baja y en plantas piso serán los definidos en planos, resultando los respectivos ámbitos grafiados totalmente edificables y admitiéndose en las plantas piso cuerpos volados que sobresalgan de dichos ámbitos un máximo de 1 m, en la forma que asimismo se grafió en planos.
- Resto de condiciones las de la calificación I-1

c. Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1. Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.310 m2
- Superficie mínima de espacio viario (V): 470 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.780 m2
- Edificabilidad mínima uso no lucrativo: 1.587,39 m2t

c2. Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona intensiva I-VE: 2558 m2
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2558 m2
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 4.759,03 m2t de uso residencial
- Densidad máxima de uso residencial: 32 viviendas

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

e. Sistema de actuación: Compensación

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

1.11 La ficha de la unidad de actuación en suelo urbano UA-03EF definida en el núcleo de Es Figueras, que **actualmente reza:**

## 03. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-03EF

a).- Situación, ámbito y objeto. Se sitúa en el núcleo de Es Figueras y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público, dotaciones y viario en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.





c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 3.218 m2
- Superficie mínima de zona de instalaciones y servicios (IS): 1.997 m2
- Superficie mínima de zona de equipamiento sanitario (EQ-S): 2.894 m2
- Superficie mínima de viario (V): 7.121 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 15.230 m2

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 18.559 m2
- Superficie máxima de zona extensiva turística 2 (E-T2): 5.402 m2
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 23.961 m2
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial: 23 viviendas (69 habitantes) y 90 plazas turísticas.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 39.191 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

**pasará a señalar:**

### 03. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-03EF

a).- Situación, ámbito y objeto. Se sitúa en el núcleo de Es Figueral y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público, dotaciones y viario en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación. Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 3.218 m2
- Superficie mínima de zona de instalaciones y servicios (IS): 1.997 m2
- Superficie mínima de zona de equipamiento sanitario (EQ-S): 2.894 m2
- Superficie mínima de viario (V): 7.121 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 15.230 m2

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 18.559 m2
- Superficie máxima de zona extensiva turística 2 (E-T2): 5.402 m2
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 23.961 m2
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial: 23 viviendas y 90 plazas turísticas.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 39.191 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

1.12 El artículo 8.2.08, que **actualmente señala:**

#### ARTÍCULO 8.2.08

#### VALLADO DE FINCAS

1.- Tanto en los linderos como en el interior de las fincas se permitirán los cerramientos necesarios para su explotación racional con las siguientes condiciones:



- a).- En las zonas protegidas por la LEN según las características y condiciones señaladas en la disposición adicional 21 de las DOT.  
b).- En el resto de zonas:

- Macizos, de mampostería tradicional de piedra o de fábrica con enfoscado tradicional del lugar o pintada, con una altura máxima de un (1) metro y se podrán rematar con elementos metálicos diáfanos tradicionales en la zona hasta los dos (2) metros de altura. Justificadamente, se admitirán fábricas macizas de altura superior para contención de tierras, canalización de aguas o para evitar inundaciones.
- De cerca vegetal hasta dos (2) metros de altura.
- Únicamente de rejilla que no supere los dos (2) metros de altura.
- Las alturas se considerarán a cada punto del terreno natural.

c).- Resultan en todo caso prohibidos: Los cerramientos vistos de baldosa, bloque cerámico o de hormigón y similares y los cierres constituidos por elementos de forja impropios del medio rústico de ambas islas.

d).- Además de lo establecido en los puntos anteriores:

- Si una parcela estuviera cercada total o parcialmente con pared de piedra seca deberá conservarse y restaurarse en su totalidad.
- Deberán dejarse en las fábricas macizas las separaciones o aperturas necesarias para permitir el paso del agua y de la fauna silvestre.

## 2.- Retranqueo de cercas.

En las fincas en las cuales se realice un nuevo cercado se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a).- El plano exterior de los cerramientos que den a la red viaria se deberán retranquear según la siguiente tabla:

- Red de carreteras: Los estipulados por la legislación vigente.
- Caminos: Tres (3) metros del eje del camino.

b).- Al realizarse las nuevas cercas se deberán excavar las cunetas.

c).- En los cruces de viales los retranqueos se efectuarán dejando un chaflán de cuatro (4) metros.

3.- Los cierres de las explotaciones agrarias que no supongan obra de fábrica se efectuarán siguiendo los sistemas tradicionales de la zona sin que sea necesaria la obtención de licencia municipal.

**pasará a señalar:**

### **ARTÍCULO 8.2.08**

#### **VALLADO DE FINCAS**

1.- Tanto en los linderos como en el interior de las fincas se permitirán los cerramientos necesarios para su explotación racional con las siguientes condiciones:

- a).- En las zonas protegidas por la LEN según las características y condiciones señaladas en la disposición adicional 21 de las DOT.  
b).- En el resto de zonas:

- Macizos, de mampostería tradicional de piedra o de fábrica con enfoscado tradicional del lugar o pintada, con una altura máxima de un (1) metro y se podrán rematar con elementos metálicos diáfanos tradicionales en la zona hasta los dos (2) metros de altura. Justificadamente, se admitirán fábricas macizas de altura superior para contención de tierras, canalización de aguas o para evitar inundaciones.
- De cerca vegetal hasta dos (2) metros de altura.
- Únicamente de rejilla que no supere los dos (2) metros de altura.
- Las alturas se considerarán a cada punto del terreno natural.

c).- Resultan en todo caso prohibidos: Los cerramientos vistos de baldosa, bloque cerámico o de hormigón y similares y los cierres constituidos por elementos de forja impropios del medio rústico de ambas islas.

d).- Además de lo establecido en los puntos anteriores:

- Si una parcela estuviera cercada total o parcialmente con pared de piedra seca deberá conservarse y restaurarse en su totalidad.
- Deberán dejarse en las fábricas macizas las separaciones o aperturas necesarias para permitir el paso del agua y de la fauna





silvestre.

## 2.- Retranqueo de cercas.

En las fincas en las cuales se realice un nuevo cercado se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a).- El plano exterior de los cerramientos que den a la red viaria se deberán retranquear según la siguiente tabla:

- Red de carreteras del Consell Insular: Los estipulados por la legislación vigente.
- Caminos municipales de primer orden: Cinco (5) metros del eje del camino
- Caminos municipales de segundo orden: Cuatro (4) metros del eje del camino
- Caminos municipales de tercer orden y caminos vecinales: Tres (3) metros del eje del camino.

b).- Al realizarse las nuevas cercas se deberán excavar las cunetas.

c).- En los cruces de viales los retranqueos se efectuarán dejando un chaflán de cuatro (4) metros.

3.- Los cierres de las explotaciones agrarias que no supongan obra de fábrica se efectuarán siguiendo los sistemas tradicionales de la zona sin que sea necesaria la obtención de licencia municipal.

1.13 Las Condiciones específicas definidas en el apartado 3 Zona residencial turística plurifamiliar RTP-02CL, de las Condiciones específicas de parcelación y edificación definidas en el Anexo III. ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE CALA LLENYA, del Texto consolidado de las Normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias, que **actualmente rezan**:

### Condiciones específicas:

a. En las parcelas identificadas con \*, la altura máxima de las nuevas edificaciones o ampliaciones de las existentes será de PB+3 y 12 m y resultará precisa la previa aprobación de Estudio de detalle de ordenación de volúmenes para adecuación de los mismos al entorno circundante, volúmenes que, de resultar éste definido, han de disponerse al interior de los polígonos de movimiento grafiados en planos

pasarán a señalar:

### Condiciones específicas:

a. En las parcelas identificadas con \*, la altura máxima de las nuevas edificaciones o ampliaciones de las existentes será de PB+3 y 12 m y resultará precisa la previa aprobación de Estudio de detalle de ordenación de volúmenes para adecuación de los mismos al entorno circundante, volúmenes que, de resultar éste definido, han de disponerse al interior de los polígonos de movimiento grafiados en planos.

b. La previa aprobación de Estudio de detalle de ordenación de volúmenes no resultará exigible en la antigua parcela H2B del Plan parcial

1.14 Se añade un nuevo apartado d). al punto 02. Zona extensiva turística 2 (E-T2) del apartado Extensiva turística (T) del Anexo I de las NNUU del siguiente tenor literal:

d).- Regulación específica de la zona E-T2 VE 01:

- Edificabilidad máxima: 4.452 m2t
- Resto de condiciones: Las de la calificación E-T2

1.15 La ficha de la unidad de actuación en suelo urbano UA-02SE que **actualmente reza**:

## 02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el extremo NE del núcleo de Santa Eulària y tiene por objeto la apertura de dos calles.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.



- Superficie mínima de espacio viario (V): 460 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 460 m2

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar U2 (E-U2): 4.048 m2
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 4.048 m2
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según calificación urbanística de la zona
- Densidad máxima de uso residencial: Según calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 4.508 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

**pasará a señalar:**

## 02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el extremo NE del núcleo de Santa Eulària y tiene por objeto la apertura de una calles.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio viario (V): 270 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 270 m2

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar VE (EU-VE): 1.664 m2
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 4.048 m2
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según calificación urbanística de la zona
- Densidad máxima de uso residencial: Según calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 1.934 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

1.16 El artículo 5.8.03 de las NNUU que **actualmente reza:**

### ARTÍCULO 5.8.03

#### NÚMERO DE PLAZAS A RESERVAR

1.- Número mínimo de plazas a reservar.

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

- a).- Turístico: Se estará a lo previsto en la legislación específica o 3 m2/plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos y carriles de circulación.
- b).- Residencial: Una (1) plaza por cada vivienda. Los edificios de viviendas sociales, promovidos y subvencionados por administraciones públicas solo deberán reservar el cincuenta por ciento (50 %) de las plazas previstas en el presente apartado.
- c).- Comercial y administrativo: Una (1) plaza por cada cien (100) m2 de edificación.
- d).- Espectáculos: Una (1) plaza por cada cincuenta (50) localidades.





- e).- Salas de reunión de uso público: Una (1) plaza por cada cincuenta (50) m2 de edificación.
- f).- Religioso: Una (1) plaza por cada cien (100) m2 de edificación.
- g).- Deportivo: Diez por ciento (10 %) de la superficie de la parcela, salvo que se justifique su disminución en función de los aparcamientos públicos circundantes.
- h).- Asistencial o sanitario: Una (1) plaza por cada cien (100) m2 de edificación o por cada quince (15) camas.
- i).- Cultural, industrial y resto de usos: Una (1) plaza por cada cien (100) m2 de edificación.

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

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

4.- Obras de ampliación.

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

5.- Cambios de uso.

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

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

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

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

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

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

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

**pasará a señalar:**

## ARTÍCULO 5.8.03

### NÚMERO DE PLAZAS A RESERVAR

1.- Número mínimo de plazas a reservar.

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

- a).- Turístico: Una plaza de aparcamiento por cada tres plazas de alojamiento. En las ampliaciones de establecimientos el resultante de dividir por tres el número de plazas ampliadas.
- b).- Residencial: Una (1) plaza por cada vivienda. Los edificios de viviendas sociales, promovidos y subvencionados por administraciones públicas solo deberán reservar el cincuenta por ciento (50 %) de las plazas previstas en el presente apartado.
- c).- Comercial y administrativo: Una (1) plaza por cada cien (100) m2 de edificación.
- d).- Espectáculos: Una (1) plaza por cada cincuenta (50) localidades.
- e).- Salas de reunión de uso público: Una (1) plaza por cada cincuenta (50) m2 de edificación.
- f).- Religioso: Una (1) plaza por cada cien (100) m2 de edificación.







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

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

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

4.- Obras de ampliación.

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

5.- Cambios de uso.

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

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

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

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

En todos los casos de dispensa, las plazas de aparcamiento no edificadas en la propia parcela deberán de preverse en emplazamientos ubicados a menos de 200 metros de los límites de la misma. Dichas plazas de aparcamiento:

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

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

1.17 La ficha de la unidad de actuación en suelo urbano UA-03SC que **actualmente reza:**

### 03. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-03SC

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite norte del núcleo de Sant Carles y tiene por objeto la obtención de los terrenos para la conexión viaria de la nueva circunvalación con la PM-810 y los espacios libres anejos.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacios libres públicos (EL-P): 730 m2
- Superficie mínima de viario: 910 m2



- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.640 m2

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona de Casco Antiguo (CA-1): 270 m2
- Superficie máxima de zona con Volumetría específica (VE): 190 m2
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 460 m2
- Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona VE: Idénticas a la de la calificación CA-1
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona
- Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 2.100 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación

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

**pasará a señalar:**

### 03. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-03SC

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite norte del núcleo de Sant Carles y tiene por objeto la obtención de los terrenos para la conexión viaria de la nueva circunvalación con la PM-810 y los espacios libres anejos.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacios libres públicos (EL-P): 714 m2
- Superficie mínima de viario: 938 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.652 m2

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona de Casco Antiguo (CA-1): 205 m2
- Superficie máxima de zona con Volumetría específica (VE): 190 m2
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 395 m2
- Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona VE: Idénticas a la de la calificación CA-1
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona
- Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 2.047 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación

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

g).- Otras condiciones: Podrá embaldosarse o adoquinarse a la misma altura que la acera la zona de EL-P alrededor de los terrenos calificados como VE y que asimismo podrá adoquinarse el camino público, siempre que dichas actuaciones se lleven a cabo siguiendo idénticos criterios y directrices en cuanto a materiales, fábricas y acabados que los de las actuaciones de peatonalización en el resto del casco del núcleo de Sant Carles o, en su defecto, de las que específicamente fije la Comisión municipal de patrimonio

1.18 El artículo 5.10.05 de las NNUU que **actualmente reza:**



## ARTÍCULO 5.10.05

### PASOS PARA LA ENTRADA DE VEHÍCULOS

Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares sobre las aceras se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del doce por ciento (12 %) y dando a esta la forma de vado conveniente. Solo podrá existir un acceso por cada tramo de fachada mínima de solar.

Se prohíbe expresamente rellenar de forma permanente, de hormigón u otros materiales, el desagüe de la calzada formando un plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante canalones u otros sistemas.

Los actuales pasos de entrada de vehículos, existentes y no realizados forma reglamentaria, se deberán adaptar a las normas señaladas.

El pavimento de la acera de los pasos de vehículos se realizará con ladrillos o enlosados con resistencia suficiente para soportar el paso de vehículos.

pasará a señalar:

## ARTÍCULO 5.10.05

### PASOS PARA LA ENTRADA DE VEHÍCULOS

Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares sobre las aceras se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del doce por ciento (12 %) y dando a esta la forma de vado conveniente. Solo podrá existir un acceso por cada tramo de fachada mínima de solar, salvo en el caso de las viviendas unifamiliares pareadas en que podrán existir dos accesos independientes siempre que sean contiguos y su anchura conjunta no supere los 6 m.

Se prohíbe expresamente rellenar de forma permanente, de hormigón u otros materiales, el desagüe de la calzada formando un plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante canalones u otros sistemas.

Los actuales pasos de entrada de vehículos, existentes y no realizados forma reglamentaria, se deberán adaptar a las normas señaladas.

El pavimento de la acera de los pasos de vehículos se realizará con ladrillos o enlosados con resistencia suficiente para soportar el paso de vehículos.

1.19 El artículo 4.1.05 Licencia de parcelación o segregación de las NNUU, que **actualmente reza:**

## ARTÍCULO 4.1.05

### LICENCIA DE PARCELACIÓN O SEGREGACIÓN

Está sujeto a previa licencia municipal cualquier acto de alteración de parcelas, terrenos o fincas que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos y rústicos por las NN.SS. La licencia de parcelación, agregación o segregación autoriza a deslindar y amojonar la parcela, parcelas resultantes o terrenos. Las segregaciones en suelo rústico están sujetas a las determinaciones de la legislación agraria, de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, al Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por la que se desarrolla la Ley 6/1997 del suelo rústico, a las presentes NN.SS., y al Plan territorial de Eivissa y Formentera.

Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de esta, se considerará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica que corresponda si la parcelación realizada no fuese legalizable.

En caso de división o segregación de locales de uso indeterminado no se otorgará licencia si no se mantienen las condiciones que establece el artículo 23.2 de la ley 16/2006 en cada uno de los locales resultantes.

pasará a señalar

## ARTÍCULO 4.1.05

### LICENCIA DE PARCELACIÓN O SEGREGACIÓN

Está sujeto a previa licencia municipal cualquier acto de alteración de parcelas, terrenos o fincas que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos y rústicos por las NN.SS. La licencia de parcelación, agregación o segregación autoriza a deslindar y amojonar la parcela, parcelas resultantes o terrenos. Las segregaciones en suelo rústico están sujetas a las determinaciones de la legislación agraria, de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, al Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por la que se desarrolla la Ley 6/1997 del suelo rústico, a las



presentes NN.SS., y al Plan territorial de Eivissa y Formentera. En suelo urbano y urbanizable los terrenos constituyentes de cada una de las parcelas resultantes no podrán estar asignados a más de una calificación.

Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de esta, se considerará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica que corresponda si la parcelación realizada no fuese legalizable.

En caso de división o segregación de locales de uso indeterminado no se otorgará licencia si no se mantienen las condiciones que establece el artículo 23.2 de la ley 16/2006 en cada uno de los locales resultantes.

1.20 El artículo 6.2.03 Adaptación del edificio al terreno, que **actualmente reza:**

#### **ARTÍCULO 6.2.03**

#### **ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO**

1.- En el interior de las parcelas solo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:

- a).- Excavar el hueco en el cual se deban construir sótanos, semisótanos, aljibes o cisternas y piscinas.
- b).- Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.

2.- Las adaptaciones de la edificación al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras. A tal fin, los desmontes y terraplenes a realizar en cada obra serán de similar magnitud.

3.- En este tipo de edificación se denominará planta baja a aquella planta o parte de planta cuyo pavimento se encuentre situado como máximo a un (1) metro por encima de las cotas del terreno natural en el perímetro de aquella, ya sea en superficie cerrada o en terrazas, porches o piscinas, si el terreno es plano y, si el terreno es inclinado, esta diferencia de cotas será como máximo de un metro y cincuenta centímetros (1,50).

4.- Se considerará que un terreno es plano cuando la línea recta imaginaria que une el punto más elevado y el más bajo de la proyección sobre el terreno natural del perímetro exterior del edificio, incluidas las terrazas, tenga una pendiente inferior al diez por ciento (10 %) con respecto a un plano horizontal.

5.- Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial de las presentes NN.SS., terraplenados o a la existencia de edificaciones antiguas, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, estas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

6.- En el espacio de retranqueo a medianera no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior al nivel del terreno, excepto acuerdo notarial con el propietario de la parcela colindante. En el caso de que en la parcela colindante existan terrazas terraplenadas se podrá construir hasta el nivel de estas de acuerdo con lo señalado en el apartado 3. En los solares con cota inferior a la de la calle se podrá rellenar la zona de acceso a la edificación.

En el resto del espacio libre de parcela, la altura de los muros de contención, bancales o rellenos también deberán respetar las limitaciones anteriores excepto en una zona que no supere en un diez por ciento (10 %) la superficie del solar, que respete los retranqueos a linderos fijados para las edificaciones y sin sobrepasar una altura de cuatro (4) metros respecto del terreno natural. Los solares con pendiente igual o superior al cuarenta por ciento (40 %) deberán respetar una distancia mínima entre bancales consecutivos igual al doble de la altura de éstos y ajardinar dichos espacios intermedios.

7.- Para los accesos a los aparcamientos en sótanos o semisótanos se permitirá un frente máximo de seis (6) metros de anchura a nivel de las plantas antes mencionadas para accesos a garaje y otro frente máximo de uno con veinte (1,20) metros de anchura para acceso a cuartos de instalaciones.

8.- Se permitirá realizar en el espacio de retranqueo con la medianera las rampas estrictamente necesarias de acceso al garaje con una pendiente no superior al veinte por ciento (20 %) y una anchura máxima de tres (3) metros.

**pasará a señalar:**

#### **ARTÍCULO 6.2.03**

#### **ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO**

1.- En el interior de las parcelas solo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:

- a).- Excavar el hueco en el cual se deban construir sótanos, semisótanos, aljibes o cisternas y piscinas.



b).- Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.

2.- Las adaptaciones de la edificación al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras. A tal fin, los desmontes y terraplenes a realizar en cada obra serán de similar magnitud.

3.- En este tipo de edificación se denominará planta baja a aquella planta o parte de planta cuyo pavimento se encuentre situado como máximo a un (1) metro por encima de las cotas del terreno natural en el perímetro de aquella, ya sea en superficie cerrada o en terrazas, porches o piscinas, si el terreno es plano y, si el terreno es inclinado, esta diferencia de cotas será como máximo de un metro y cincuenta centímetros (1,50). El forjado de suelo de la planta baja debe de constituir el forjado de techo de la planta sótano, de existir ésta.

4.- Se considerará que un terreno es plano cuando la línea recta imaginaria que une el punto más elevado y el más bajo de la proyección sobre el terreno natural del perímetro exterior del edificio, incluidas las terrazas, tenga una pendiente inferior al diez por ciento (10 %) con respecto a un plano horizontal.

5.- Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial de las presentes NN.SS., terraplenados o a la existencia de edificaciones antiguas, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, estas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

6.- En el espacio de retranqueo a medianera no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior al nivel del terreno, excepto acuerdo notarial con el propietario de la parcela colindante. En el caso de que en la parcela colindante existan terrazas terraplenadas se podrá construir hasta el nivel de estas de acuerdo con lo señalado en el apartado 3. En los solares con cota inferior a la de la calle se podrá rellenar la zona de acceso a la edificación.

En el resto del espacio libre de parcela, la altura de los muros de contención, bancales o rellenos también deberán respetar las limitaciones anteriores excepto en una zona que no supere en un diez por ciento (10 %) la superficie del solar, que respete los retranqueos a linderos fijados para las edificaciones y sin sobrepasar una altura de cuatro (4) metros respecto del terreno natural. Los solares con pendiente igual o superior al cuarenta por ciento (40 %) deberán respetar una distancia mínima entre bancales consecutivos igual al doble de la altura de éstos y ajardinar dichos espacios intermedios.

7.- Para los accesos a los aparcamientos en sótanos o semisótanos se permitirá un frente máximo de seis (6) metros de anchura a nivel de las plantas antes mencionadas para accesos a garaje y otro frente máximo de uno con veinte (1,20) metros de anchura para acceso a cuartos de instalaciones.

8.- Se permitirá realizar en el espacio de retranqueo con la medianera las rampas estrictamente necesarias de acceso al garaje con una pendiente no superior al veinte por ciento (20 %) y una anchura máxima de tres (3) metros.

1.21 Se incorpora una nueva Disposición adicional 13 del siguiente tenor literal:

1 La incorporación al régimen de los edificios inadecuados de las edificaciones adscritas a las situaciones previstas en los apartados 2.b) y 2.c) del artículo 129 de la LUIB y no ajustadas en su integridad a las determinaciones del planeamiento vigente únicamente podrá instarse cuando resulte compatible con la ordenación sectorial aplicable y en relación con las edificaciones y construcciones existentes a la fecha de realización del vuelo de SITIBSA del año 2002, en la configuración de las mismas que resulta de tal vuelo.

2 Para la incorporación deberá autorizarse y ejecutarse proyecto que incluya la documentación gráfica y escrita acreditativa de la edificación o construcción en su estado real en la fecha del vuelo de SITIBSA del año 2002 y que contemple, además, las medidas necesarias para su adaptación a las condiciones tipológicas, estéticas y de integración ambiental y paisajísticas definidas por las NNSS, así como la integración de las medidas de mejora de las condiciones de habitabilidad y de eficiencia energética e hídrica aplicables

3 Quedan excluidas de la posibilidad de incorporación las siguientes edificaciones y construcciones:

a. Las declaradas por las NNSS en situación de fuera de ordenación de forma expresa e individualizada.

b. Aquellas respecto de las que se encuentre en tramitación un expediente de disciplina urbanística, o respecto de las que aún resulte posible iniciar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística por no haber transcurridos los plazos fijados para la prescripción de las infracciones en que pudieran haber incurrido.

1.22 El artículo 6.3.05 de las NNUU que **actualmente reza:**

#### **ARTÍCULO 6.3.05**

#### **ORDENACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO**

1.- Condiciones generales.





1.1.- El cómputo del número de plazas se efectuará del modo siguiente:

- a).- Alojamientos turísticos de apartamentos: 2 plazas por estudio proyectado, 3 plazas por apartamento de un dormitorio y 2 plazas más por cada dormitorio suplementario.
- b).- Establecimientos hoteleros y similares: Habitaciones dobles: 2 plazas. Habitaciones individuales: 1 plaza (máximo: 10 % del total). Las habitaciones con salón computarán como 2 plazas por cada baño del que dispongan.
- c).- En el caso de los hoteles rurales, agroturismos, turismo de interior y vivienda turística de vacaciones, de acuerdo con lo que prevé la normativa de habitabilidad.

2. Condiciones específicas para establecimientos de nueva creación:

2.1.- Categoría mínima para cada tipo de establecimiento.

- Hoteles: 4 estrellas
- Apartamentos turísticos: 3 llaves.

2.2.- Intensidad de uso turístico (plazas/m<sup>2</sup> de solar), sin perjuicio de las variaciones en la intensidad de uso que resulte de la normativa sobre intercambio y reconversión de establecimientos turísticos: 1/60.

2.3.- Diámetro máximo del círculo en que debe resultar inscribible la planta del edificio (m): 60. No obstante, se admitirán pasadizos de conexión entre edificios, planta sótano y planta baja. Las conexiones en planta baja podrán cerrarse mediante materiales translúcidos.

2.4.- Parámetros generales de la edificación:

- a).- Ocupación máxima del solar (%): 40
- b).- Superficie mínima de aparcamientos privados destinados a autocares y turismos (m<sup>2</sup>/plaza): 3, incluyendo la parte proporcional de accesos y carriles de circulación.
- c).- Superficie mínima de parcela destinada a equipamiento deportivo privado (m<sup>2</sup>/plaza); 6.
- d).- Condiciones de las piscinas:
  - Superficie mínima de espejo de agua (m<sup>2</sup>/plaza): 1,2, con una superficie mínima: 60 m<sup>2</sup>.
  - Volumen mínimo (m<sup>3</sup> de agua por m<sup>2</sup> proyectado de espejo de agua): 1,2.
  - Se deberá cumplir, además, con el establecido en el Decreto 53/1995, de 18 de mayo, relativo a las condiciones higiénico-sanitarias.
- e).- Superficie mínima de terrazas destinadas a solárium (m<sup>2</sup>/plaza): 2,8.
- f).- Superficie mínima destinada a zonas verdes ajardinadas de uso privado: Resto de la parcela.

3 Quedan exonerados del cumplimiento de las condiciones determinadas en el apartado 2 de este artículo, debiendo, en todo caso, cumplir con la normativa turística específica de la actividad, los siguientes establecimientos:

- a).- Los que se ubiquen en zona apta para hoteles de ciudad. Esta zona será la delimitada por las calificaciones urbanísticas donde esta modalidad del uso de alojamiento turístico esté expresamente admitida, así como por las calificaciones T de los núcleos de Santa Eulària des Riu y Siesta, debiendo los establecimientos emplazados en éstas últimas mantener en todo caso su actual ratio turística.
- b).- Los que se sitúen en edificios amparados por la Ley del patrimonio histórico o que estén catalogados por el planeamiento.
- c).- Los que se proyecten con arreglo a lo dispuesto en la legislación y normativa por la que se regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural.

4.- Intercambio de aprovechamiento y reconversión.

Son el conjunto de actuaciones y medidas que la normativa turística establece con la finalidad de eliminar o sustituir los establecimientos de alojamientos turísticos obsoletos y mejorar el nivel de las dotaciones de espacios libres públicos y de equipamientos de las zonas turísticas. Estas actuaciones se desarrollarán de acuerdo con lo establecido por la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears.

5.- Medidas para la mejora de las condiciones de los establecimientos turísticos existentes con anterioridad a las NN.SS. e inscritos en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Ibiza.

5.1.- Condiciones para la agrupación de varias parcelas:

Los solares colindantes, o separados mediante vial o espacio libre público, a los que las NN.SS. asignen el uso de alojamiento turístico, cuyo uso previsto no sea el de equipamiento, excepto espacio libre privado o zona deportiva privada, se podrán agrupar a aquellos con la finalidad de aumentar el tamaño de la parcela turística. Se requerirá para ello la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la agrupación de

las parcelas y de la unidad de explotación indivisible, siempre que esta no se encuentre afectada por otros usos que los previstos en el proyecto autorizado por la administración turística competente y que se respete el principio de uso exclusivo.

#### 5.2.- Condiciones de edificación de la parcela agregada:

Se mantendrán las condiciones de edificación propias de la calificación de las parcelas agregadas, excepto el retranqueo que será el de la calificación turística. La ordenación de la parcela resultante se efectuará procurando una racional disposición de los espacios libres.

#### 5.3.- Condiciones de uso:

- a).- Usos admitidos en los solares agregados: Áreas ajardinadas, piscina, solárium, instalaciones deportivas, edificios de alojamiento y cualquier otra actividad propia de los establecimientos turísticos.
- b).- Cuando la parcela agregada no tenga ningún lindero común con una zona residencial, se admitirá que se le ubiquen todos los usos permitidos en la parcela principal.
- c).- Cuando la parcela agregada esté calificada como espacio libre privado o zona deportiva privada, los usos admitidos serán los propios de estas calificaciones.

#### 5.4.- Índice de intensidad del uso turístico (It):

- a).- Índice de intensidad del uso turístico de la parcela agregada (plaza/m<sup>2</sup> solar): Según la zona turística. No obstante, cuando la parcela agregada sea de uso residencial se deberá aplicar el índice de esta zona (Ir) si de esto resultase una población menor. La aplicación se efectuará aplicando el ratio de 3 plazas/vivienda.
- b).- En las operaciones de reconversión, intercambio de aprovechamiento y en las legalizaciones, de admitirán las intensidades de uso que determinen las normas generales y las autorizaciones vigentes concedidas por la administración turística competente.

6.- Sea cual sea la calificación T de la parcela en que se ubiquen, en las ampliaciones y reformas de los edificios de alojamiento turístico encaminadas a su reconversión a establecimientos de 4 y 5 estrellas, resultarán de aplicación indistintamente las determinaciones de la calificación asignada a los terrenos o, previa aprobación de estudio de detalle justificativo de la adecuación del edificio o edificios resultantes a las características tipológicas del entorno en que se emplacen, los parámetros de ocupación y altura de las calificaciones otorgadas a los terrenos que mayoritariamente constituyan su entorno, pudiendo la edificabilidad alcanzar un índice máximo de 35 m<sup>2</sup> por plaza prevista.

7.- En los casos de reconversión a uso residencial de los establecimientos situados en las parcelas calificadas como T ubicadas en las zonas de Casco Antiguo (CA) e Intensiva (I-1), resultarán de aplicación las ordenanzas correspondientes a la manzana en que se ubican.

8.- Los establecimientos de alojamiento situados en zona turística mantendrán la edificabilidad legalmente existente hasta la aprobación del plan especial que ordene la zona.

9.- Los hoteles de ciudad se ajustarán a las condiciones de calidad turística relativas a los establecimientos de alojamiento de 4 estrellas.

**pasará a señalar:**

#### **ARTÍCULO 6.3.05**

#### **ORDENACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO**

##### 1.- Condiciones generales.

##### 1.1.- El cómputo del número de plazas se efectuará del modo siguiente:

- a).- Alojamientos turísticos de apartamentos: 2 plazas por estudio proyectado, 3 plazas por apartamento de un dormitorio y 2 plazas más por cada dormitorio suplementario.
- b).- Establecimientos hoteleros y similares: Habitaciones dobles: 2 plazas. Habitaciones individuales: 1 plaza (máximo: 10 % del total). Las habitaciones con salón computarán como 2 plazas por cada baño del que dispongan.
- c).- En el caso de los hoteles rurales, agroturismos, turismo de interior y vivienda turística de vacaciones, de acuerdo con lo que prevé la normativa de habitabilidad.

##### 2. Condiciones específicas para establecimientos de nueva creación:

##### 2.1.- Categoría mínima para cada tipo de establecimiento.

- Hoteles: 4 estrellas
- Apartamentos turísticos: 3 llaves.



2.2.- Intensidad de uso turístico (plazas/m<sup>2</sup> de solar), sin perjuicio de las variaciones en la intensidad de uso que resulte de la normativa sobre intercambio y reconversión de establecimientos turísticos: 1/60.

2.3.- Diámetro máximo del círculo en que debe resultar inscribible la planta del edificio (m): 60. No obstante, se admitirán pasadizos de conexión entre edificios, planta sótano y planta baja. Las conexiones en planta baja podrán cerrarse mediante materiales translúcidos.

2.4.- Parámetros generales de la edificación:

a).- Ocupación máxima del solar (%): 40

b).- Superficie mínima de aparcamiento: La resultante de la aplicación de lo señalado en el apartado 1. a).- del artículo 5.8.03

c).- Superficie mínima de parcela destinada a equipamiento deportivo privado (m<sup>2</sup>/plaza); 6.

d).- Condiciones de las piscinas:

- Superficie mínima de espejo de agua (m<sup>2</sup>/plaza): 1,2, con una superficie mínima: 60 m<sup>2</sup>.
- Volumen mínimo (m<sup>3</sup> de agua por m<sup>2</sup> proyectado de espejo de agua): 1,2.
- Se deberá cumplir, además, con el establecido en el Decreto 53/1995, de 18 de mayo, relativo a las condiciones higiénico-sanitarias.

e).- Superficie mínima de terrazas destinadas a solárium (m<sup>2</sup>/plaza): 2,8.

f).- Superficie mínima destinada a zonas verdes ajardinadas de uso privado: Resto de la parcela.

3 Quedan exonerados del cumplimiento de las condiciones determinadas en el apartado 2 de este artículo, debiendo, en todo caso, cumplir con la normativa turística específica de la actividad, los siguientes establecimientos:

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

b).- Los que se sitúen en edificios amparados por la Ley del patrimonio histórico o que estén catalogados por el planeamiento.

c).- Los que se proyecten con arreglo a lo dispuesto en la legislación y normativa por la que se regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural.

4.- Intercambio de aprovechamiento y reconversión.

Son el conjunto de actuaciones y medidas que la normativa turística establece con la finalidad de eliminar o sustituir los establecimientos de alojamientos turísticos obsoletos y mejorar el nivel de las dotaciones de espacios libres públicos y de equipamientos de las zonas turísticas. Estas actuaciones se desarrollarán de acuerdo con lo establecido por la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears.

5.- Medidas para la mejora de las condiciones de los establecimientos turísticos existentes con anterioridad a las NN.SS. e inscritos en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Ibiza.

5.1.- Condiciones para la agrupación de varias parcelas:

Los solares colindantes, o separados mediante vial o espacio libre público, a los que las NN.SS. asignen el uso de alojamiento turístico, cuyo uso previsto no sea el de equipamiento, excepto espacio libre privado o zona deportiva privada, se podrán agrupar a aquellos con la finalidad de aumentar el tamaño de la parcela turística. Se requerirá para ello la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la agrupación de las parcelas y de la unidad de explotación indivisible, siempre que esta no se encuentre afectada por otros usos que los previstos en el proyecto autorizado por la administración turística competente y que se respete el principio de uso exclusivo.

5.2.- Condiciones de edificación de la parcela agregada:

Se mantendrán las condiciones de edificación propias de la calificación de las parcelas agregadas, excepto el retranqueo que será el de la calificación turística. La ordenación de la parcela resultante se efectuará procurando una racional disposición de los espacios libres.

5.3.- Condiciones de uso:

a).- Usos admitidos en los solares agregados: Áreas ajardinadas, piscina, solárium, instalaciones deportivas, edificios de alojamiento y cualquier otra actividad propia de los establecimientos turísticos.

b).- Cuando la parcela agregada no tenga ningún lindero común con una zona residencial, se admitirá que se le ubiquen todos los usos permitidos en la parcela principal.

c).- Cuando la parcela agregada esté calificada como espacio libre privado o zona deportiva privada, los usos admitidos serán los propios de estas calificaciones.



**5.4.- Índice de intensidad del uso turístico (It):**

a).- Índice de intensidad del uso turístico de la parcela agregada (plaza/m<sup>2</sup> solar): Según la zona turística. No obstante, cuando la parcela agregada sea de uso residencial se deberá aplicar el índice de esta zona (Ir) si de esto resultase una población menor. La aplicación se efectuará aplicando el ratio de 3 plazas/vivienda.

b).- En las operaciones de reconversión, intercambio de aprovechamiento y en las legalizaciones, de admitirán las intensidades de uso que determinen las normas generales y las autorizaciones vigentes concedidas por la administración turística competente.

6.- Sea cual sea la calificación T de la parcela en que se ubiquen, en las ampliaciones y reformas de los edificios de alojamiento turístico encaminadas a su reconversión a establecimientos de 4 y 5 estrellas, resultarán de aplicación indistintamente las determinaciones de la calificación asignada a los terrenos o, previa aprobación de estudio de detalle justificativo de la adecuación del edificio o edificios resultantes a las características tipológicas del entorno en que se emplacen, los parámetros de ocupación y altura de las calificaciones otorgadas a los terrenos que mayoritariamente constituyan su entorno, pudiendo la edificabilidad alcanzar un índice máximo de 35 m<sup>2</sup> por plaza prevista.

7.- En los casos de reconversión a uso residencial de los establecimientos situados en las parcelas calificadas como T ubicadas en las zonas de Casco Antiguo (CA) e Intensiva (I-1), resultarán de aplicación las ordenanzas correspondientes a la manzana en que se ubican.

8.- Los establecimientos de alojamiento situados en zona turística mantendrán la edificabilidad legalmente existente hasta la aprobación del plan especial que ordene la zona.

9.- Los hoteles de ciudad se ajustarán a las condiciones de calidad turística relativas a los establecimientos de alojamiento de 4 estrellas.

1.23 Se incorpora la ficha modificada de la UA-01SE con el siguiente tenor literal:

**01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01SE****a. Situación, ámbito y objeto.**

Se sitúa al oeste del núcleo de Santa Eulalia, en el entorno del Puig de Missa y del Colegio San Ciriac, es discontinua y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y aparcamientos en ella incluidos.

**b. Criterios de ordenación.**

- Ordenación directa.
- Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona E-PVE:
- Altura máxima PB+2 (10 m) y PB+3 (13 m), según planos de ordenación de las NNSS
- Ocupación según planos de ordenación de las NNSS
- Volumen máximo por edificio: No se fija
- Resto de condiciones de aplicación: Las de la zona E-P4

**c. Condiciones de aprovechamiento urbanístico.****c1. Usos no lucrativos.**

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 8.730 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento (AP): 4.278 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.008 m<sup>2</sup>

**c2. Usos lucrativos.**

- Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar E-VE: 5.502 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 5.502 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:
- Zona E-P VE: 9.982 m<sup>2</sup> de techo residencial
- Densidad máxima de uso residencial: 82 viviendas

**d. Superficie total de la unidad de actuación: 18.510 m<sup>2</sup>****e. Sistema de actuación: Compensación****f. Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación y mejora de la urbanización**



1.24 El artículo 4.1.11 que **actualmente reza:**

**ARTÍCULO 4.1.11****INICIACIÓN, TRANSMISIÓN, PRÓRROGAS Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS DE OBRAS**

En las licencias se determinará el plazo por el que se conceden o en el que se deben concluirse las obras. Dicho plazo será el fijado, de conformidad con el artículo 8.1 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Illes Balears, por el Ayuntamiento de acuerdo a lo siguiente:

- Obras menores y obras de reforma interior: 8 meses.
- Movimientos de tierra y demoliciones: 12 meses.
- Obras de nueva planta y ampliaciones de las existentes: 24 meses.
- Colocación de carteles visibles desde la vía pública: 1 mes.

Para usos distintos de la vivienda, el Título IV de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, regula el procedimiento de iniciación, transmisión, prórrogas y caducidad del Permiso municipal de instalación de las actividades permanentes, previo y concordante con a la licencia de obras (artículo 23). La transmisión del permiso de instalación está regulada en el artículo 27 de la citada Ley 16/2006.

**1.- Iniciación.**

Las actividades autorizadas por la licencia se deberán iniciar dentro de los plazos fijados en el acto de su otorgamiento que será como máximo de seis (6) meses contados a partir del día siguiente de la notificación de su otorgamiento.

**2.- Transmisión.**

Las licencias se podrán transmitir comunicando al Ayuntamiento el cambio de titularidad mediante instancia suscrita tanto por el antiguo titular como por el nuevo y asumiendo expresamente éste todas las cargas derivadas de la licencia. En el supuesto de que las cargas consten en escritura pública se efectuará el cambio de titularidad con las mismas formalidades.

Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la licencia.

**3.- Prórrogas.**

En cuanto al régimen de prórrogas, tanto de inicio como de finalización de las obras, se estará a lo que dispone la LDU y la legislación urbanística aplicable. Será necesaria su solicitud, mediante instancia del titular de la licencia, acompañada de acta suscrita por el director de la obra en la que se hará constar específicamente el estado de ejecución en que se encuentran las obras.

**4.- Caducidad.**

Transcurridos los plazos legales fijados o cuando su titular incumpla las condiciones a las cuales estaban subordinadas, de acuerdo con el artículo 182 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, las autorizaciones y licencias quedan sin efecto.

Una vez extinguido el derecho a edificar no se podrá iniciar o reemprender ninguna actividad al amparo de la licencia caducada, excepto, previa autorización u orden del Ayuntamiento, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

Las obras que se ejecuten encontrándose la licencia caducada o sin efecto, excepto los trabajos de seguridad y mantenimiento permitidos por el Ayuntamiento se considerarán como obras no autorizadas, dando ocasión a las responsabilidades pertinentes por realizar obras sin licencia y a las medidas ejecutivas que correspondiesen.

**pasará a señalar:**

**ARTÍCULO 4.1.11****INICIACIÓN, TRANSMISIÓN, PRÓRROGAS Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS DE OBRAS**

En las licencias se determinará el plazo por el que se conceden o en el que se deben concluir las obras. Dicho plazo será el fijado, de conformidad con el artículo 154 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears (LUIB), por el Ayuntamiento de acuerdo a lo siguiente:

- Obras menores y obras de reforma interior: 24 meses





- Movimientos de tierra y demoliciones: 24 meses.
- Obras de nueva planta y ampliaciones de las existentes: 36 meses.
- Colocación de carteles visibles desde la vía pública: 1 mes.

Para usos distintos de la vivienda, se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, o norma que la sustituya.

#### 1.- Iniciación.

Las actividades autorizadas por la licencia se deberán iniciar dentro de los plazos fijados en el acto de su otorgamiento que será como máximo de seis (6) meses contados a partir del día siguiente de la notificación de su otorgamiento.

#### 2.- Transmisión.

Las licencias se podrán transmitir comunicando al Ayuntamiento el cambio de titularidad mediante instancia suscrita tanto por el antiguo titular como por el nuevo y asumiendo expresamente éste todas las cargas derivadas de la licencia. En el supuesto de que las cargas consten en escritura pública se efectuará el cambio de titularidad con las mismas formalidades.

Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la licencia

#### 3.- Prórrogas.

En cuanto al régimen de prórrogas, tanto de inicio como de finalización de las obras, se estará a lo que dispone la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears, o norma que la sustituya, y la legislación urbanística aplicable. Será necesaria su solicitud, mediante instancia del titular de la licencia, acompañada de acta suscrita por el director de la obra en la que se hará constar específicamente el estado de ejecución en que se encuentran las obras, con fotografías de las mismas.

#### 4.- Caducidad.

Transcurridos los plazos legales fijados o cuando su titular incumpla las condiciones a las cuales estaban subordinadas, de acuerdo con el artículo 182 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, y el artículo 154 de la LUIB, las autorizaciones y licencias quedan sin efecto.

Una vez extinguido el derecho a edificar, el órgano municipal competente declarará la caducidad de la licencia y acordará la extinción de sus efectos, y no se podrá iniciar o reemprender ninguna actividad al amparo de la licencia caducada, excepto, previa autorización u orden del Ayuntamiento, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

Las obras que se ejecuten encontrándose la licencia caducada o sin efecto, excepto los trabajos de seguridad y mantenimiento permitidos por el Ayuntamiento se considerarán como obras no autorizadas, dando ocasión a las responsabilidades pertinentes por realizar obras sin licencia y a las medidas ejecutivas que correspondiesen.

1.25 El artículo 5.1.01 1 que **actualmente reza:**

#### ARTÍCULO 5.1.01

#### TIPO DE EDIFICACIÓN Y NORMAS COMUNES

##### 1.- Tipo de edificación.

Los tipos de edificación establecidos en la ordenación detallada del suelo urbano, previstas en estas normas o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollen, serán las siguientes:

##### a).- Según alineación vial:

Cuando la edificación se dispone adosada a las medianeras laterales y su fachada se sitúa contigua a la alineación del vial o espacio libre público o a una distancia determinada de la misma. La superficie edificable en planta vendrá determinada por una profundidad edificable máxima, medida perpendicularmente a partir de la alineación de fachada, o por un porcentaje máximo de ocupación de la parcela.

##### b).- Edificación aislada:

Cuando la disposición de la edificación en la parcela se regula estableciéndose unas separaciones mínimas a los linderos y se encuentra

definida, además, por parámetros de edificabilidad, ocupación y altura.

c).- Volumetría específica:

Cuando la situación de las edificaciones, así como su forma en planta y sección, se define en las propias NN.SS. o instrumento de planeamiento que las desarrolle.

2.- Normas comunes a todos los tipos.

Este capítulo contiene la reglamentación de la ordenación de las edificaciones y, por lo tanto, de las obras de nueva planta a realizar en todas las clases de suelo. Serán de aplicación directa en todo el suelo clasificado como urbano, incluyendo el suelo urbano con Plan parcial incorporado, y de aplicación supletoria en suelo rústico en cuanto a la definición de los parámetros edificatorios y las mediciones de terrenos y edificabilidades.

**pasará a señalar:**

#### **ARTÍCULO 5.1.01**

##### **TIPO DE EDIFICACIÓN Y NORMAS COMUNES**

1.- Tipo de edificación.

Los tipos de edificación establecidos en la ordenación detallada del suelo urbano, previstas en estas normas o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollen, serán las siguientes:

a).- Según alineación vial:

Cuando la edificación se dispone adosada a las medianeras laterales y su fachada se sitúa contigua a la alineación del vial o espacio libre público o a una distancia determinada de la misma. La superficie edificable en planta vendrá determinada por una profundidad edificable máxima, medida perpendicularmente a partir de la alineación de fachada, o por un porcentaje máximo de ocupación de la parcela.

b).- Edificación aislada:

Cuando la disposición de la edificación en la parcela se regula estableciéndose unas separaciones mínimas a los linderos y se encuentra definida, además, por parámetros de edificabilidad, ocupación y altura.

c).- Volumetría específica:

Cuando la situación de las edificaciones, así como su forma en planta y sección, se define en las propias NN.SS. o instrumento de planeamiento que las desarrolle señalándose asimismo la calificación de referencia a efectos de la definición del resto de condiciones aplicables que lo serán en todo lo que no resulte incompatible con la efectiva concreción del aprovechamiento fijado

2.- Normas comunes a todos los tipos.

Este capítulo contiene la reglamentación de la ordenación de las edificaciones y, por lo tanto, de las obras de nueva planta a realizar en todas las clases de suelo. Serán de aplicación directa en todo el suelo clasificado como urbano, incluyendo el suelo urbano con Plan parcial incorporado, y de aplicación supletoria en suelo rústico en cuanto a la definición de los parámetros edificatorios y las mediciones de terrenos y edificabilidades.

1.26 El artículo 6.3.08 de las NNUU que **actualmente reza**:

#### **ARTÍCULO 6.3.08**

##### **ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO (EQ)**

1.- Tipología de edificación: Las de la zona en que se asienten, pudiendo optarse por otras tipologías distintas previa formulación de Estudio de detalle mediante el que se justifique la adecuada implantación del edificio en el entorno.

2.- Zonas: Se establece una única zona Equipamiento EQ, con las siguientes subzonas: Socio-cultural (EQ-SC), Docente (EQ-D), Asistencial (EQ-A), Sanitario (EQ-S), Administrativo e institucional (EQ-AI), Deportivo (EQ-E), Recreativo (EQ-R), Seguridad (EQ-SG), Abastecimiento (EQ-AB), Religioso (EQ-RL), Cementerio (EQ-C) y Municipal diverso (EQ-MD)

3.- Condiciones específicas de la edificación:

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

4.- Régimen de usos según la estructura, clasificación, definición y condiciones de los artículos 5.2.01 al 5.2.03, teniendo los usos pormenorizados de equipamiento definidos para cada una de las subzonas carácter vinculante para los equipamientos de titularidad privada e indicativo para los de titularidad pública, que admitirán indistintamente cualquiera de los usos de equipamiento, con excepción de los permitidos únicamente en subzona con calificación específica:

4.1.- Uso característico:

- Uso de equipamientos (EQ):

- a).- Socio-cultural (EQ-SC). Situaciones 1, 2, 3 y 4
- b).- Docente (EQ-D). Situaciones 1, 2, 3 y 4
- c).- Asistencial (EQ-A). Situaciones 1, 2, 3 y 4
- d).- Sanitario (EQ-S). Situaciones 2, 3 y 4
- e).- Administrativo e institucional (EQ-AI). Situaciones 1, 2, 3 y 4
- f).- Deportivo (EQ-E). Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5
- g).- Recreativo (EQ-R):

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos. Situaciones 2, 3 y 4

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares. Situaciones 2, 3 y 4

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el concepto de establecimiento público por constituir atractores singulares de movilidad. Únicamente en subzona exclusivamente asignada a esta calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situaciones 2, 3 y 4

h).- Seguridad (EQ-SG). Situaciones 2, 3 y 4

i).- Abastecimiento (EQ-AB). Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situaciones 2, 3 y 4

j).- Religioso (EQ-RL). Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situaciones 2, 3 y 4

k).- Cementerio (EQ-C). Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situación 4

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

4.2.- Usos permitidos:

- Uso residencial (R). Únicamente el uso pormenorizado:

- a).- Vivienda unifamiliar. Únicamente para el guarda y una por parcela. Situación 1, 3 y 4.

- Uso industrial (ID):

- b).- Almacenes. Únicamente vinculado al uso característico

- Uso de servicios (S). Situación 1, 3 y 4:

- a).- Comercial.
- b).- Administrativo privado
- d).- Establecimientos públicos:

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

d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatro, Tablaos flamencos, etc., únicamente en la subzona EQ-R.

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

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

Los usos de servicios sólo se admitirán como usos complementarios y vinculados al característico y su superficie conjunta, excepto justificación en función de la actividad, no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)

- a).- Red viaria
- c).- Instalaciones y servicios
- e).- Comunicaciones y telecomunicaciones
- f).- Aparcamiento de vehículos

- Espacios libres (EL). Situación 5

4.3.- Usos prohibidos:

- Uso residencial (R), (RT):

- b).- Vivienda unifamiliar adosada.
- c).- Residencial plurifamiliar.
- d).- Residencial comunitario.

- Uso industrial (ID):

- a).- Industrial.
- c).- Talleres.

- Uso de servicios (S):

- c).- Alojamiento Turístico.
- d).- Establecimientos públicos.

d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatro, Tablaos flamencos, etc., salvo en la subzona EQ-R.

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

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

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)

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

pasará a señalar:

**ARTÍCULO 6.3.08**

**ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO (EQ)**

1.- Tipología de edificación: Las de la zona en que se asienten, pudiendo optarse por otras tipologías distintas previa formulación de Estudio de detalle mediante el que se justifique la adecuada implantación del edificio en el entorno.

2.- Zonas: Se establece una única zona Equipamiento EQ, con las siguientes subzonas: Socio-cultural (EQ-SC), Docente (EQ-D), Asistencial (EQ-A), Sanitario (EQ-S), Administrativo e institucional (EQ-AI), Deportivo (EQ-E), Recreativo (EQ-R), Seguridad (EQ-SG), Abastecimiento (EQ-AB), Religioso (EQ-RL), Cementerio (EQ-C) y Municipal diverso (EQ-MD)

3.- Condiciones específicas de la edificación:

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

4.- Régimen de usos aplicable a los equipamientos distintos de los señalados en el apartado a). según la estructura, clasificación, definición y condiciones de los artículos 5.2.01 al 5.2.03, teniendo los usos pormenorizados de equipamiento definidos para cada una de las subzonas carácter vinculante para los equipamientos de titularidad privada e indicativo para los de titularidad pública, que admitirán indistintamente cualquiera de los usos de equipamiento, con excepción de los permitidos únicamente en subzona con calificación específica:

4.1.- Uso característico:

- Uso de equipamientos (EQ):

- a).- Socio-cultural (EQ-SC). Situaciones 1, 2, 3 y 4
- b).- Docente (EQ-D). Situaciones 1, 2, 3 y 4
- c).- Asistencial (EQ-A). Situaciones 1, 2, 3 y 4
- d).- Sanitario (EQ-S). Situaciones 2, 3 y 4
- e).- Administrativo e institucional (EQ-AI). Situaciones 1, 2, 3 y 4
- f).- Deportivo (EQ-E). Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5
- g).- Recreativo (EQ-R):

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos. Situaciones 2, 3 y 4

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares. Situaciones 2, 3 y 4

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el concepto de establecimiento público por constituir atractores singulares de movilidad. Únicamente en subzona exclusivamente asignada a esta calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situaciones 2, 3 y 4

h).- Seguridad (EQ-SG). Situaciones 2, 3 y 4

i).- Abastecimiento (EQ-AB). Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situaciones 2, 3 y 4

j).- Religioso (EQ-RL). Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situaciones 2, 3 y 4

k).- Cementerio (EQ-C). Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situación 4

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

4.2.- Usos permitidos:

Uso residencial (R). Únicamente el uso pormenorizado:





a).- Vivienda unifamiliar. Únicamente para el guarda y una por parcela. Situación 1, 3 y 4.

- Uso industrial (ID):

b).- Almacenes. Únicamente vinculado al uso característico

- Uso de servicios (S). Situación 1, 3 y 4:

a).- Comercial.

b).- Administrativo privado

d).- Establecimientos públicos:

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

d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatro, Tablaos flamencos, etc., únicamente en la subzona EQ-R.

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

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

Los usos de servicios sólo se admitirán como usos complementarios y vinculados al característico y su superficie conjunta, excepto justificación en función de la actividad, no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)

a).- Red viaria

c).- Instalaciones y servicios

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones

f).- Aparcamiento de vehículos

- Espacios libres (EL). Situación 5

4.3.- Usos prohibidos:

- Uso residencial (R), (RT):

b).- Vivienda unifamiliar adosada.

c).- Residencial plurifamiliar.

d).- Residencial comunitario.

- Uso industrial (ID):

a).- Industrial.

c).- Talleres.

- Uso de servicios (S):

c).- Alojamiento Turístico.

d).- Establecimientos públicos.

d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatro, Tablaos flamencos, etc., salvo en la subzona EQ-R.

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

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

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)

b).- Portuario

d).- Transportes

g).- Estación de servicios



1.27 El artículo 6.3.10 de las NNUU que **actualmente reza:**

#### **ARTÍCULO 6.3.10**

#### **CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES (EL)**

##### **1.- Espacios libres públicos (EL-P):**

##### **1.1.- Condiciones de edificabilidad:**

Las edificaciones se limitarán a las necesarias para materializar los usos recreativos propios de las zonas verdes públicas, compatibles con sus otras funciones (ornamental, de protección, etc.), de acuerdo con los siguientes parámetros urbanísticos máximos:

- a).- Coeficiente de edificabilidad neto 0.033 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- b).- Altura máxima y total: 3 m y 4 m respectivamente.
- c).- Número máximo de plantas: PB
- d).- Tratamiento del suelo: Será el dispuesto en la ordenación de zonas verdes públicas y vegetación de las vías públicas.
- e).- No rigen las condiciones de tratamiento del suelo para las superficies menores de 1.000 m<sup>2</sup> y para las plazas situadas en los cascos.

##### **1.2 Condiciones de uso:**

- a).- Se permiten exclusivamente los usos con carácter de esparcimiento propios de las zonas verdes y los relacionados con la protección y aislamiento de vías y edificaciones.
- b).- Los usos deportivos solo se admiten en las zonas verdes públicas cuando éstas estén anexas al uso docente o cultural de dominio y uso público y resulte necesario para el interés general de la zona donde se sitúe la zona verde
- c).- En su subsuelo podrán emplazarse centros e instalaciones de infraestructuras y servicios y construirse aparcamientos de vehículos, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo y no ocupen áreas en las cuales existan elementos naturales, artísticos, ambientales, etc., que deban ser protegidos. En éstos casos podrá constituirse complejo inmobiliario en los términos que señala el artículo 26 del TRLS 2015. Asimismo, de forma compatible con el mantenimiento del arbolado, podrá admitirse en determinados casos su uso como aparcamiento temporal en superficie, así como la implantación de infraestructuras y servicios públicos de forma compatible con el desarrollo de los usos a que el apartado a) anterior se refiere.
- d).- Las edificaciones tendrán el uso recreativo limitado al que se establece en el apartado 11 del artículo 3.1.03 y en el apartado 4.g2) del artículo 5.2.02.

##### **2.- Espacios libres privados (EL-PR):**

##### **2.1.- Condiciones de edificabilidad:**

- a).- Los expresamente calificados como tales serán inedificables. Los resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación de suelo de cada ordenanza de edificación únicamente serán edificables cuando no se hayan agotado los parámetros de edificación de la parcela.
- b).- No obstante, ambos tipos serán susceptibles de admitir el uso de piscinas, solariums y elementos auxiliares y, cuando este uso se encuentre expresamente señalado en los planos de ordenación, también el uso deportivo privado con las condiciones siguientes:

##### **b.1).- Superficies iguales o menores de 1.000 m<sup>2</sup>**

- Ocupación máxima (%): 15
- Coeficiente de edificabilidad neta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,15
- Altura máxima (m): 4
- Altura total (m): 2, sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B
- Separación mínima a viales, ELP y deslindes (m): 5
- Separación mínima entre edificios (m): 6

##### **b.2).- Superficies mayores de 1.000 m<sup>2</sup>**

- Ocupación máxima (%): 25
- Coeficiente de edificabilidad neta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,25
- Altura máxima (m): 4
- Altura total (m): 2, sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B



- Separación mínima a viales, ELP y deslindes (m): 5
- Separación mínima entre edificios (m): 6

b.3).- Tratamiento del suelo: Se conservarán las masas arbóreas existentes. El proyecto de ajardinamiento deberá figurar como anexo al proyecto de obras, y las instalaciones deportivas descubiertas así como, en su caso, las piscinas, no podrán computar como superficie ajardinada.

## 2.2.- Condiciones de uso:

- a).- Instalaciones deportivas descubiertas y cubiertas, aparcamientos, lavabos, vestidores, sauna, gimnasio, casetas de instalaciones y similares.
- b).- Cuando estén anexos y vinculados a parcelas con uso turístico o de establecimiento público y su superficie sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>, también se admitirá el uso público de las instalaciones y la construcción de un centro social con bar-restaurante y tienda de efectos deportivos, respetando en todo caso el principio de uso exclusivo.

## 2.3.- Condiciones específicas:

a).- Cuando los espacios libres privados constituyan el acceso a que se refiere el apartado 2 del artículo 2.3.04 no se permitirá el vallado de sus límites a vial ni tampoco de sus límites con el resto de parcelas que por él tengan acceso, en los tramos en que se efectúe dicho acceso.

### **pasará a señalar:**

#### **ARTÍCULO 6.3.10**

#### **CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES (EL)**

##### 1.- Espacios libres públicos (EL-P):

###### 1.1.- Condiciones de edificabilidad:

Las edificaciones se limitarán a las necesarias para materializar los usos recreativos propios de las zonas verdes públicas, compatibles con sus otras funciones (ornamental, de protección, etc.), de acuerdo con los siguientes parámetros urbanísticos máximos:

- a).- Coeficiente de edificabilidad neto 0.033 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- b).- Altura máxima y total: 3 m y 4 m respectivamente.
- c).- Número máximo de plantas: PB
- d).- Tratamiento del suelo: Será el dispuesto en la ordenación de zonas verdes públicas y vegetación de las vías públicas.
- e).- No rigen las condiciones de tratamiento del suelo para las superficies menores de 1.000 m<sup>2</sup> y para las plazas situadas en los cascos.

###### 1.2 Condiciones de uso:

- a).- Se permiten exclusivamente los usos con carácter de esparcimiento propios de las zonas verdes y los relacionados con la protección y aislamiento de vías y edificaciones.
- b).- Los usos deportivos solo se admiten en las zonas verdes públicas cuando éstas estén anexas al uso docente o cultural de dominio y uso público y resulte necesario para el interés general de la zona donde se sitúe la zona verde
- c).- En su subsuelo podrán emplazarse centros e instalaciones de infraestructuras y servicios y construirse aparcamientos de vehículos, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo y no ocupen áreas en las cuales existan elementos naturales, artísticos, ambientales, etc., que deban ser protegidos. En éstos casos podrá constituirse complejo inmobiliario en los términos que señala el artículo 26 del TRLS 2015. Asimismo, de forma compatible con el mantenimiento del arbolado, podrá admitirse en determinados casos su uso como aparcamiento temporal en superficie, así como la implantación de infraestructuras y servicios públicos de forma compatible con el desarrollo de los usos a que el apartado a) anterior se refiere.
- d).- Las edificaciones tendrán el uso recreativo limitado al que se establece en el apartado 11 del artículo 3.1.03 y en el apartado 4.g2) del artículo 5.2.02.

##### 2.- Espacios libres privados (EL-PR):

###### 2.1.- Condiciones de edificabilidad:

- a).- Los expresamente calificados como tales serán inedificables. Los resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación de suelo de cada ordenanza de edificación únicamente serán edificables cuando no se hayan agotado los parámetros de edificación de la parcela.

b).- No obstante, ambos tipos serán susceptibles de admitir el uso de piscinas, solariums y elementos auxiliares y, cuando este uso se encuentre expresamente señalado en los planos de ordenación, también el uso deportivo privado con las condiciones siguientes:

b.1).- Superficies iguales o menores de 1.000 m<sup>2</sup>

- Ocupación máxima (%): 15
- Coeficiente de edificabilidad neta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,15
- Altura máxima (m): 4
- Altura total (m): 2, sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B
- Separación mínima a viales, ELP y deslindes (m): 5
- Separación mínima entre edificios (m): 6

b.2).- Superficies mayores de 1.000 m<sup>2</sup>

- Ocupación máxima (%): 25
- Coeficiente de edificabilidad neta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,25
- Altura máxima (m): 4
- Altura total (m): 2, sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B
- Separación mínima a viales, ELP y deslindes (m): 5
- Separación mínima entre edificios (m): 6

b.3).- Tratamiento del suelo: Se conservarán las masas arbóreas existentes. El proyecto de ajardinamiento deberá figurar como anexo al proyecto de obras, y las instalaciones deportivas descubiertas así como, en su caso, las piscinas, no podrán computar como superficie ajardinada.

2.2.- Condiciones de uso:

a).- Instalaciones deportivas descubiertas y cubiertas, aparcamientos, lavabos, vestidores, sauna, gimnasio, casetas de instalaciones y similares.

b).- Cuando estén anexos y vinculados a parcelas con uso turístico o de establecimiento público y su superficie sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>, también se admitirá el uso público de las instalaciones y la construcción de un centro social con bar-restaurante y tienda de efectos deportivos, respetando en todo caso el principio de uso exclusivo.

2.3.- Condiciones específicas:

a).- Cuando los espacios libres privados constituyan el acceso a que se refiere el apartado 2 del artículo 2.3.04 no se permitirá el vallado de sus límites a vial ni tampoco de sus límites con el resto de parcelas que por él tengan acceso, en los tramos en que se efectúe dicho acceso.

b).- Cuando la calificación EL-PR se haya asignado por las NNSS a parte o partes de una parcela que de acuerdo con el planeamiento anterior resultaban edificables, los terrenos así calificados tendrán el mismo índice de edificabilidad que el determinado para el resto de los de la parcela, pudiendo concretarse tal edificabilidad en la parte edificable de la misma.

1.28 El artículo 2.3.04 de las NNUU que **actualmente reza:**

#### **ARTÍCULO 2.3.04**

#### **CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR EN SUELO URBANO**

El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le impongan las presentes NN.SS. y el planeamiento que las desarrolle, estará sujeto a la condición de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, excepto cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación por medio de las garantías y las previsiones establecidas en los artículos 39.1, 40.1, 40.3 y 41 del Reglamento de gestión urbanística para cada caso y en las presentes normas urbanísticas.

1.- Tendrán la consideración de solar, de acuerdo con la Ley 4/2008, de 14 de mayo, requisito indispensable para obtener licencia de edificación, los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación según su calificación urbanística y que cumplan los requisitos siguientes:

a).- Estar urbanizados de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico y que dispongan, como mínimo, de los servicios básicos siguientes:

- Red viaria con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal.
- Redes de abastecimiento de agua y de saneamiento.
- Suministro de energía eléctrica.

Dichos servicios urbanísticos básicos deben tener las características adecuadas para el uso previsto en el planeamiento urbanístico.

b).- Tener señaladas alineaciones y rasantes.

c).- Ser susceptibles de licencia de edificación inmediata por no estar incluidos en un sector sujeto a un plan especial de mejora urbana, ni en un polígono de actuación urbanística, pendientes de desarrollo.

d).- Para edificarlos, no tener que ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías a los efectos de regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

2.- Cuando no exista vial frente a la parcela se admitirá el acceso desde un vial peatonal, una zona pública de aparcamientos, un espacio libre público o un espacio libre privado abierto a vial. El pavimento deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Ser de aglomerado o riego asfáltico, hormigón de cemento Pórtland, losas, adoquines o ladrillos o el que el Ayuntamiento pueda estimar según el caso.
- Tanto el firme como la base de explanación tendrán la capacidad mecánica suficiente para resistir el paso de vehículos.
- Bordillo en el frente de la alineación oficial de la parcela si el Ayuntamiento tuviese previsto la construcción de aceras.

3.- Redes de agua potable y de aguas residuales.

Las redes de agua potable y de aguas residuales deberán estar conectadas a los correspondientes sistemas generales de infraestructuras y servicios y su dimensionado deberá garantizar el suministro y la evacuación de los habitantes a los cuales den servicio.

4.- Alumbrado público con las características definidas para la zona y red de distribución de energía eléctrica en baja tensión por el límite del vial o espacio libre públicos a los que de frente la parcela, con capacidad suficiente para los usos existentes o que puedan ser necesarios, en toda la línea de suministro, según el Reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones complementarias. Las redes de energía eléctrica y telefonía deberán soterrarse.

5.- Para autorizar en suelo urbano la edificación en terrenos que no tengan la condición de solar y que no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, el compromiso de urbanizar comprenderá no solo las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el cual se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras indispensables para que se puedan prestar los servicios públicos necesarios, tales como abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y acceso viario hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento, de acuerdo con las características mencionadas según el tipo de zona de que se trate. En todo el frente o frentes de la parcela deberá pavimentarse la calzada en todo su ancho o en un mínimo de 3,50 m y encintarse la acera. La dotación de infraestructura y servicios se llevará a cabo una vez obtenida la aprobación del proyecto de obras ordinarias o proyecto de dotación de servicios.

6.- Los propietarios de los terrenos deberán formalizar la cesión de los viales que den frente a su fachada y, en el caso de solares que den frente a dos o más viales, se deberá ceder el suelo de todos los viales, le den o no la consideración de solar.

7.- En suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en una unidad de actuación podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que los mencionados terrenos adquieran la condición de solar, cuando reúnan los requisitos del artículo 41 el Reglamento de gestión urbanística y, por lo tanto, se hayan aprobado los proyectos de compensación y de urbanización.

No obstante lo anterior, la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, de conformidad con lo establecido en el PTI, solo podrá autorizarse, en el caso de unidades de actuación situadas en suelo urbano, a los efectos de completar la urbanización y adquirir la condición de solar apto para la edificación o que se acredite que las obras de urbanización están en curso de ejecución y ya finalizadas, como mínimo, las siguientes: Movimiento de tierras, vialidad rodada excepto la capa de rodadura, pasos peatonales con solera de hormigón excepto el pavimento final, redes de servicios completas incluidas las conexiones con las redes generales y también, excepto su plantación, las zonas verdes. En el suelo urbanizable, además de lo señalado anteriormente, se requiere que se acredite que se han costado y ejecutado las obras necesarias para la ampliación de los sistemas generales exteriores a la actuación. Lo anterior no será de aplicación cuando el POOT exija la previa compleción de la totalidad de elementos de la urbanización que en él se determinen.

8.- La dotación de infraestructuras y servicios se llevará a cabo una vez obtenida la aprobación del proyecto de urbanización que incluirá el desarrollo de las obras correspondientes a la ejecución de los viales, abastecimiento de agua, red de hidrantes contraincendios, evacuación de aguas residuales y, en su caso, pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, con las características mencionadas según el tipo de zona en la cual se encuentre, y, en su caso, zonas verdes y arbolados. Asimismo, en su caso, red de telefonía, telecomunicaciones, suministro de gas, televisión por cable, etc.





9.- Cuando sea necesaria la pavimentación de aceras o calzada, de acuerdo con el artículo 8.2 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se implantarán pavimentos con un coeficiente de luminancia media o grado de luminosidad elevado con factor especular bajo. La instalación de alumbrado público o la sustitución del existente, deberá cumplir con lo que establece dicha Ley según lo que se ha señalado en el apartado 5 del artículo 7.2.01.

10.- Para usos determinados distintos del de vivienda se tiene que obtener permiso municipal de instalación de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, previamente a la concesión de la licencia de edificación y uso del suelo.

**pasará a señalar:**

#### **ARTÍCULO 2.3.04**

#### **CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR EN SUELO URBANO**

El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le impongan las presentes NN.SS. y el planeamiento que las desarrolle, estará sujeto a la condición de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, excepto cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación por medio de las garantías y las previsiones establecidas en los artículos 39.1, 40.1, 40.3 y 41 del Reglamento de gestión urbanística para cada caso y en las presentes normas urbanísticas.

1.- Tendrán la consideración de solar, de acuerdo con la Ley 4/2008, de 14 de mayo, requisito indispensable para obtener licencia de edificación, los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación según su calificación urbanística y que cumplan los requisitos siguientes:

a).- Estar urbanizados de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico y que dispongan, como mínimo, de los servicios básicos siguientes:

- Red viaria con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal.
- Redes de abastecimiento de agua y de saneamiento.
- Suministro de energía eléctrica.

Dichos servicios urbanísticos básicos deben tener las características adecuadas para el uso previsto en el planeamiento urbanístico.

b).- Tener señaladas alineaciones y rasantes.

c).- Ser susceptibles de licencia de edificación inmediata por no estar incluidos en un sector sujeto a un plan especial de mejora urbana, ni en un polígono de actuación urbanística, pendientes de desarrollo.

d).- Para edificarlos, no tener que ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías a los efectos de regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

2.- Cuando no exista vial frente a la parcela se admitirá el acceso desde un vial peatonal, una zona pública de aparcamientos, un espacio libre público o un espacio libre privado abierto a vial. El pavimento deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Ser de aglomerado o riego asfáltico, hormigón de cemento Pórtland, losas, adoquines o ladrillos o el que el Ayuntamiento pueda estimar según el caso.
- Tanto el firme como la base de explanación tendrán la capacidad mecánica suficiente para resistir el paso de vehículos.
- Bordillo en el frente de la alineación oficial de la parcela si el Ayuntamiento tuviese previsto la construcción de aceras.

3.- Redes de agua potable y de aguas residuales.

Las redes de agua potable y de aguas residuales deberán estar conectadas a los correspondientes sistemas generales de infraestructuras y servicios y su dimensionado deberá garantizar el suministro y la evacuación de los habitantes a los cuales den servicio.

4.- Alumbrado público con las características definidas para la zona y red de distribución de energía eléctrica en baja tensión por el límite del vial o espacio libre públicos a los que de frente la parcela, con capacidad suficiente para los usos existentes o que puedan ser necesarios, en toda la línea de suministro, según el Reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones complementarias. Las redes de energía eléctrica y telefonía deberán soterrarse.

5.- Para autorizar en suelo urbano la edificación en terrenos que no tengan la condición de solar y que no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, el compromiso de urbanizar comprenderá no solo las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el cual se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras indispensables para que se puedan prestar los servicios públicos necesarios, tales como abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y acceso viario hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento, de acuerdo con las características mencionadas según el tipo

de zona de que se trate. En todo el frente o frentes de la parcela deberá pavimentarse la calzada en todo su ancho o en un mínimo de 3,50 m y encintarse la acera. La dotación de infraestructura y servicios se llevará a cabo una vez obtenida la aprobación del proyecto de obras ordinarias o proyecto de dotación de servicios. No obstante lo anterior, en el caso de parcelas con fachada a más de un vial que estén dotadas de todos los servicios urbanísticos básicos en una de ellas, por razones de seguridad viaria debidamente justificadas en informe de los servicios técnicos, podrá exonerarse de la obligación de pavimentación y encintado de acera en el resto de fachadas previo afianzamiento del coste de las obras correspondientes.

6.- Los propietarios de los terrenos deberán formalizar la cesión de los viales que den frente a su fachada y, en el caso de solares que den frente a dos o más viales, se deberá ceder el suelo de todos los viales, le den o no la consideración de solar.

7.- En suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en una unidad de actuación podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que los mencionados terrenos adquieran la condición de solar, cuando reúnan los requisitos del artículo 41 el Reglamento de gestión urbanística y, por lo tanto, se hayan aprobado los proyectos de compensación y de urbanización.

No obstante lo anterior, la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, de conformidad con lo establecido en el PTI, solo podrá autorizarse, en el caso de unidades de actuación situadas en suelo urbano, a los efectos de completar la urbanización y adquirir la condición de solar apto para la edificación o que se acredite que las obras de urbanización están en curso de ejecución y ya finalizadas, como mínimo, las siguientes: Movimiento de tierras, vialidad rodada excepto la capa de rodadura, pasos peatonales con solera de hormigón excepto el pavimento final, redes de servicios completas incluidas las conexiones con las redes generales y también, excepto su plantación, las zonas verdes. En el suelo urbanizable, además de lo señalado anteriormente, se requiere que se acredite que se han costado y ejecutado las obras necesarias para la ampliación de los sistemas generales exteriores a la actuación. Lo anterior no será de aplicación cuando el POOT exija la previa compleción de la totalidad de elementos de la urbanización que en él se determinen.

8.- La dotación de infraestructuras y servicios se llevará a cabo una vez obtenida la aprobación del proyecto de urbanización que incluirá el desarrollo de las obras correspondientes a la ejecución de los viales, abastecimiento de agua, red de hidrantes contraincendios, evacuación de aguas residuales y, en su caso, pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, con las características mencionadas según el tipo de zona en la cual se encuentre, y, en su caso, zonas verdes y arbolados. Asimismo, en su caso, red de telefonía, telecomunicaciones, suministro de gas, televisión por cable, etc.

9.- Cuando sea necesaria la pavimentación de aceras o calzada, de acuerdo con el artículo 8.2 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se implantarán pavimentos con un coeficiente de luminancia media o grado de luminosidad elevado con factor especular bajo. La instalación de alumbrado público o la sustitución del existente, deberá cumplir con lo que establece dicha Ley según lo que se ha señalado en el apartado 5 del artículo 7.2.01.

10.- Para usos determinados distintos del de vivienda se tiene que obtener permiso municipal de instalación de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, previamente a la concesión de la licencia de edificación y uso del suelo.

1.29 El artículo 6.1.04 de las NNUU que **actualmente reza:**

#### **ARTÍCULO 6.1.04**

#### **MEDICIÓN DE ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL**

1.- En este tipo de edificación, la altura máxima en metros es la distancia vertical entre el plano de referencia y la cara inferior del forjado del techo de la última planta.

2.- Para la definición del plano de referencia:

a).- Si la rasante de la calle, medida en la línea de fachada del solar, presenta entre ambos extremos un desnivel igual o menor a un metro y veinte centímetros (1,20), el plano de referencia será el plano horizontal que contiene la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

b).- Si la rasante de la calle, medida en la línea de fachada del solar, presenta entre ambos extremos un desnivel mayor a un metro y veinte centímetros (1,20), el plano de referencia será el plano horizontal que contiene el punto situado a sesenta (60) centímetros por debajo de la rasante de la acera en el punto de la línea de fachada de mayor cota.

3.- Cuando la aplicación de la regla anterior origine, en determinados puntos de la fachada, que la rasante de la acera se sitúe a más de tres (3) metros por debajo del punto de aplicación de la altura máxima, la fachada se deberá dividir en los tramos necesarios, de longitud no inferior a la anchura mínima de solar, para que eso no ocurra y, en cada tramo, la altura máxima se medirá, como si fuesen fachadas independientes, de acuerdo con las reglas antes mencionadas.

4.- En solares en esquina, la altura edificable vendrá definida por la rasante correspondiente a la calle con menor pendiente y ello hasta el

límite de la máxima profundidad edificable o, si esta dimensión fuese inferior, hasta la mitad de la anchura de la manzana. A tal efecto, se entiende por anchura de la manzana la distancia entre la alineación exterior considerada y su opuesta, medida en la perpendicular a la primera en el punto medio de la fachada.

5.- Cuando un edificio se sitúe en un solar en esquina a dos calles, en las que correspondan diferentes alturas en razón de las normas de edificación de la zona, se continuará la edificación con la altura mayor por la fachada de la otra calle hasta el límite de la máxima profundidad edificable o la mitad de la anchura de la manzana, si esta dimensión fuese inferior.

6.- Cuando una manzana totalmente edificable tenga dos o más zonificaciones, con alturas máximas diferentes, las franjas correspondientes a las zonas de mayor altura tendrán una profundidad edificable máxima de diez (10) metros.

7.- Cuando por aplicación de las ordenanzas correspondientes resultasen en edificios colindantes paredes medianeras con una altura al descubierto igual o superior a tres (3) metros, el edificio situado a mayor cota se deberá retranquear de la medianera del edificio inferior una distancia mínima de tres (3) metros y tratar el paramento retranqueado como si fuese fachada.

8.- Si como consecuencia de la existencia de edificios antiguos o por aplicación de las presentes normas, se originasen, entre las alturas de edificios colindantes o entre diferentes partes de un mismo edificio, desniveles superiores a cuatro (4) metros o cuando los volúmenes de los edificios situados en zonas de topografía accidentada puedan, a criterio del Ayuntamiento, no quedar integrados en el entorno, se podrán, sin aumento de volumen, modificar las reglas anteriores con la finalidad exclusiva de obtener un mayor resultado compositivo y estético. El Ayuntamiento podrá exigir, en estas circunstancias, la redacción de un Estudio de detalle.

9.- La altura total se medirá desde el plano de referencia y hasta la mayor altura de coronación de cubiertas. Cuando no se fije expresamente será de tres metros (3) superior a la altura máxima en metros.

**pasará a señalar:**

#### **ARTÍCULO 6.1.04**

#### **MEDICIÓN DE ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL**

1.- En este tipo de edificación, la altura máxima en metros es la distancia vertical entre el plano de referencia y la cara inferior del forjado del techo de la última planta.

2.- Para la definición del plano de referencia:

a).- Si la rasante de la calle, medida en la línea de fachada del solar, presenta entre ambos extremos un desnivel igual o menor a un metro y veinte centímetros (1,20), el plano de referencia será el plano horizontal que contiene la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

b).- Si la rasante de la calle, medida en la línea de fachada del solar, presenta entre ambos extremos un desnivel mayor a un metro y veinte centímetros (1,20), el plano de referencia será el plano horizontal que contiene el punto situado a sesenta (60) centímetros por debajo de la rasante de la acera en el punto de la línea de fachada de mayor cota.

3.- Cuando la aplicación de la regla anterior origine, en determinados puntos de la fachada, que la rasante de la acera se sitúe a más de tres (3) metros por debajo del punto de aplicación de la altura máxima, la fachada se deberá dividir en los tramos necesarios, de longitud no inferior a la anchura mínima de solar, para que eso no ocurra y, en cada tramo, la altura máxima se medirá, como si fuesen fachadas independientes, de acuerdo con las reglas antes mencionadas.

4.- En solares en esquina, la altura edificable vendrá definida por la rasante correspondiente a la calle con menor pendiente y ello hasta el límite de la máxima profundidad edificable o, si esta dimensión fuese inferior, hasta la mitad de la anchura de la manzana. A tal efecto, se entiende por anchura de la manzana la distancia entre la alineación exterior considerada y su opuesta, medida en la perpendicular a la primera en el punto medio de la fachada.

5.- Cuando un edificio se sitúe en un solar en esquina a dos calles, en las que correspondan diferentes alturas en razón de las normas de edificación de la zona, se continuará la edificación con la altura mayor por la fachada de la otra calle hasta el límite de la máxima profundidad edificable o la mitad de la anchura de la manzana, si esta dimensión fuese inferior.

6.- Cuando una manzana totalmente edificable tenga dos o más zonificaciones, con alturas máximas diferentes, las franjas correspondientes a las zonas de mayor altura tendrán una profundidad edificable máxima de diez (10) metros.

7.- Cuando por aplicación de las ordenanzas correspondientes resultasen en edificios colindantes paredes medianeras con una altura al descubierto igual o superior a tres (3) metros, el edificio situado a mayor cota se deberá retranquear de la medianera del edificio inferior una distancia mínima de tres (3) metros a partir de la altura del edificio inferior y tratar el paramento retranqueado como si fuese fachada.

8.- Si como consecuencia de la existencia de edificios antiguos o por aplicación de las presentes normas, se originasen, entre las alturas de edificios colindantes o entre diferentes partes de un mismo edificio, desniveles superiores a cuatro (4) metros o cuando los volúmenes de los edificios situados en zonas de topografía accidentada puedan, a criterio del Ayuntamiento, no quedar integrados en el entorno, se podrán, sin aumento de volumen, modificar las reglas anteriores con la finalidad exclusiva de obtener un mayor resultado compositivo y estético. El Ayuntamiento podrá exigir, en estas circunstancias, la redacción de un Estudio de detalle.

9.- La altura total se medirá desde el plano de referencia y hasta la mayor altura de coronación de cubiertas. Cuando no se fije expresamente será de tres metros (3) superior a la altura máxima en metros.

## ANEXO 6

### CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS Y DE LA NORMATIVA AEROPORTUARIA

#### 1 Cumplimiento de la Ley de Costas

1 Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

2 Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

3 Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

4 Ante cualquier desajuste en la representación de las líneas del DPMT y sus servidumbres prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en la documentación gráfica de las NNSS.

#### 2 Cumplimiento de la normativa aeroportuaria

1 Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en las zonas del término municipal de Santa Eulària des Riu afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza, que vienen representadas en los planos del Anexo 6 de la MP 16 salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

2 En las zonas y espacios afectados por las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación en esta parte afectada, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, en su actual redacción.

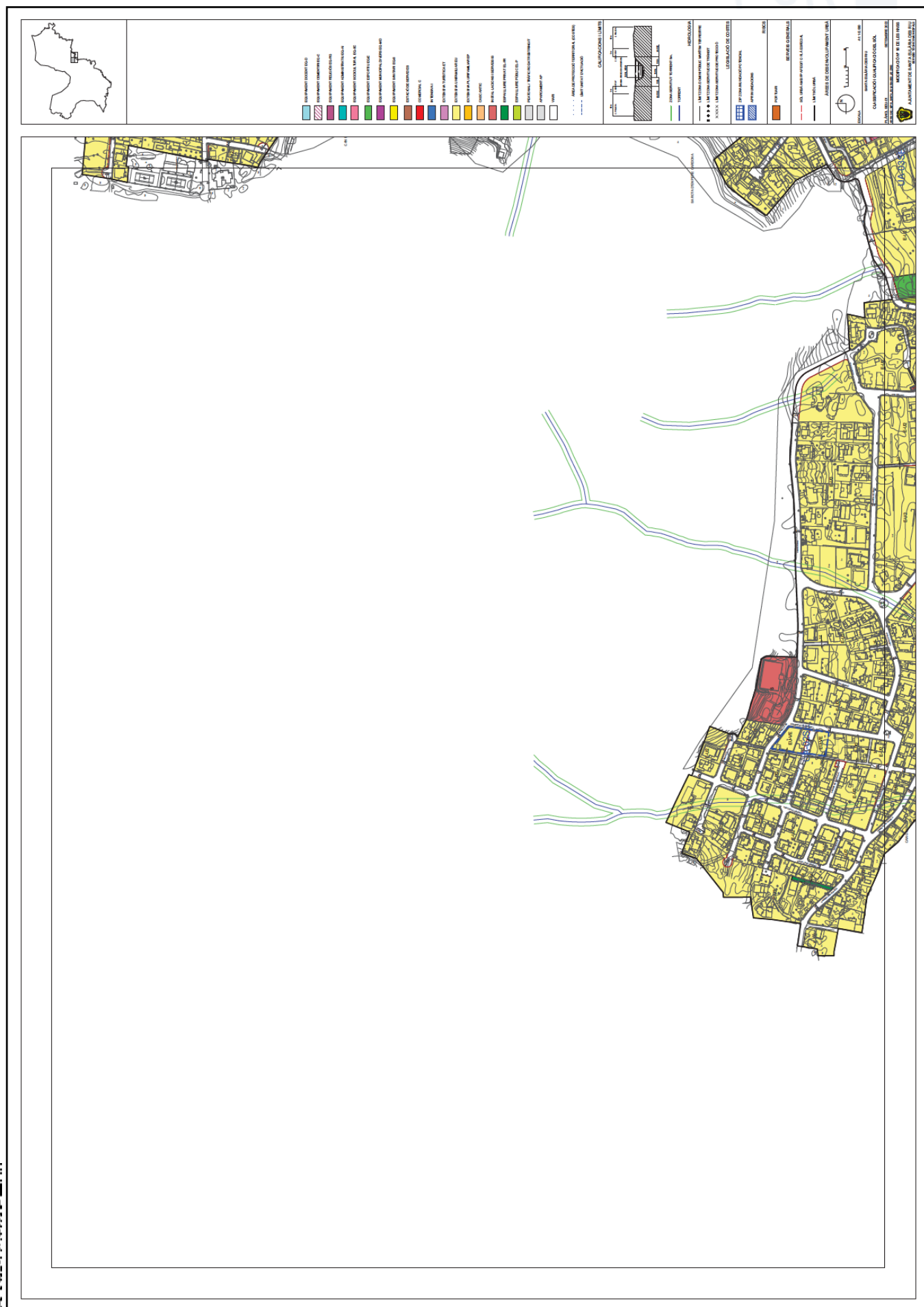
3 Al encontrarse una parte del término municipal incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación en esta parte afectada, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento.

4 En las zonas del municipio no afectadas por las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

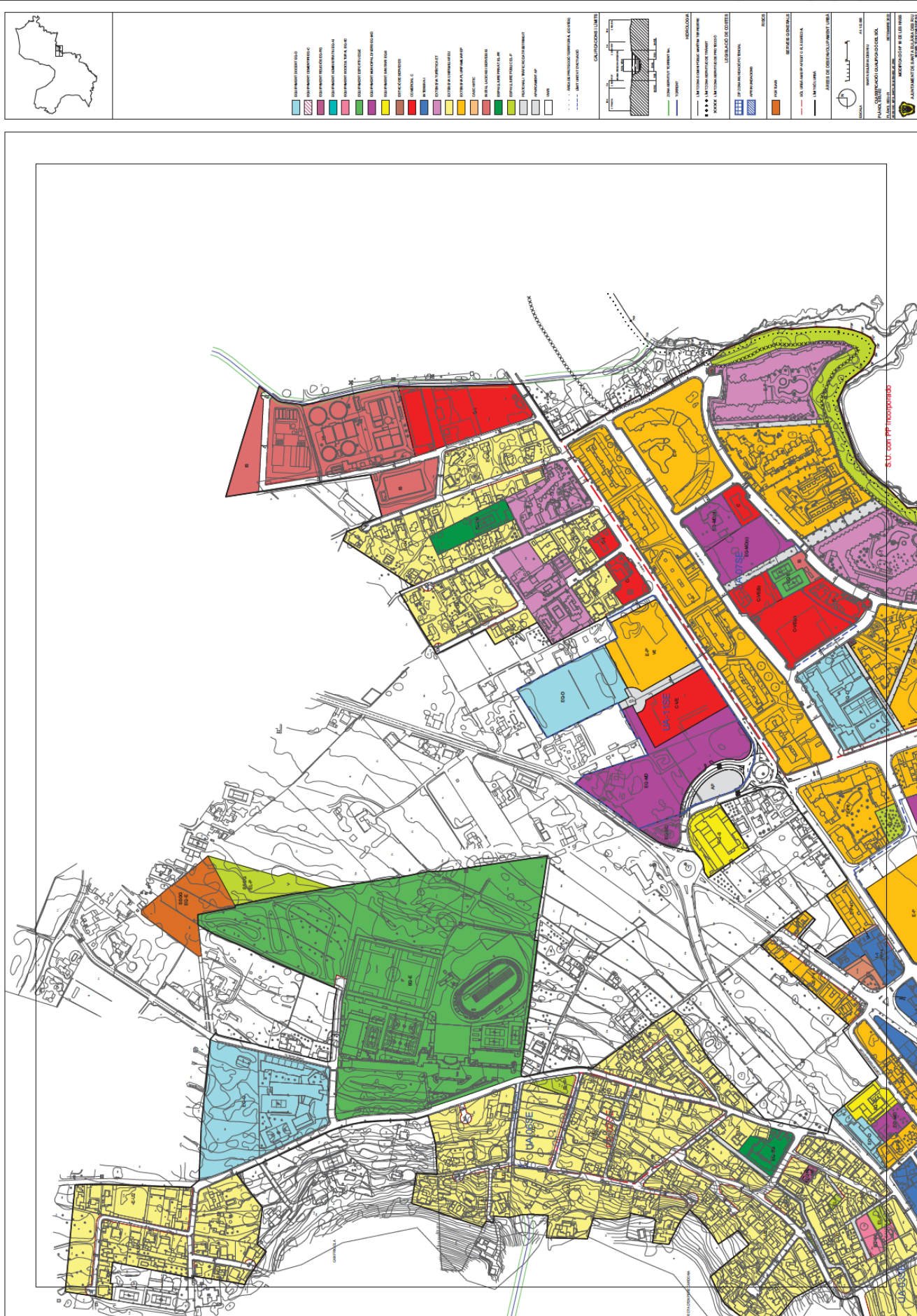
#### DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

#### ANEXO 4 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA

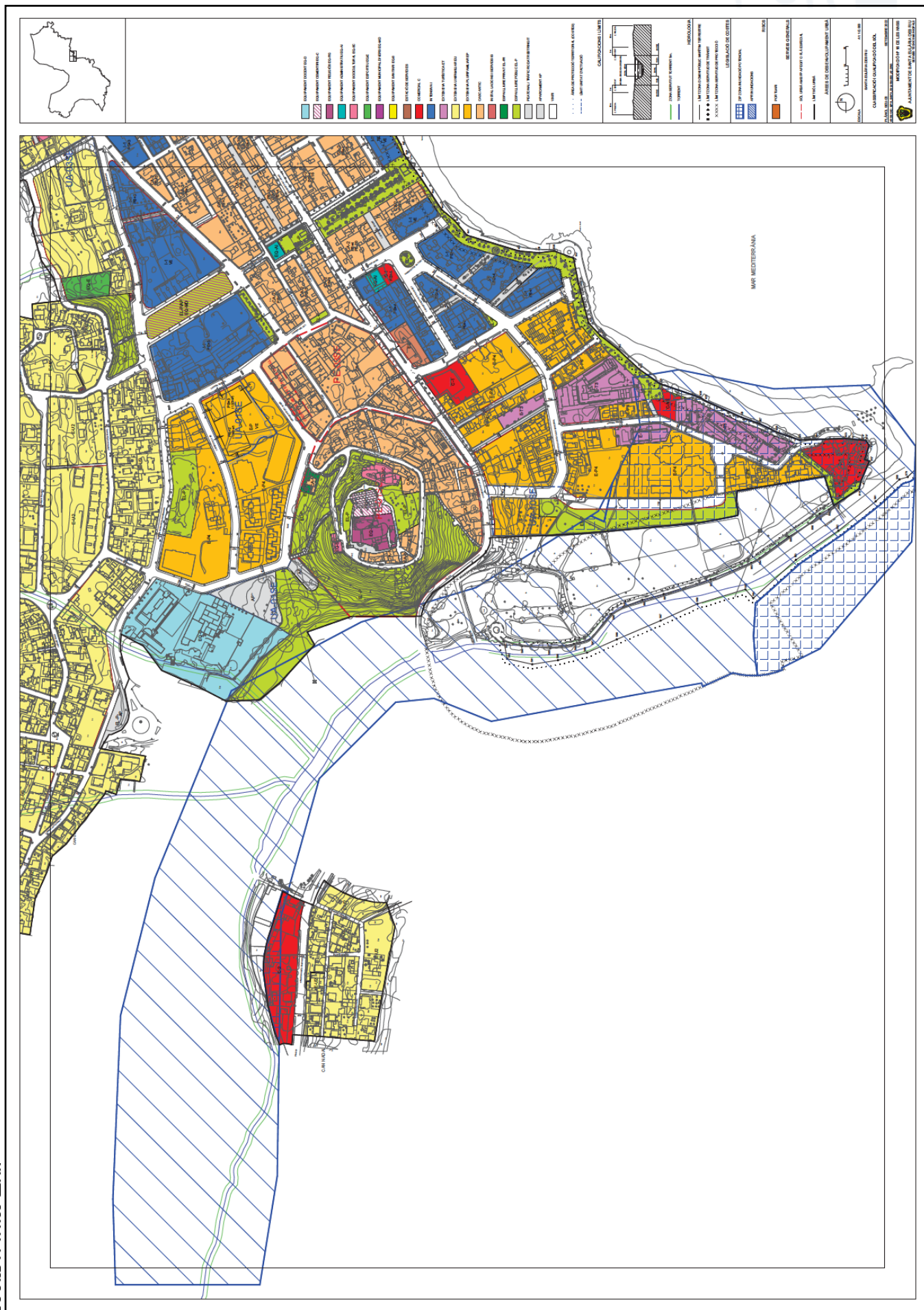
#### ANEXO 6 PLANOS DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE IBIZA

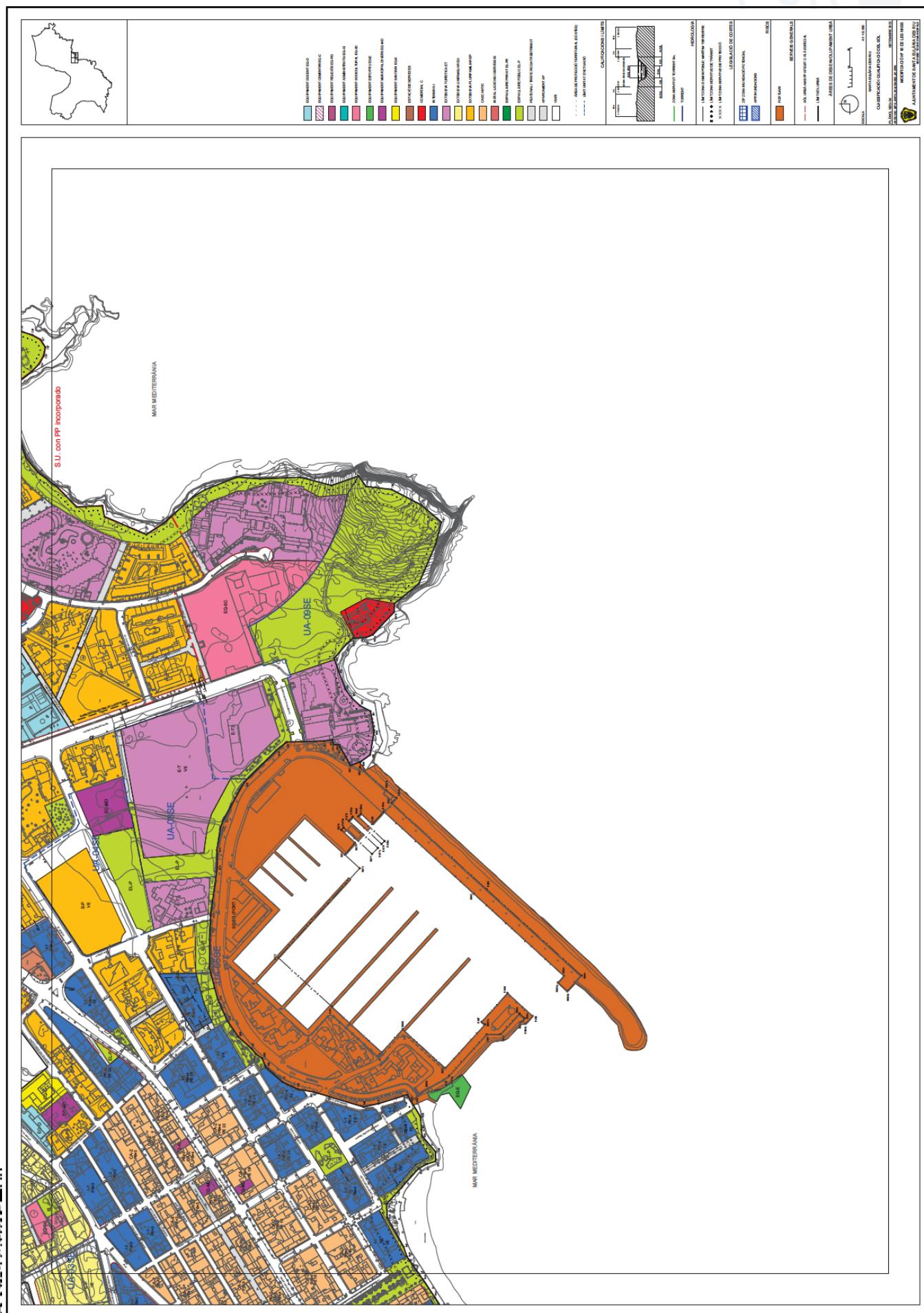






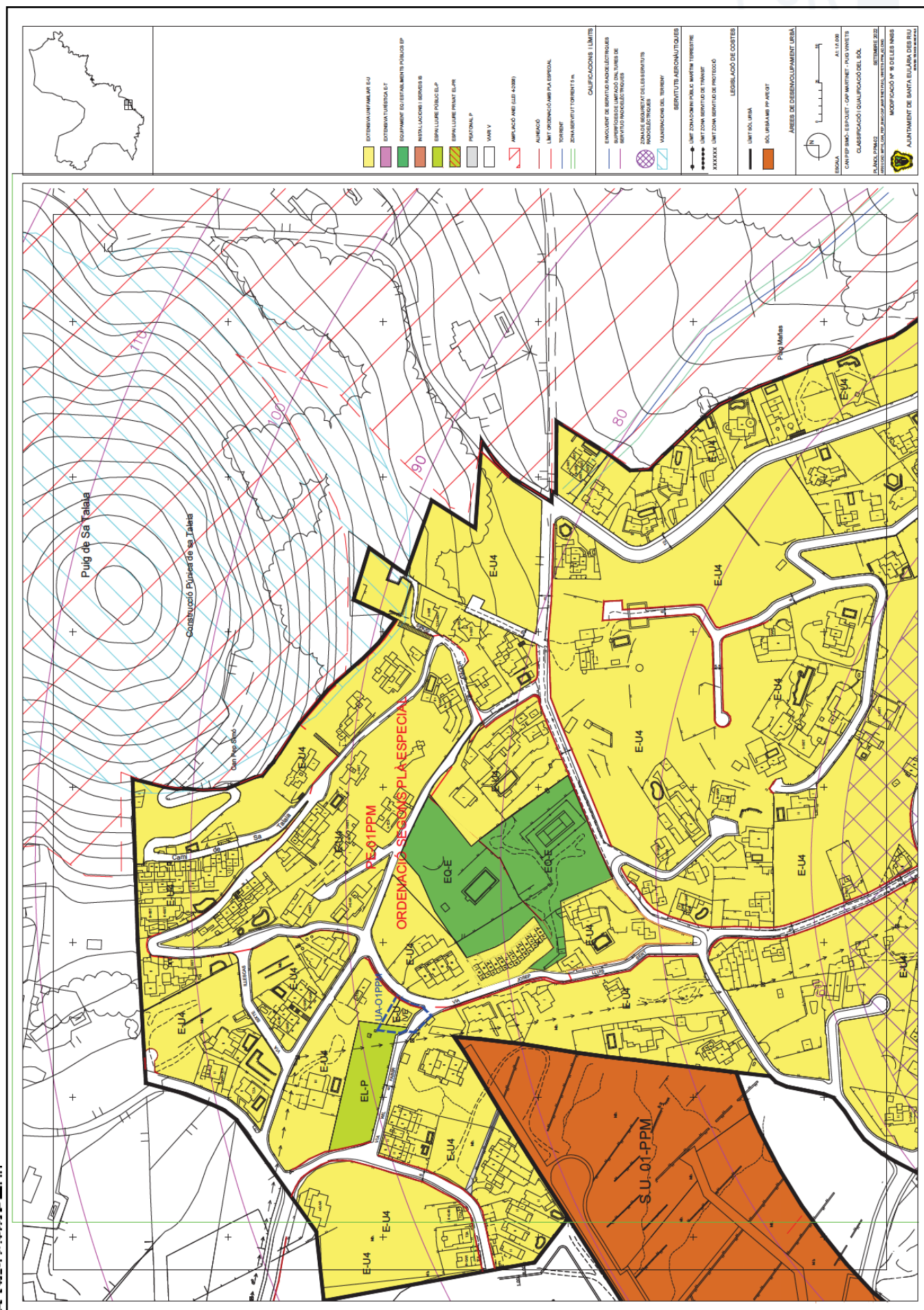




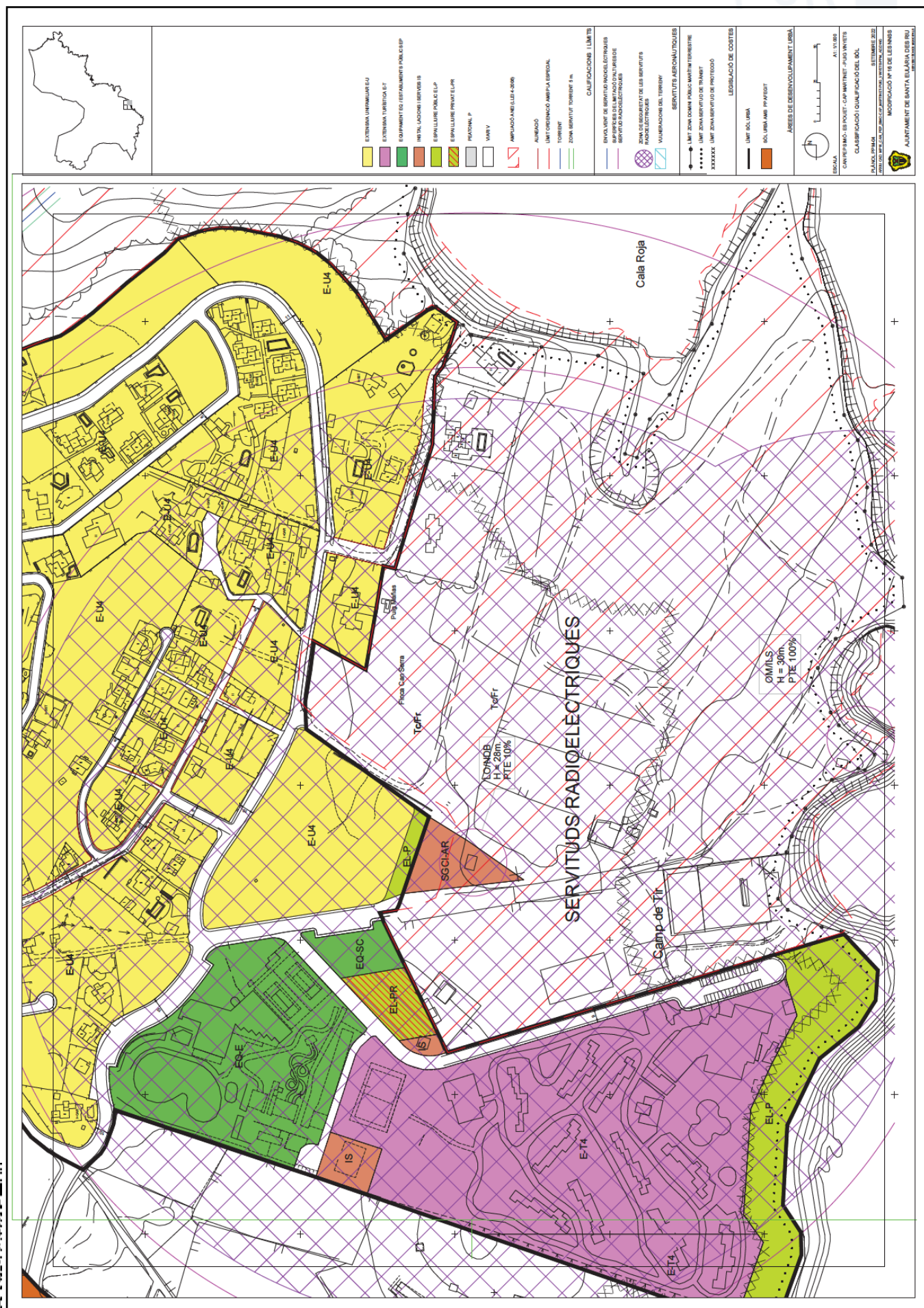




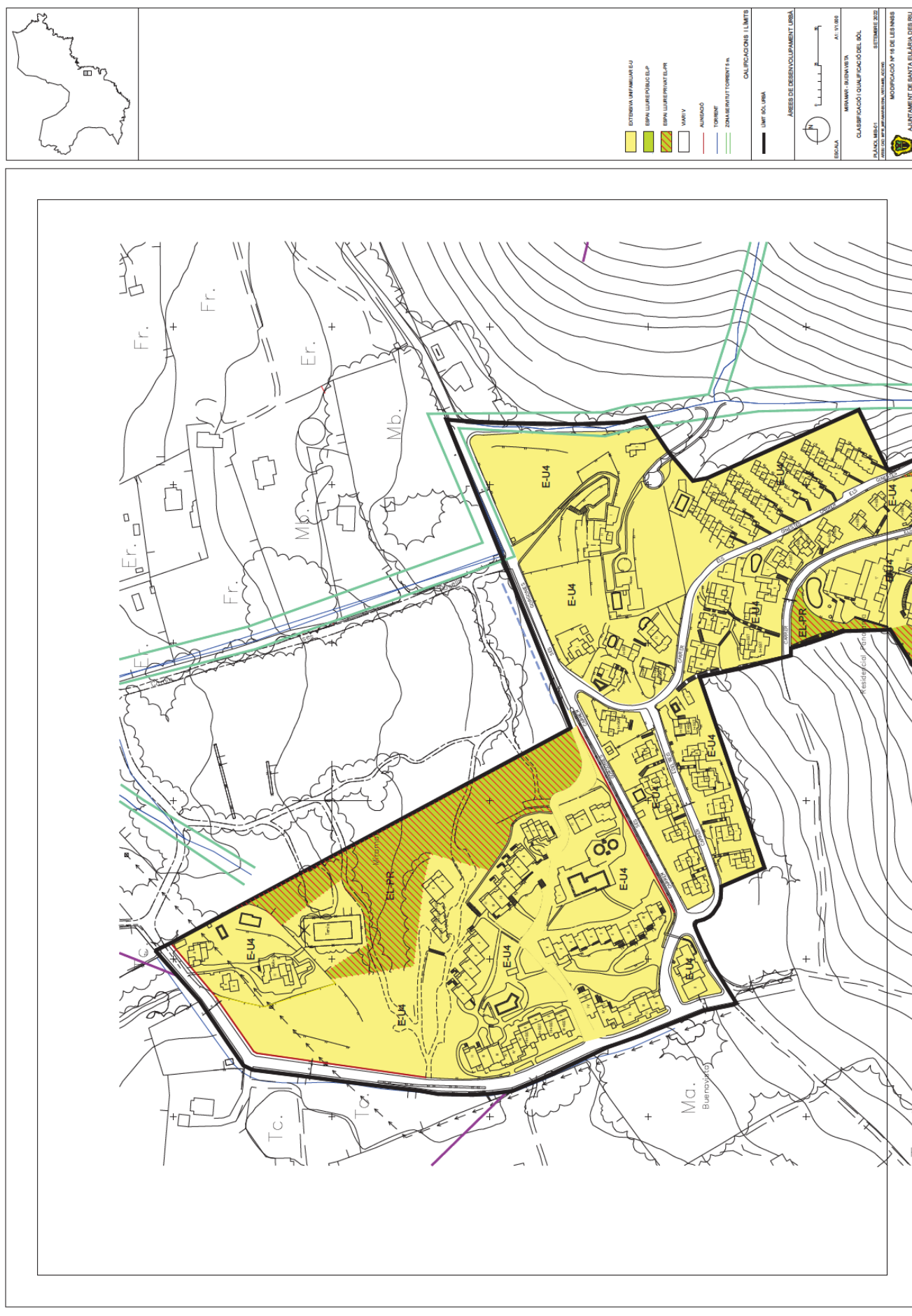








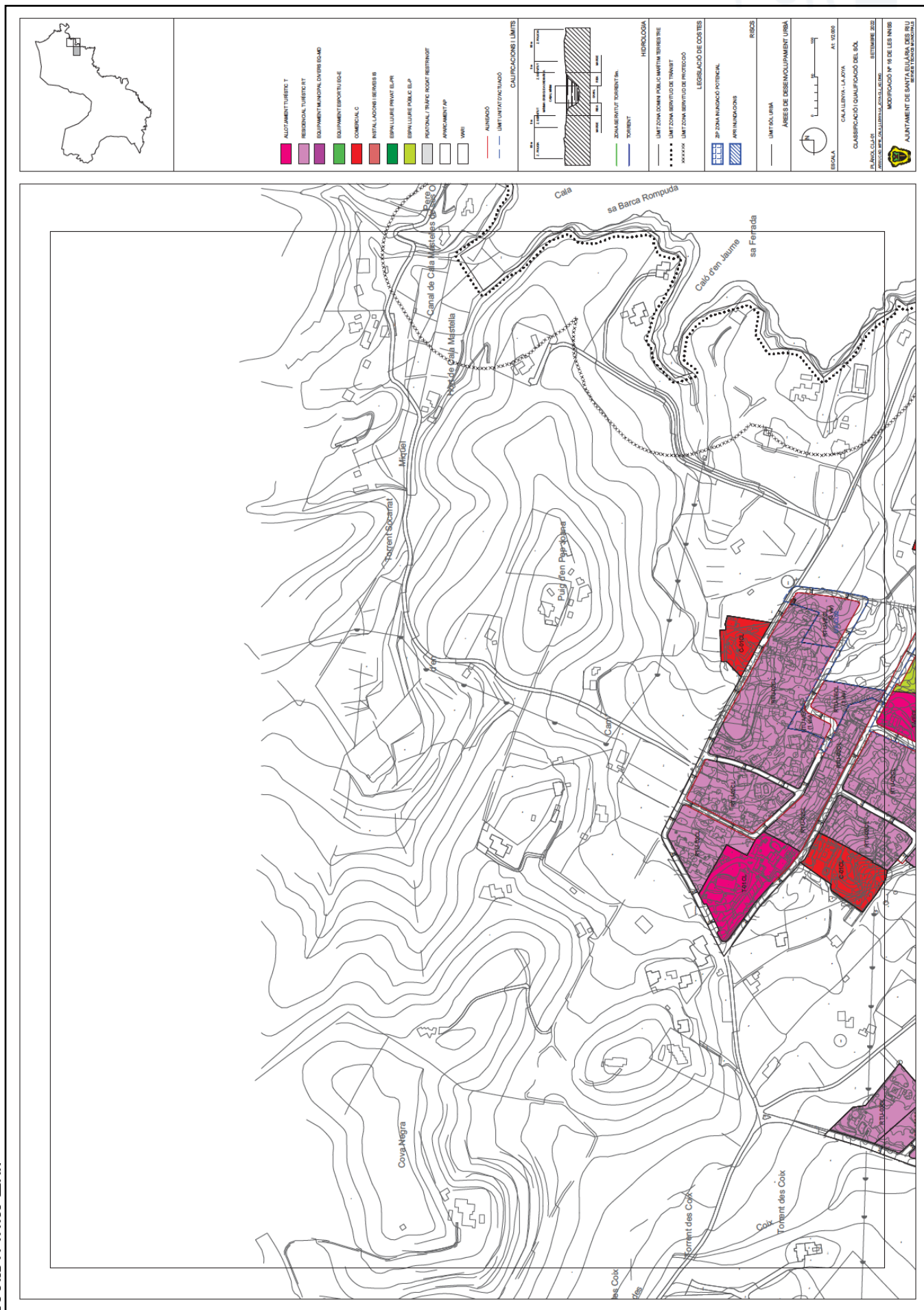




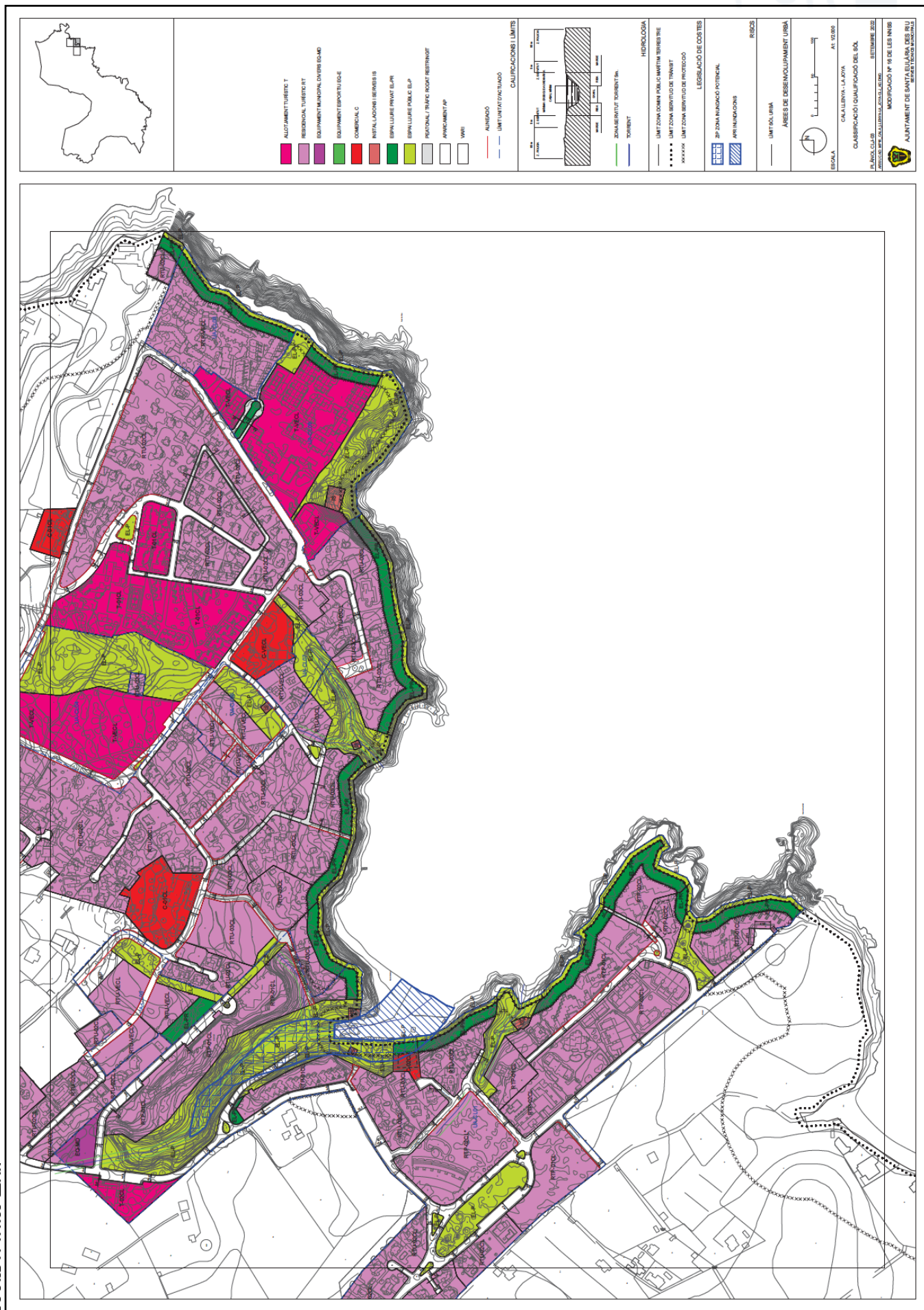


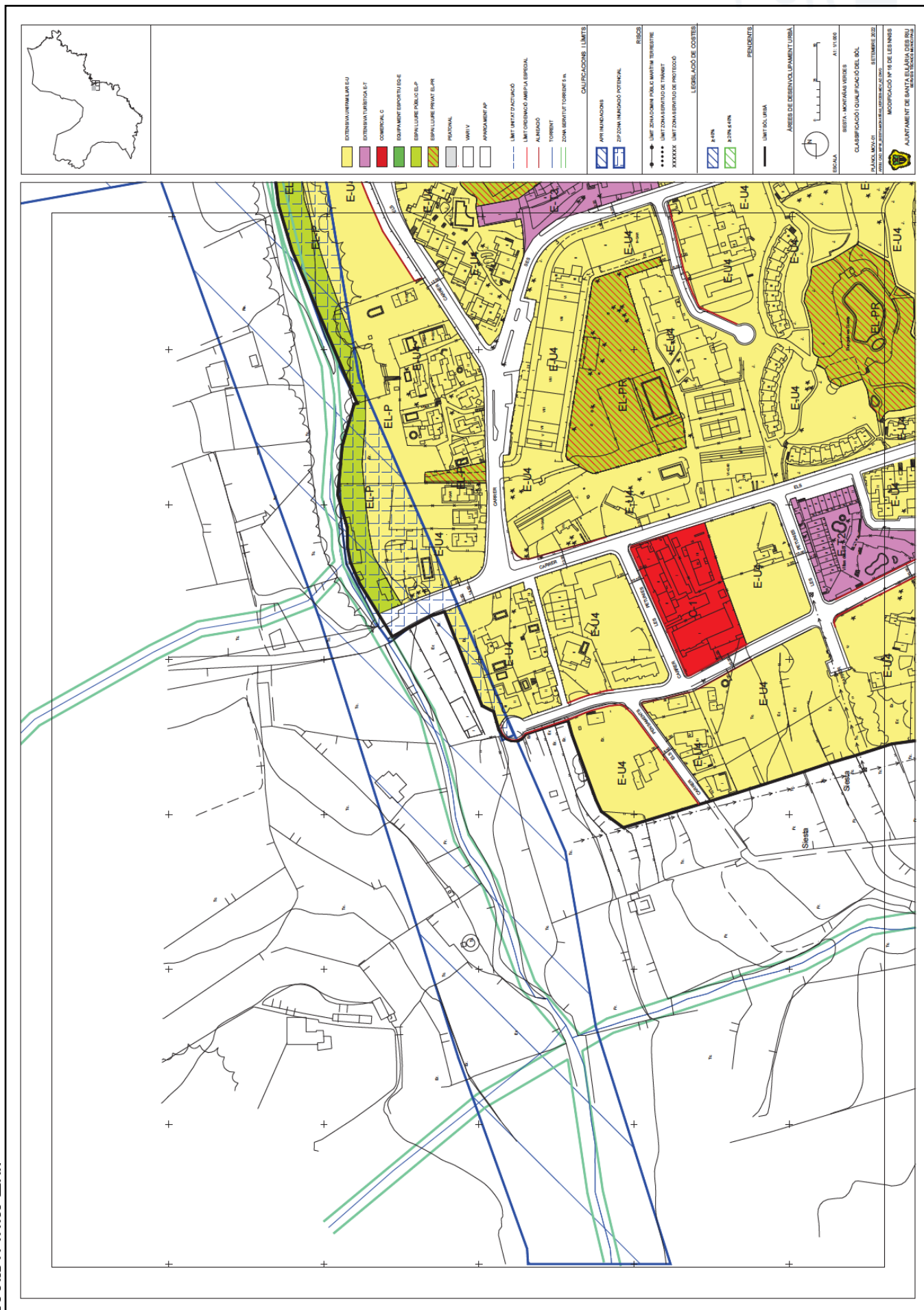






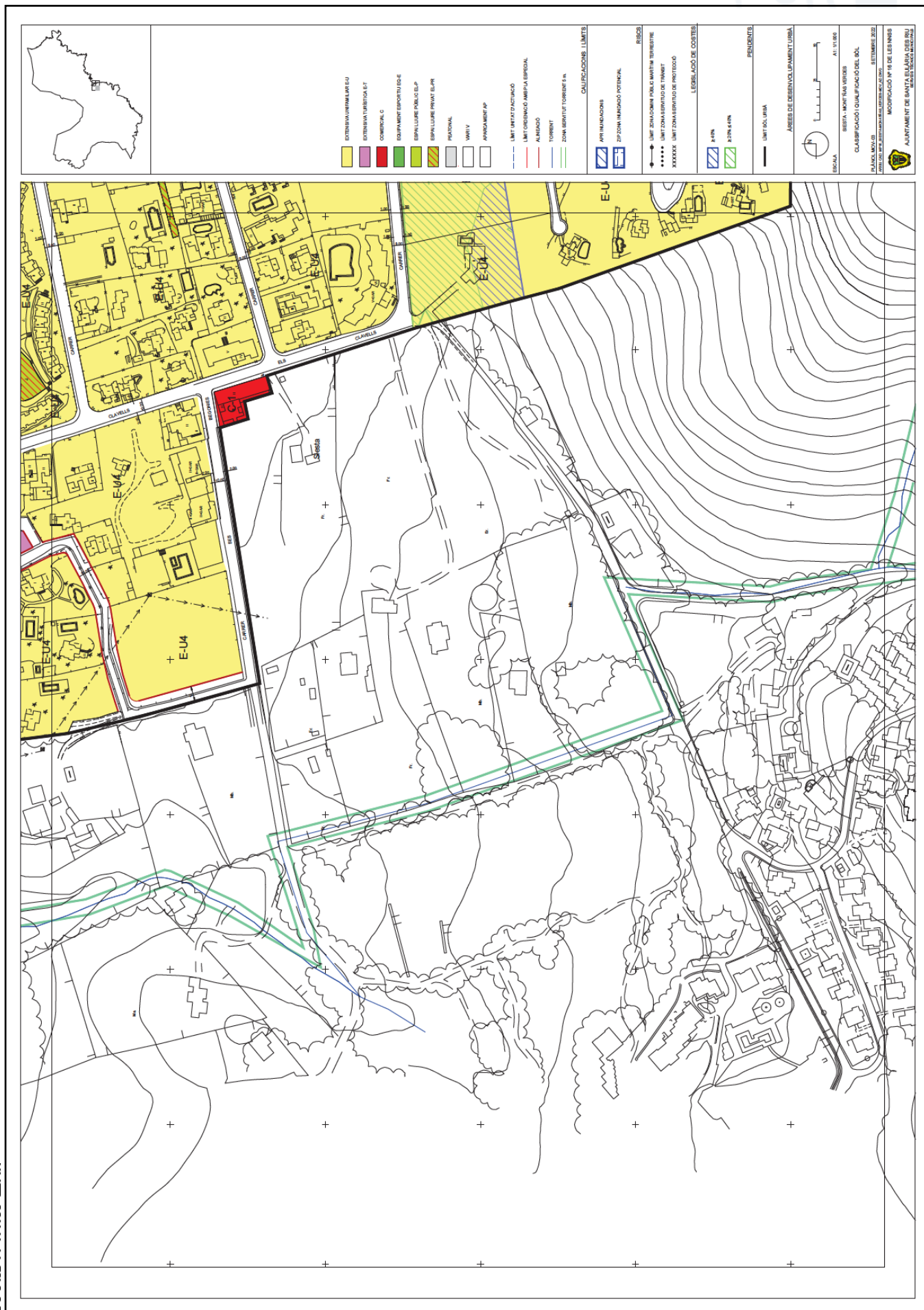




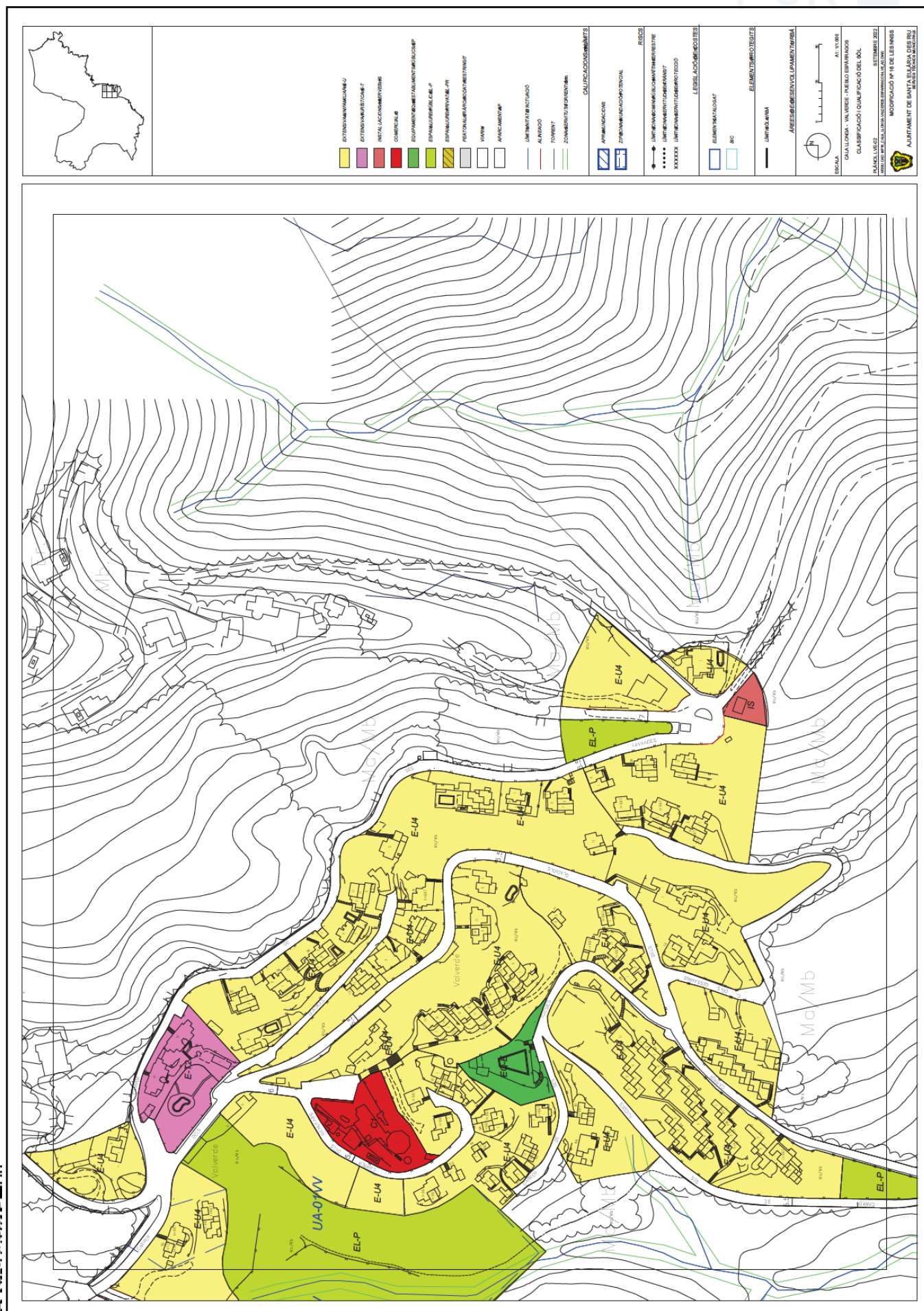


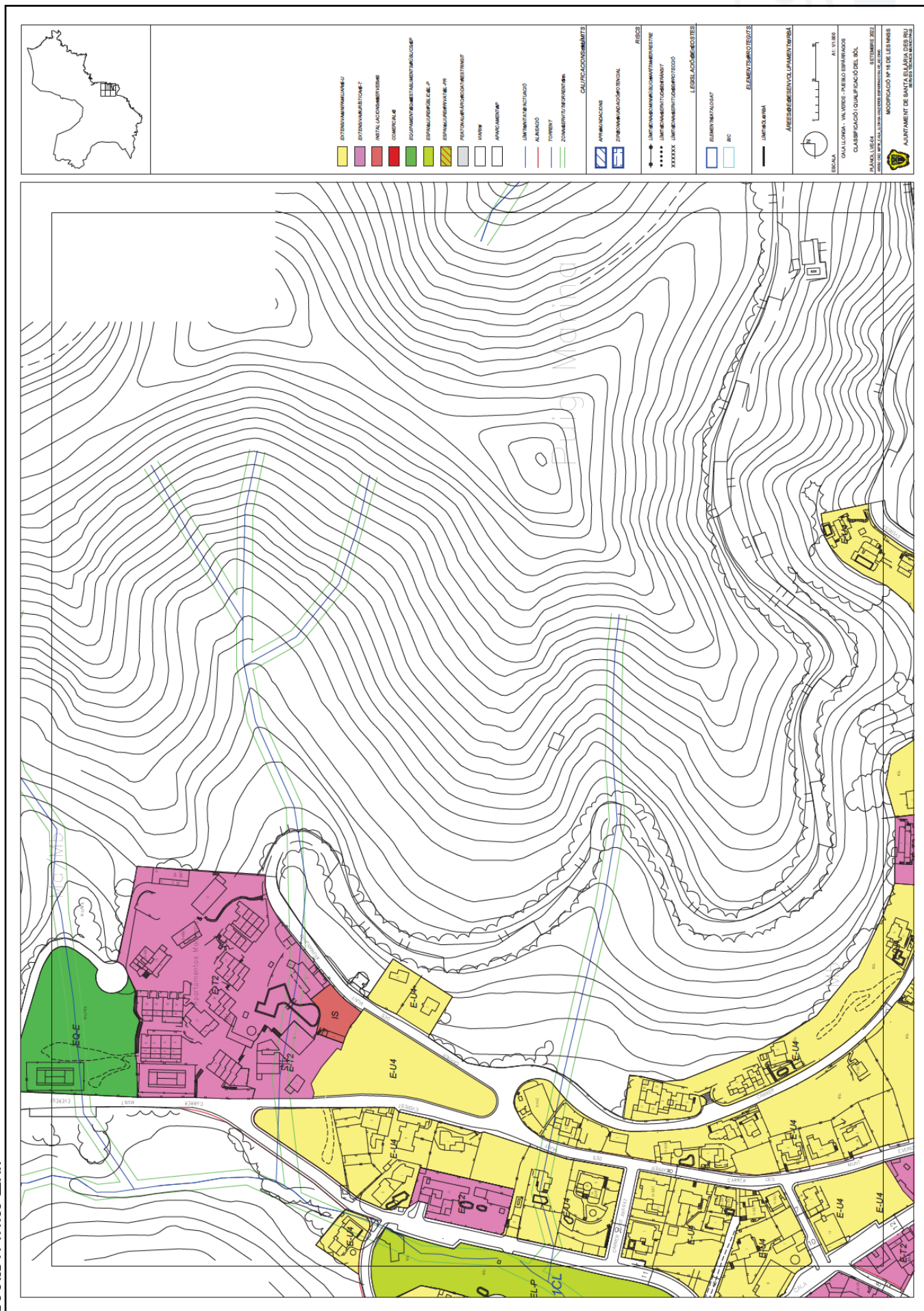




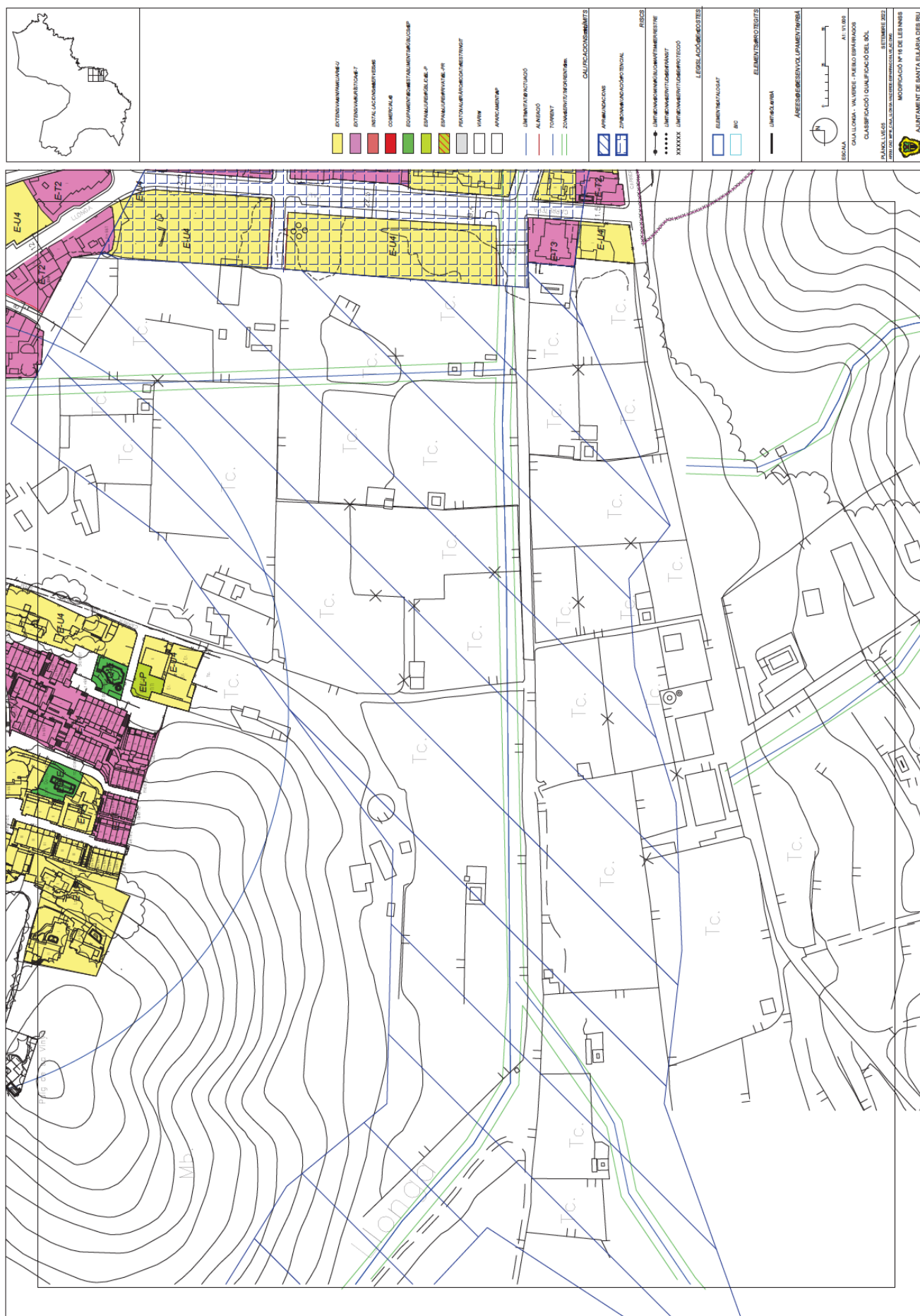






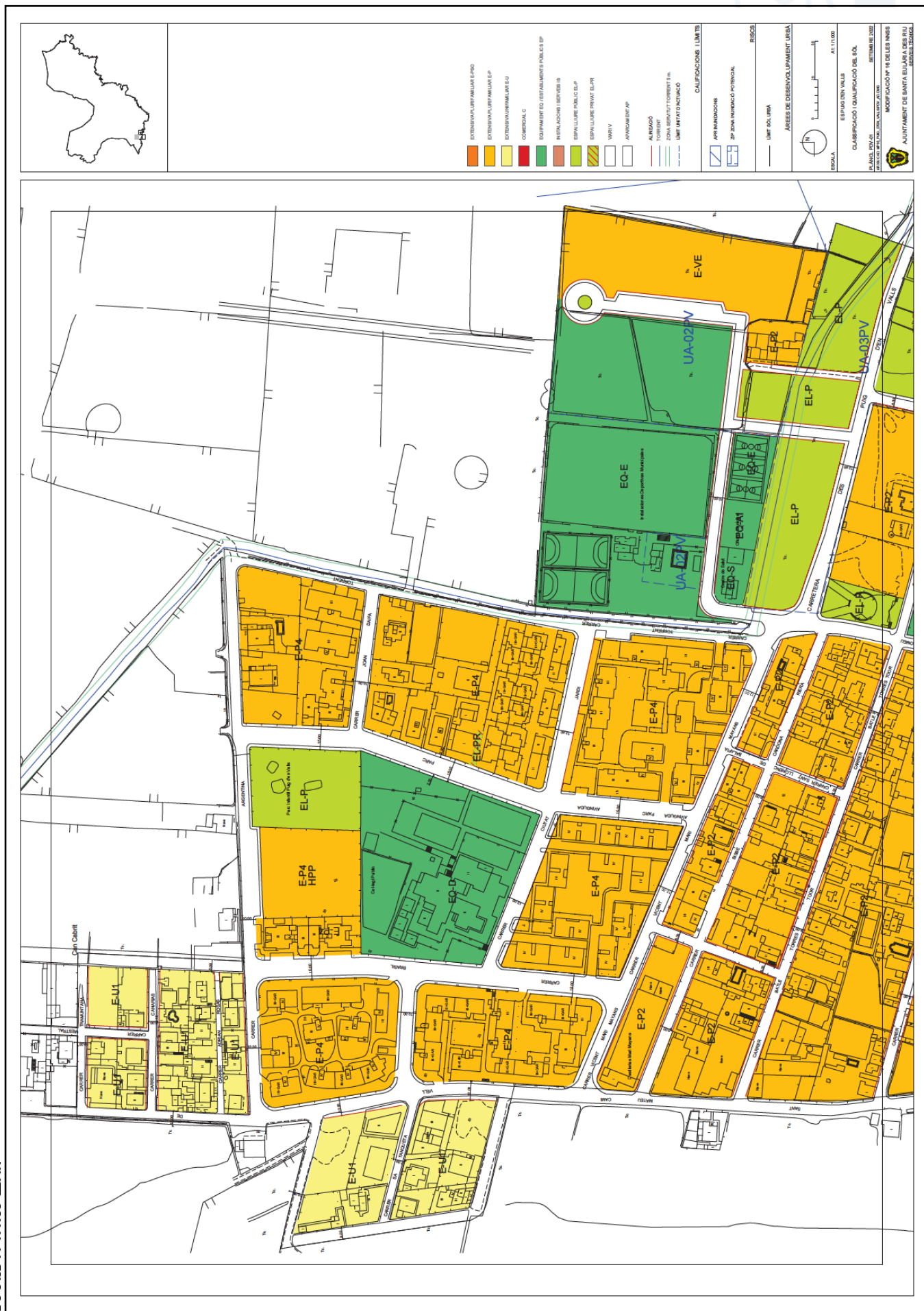


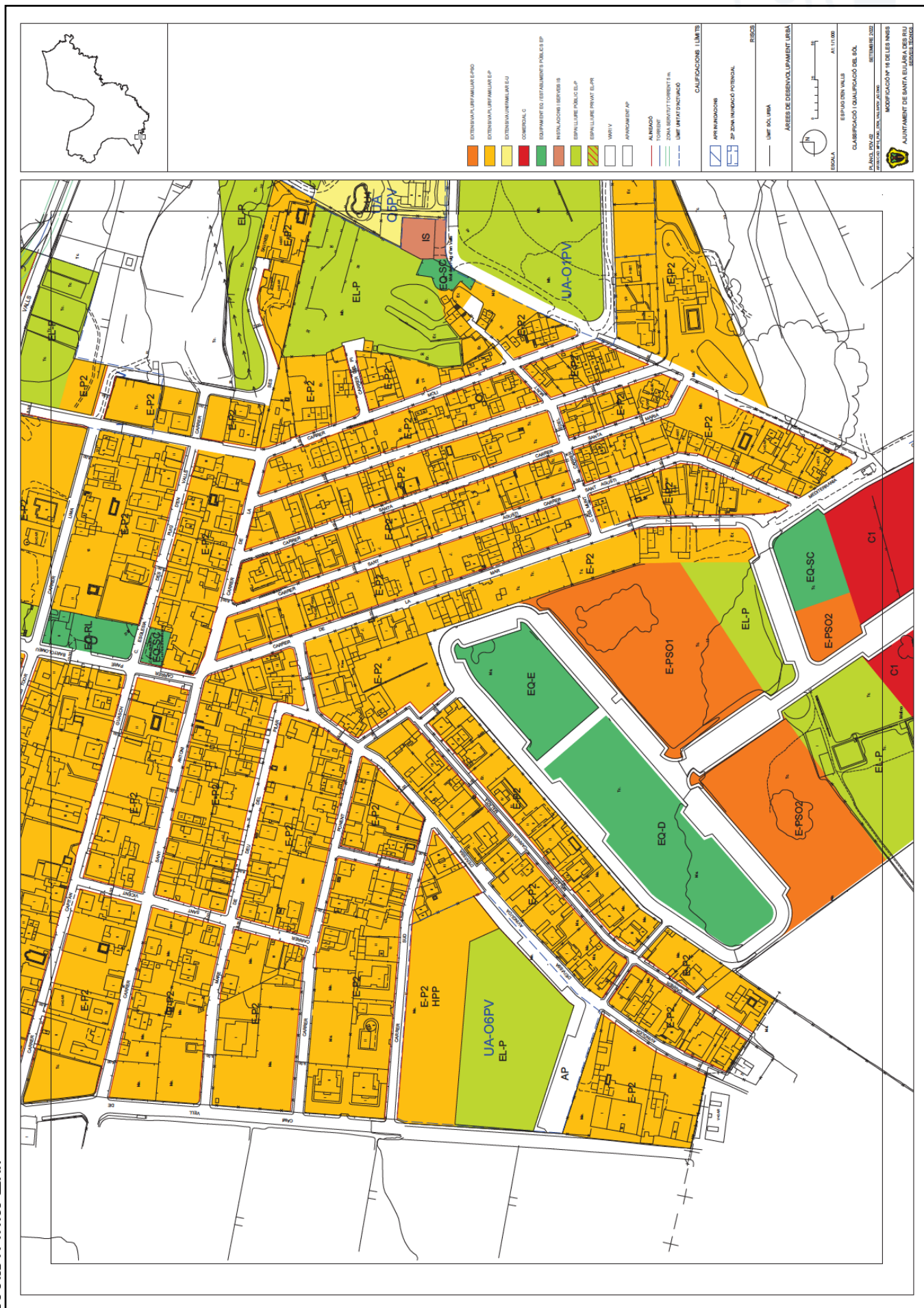






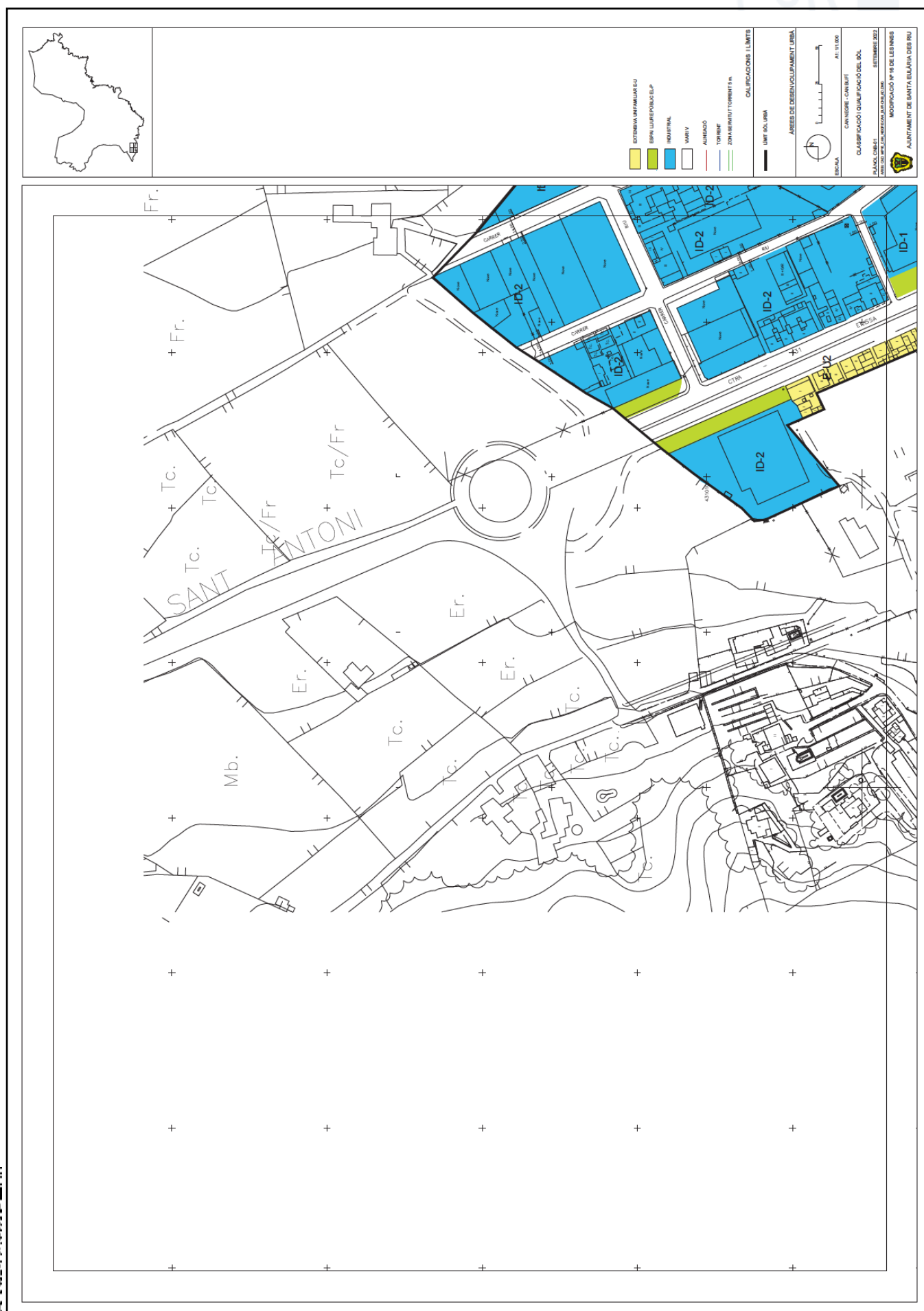






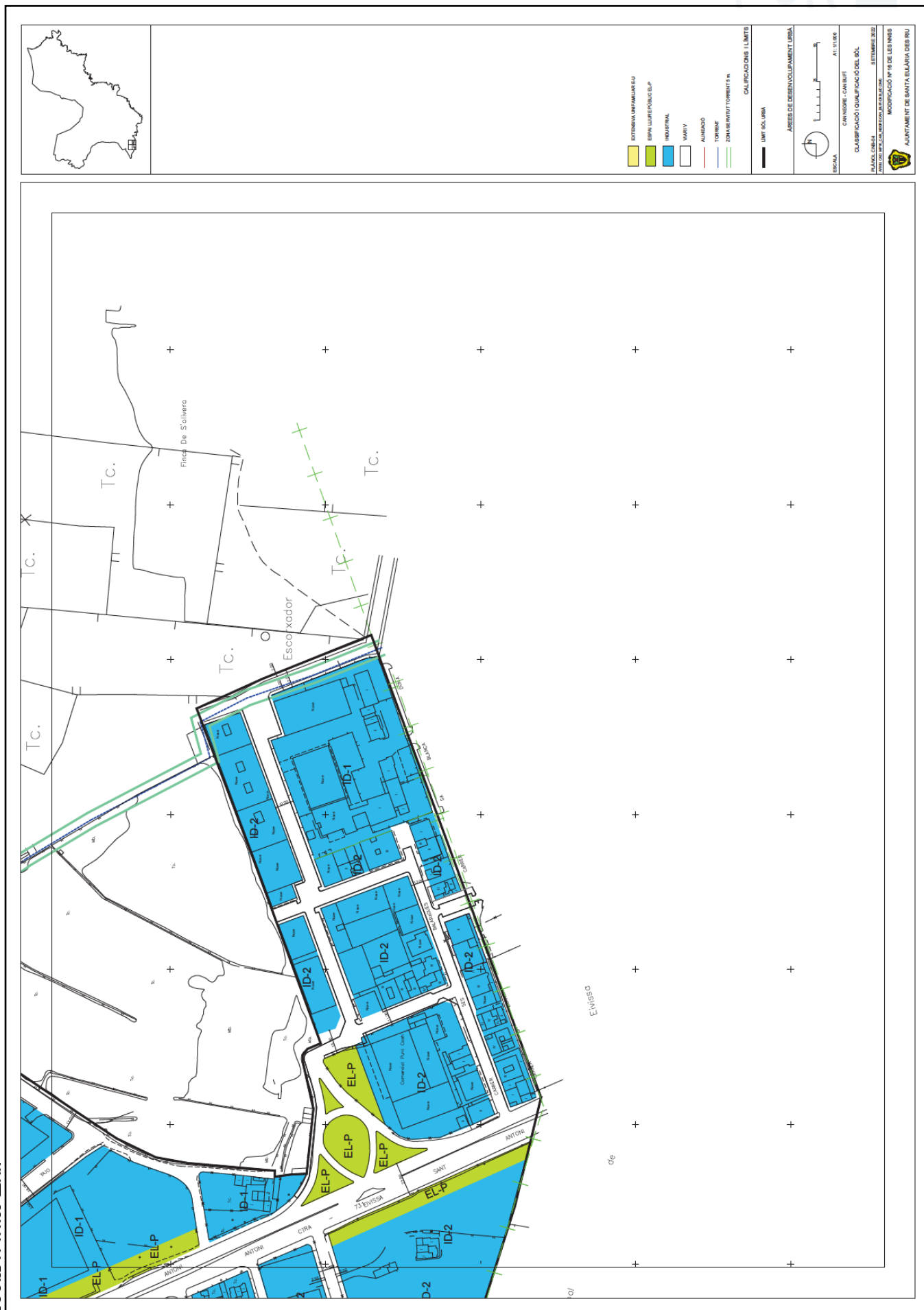


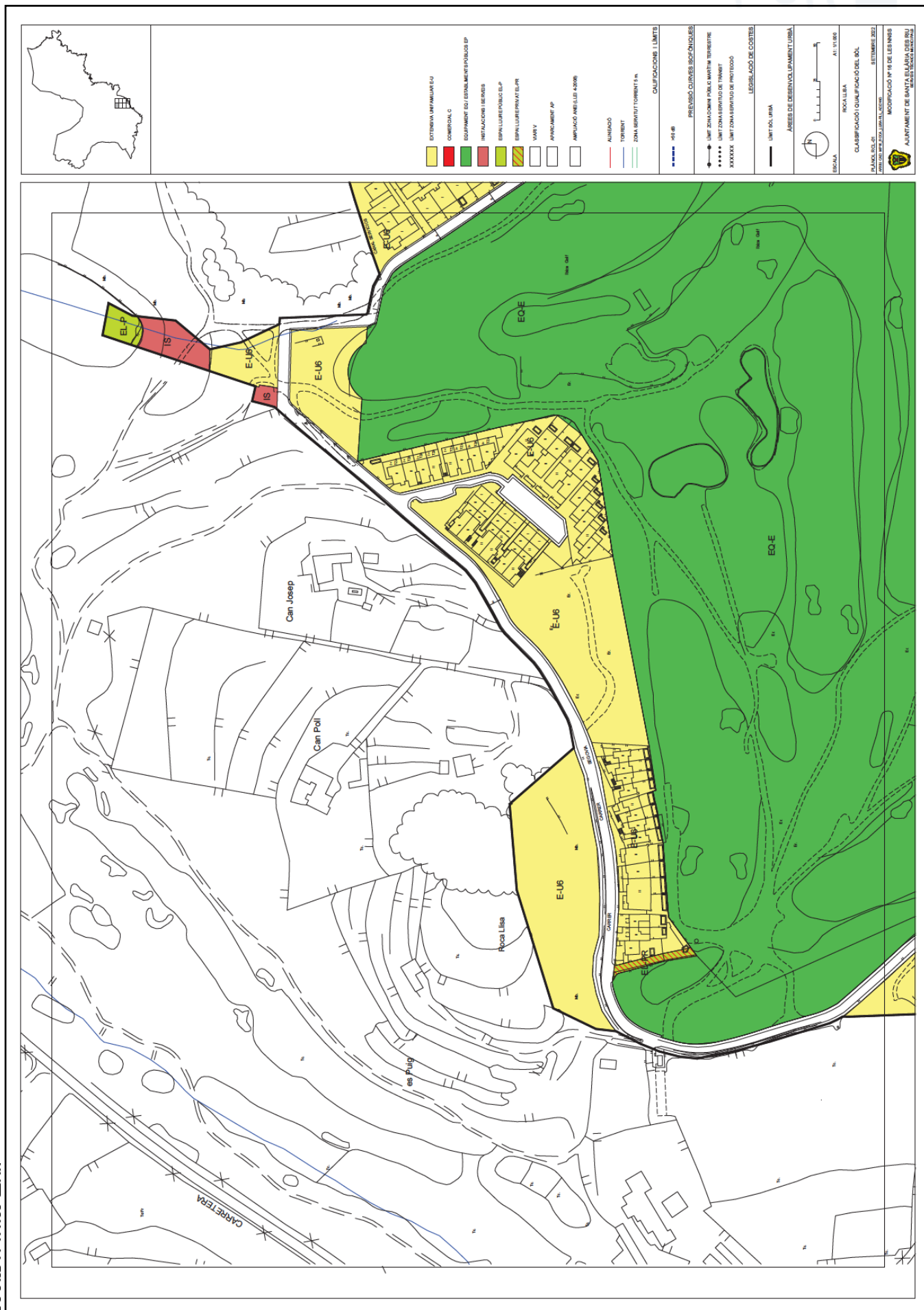


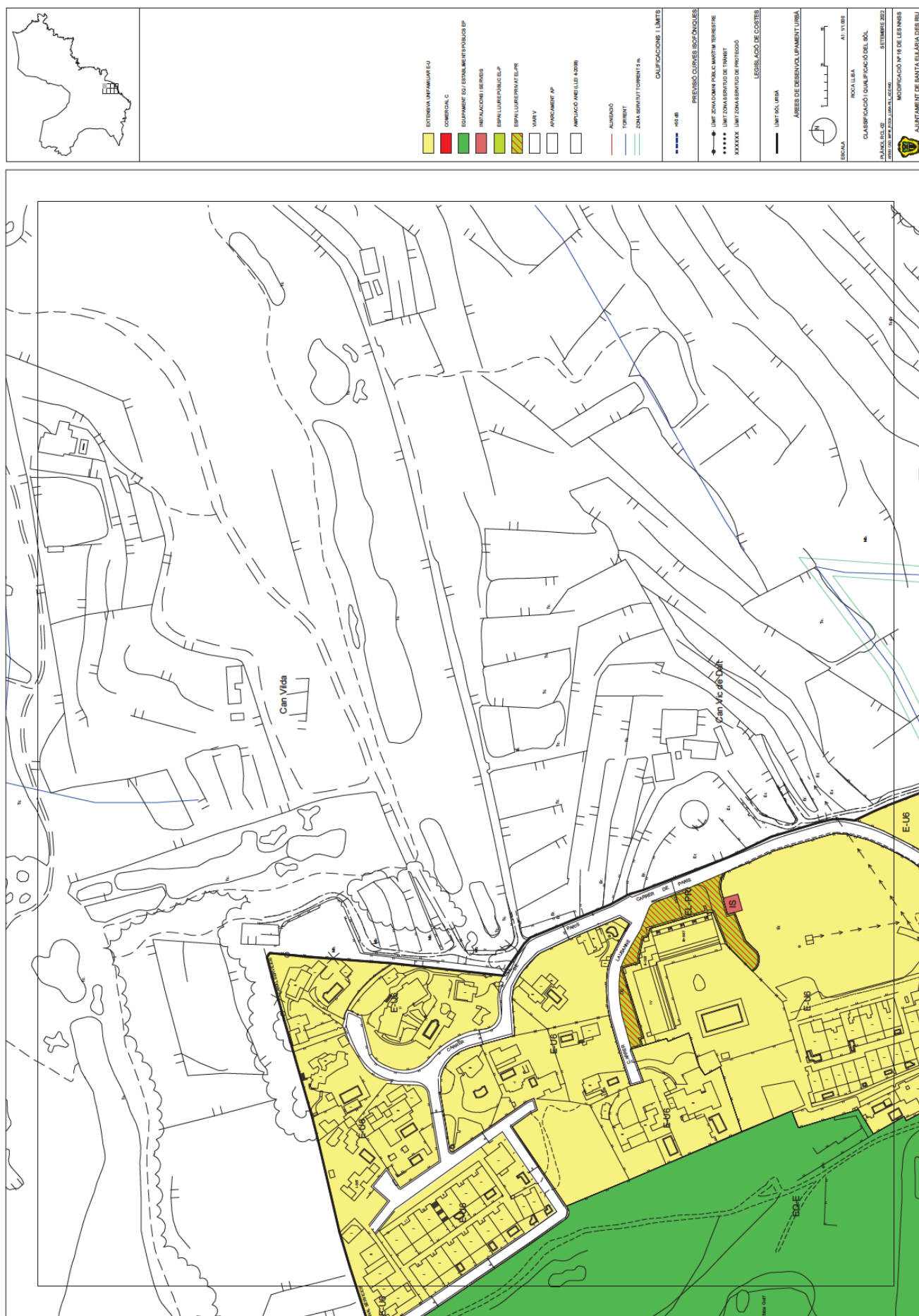






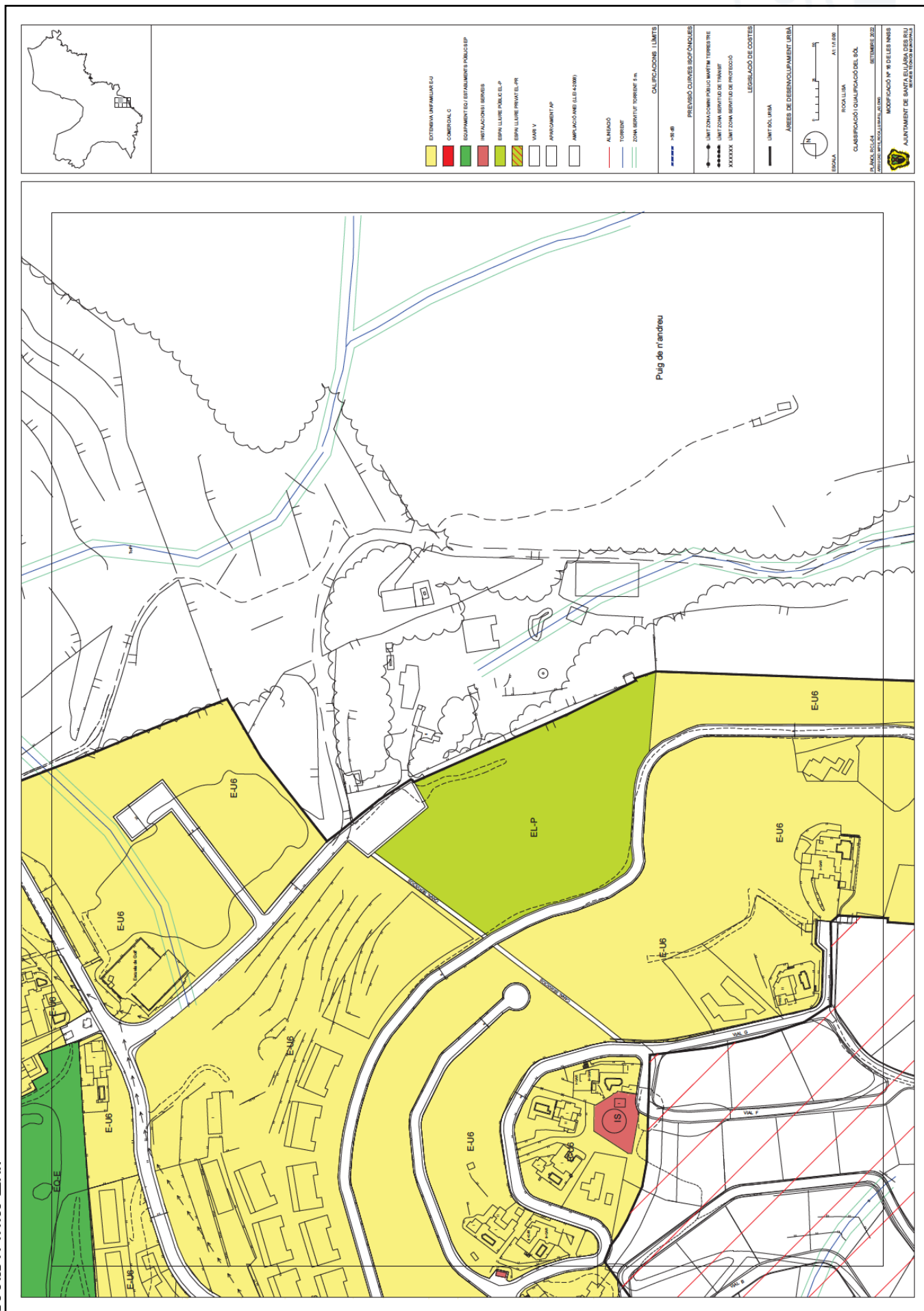


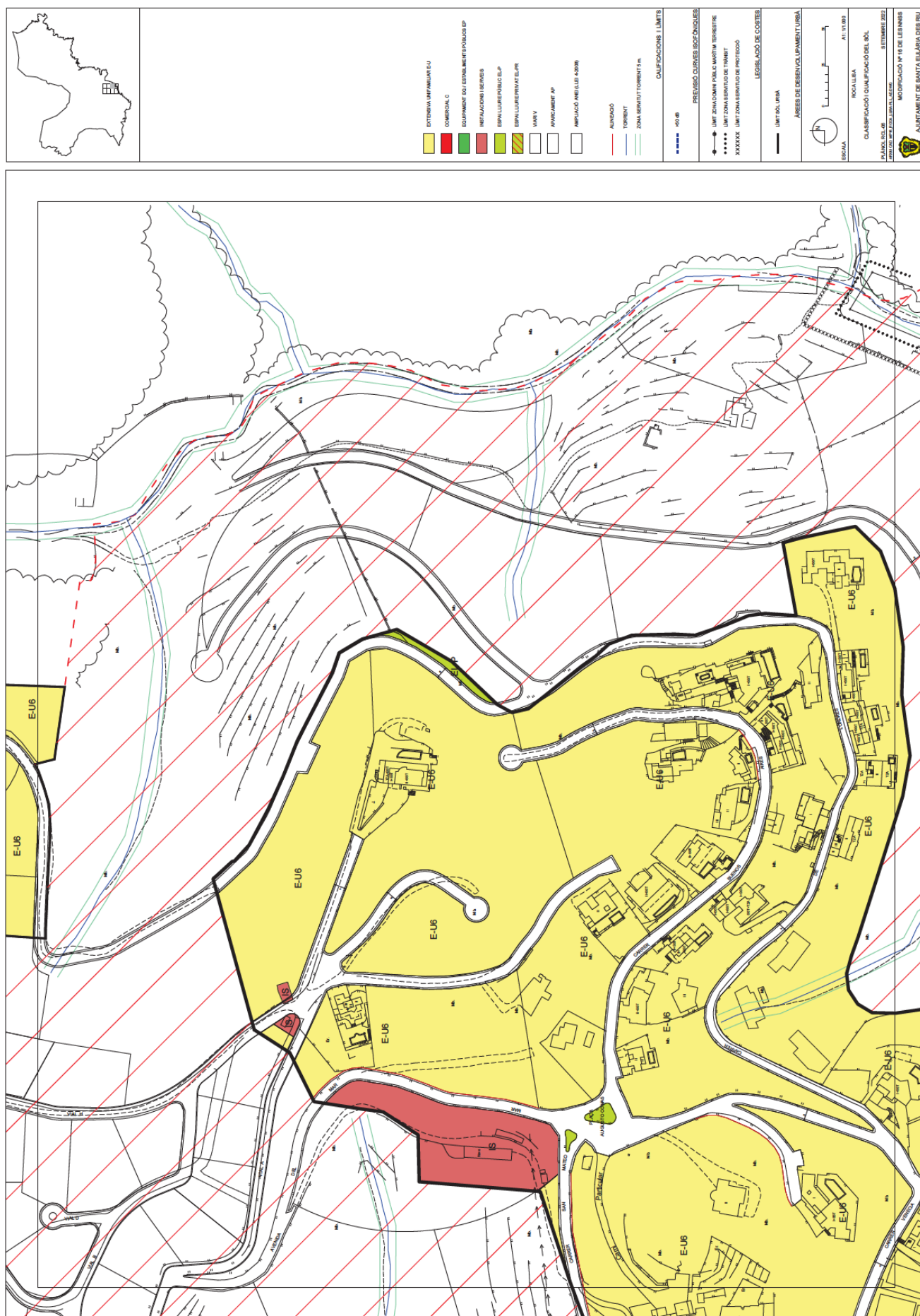




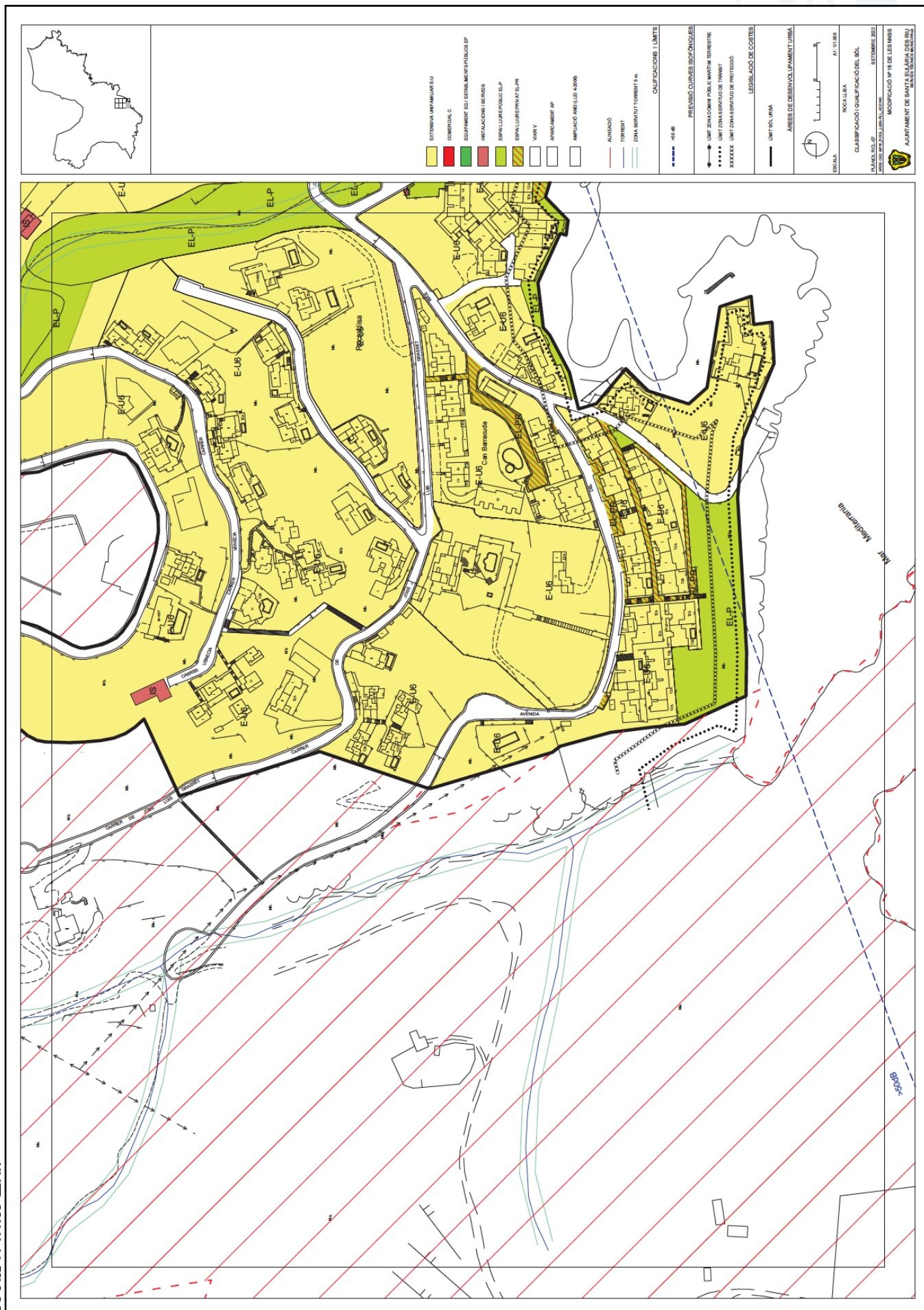




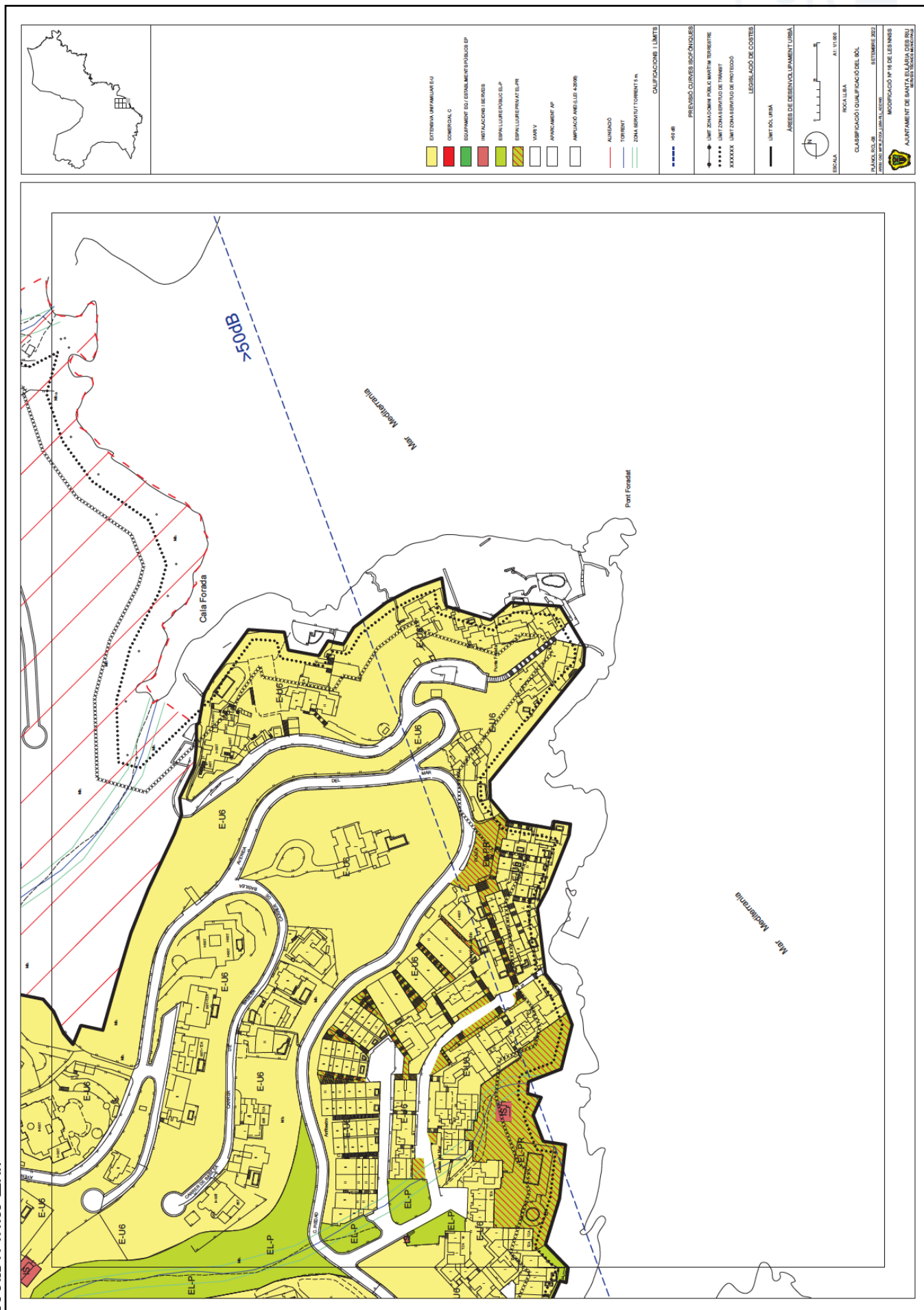


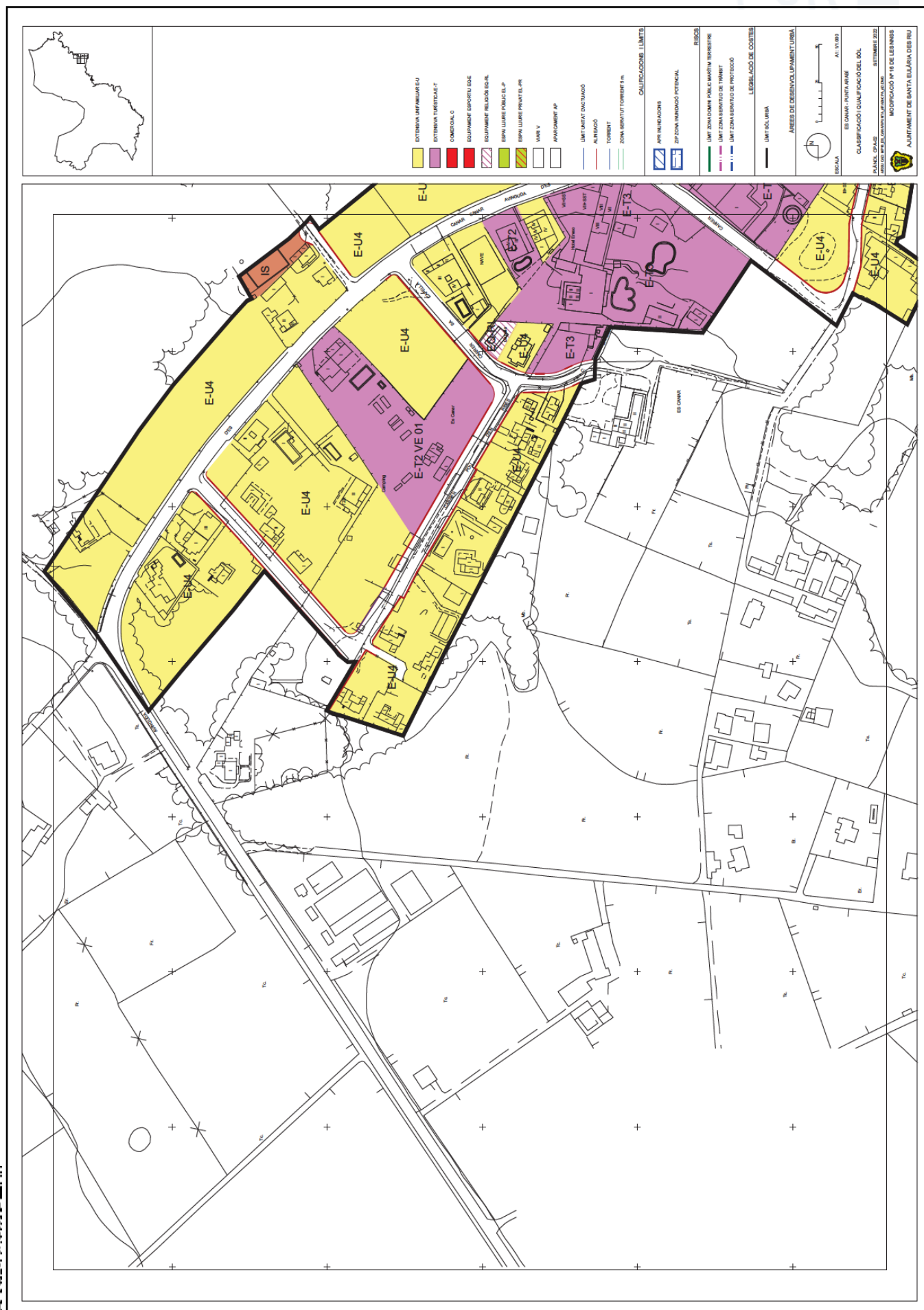






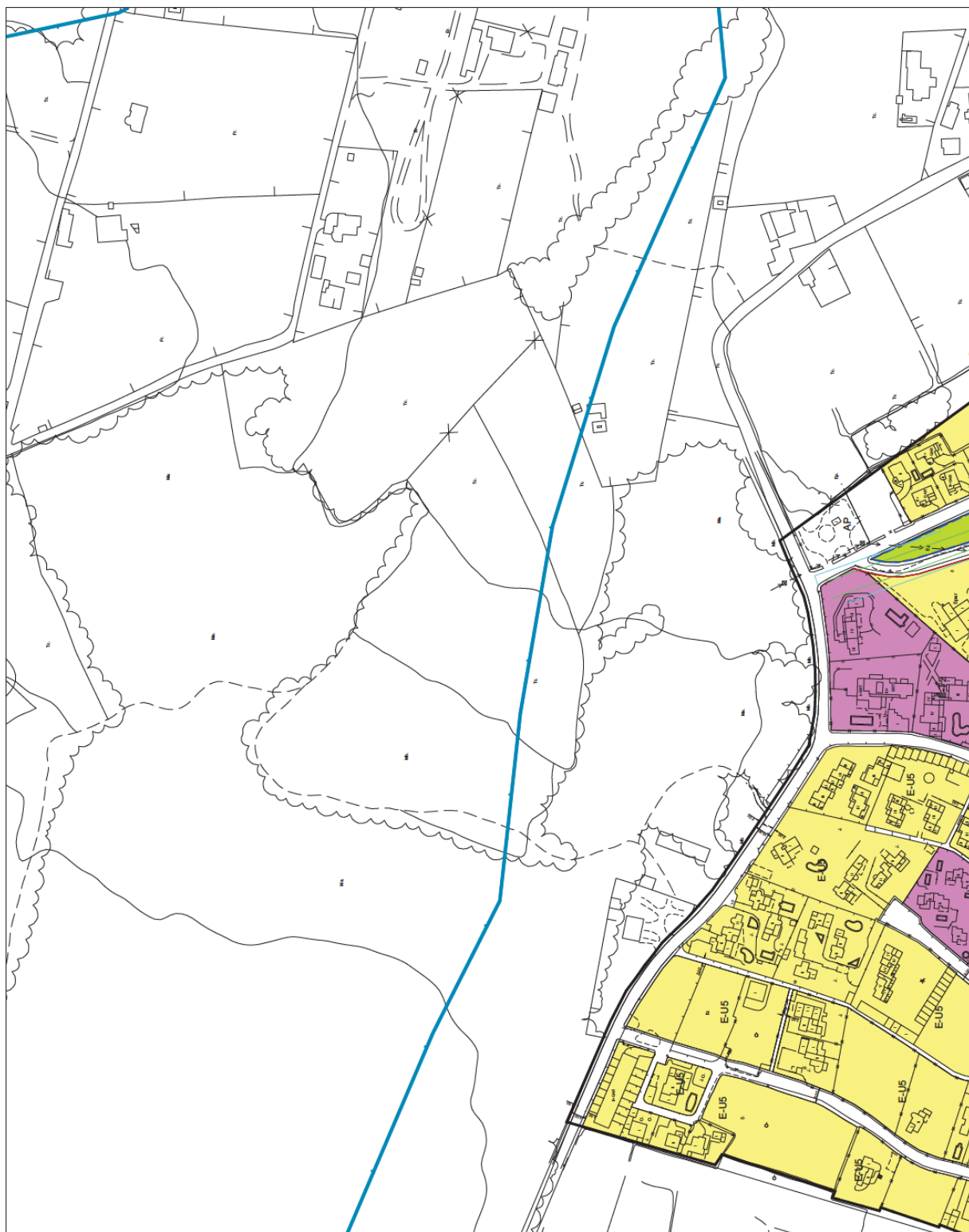
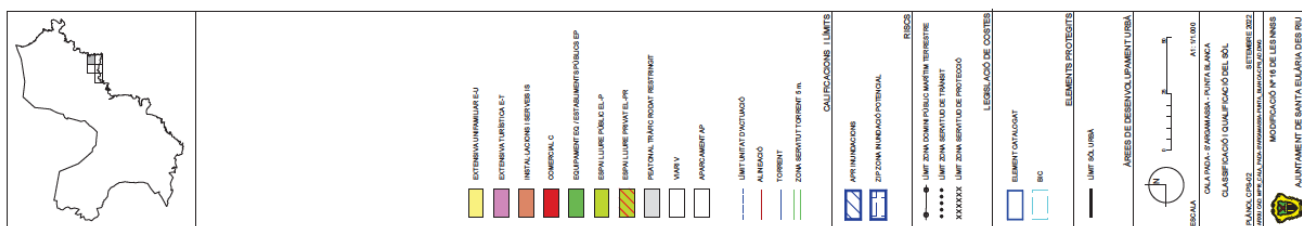










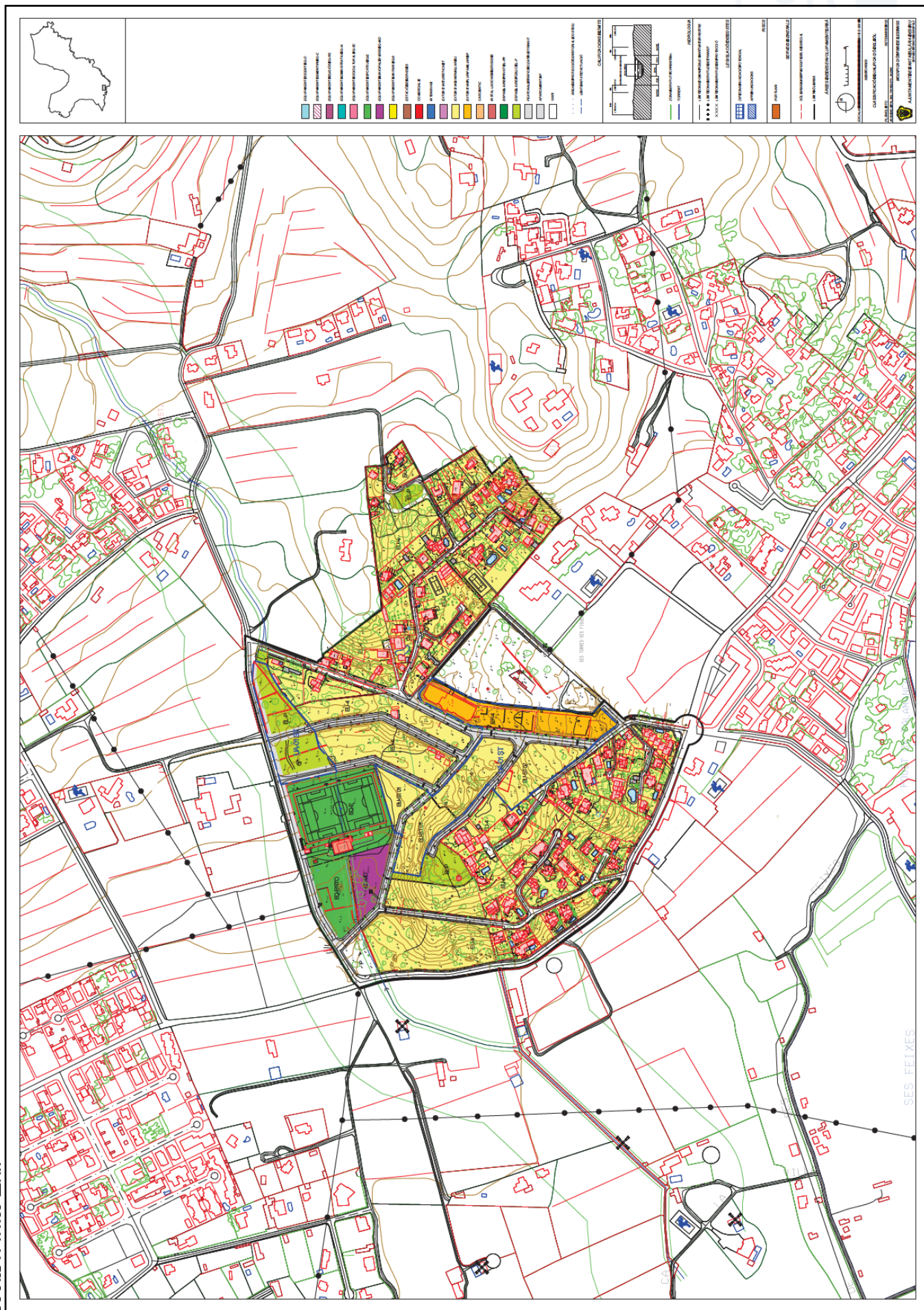


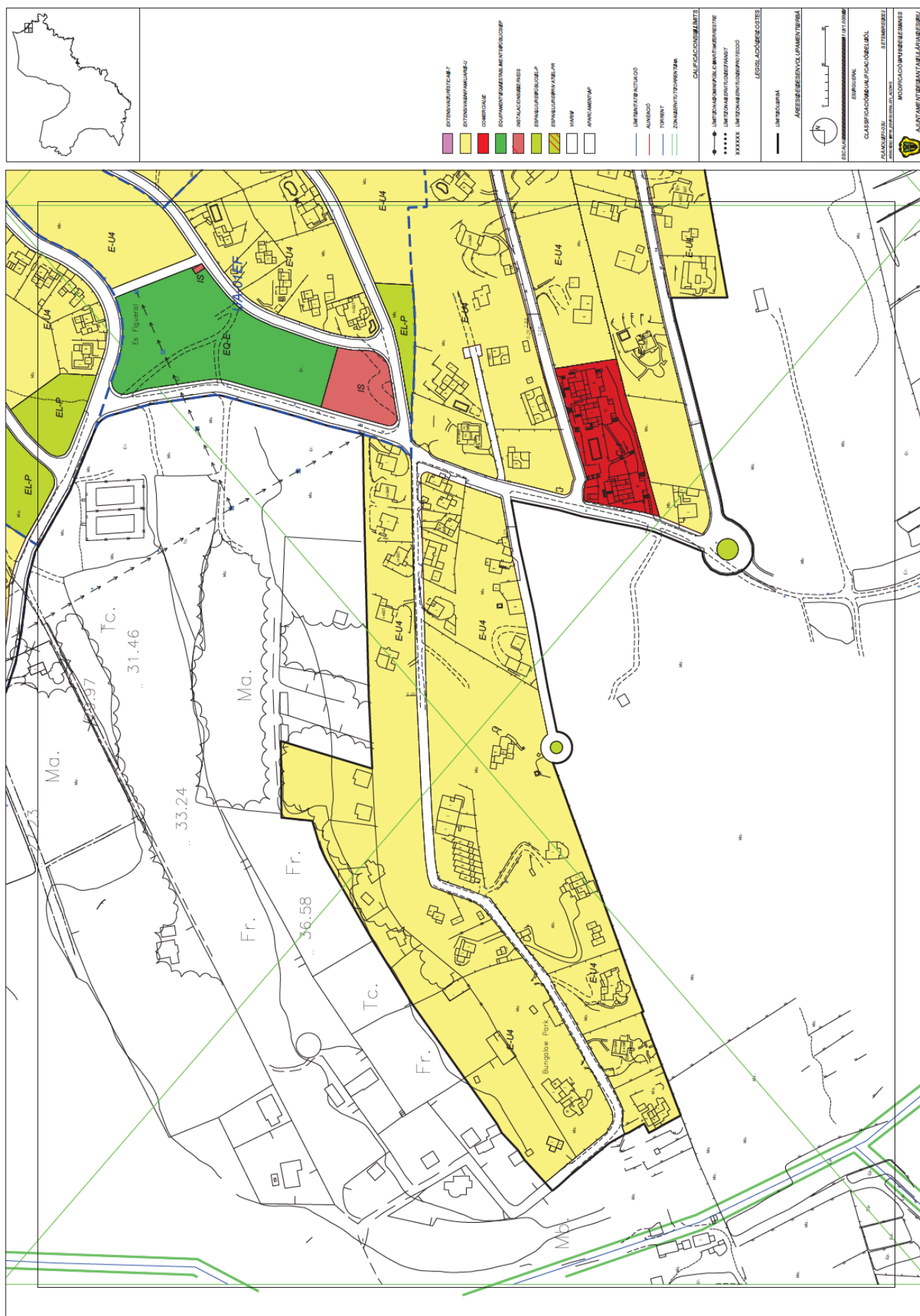




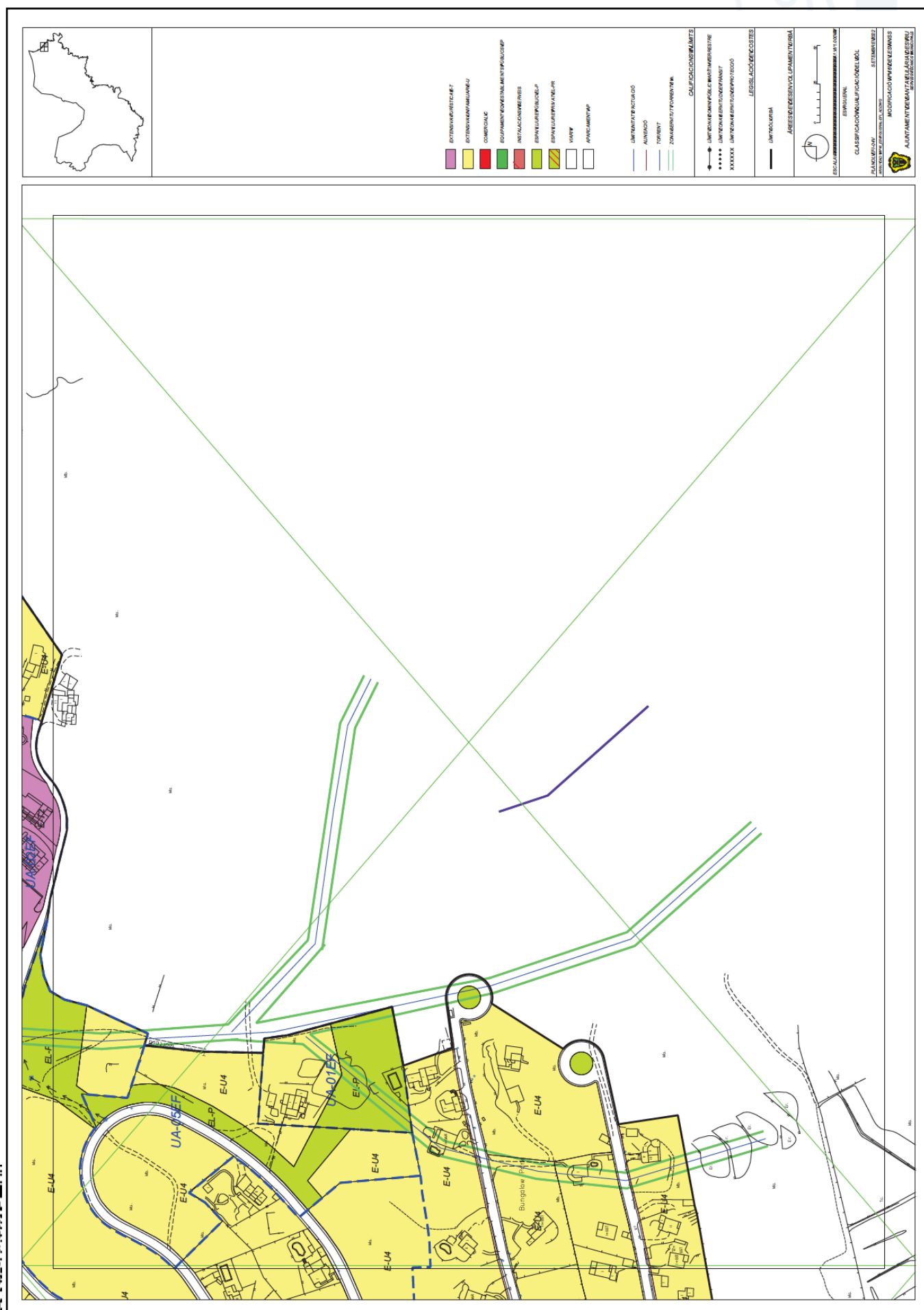


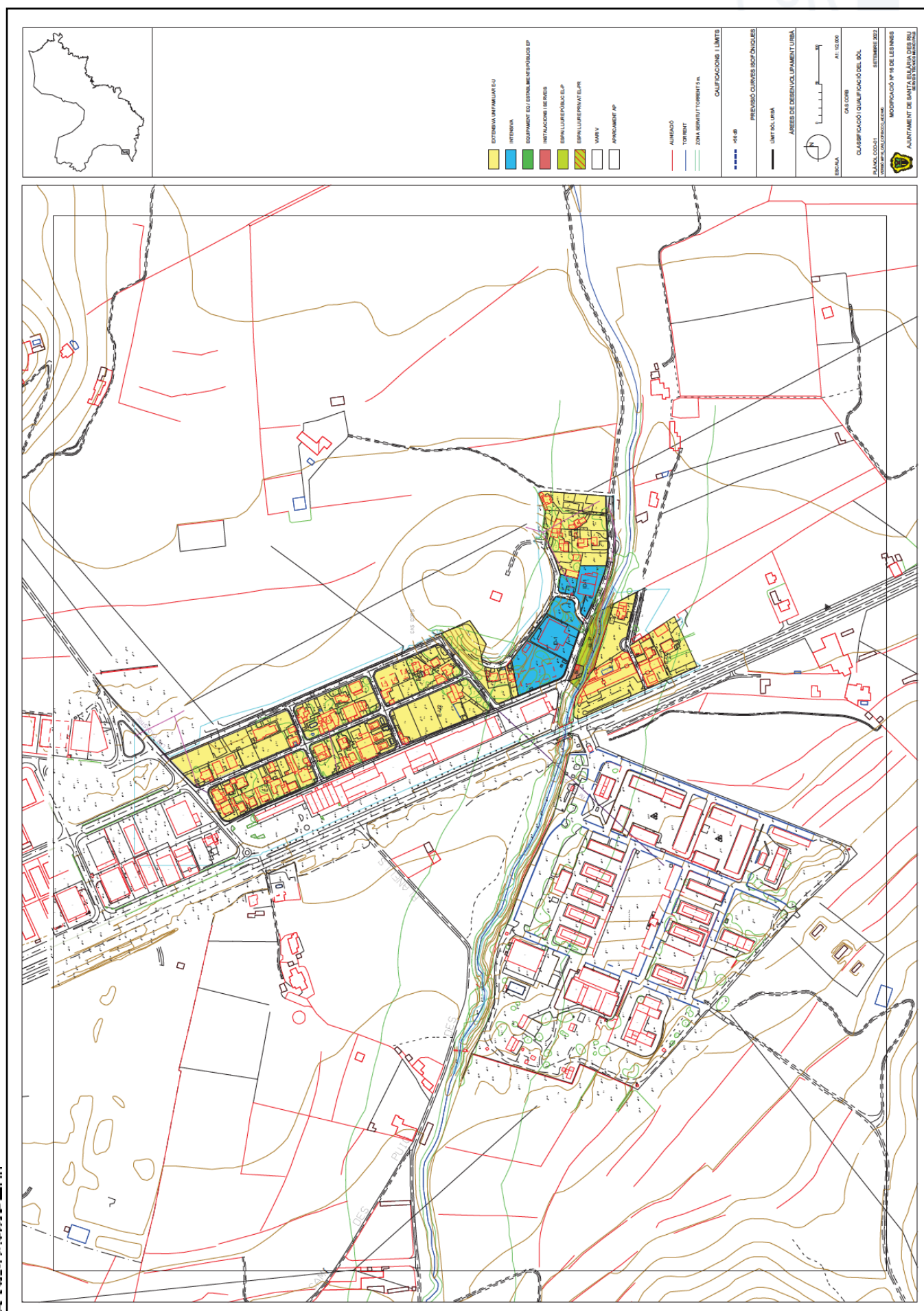


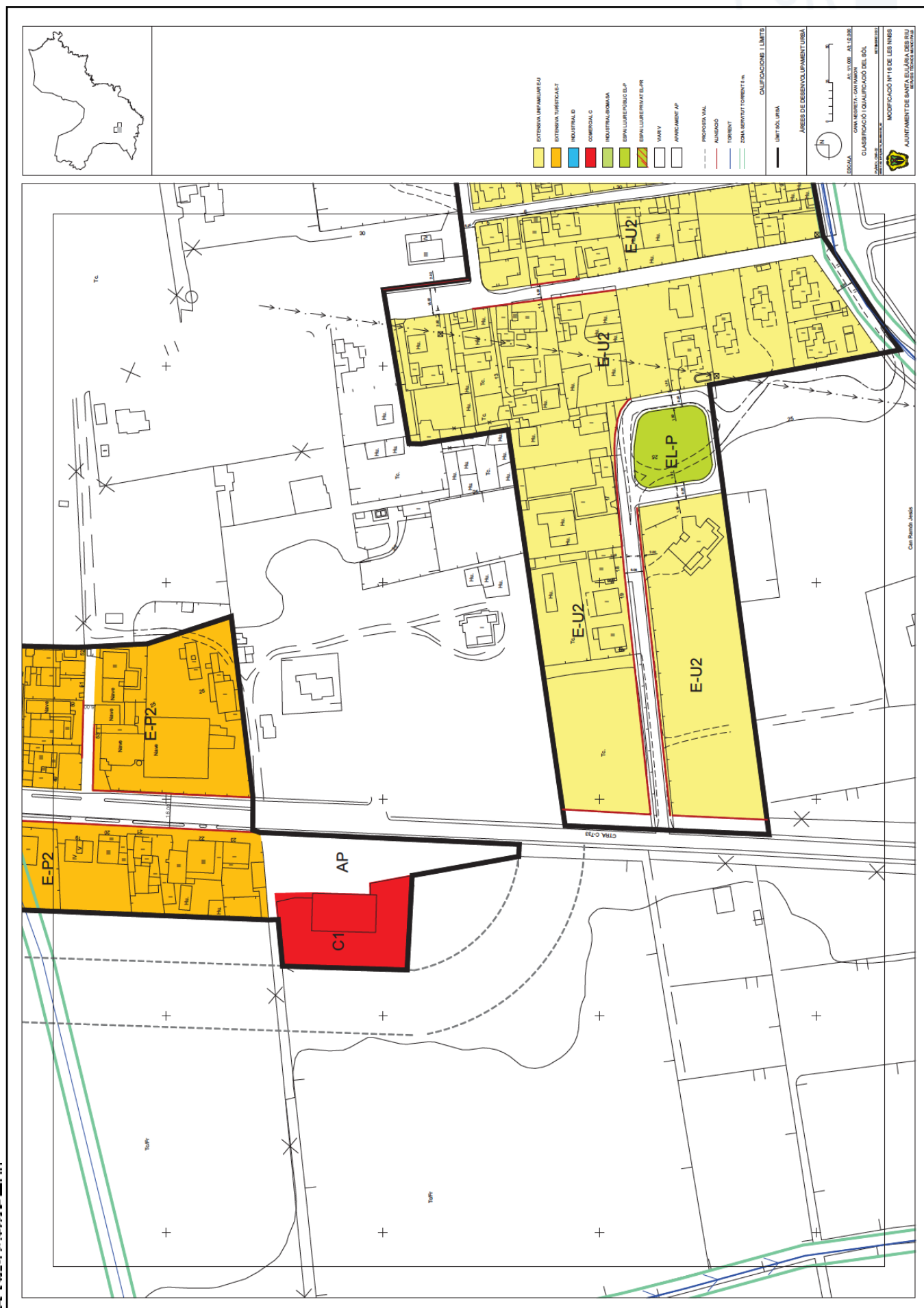




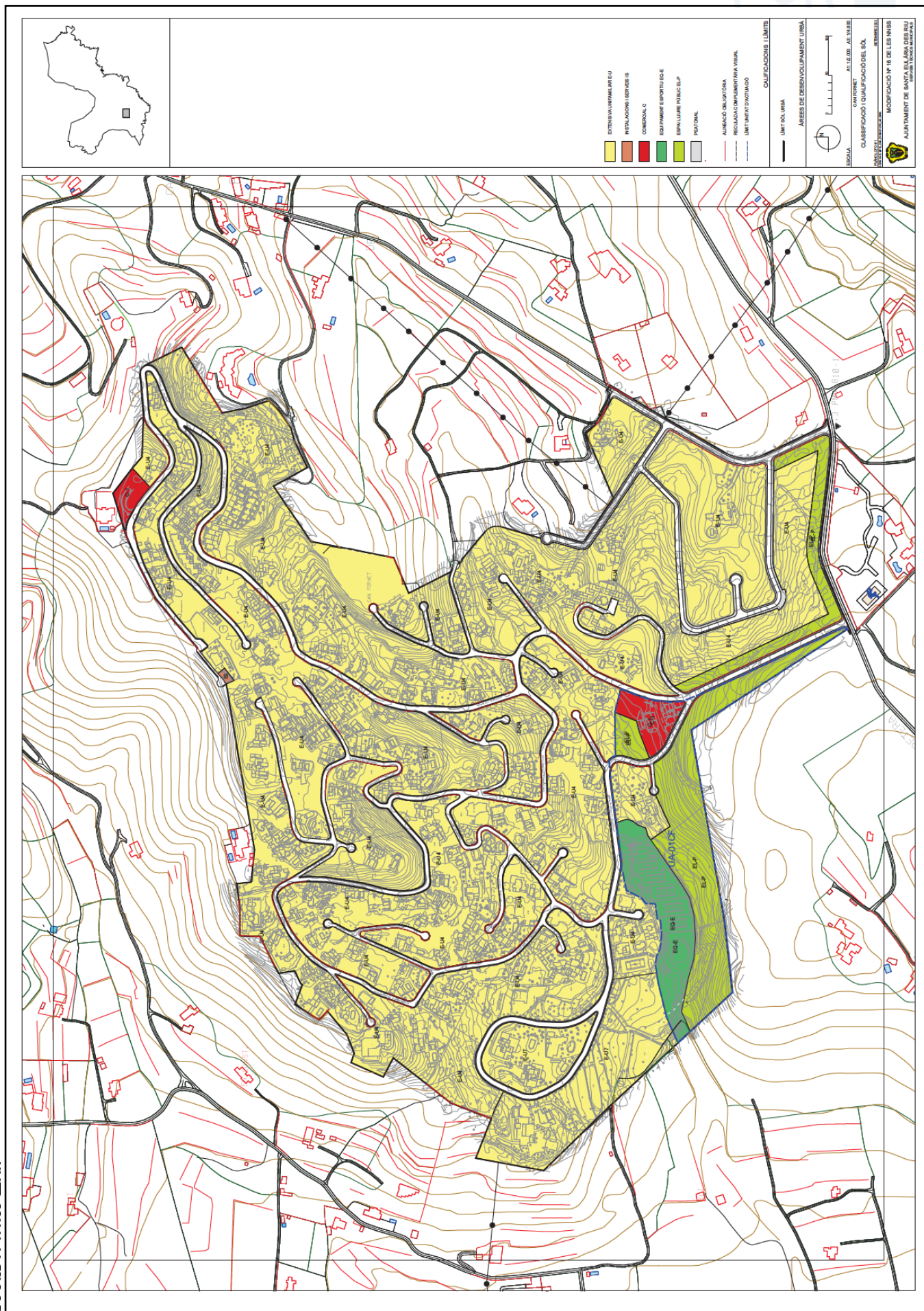




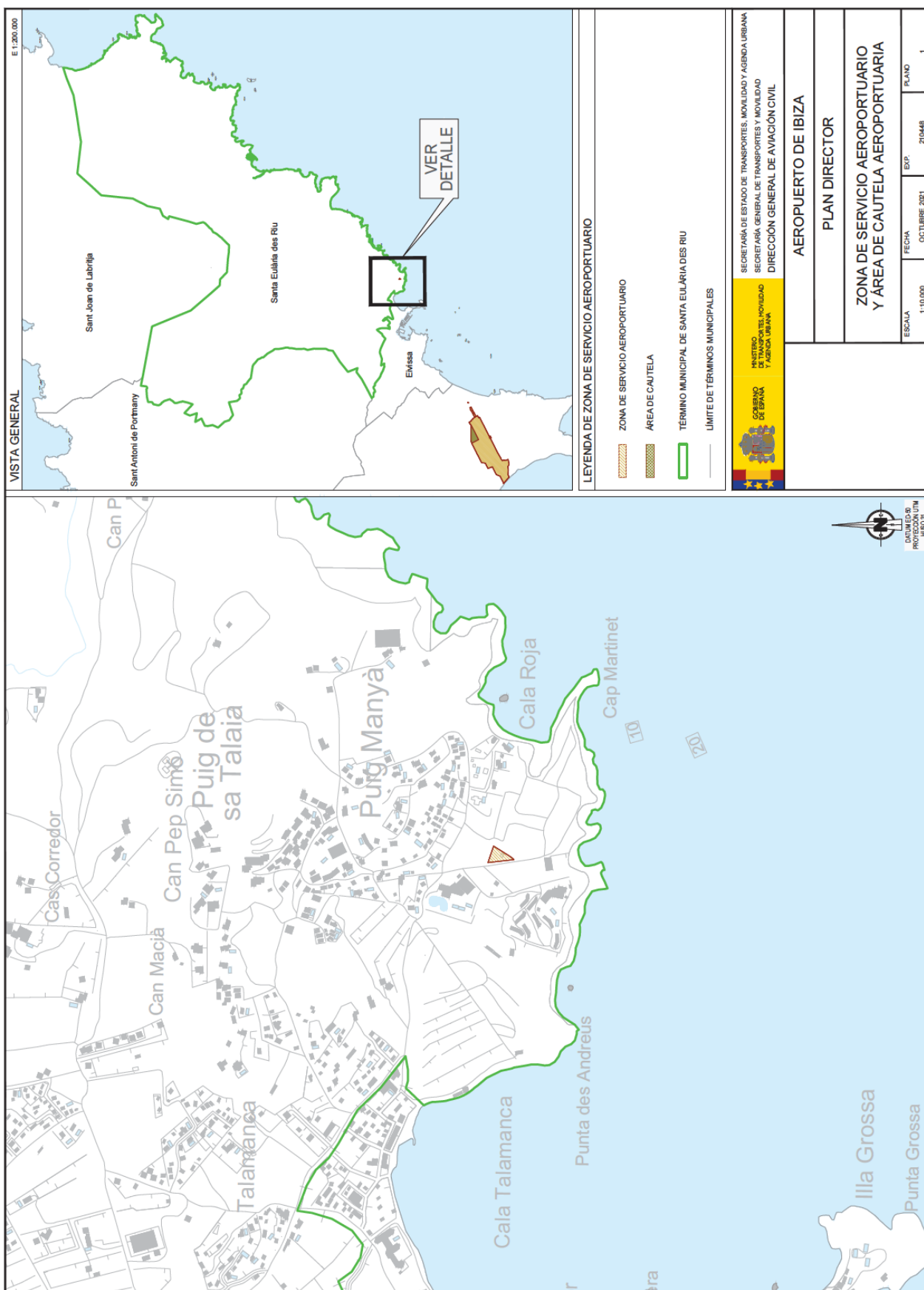










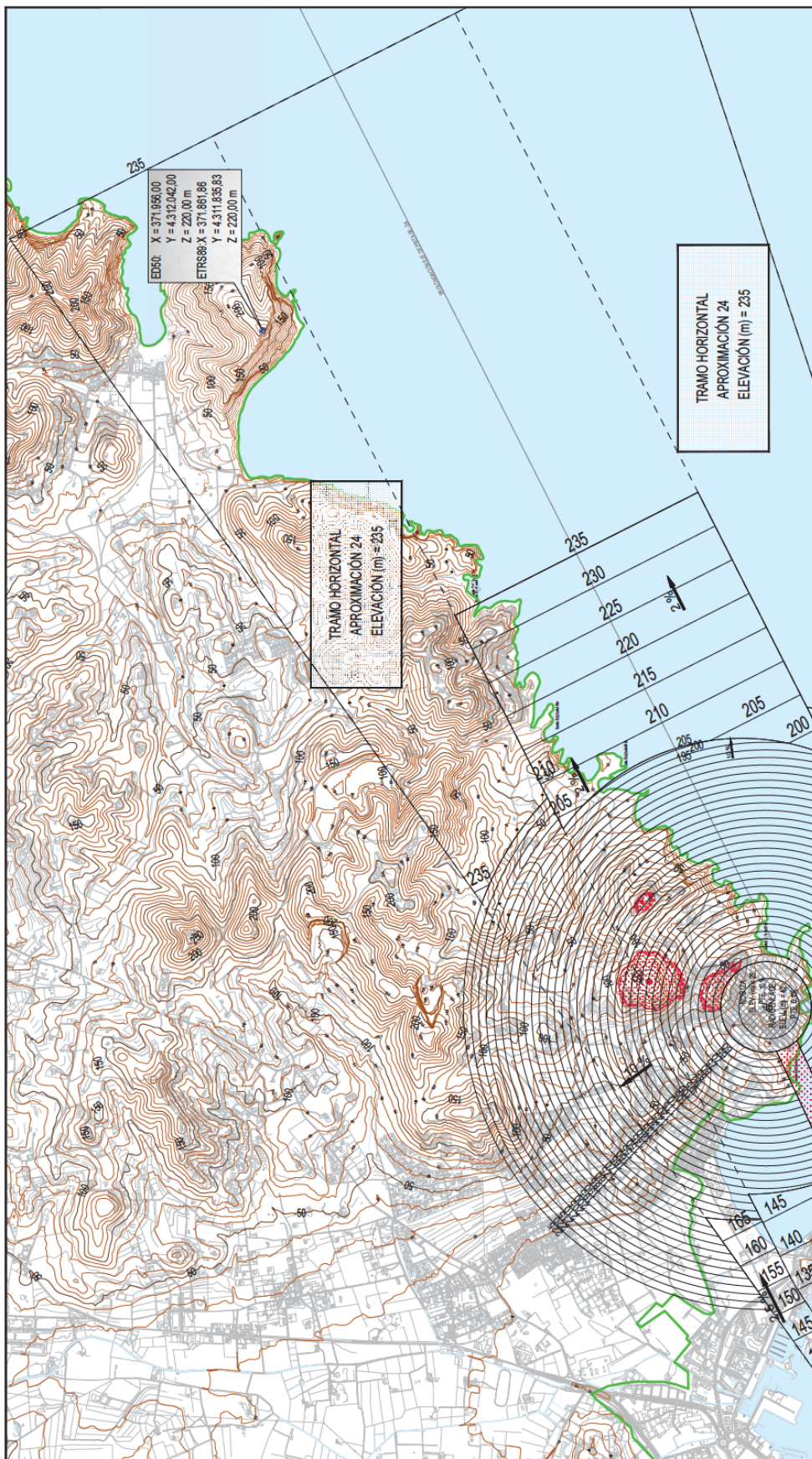


FIRMADO

ELABORADO por : FERRINDEZ-RUEGAS POMBO, ALVARO JOSE, A fecha: 25/10/2022 05:44 PM  
 SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACION AEREA  
 Total folios: 4 (3 de 4) - Código Seguro de Verificación: MFOM025813BD13EF78/18D5DC72D  
 Verificable en <https://sede.mtma.gob.es>



MINISTERIO  
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD  
Y AGENDA URBANA



**GOBIERNO DE ESPAÑA**

**MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA**

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD

DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

**AEROPUERTO DE IBIZA**

**SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

**SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E**

**INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS**

**REAL DECRETO 732/2015**

ESCALA 1:25.000

FECHA OCTUBRE 2021

EXP. 210448

PLANO 2.1

**LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

- SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- COTA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS, OBSTÁCULO
- CURVA DE NIVEL
- TERMINO MUNICIPAL DE SANTA EULÀRIA DES RIU
- LÍMITE DE TERMINOS MUNICIPALES

**VISTA GENERAL**

E 1:200.000

VER DETALLE

FIRMADO

FIRMADO por : FERRANDEZ-IRUEGAS POMBO, ALVARO JOSE. A fecha: 25/10/2022 05:44 PM  
SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AEREA  
Verificable en <https://sede.mtma.gob.es>  
Verificable en <https://sede.mtma.gob.es>  
Total folios: 4 (4 de 4) - Código Seguro de Verificación: MFCM025813BD13E7F7818D5DC72D

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA



