

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

14298

Aprovació definitiva de la modificació puntual número 8 de les normes subsidiàries de SANTA EULÀRIA DES RIU. Adaptació cartogràfica de l'ordenació dels nuclis de ses Torres i Cas Corb amb introducció de modificacions puntuals i correcció d'errors. Modificacions i correcció d'errors en els plànols SEU-05, SEU-06, SEU-08, SEU-09, SEU-10, SEU-11, CPS-01, CPS-03, CPS-04, PPM-02, PPM-04, RCL-02, RCL-03, RCL-04, RCL-05, RCL-06, RCL-07, RCL-08, EFI-04, LVE-05 i MOV-01. Modificacions i ajustos en les normes urbanístiques

APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 8 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANTA EULÀRIA DES RIU. Adaptació cartogràfica de l'ordenació dels nuclis de ses Torres i Cas Corb amb introducció de modificacions puntuals i correcció d'errors. Modificacions i correcció d'errors en els plànols SEU-05, SEU-06, SEU-08, SEU-09, SEU-10, SEU-11, CPS-01, CPS-03, CPS-04, PPM-02, PPM-04, RCL-02, RCL-03, RCL-04, RCL-05, RCL-06, RCL-07, RCL-08, EFI-04, LVE-05 i MOV-01. Modificacions i ajustos en les normes urbanístiques.

Per Acord adoptat pel Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu en sessió ordinària celebrada en data 26 d'agost de 2015 s'ha aprovat amb caràcter definitiu la modificació puntual número 8 de les Normes subsidiàries de planejament del TM de Santa Eulària des Riu. Adaptació cartogràfica de l'ordenació dels nuclis de ses Torres i Cas Corb amb introducció de modificacions puntuals i correcció d'errors. Modificacions i correcció d'errors en els plànols SEU-05, SEU-06, SEU-08, SEU-09, SEU-10, SEU-11, CPS-01, CPS-03, CPS-04, PPM-02, PPM-04, RCL-02, RCL-03, RCL-04, RCL-05, RCL-06, RCL-07, RCL-08, EFI-04, LVE-05 i MOV-01. Modificacions i ajustos en les normes urbanístiques, el contingut del qual és el següent:

Primer.- Aprovar definitivament la Modificació número 8 de les Normes subsidiàries de planejament de Santa Eulària des Riu. Adaptació cartogràfica de l'ordenació dels nuclis de ses Torres i Cas Corb amb introducció de modificacions puntuals i correcció d'errors. Modificacions i correcció d'errors en els plànols SEU-05, SEU-06, SEU-08, SEU-09, SEU-10, SEU-11, CPS-01, CPS-03, CPS-04, PPM-02, PPM-04, RCL-02, RCL-03, RCL-04, RCL-05, RCL-06, RCL-07, RCL-08, EFI-04, LVE-05 i MOV-01. Modificacions i ajustos en les normes urbanístiques, amb resolució de les al·legacions presentades durant el tràmit d'informació pública en el sentit que es desprèn dels informes emesos sobre aquestes, i que aquesta corporació assumeix plenament com a motivació d'aquesta resolució pel que fa a la seua estimació i desestimació de conformitat amb el detall següent:

1. RGE 201500004370 de 24.03.2015. Acceptar conforme l'assenyalat als informes.
2. RGE 201500005091 de 08.04.15 complementada amb un 'altra presentada amb RGE 201500006787 de 07/05/2015. Acceptar conforme l'assenyalat als informes.
3. RGE 201500005201 de 09/04/2015). Acceptar conforme l'assenyalat als informes.
4. RGE 201500005249 de 10.04.2015 complementada amb un 'altra amb RGE 201500006416 de 29.04.15. Acceptar parcialment conforme l'assenyalat als informes.
5. RGE 201500005301 de 10.04.2015. Acceptar conforme l'assenyalat als informes.
6. RGE 201500005361 de 13.04.15. Acceptar conforme l'assenyalat als informes.
7. RGE 201500005377 de 13.04.15. No acceptar
8. RGE 201500005379 de 13.04.15. Acceptar conforme l'assenyalat als informes.
9. RGE 201500005381 de 13/04/2015. Acceptar conforme l'assenyalat als informes.
10. RGE 201500005622 de 16.04.2015. No acceptar però tenir en compte pel futur pla especial de Roca Llisa.
11. RGE 201500007679 de 20.05.2015. Excloure de l'expedient de la modificació l'eliminació dels trams viaris a que l'al·legació es refereix, mantenint en l'àmbit l'ordenació actualment vigent excepte la correcció de l'error a que l'apartat 10.3 de la Memòria es refereix.

Segon.- Publicar el contingut del present acord en el Butlletí Oficial de les Illes Balears així com també en la web municipal el contingut complet de la present modificació n. 8 de les NS.

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

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



Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, amb seu a Palma (Mallorca) en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la publicació del present acord, de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la jurisdicció contenciosa administrativa.

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

En aplicació dels articles 70.2 i 70.ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, es procedeix a la seua publicació.

Santa Eulària des Riu, a 14 de setembre de 2015

El Alcalde

Vicente Mari Torres

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Introducció

1 La Modificació puntual número 8 de les Normes subsidiàries de Santa Eulària des Riu (NS) té per objecte que com a conseqüència de la tramitació efectuada es modificarà o complementarà amb els aspectes que en els apartats 9, 10, 11 i 12 d'aquesta Memòria s'assenyalen:

1.1 Efectuar la translació, sobre la cartografia urbana a escala 1:1000 dels nuclis urbans de ses Torres i Cas Corb elaborada per SITIBSA, de les determinacions de caràcter gràfic mitjançant les quals les NS vigents defineixen l'ordenació detallada de dits nuclis i, aprofitant dita translació:

- a. Introduir certes modificacions de detall del sistema viari definit en tots dos nuclis, recollint sistema viari al nucli de Cas Corb, substituint per una servitud de pas el vial definit en determinada parcel·la del nucli de ses Torres a fi de tenir accés a les infraestructures que el travessen i que resulta de molt difícil execució, i corregint les alineacions d'un fons de sac previst en dit nucli de ses Torres, al final del carrer del Kiwi, que s'ha grafiat de forma diferent a la prevista en l'ordenació de la zona.
- b. Corregir els errors detectats pel que fa a l'assignació i els límits de les diferents qualificacions ajustant-los a la realitat física i/o cadastral.
- c. Requalificar com a EQ-E i EQ-MD la parcel·la d'equipament sociocultural EQ-SC prevista al nord del nucli de ses Torres a fi d'ampliar les possibilitats d'ús de tal parcel·la d'equipament.

1.2 De forma independent de la translació, introduir una sèrie de modificacions de detall i corregir errors detectats en la documentació gràfica de les NS relativa a l'ordenació dels nuclis de Santa Eulària, Cala Pada-s'Argamassa, Can Pep Simó-es Pouet-Cap Martinet, Roca Llista i es Figuerat, que suposen així mateix reajustaments del sistema viari i límits de qualificació definits.

1.3 Alterar una sèrie de determinacions de les Normes urbanístiques (NU) a fi d'incorporar-hi aspectes fins ara no regulats, completar els aspectes la regulació dels quals s'ha revelat insuficient, corregir una sèrie d'errors detectats i modificar una sèrie de determinacions que s'han revelat de problemàtica aplicació i que es concreten a:

- a. Adaptar les limitacions dels estudis de detall al que assenyala l'article 46.2 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (LOUS)
- b. Corregir error detectat en l'article 5.1.03.4.e) que recull el que assenyala l'apartat 2.1 de la Norma 33 del PTI però obvia el que disposa l'apartat 2.2 d'aquesta, la qual cosa planteja un problema insoluble en sòls urbans en què els drets estan consolidats.
- c. Introduir l'ús detallat de residencial turístic, ús temporal de segona residència o vacacional destinat fonamentalment a albergar població no permanent, basant-se en el qual es pretén ordenar l'ús residencial a les zones turístiques del terme, i incloure dins dels equipaments assistencials les activitats relacionades amb l'atenció a la tercera edat, que no estan contemplades en les NU vigents.
- d. Establir un règim específic pel que fa a les dimensions dels locals comercials existents i unificar en totes les qualificacions el concepte de comerç al detall per referència a la classificació nacional d'activitats econòmiques enlloc de fer-ho per referència al derogat PDS d'equipaments comercials.
- e. Corregir l'actual regulació de les separacions o reculades a partions a fi de possibilitar que als solars en pendent descendent puguin disposar-s'hi els aparcaments en una plataforma a nivell de carrer, evitant la necessitat d'efectuar grans moviments de terra per ubicar-los.
- f. Corregir les ordenances d'estètica aplicables a la zona del Casc Antic CA-2 de Santa Eulària a fi de corregir les disfuncions detectades i ajustar la regulació a les característiques reals de les edificacions existents.



- g. Corregir error detectat en la regulació general dels establiments turístics, que incloïa un supòsit que no existeix al terme municipal, ja que les NS no contemplen cap sòl classificat com a urbanitzable i mancat de pla parcial aprovat.
- h. Corregir l'assenyalat en la disposició addicional segona a fi de matisar el que s'hi assenyalava quan hi ha alteració de l'ús inicialment previst en el pla parcial i definir un règim transitori per als àmbits dels nuclis de Jesús i Santa Eulària subjectes a Pla especial.

2 La translació de determinacions gràfiques contemplada en aquesta Modificació s'inscriu en el projecte global de translació, sobre la cartografia oficial de la CAIB, de la totalitat de determinacions gràfiques de les NS, que s'inicià mitjançant les Modificacions n. 1, 3 i 4 de les NS, i que es continuarà en fases successives respecte de la resta de nuclis urbans.

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

Juntament amb la translació s'ha modificat l'escala a la qual dites determinacions es representen a fi de millorar-ne el grau de lectura i comprensió de manera compatible amb el grau de precisió exigible.

3 Les determinacions de caràcter gràfic que són objecte de la translació són les que es contenen en els plànols següents del document definitivament aprovat:

- a. Plànols de la sèrie CCO, qualificació del sòl del nucli urbà de Cas Corb: CCO-01 i CCO-02, a escala 1:1000, que passen a ser substituïts pel plànol CCO a escala 1:2000.
- b. Plànols de la sèrie STO, qualificació del sòl del nucli urbà de ses Torres: STO-01 i STO-02, a escala 1:1000, que passen a ser substituïts pel plànol STO a escala 1:2000.

Les determinacions de caràcter gràfic que són objecte de modificació i correcció d'errors de forma independent de la translació són les que es contenen en els plànols següents del document definitivament aprovat:

- a. Plànols SEU-05, SEU-06, SEU-08, SEU-09, SEU-10, SEU-11 de la sèrie SEU, qualificació del sòl del nucli urbà de Santa Eulària des Riu a escala 1:1000.
- b. Plànols CPS-03 i CPS-04 de la sèrie CPS, qualificació del sòl del nucli urbà de Cala Pada-S'Argamassa a escala 1:1000.
- c. Plànols PPM-02 i PPM-04 de la sèrie PPM, qualificació del sòl del nucli urbà de Can Pep Simó-es Pouet-Cap Martinet a escala 1:1000.
- d. Plànol RCL-04 de la sèrie RCL, qualificació del sòl del nucli urbà de Roca Llisa a escala 1:1000.
- e. Plànol EFI-04 de la sèrie EFI, qualificació del sòl del nucli urbà des Figuerol a escala 1:1000.

Per últim, els articles de les NU que són objecte de la Modificació són els següents:

- a. Article 5.1.03. Compliment dels paràmetres edificatoris
- b. Article 5.2.02. Classificació i definició dels usos globals i detallats
- c. Article 5.5.01. Alçària lliure, dimensions i accessibilitat dels locals
- d. Article 6.2.06. Separacions o reculades a partions
- e. Article 6.3.01. Ordenances particulars de la zona de Cas Antic (CA)
- f. Article 6.3.05. Ordenació dels establiments d'allotjament turístic
- g. Disposició addicional segona i fitxes de les UA-05SE i UA-01EF de l'annex II de les NU.

Normativa urbanística aplicable

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

Translació de determinacions

5 Com s'ha assenyalat, la Modificació contempla, en primer lloc, la translació de les determinacions gràfiques mitjançant les quals les NS

defineixen l'ordenació detallada dels nuclis urbans de ses Torres i Cas Corb, des de la seua base cartogràfica inicial a la cartografia urbana de SITIBSA, que constitueix la base dels diferents sistemes d'informació geogràfica que es troben en fase d'elaboració en l'àmbit de la Comunitat Autònoma.

Com també s'ha dit, juntament amb la translació s'ha modificat l'escala a què dites determinacions es representen, des de l'original 1:1000 que constitueix la base cartogràfica de les NS definitivament aprovades, a la 1:2000 que ara s'estableix amb caràcter general per a la translació homogènia de les determinacions de les NS relatives a l'ordenació de la totalitat del sòl urbà del terme, i que s'ha adoptat tenint en compte, sobretot, la futura definició de l'ordenació dels nuclis que tenen un àmbit superficial més gran, en els quals l'escala 1:1000 actualment emprada provoca una multiplicitat de documentació gràfica que dificulta la lectura conjunta de l'ordenació definida.

L'escala 1:2000 ara emprada permetrà millorar el grau de lectura i comprensió de l'ordenació de manera compatible amb el grau de precisió exigible, sense que això suposi minva de dita precisió ateses les possibilitats que les noves tecnologies de representació faculden, i permet, en el cas concret dels dos nuclis que són objecte de dita translació en la Modificació n. 8, la representació en un únic plànol de la totalitat dels seus respectius àmbits, permetent, com ja s'ha dit, una lectura unitària, millor i més completa de l'ordenació establerta.

Per últim, s'ha d'assenyalar que la modificació en les escales afecta només l'escala a què es representen les determinacions, no l'escala a què s'han definit tals determinacions, que ha estat sempre l'escala 1:1.000 de la cartografia urbana de SITIBSA, idèntica a l'emprada per a l'elaboració de la documentació gràfica del document definitivament aprovat, per la qual cosa la precisió en la definició no resulta alterada.

Alteracions de l'ordenació detallada introduïdes en la translació

6 Les alteracions de l'ordenació vigent que la Modificació introdueix en la documentació gràfica de les NS amb ocasió de la translació són les següents:

6.1 Al nucli de ses Torres:

6.1.1 Correcció amb caràcter general dels errors detectats pel que fa als límits de les distintes qualificacions ajustant-los a la realitat física i/o cadastral i revisió generalitzada de les alineacions viàries definides, que ara s'estableixen sota un criteri unitari, assenyalant els trams en què han d'ajustar-se les actuals i corregint els errors d'assignació a viari públic de trams corresponents a accessos o aparcaments privats.

6.1.2 Correcció de les alineacions definides per al fons de sac previst al final del carrer del Kiwi ajustant-les al que preveu l'ordenació inicial de la zona, atès que aquestes compleixen sobradament tal funcionalitat i resulta gratuït preveure'n una de diferent que obliga, a més, a alterar la reparcel·lació dels terrenys i l'equidistribució definitivament aprovades.

6.1.3 Substitució, per la previsió d'una zona de servitud de pas d'idèntica amplada, del vial de 3 m d'amplada actualment previst en determinada parcel·la del nucli a fi de tenir accés al traçat de la xarxa de clavegueram que hi transcorre i que resulta tècnicament inviable atès el desnivell existent.

6.1.4 Requalificació en part com a equipament esportiu EQ-E i en part com a equipament municipal divers EQ-MD de la parcel·la al nord de l'esmentat nucli de ses Torres i actualment qualificada com a equipament sociocultural EQ-SC amb la finalitat d'ampliar les zones esportives del nucli i les possibilitats d'ús de la resta de dit equipament.

6.2 Al nucli de Cas Corb:

6.2.1 Correcció amb caràcter general dels errors detectats quant als límits de les distintes qualificacions ajustant-los a la realitat física i/o cadastral i revisió generalitzada de les alineacions viàries definides, que ara s'estableixen sota un criteri unitari, assenyalant els trams en què hagin d'ajustar-se a les actuals i corregint els errors d'assignació a viari públic de trams corresponents a accessos o aparcaments privats.

6.2.2 Incorporació de les alineacions del viari existent i no grafiat en la documentació gràfica de les NS mitjançant la qual s'ordena el nucli de Cas Corb.

6.2.4 Requalificació com a zona industrial ID-1 d'una parcel·la de dit nucli actualment qualificada com a E-U2 i en la qual hi ha unes instal·lacions de proveïment d'aigua.

Alteracions de l'ordenació detallada introduïdes de forma independent de la translació

7 Com s'ha assenyalat a l'inici, de forma independent de la translació, la Modificació inclou la modificació d'una sèrie d'aspectes puntuals i la correcció d'errors detectats en la documentació gràfica mitjançant la qual les NS vigents defineixen l'ordenació dels nuclis de Santa Eulària, Cala Pada-S'Argamassa, Can Pep Simó-es Pouet-Cap Martinet i Roca Llisa, que s'han conegut amb motiu de la tramitació d'expedients d'obres o de la tramitació d'instruments de gestió del planejament que resulten afectats per això.

Atesa la urgència de resoldre'ls a què obliga l'estat de la tramitació de dits expedients, els errors es corregeixen ara sobre la cartografia actual

de les NS i seran en el seu dia incorporats a les respectives translacions sobre la nova cartografia.

Les modificacions i correccions d'errors afecten els plànols següents de les sèries SEU, CPS i PPM:

- a. Plànols SEU-05, SEU-06, SEU-08, SEU-09, SEU-10, SEU-11 de la sèrie SEU, qualificació del sòl del nucli urbà de Santa Eulària des Riu a escala 1:1000.
- b. Plànols CPS-03 i CPS-04 de la sèrie CPS, qualificació del sòl del nucli urbà de Cala Pada-s'Argamassa a escala 1:1000.
- c. Plànols PPM-02 i PPM-04 de la sèrie PPM, qualificació del sòl del nucli urbà de Can Pep Simó-es Pouet-Cap Martinet a escala 1:1000.

I es concreten en els aspectes següents:

7.1 Correcció de l'error detectat en els plànols SEU-08 i SEU-11 consistent en l'assignació de la qualificació d'hotelera ET-3 a uns terrenys per considerar que pertanyien a la parcel·la de l'Apartotel Orquídea quan en realitat són de diferent titularitat i alberguen usos residencials, i se'ls assigna ara en la correcció la qualificació E-P4, que és la general de l'ús residencial de la zona en què s'ubiquen.

7.2 Correcció de l'error detectat en els plànols SEU-05 i SEU-06 consistent en un deficient grafiat de les determinacions per a l'ordenació dels terrenys inclosos en la unitat d'actuació en sòl urbà UA-04SE, que no s'ajusten al que es defineix en la fitxa de la unitat ni a l'assenyalat en el Conveni de planejament subscrit amb els titulars de dits terrenys, basant-se en els quals es definiren les característiques bàsiques per a la seua ordenació que figuren en la fitxa esmentada.

La correcció no afecta les determinacions d'aprofitament de la unitat, que venen expressament determinades en la respectiva fitxa de l'annex II.

7.3 Correcció de l'error detectat en els plànols SEU-05, SEU-06, SEU-09 i SEU-10 consistent en un deficient grafiat de les determinacions per a l'ordenació dels terrenys inclosos en la unitat d'actuació en sòl urbà UA-08SE, que no s'ajusten al que es defineix en la fitxa de la unitat ni al que s'assenyala en el Conveni de planejament subscrit amb els titulars de dits terrenys, basant-se en els quals es definiren les característiques bàsiques per a la seua ordenació que figuren en la fitxa.

La correcció no afecta les determinacions d'aprofitament de la unitat, que ve expressament determinada en la respectiva fitxa de l'annex II.

7.4 Correcció de l'error detectat en el plànol SEU-10 consistent en un deficient grafiat de les determinacions per a l'ordenació dels terrenys inclosos en la unitat d'actuació en sòl urbà UA-09SE, que no s'ajusten al que s'estableix en la fitxa de la unitat ni al que es defineix en el Pla especial d'accessos i infraestructura viària a l'auditori i centre cultural de Santa Eulària, les determinacions dels quals incorporen les NS, tal com s'assenyala en la Memòria.

La correcció no afecta les determinacions relatives a l'edificabilitat factible en la unitat que ve expressament determinada en la respectiva fitxa de l'annex II, mantenint la definida pel Pla especial abans esmentat.

7.5 Modificació de l'ordenació definida per les NS vigents per als terrenys inclosos en la UA-05SE i que es conté en el plànol SEU-09 de la seua documentació gràfica, substituint el vial d'accés rodad actualment previst i que no té sentit atesa l'escassa longitud, per un pas per a vianants que connecta amb l'espai lliure públic lineal del passeig Marítim.

La Modificació no suposa increment de l'aprofitament de la unitat, que es manté inalterable tal i com es dedueix de la fitxa modificada que a continuació es reproduïx, en la qual entre parèntesi i en cursiva s'assenyalen els paràmetres anteriors, en la qual s'han corregit els errors detectats i actualitzat, a més, la tipologia de l'actuació urbanística que contempla per adaptar-la a les definides per la LOUS:

05. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-05SE

a).- Situació, àmbit i objecte.

Se situa al centre del nucli de Santa Eulària, al passeig Marítim i té per objecte l'obtenció dels espais lliures públics i viaris que s'hi inclouen per a la compleció del passeig.

b).- Criteris d'ordenació.

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

Condicions urbanístiques d'aplicació a la zona VE:

- Alçària màxima: PB+4
- Ocupació màxima: 40%



- Reculades a partions: 6 m

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 1.291 m² (1.055 m²)
- Superfície mínima d'espai viari (V): 257 m² (546 m²)
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 1.548 m² (1.601 m²)

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar VE: 2.628 m² (2.884 m²)
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 2.628 m² (2.884 m²)
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: 3.801 m² de sostre residencial
- Densitat màxima d'ús residencial: 32 habitatges (96 habitants)

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 4.176 m² (4.485 m²)

e).- Sistema d'actuació: Compensació

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

7.6 Correcció de les alineacions viàries definides en el plànol SEU-05 de la documentació gràfica de les NS vigents per a determinats terrenys de la zona de sa Rota d'en Pere Cardona, ajustant-se al replantejament sobre el terreny efectuat pels ST municipals de forma ajustada a les edificacions i serveis preexistents, en la forma que es grafia més amunt.

7.7 La correcció de l'error detectat en el plànol CPS-03 de la documentació gràfica de les NS vigents, mitjançant la qual s'ordenen els terrenys del nucli de Cala Pada-s'Argamassa, que consisteix en el no reconeixement dels accessos a través d'espai lliure privat a una sèrie de parcel·les preexistents, accessos que ara es requalifiquen com a espai lliure privat EL-PR, en la forma que es grafia més avall.

7.8 Correcció de l'error detectat en el plànol CPS-04 de la documentació gràfica de les NS vigents, consistent en la qualificació com a viari públic d'uns terrenys que, en la realitat, constitueixen l'accés rodat privat interior a una parcel·la i que ara es requalifiquen com a espai lliure privat EL-PR i E-U4, en la forma que es grafia més avall.

7.9 Correcció de l'error detectat en el plànol PPM-02 de la documentació gràfica de les NS, consistent en l'assignació de la qualificació IC a uns terrenys en els quals hi ha un habitatge i que es requalifiquen ara d'acord amb la qualificació E-U4 que és la general de la zona per a l'ús residencial, en la forma que es grafia més avall.

7.10 Modificació de l'ordenació definida per les NS vigents en determinats terrenys ubicats al sud del nucli de Can Pep Simó, eliminant un tram de vial perimetral previst que no té cap sentit, ja que donaria bàsicament accés a terrenys qualificats com a sòl rústic, que se substitueix parcialment per uns terrenys que es requalifiquen com a espai lliure públic EL-P, inedificable i de protecció a les instal·lacions del radiofar de Punta Martinet i queden la resta de terrenys desclassificats.

7.11 Correcció de l'error detectat en el plànol RCL-04 de la documentació gràfica de les NS relativa a l'ordenació del nucli de Roca Llisa, consistent en una errònia definició de les alineacions del vial d'accés al camp de golf, que no s'ajusten a l'efectivament executat i afecten innecessàriament una edificació existent.

7.12 Avançant previsió continguda en el Pla especial de la zona, actualment en fase de formulació, definició d'un nou espai lliure públic de caràcter lineal en l'àmbit de l'actual UA-01EF des Figuerol, que és així mateix objecte de subdivisió en dos unitats d'actuació diferents: la UA-01EF i la nova UA-05EF.

Les característiques de la UA-01EF es recullen en la fitxa corresponent i, una vegada corregits els errors numèrics que s'hi detecten, són les següents:

01. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-01EF

a).- Situació, àmbit i objecte.

Se situa al nucli des Figuerol i té per objecte l'obtenció dels terrenys destinats a espai lliure públic, dotacions i viari que s'hi inclouen.



b).- Criteris d'ordenació.

Ordenació directa.

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 8.739 m²
- Superfície mínima de zona d'instal·lacions i serveis (IS): 1.683 m²
- Superfície mínima de viari (V): 7.643 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 18.065 m²

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 42.776 m²
- Superfície màxima de zona d'equipament esportiu (EQ-E): 7.231 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 50.007 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: Segons la qualificació urbanística de la zona.
- Densitat màxima d'ús residencial: Segons la qualificació urbanística de la zona.

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 68.072 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació.

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

Com a conseqüència de la modificació plantejada, dita fitxa resultarà substituïda per les següents, en les quals s'ha actualitzat, a més, la tipologia de l'actuació urbanística que contemplem per adaptar-la a les definides per la LOUS:

01. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-01EF

a).- Situació, àmbit i objecte.

Se situa al nucli des Figueras i té per objecte l'obtenció dels terrenys destinats a espai lliure públic, dotacions i viari que s'hi inclouen.

b).- Criteris d'ordenació.

Ordenació directa.

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 7.645 m²
- Superfície mínima de zona d'instal·lacions i serveis (IS): 1.683 m²
- Superfície mínima de viari (V): 5.481 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 14.809 m²

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 30.052 m²
- Superfície màxima de zona d'equipament esportiu (EQ-E): 7.231 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 37.283 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: Segons la qualificació urbanística de la zona.
- Densitat màxima d'ús residencial: Segons la qualificació urbanística de la zona.





d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 52.092 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació.

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

05. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-05EF

a).- Situació, àmbit i objecte.

Se situa al nucli des Figueras i té per objecte l'obtenció dels terrenys destinats a espai lliure públic, dotacions i viari que s'hi inclouen.

b).- Criteris d'ordenació.

Ordenació directa.

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 2.620 m²
- Superfície mínima de viari (V): 2.162 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 4.782 m²

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 11.198 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 11.198 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: Segons la qualificació urbanística de la zona.
- Densitat màxima d'ús residencial: Segons la qualificació urbanística de la zona.

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 15.980 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació.

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

7.13 Ajustament de les alineacions definides per les NS per a determinat vial de la zona des Puig Manyà a fi d'adaptar-lo a la realitat física i cadastral preexistent, sense minva de la seua funcionalitat.

Modificacions en les NU

8 Les modificacions plantejades en el contingut de les NU tenen per objecte, com s'ha assenyalat abans:

- Adaptar les limitacions dels estudis de detall a l'assenyalat en l'article 46.2 de la LOUS.
- Corregir error detectat en l'article 5.1.03.4.e) que recull l'assenyalat en l'apartat 2.1 de la Norma 33 del PTI però obvia el que disposa l'apartat 2.2 d'aquesta, la qual cosa planteja un problema insoluble en sòls urbans en què els drets estan consolidats.
- Introduir l'ús detallat de residencial turístic, ús temporal de segona residència o vacacional destinat fonamentalment a albergar població no permanent i basant-se en el qual es pretén ordenar l'ús residencial a les zones turístiques del terme, i incloure dins dels equipaments assistencials les activitats relacionades amb l'atenció a la tercera edat, que no estan contemplades en les NU vigents.
- Establir un règim específic pel que fa a les dimensions dels locals comercials existents i unificar en totes les qualificacions el concepte de comerç al detall per referència a la classificació nacional d'activitats econòmiques enlloc de fer-ho per referència al derogat PDS d'equipaments comercials.
- Corregir l'actual regulació de les separacions o reculades a partions a fi de possibilitar que als solars en pendent descendent puguin disposar-s'hi els aparcaments en una plataforma a nivell de carrer, evitant la necessitat d'efectuar grans moviments de terra per disposar-los.
- Corregir les ordenances d'estètica aplicables a la zona del casc antic de Santa Eulària a fi de corregir les disfuncions detectades i ajustar la regulació a les característiques reals de les edificacions existents.
- Corregir error detectat en la regulació general dels establiments turístics, que incloïa un supòsit que no existeix al terme municipal, ja que les NS no contemplen cap sòl classificat com a urbanitzable i mancat de pla parcial aprovat.





h. Corregir el que assenyala la disposició addicional segona a fi de matisar el que s'hi assenyala pel que fa a la parcel·la mínima aplicable en els àmbits de Roca Llisa, s'Argamassa, Cala Llenya i es Figueras quan hi hagi alteració de l'ús inicialment previst en el respectiu pla parcial, i establir un règim transitori d'aplicació fins a l'aprovació del pla especial en els àmbits dels nuclis de Jesús i Santa Eulària que han de ser ordenats mitjançant els plans especials PE-01J, PE-02J, PE-03J i PE-02SE.

Las modificaciones afectan els següents articles de les NU:

8.1 Correcció de l'apartat 1.b).- de l'article 1.2.02, a fi d'adaptar-ne el contingut al que assenyala l'article 46.2 de la LOUS. (.)

8.2 Correcció d'error detectat en l'article 5.1.03.4.e), que no inclou l'assenyalat per l'apartat 2.2 de la Norma 33 del PTI, pel que fa a les limitacions derivades del pendent dels terrenys en àmbits en què les característiques dels teixits o el grau de consolidació de drets no permeti l'aplicació dels criteris generals fixats en l'apartat 2.1 de dita Norma.

8.3 Perfeccionament del contingut de l'article 5.2.02 a fi de:

a. Introduir l'ús detallat de residencial turístic, ús temporal de segona residència o vacacional destinat fonamentalment a albergar població no permanent, basant-se en el qual es pretén ordenar l'ús residencial a les zones turístiques del terme.

b. Incloure dins dels equipaments assistencials les activitats relacionades amb l'atenció a la tercera edat, que no estan contemplades en les NU vigents.

8.4 Modificació de l'article 5.5.01 Alçària lliure, dimensions i accessibilitat dels locals, de les NU vigents, a fi d'establir respecte del paràmetre de superfície mínima un règim específic per als locals existents.

8.5 Modificació de l'article 6.2.06. Separacions o reculades a partions de les NU vigents a fi de possibilitar que als solars en pendent descendent puguin disposar-s'hi els aparcaments en una plataforma a nivell de carrer, evitant la necessitat d'efectuar grans moviments de terra per disposar tal reserva obligatòria.

8.6 Modificació del contingut i àmbit d'aplicació de les ordenances d'estètica definides per les NU vigents per a la zona de Casc Antic CA-2:

a. Se'n corregeixen determinats aspectes que s'han revelat disconformes amb les característiques reals de les edificacions de la zona: colors i acabats de façanes i fusteries, amplada de tendals, eliminació de la possibilitat d'arcades en planta baixa, reculada obligatòria dels elements sobre coberta, rètols lluminosos de les farmàcies, etc.

b. Es limita el seu àmbit d'aplicació al de les parcel·les amb façana al carrer de Sant Jaume i al passeig de s'Alamera, i es regeixen la resta de terrenys assignats a la qualificació CA-2 per les ordenances d'estètica de la zona Intensiva I-1, que es consideren molt més adaptades a les característiques edificatives dels teixits realment existents.

8.7 Eliminació de la regulació general dels establiments turístics que es conté en l'article 6.3.05, de totes aquelles determinacions del Pla director sectorial de l'oferta turística d'Eivissa i Formentera (POOT) que no resultaven d'aplicació per no existir al terme municipal cap sòl classificat com a urbanitzable i mancat de pla parcial aprovat, que és l'àmbit a què es referia l'article 2 del POOT, Pla per altra banda derogat per la Llei 8/2012.

Aprofitant l'anterior, s'ha reestructurat el contingut de l'article, eliminant duplicitats i actualitzant les referències a la legislació aplicable.

8.8 Correcció del que assenyala la disposició addicional segona a fi de:

a. Matisar el que assenyala pel que fa a la parcel·la mínima aplicable als àmbits de Roca Llisa, s'Argamassa, Cala Llenya i es Figueras quan existeix alteració de l'ús detallat inicialment previst per als terrenys en el pla parcial, situació en la qual no té sentit mantenir la parcel·la que s'hi fixa, i s'assenyala que en tals casos resultarà d'aplicació la parcel·la de mida més grossa definida en el pla parcial per a l'ús detallat de què es tracti.

b. Establir un règim transitori d'aplicació fins a l'aprovació del respectiu pla especial en els àmbits dels nuclis de Jesús i Santa Eulària que han de ser ordenats mitjançant els plans especials PE-01J, PE-02J, PE-03J i PE-02SE, a fi de permetre determinades actuacions salvaguardant sempre que aquestes no suposin, si escau, obstacle posterior per a la concreció de les determinacions de l'esmentat pla especial.

Modificacions introduïdes com a conseqüència del que assenyalen els informes emesos per altres administracions

9 Complimentant el que requereix l'informe emès per la Direcció General d'Aviació Civil, es deixa constància que:

a. Les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques Legals de l'Aeroport d'Eivissa que figuren en els plànols normatius de les NS determinen les alçàries màximes respecte del nivell del mar que no ha de sobrepassar cap construcció

(inclosos tots els seus elements com ara antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, acabaments decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors inclosos les seues pales, cartells, etc.), així com el gàlib del viari o via fèrria.

b. Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pugui donar origen a radiacions electromagnètiques pertorbadores del normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara que no vulnerin les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà de la corresponent autorització de conformitat amb el que preveu l'article 16 del Decret 584/72 de servituds aeronàutiques. Atès que les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat per la seua funció social, la resolució que a tals efectes s'evacuà només podrà generar algun dret a indemnització quan afecti drets ja patrimonialitzats.

c. A les zones de seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la navegació aèria es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent de la constitució del terreny, de la seua superfície o dels elements que s'hi trobin al damunt, sense consentiment previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) d'acord amb l'article 15, apartat b, del Decret 584/72 de servituds aeronàutiques, en la seua actual redacció.

Modificacions introduïdes com a conseqüència del tràmit d'informació pública

10 Com a conseqüència del tràmit d'informació pública, i tal com es detalla en la Memòria de participació, s'han incorporat a la Modificació les determinacions següents, que es considera que no constitueixen modificació substancial de la documentació que fou objecte d'informació pública:

10.1 Correcció d'error detectat en el plànol LVE-05, d'ordenació del nucli de Cala Llonga-Valverde-Espàrragos, pel que fa a la consideració com a vial públic de l'accés privat a un habitatge

10.2 Eliminació en el plànol RCL-02, d'ordenació del nucli de Roca Llisa, d'un tram vial d'impossible execució que no té de continuïtat i, en el plànol RCL-06, d'ordenació del mateix nucli, correcció de les alineacions del final de la carrer de Conca i previsió de vial de connexió entre els carrers de Londres i de Formentera.

10.3 En els plànols RCL-03, RCL-04, RCL-05, RCL-06, RCL-07 i RCL-08 d'ordenació del nucli de Roca Llisa, i PPM-02 i PPM-04 d'ordenació del nucli de Can Pep Simó-es Pouet-Cap Martinet, correcció de l'error detectat en la translació de l'àmbit que resultà desclassificat per la Llei 4/2008.

10.4 En el plànol CPS-01, d'ordenació del nucli de Cala Pada, requalificació com a Comercial C-1 d'una parcel·la consolidada amb tal ús.

10.5 Correcció en el plànol EFI-04, d'ordenació del nucli des Figueras, de l'àmbit de la UA-05EF, ajustant-hi el límit del sòl urbà i amb correcció dels paràmetres de la fitxa.

10.6 Modificació del punt b.2).- de l'apartat 01.- ZONA D'EQUIPAMENTS (EQ) de l'annex I de les NU, a fi d'incorporar l'ordenació específica de la parcel·la qualificada EQ-E/STO al nucli de ses Torres, qualificació que es recull en el plànol STO.

10.7 En els plànols SEU-08 i SEU-11, d'ordenació del nucli de Santa Eulària des Riu, correcció dels errors materials detectats.

10.8 Correcció dels errors detectats en el plànol SEU-09 pel que fa a les alçàries factibles i inclusió de nou apartat a l'article 5.1.08, a fi de possibilitar solucions específiques que solucionin o atenuïn els problemes derivats de les mitjaneres vistes.

10.9 Exclusió de l'expedient de la Modificació de la relativa a l'eliminació de viari previst a la zona des Cap Martinet que es contenia en el plànol PPM-04 modificat.

Altres modificacions introduïdes

11 En el transcurs de la tramitació de la Modificació els ST municipals han assenyalat la necessitat d'incorporar a les seues determinacions els aspectes següents, que tampoc es considera que constitueixen modificació substancial de la documentació objecte d'informació pública:

11.1 Correcció d'error detectat en el plànol MOV-01, d'ordenació del nucli de Siesta-Montañas Verdes, pel que fa a la definició de l'àmbit de l'espai lliure privat previst al carrer dels Narcisos número 7, adaptant-lo a la realitat.

11.2 Modificació de la redacció donada a l'apartat 2 de la disposició addicional segona a fi d'adequar-la a les característiques reals del parcel·lari i de les edificacions existents en l'àmbit en què resulta d'aplicació, i es proposa a tal efecte la següent:

2 Mentre no entri en vigor el respectiu pla especial, en els àmbits dels plans especials PE-01J, PE-02J, PE-03J i PE-02SE resultarà factible l'autorització d'actuacions de tancament de parcel·les, així com també les de millora de les edificacions preexistents que tinguin accés per vial grafiat en les NS, que podran suposar increment de la seua superfície construïda.

Les ampliacions s'hauran de recular com a mínim 8 m de l'eix de tots els vials existents perimetrals a la parcel·la i la seua magnitud



no podrà superar el més alt dels següents límits:

- a. El 10% de la superfície de la parcel·la amb un màxim de 50 m²
- b. 30 m²

11.3 Reducció, en el plànol PPM-02, de la longitud d'un tram vial previst a la zona nord del nucli de Can Pep Simó, a fi de minimitzar-ne l'impacte.

11.4 Correcció de diversos errors detectats en els plànols de la Modificació pel que fa al desajust respecte de la realitat física de límits i alineacions grafiats.

11.5 A les zones d'ús residencial assignades a les qualificacions de Casc Antic (CA), Intensiva (I) i Extensiva Residencial (E), eliminació de la possibilitat de nova implantació d'usos industrials, comercials, d'establiments públics i d'equipament recreatiu en situacions 3 i 4, per considerar-se contrària als criteris municipals sobre homogeneïtzació general d'usos la implantació en dites zones d'edificis d'activitat exclusiva destinats a usos distints del característic, i es proposa a tal efecte la introducció d'un nou apartat 10 a l'article 5.2.03 del tenor literal següent:

...

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

12 De forma prèvia a l'aprovació definitiva s'han introduït en el projecte les següents modificacions, totes elles de caràcter no substancial:

12.1 Nova redacció del paràgraf segon de l'apartat 4.e) de l'article 5.1.03, com a conseqüència del que assenyala l'informe emès pel Consell Insular, en la forma que s'assenyala en l'apartat corresponent als informes d'altres administracions.

12.2 Translació de l'assenyalat en l'apartat 2 de la disposició addicional segona a l'apartat 4 de l'article 7.1.04, emplaçament que es considera més adequat ja que s'hi regulen les condicions transitòries d'aplicació en els àmbits dels plans especials regulats en dit article.

12.3 Inclusió, en l'article 6.3.10, de precisió que assenyala la impossibilitat de tancament dels espais lliures privats quan constitueixin els accessos a què es refereix l'apartat 2 de l'article 2.3.04 a fi de mantenir la funcionalitat de dits accessos, i addició d'un nou apartat 2.3 del tenor literal següent:

2.3.- Condicions específiques:

a).- Quan els espais lliures privats constitueixin l'accés a què es refereix l'apartat 2 de l'article 2.3.04 no es permetrà el tancament dels seus límits a vial ni tampoc dels seus límits amb la resta de parcel·les que tinguin accés a través d'aquest, en els trams en què s'efectuï dit accés.

12.4 Correcció d'error detectat en la fitxa de la unitat d'actuació UA-01ST pel que fa a les condicions específiques d'aplicació a la qualificació EU-ST, en la qual resultin factibles les edificacions unifamiliars agrupades però es manté el volum màxim de 1.500 m³ per edifici propi de les edificacions unifamiliars, de forma concordant amb l'edificabilitat factible a les parcel·les en què això resulta possible, fixant un volum màxim per edifici de 5.000 m² per a la qualificació EU-ST 01 i de 2.000 m³ per a la qualificació EU-ST 02.

Conclusió

13 De tot l'anteriorment assenyalat es conclou que la Modificació número 8 de les NS té per finalitats bàsiques:

13.1 La translació sobre cartografia actualitzada de les determinacions gràfiques mitjançant les quals les NS vigents defineixen l'ordenació detallada dels nuclis de ses Torres i Cas Corb, corregint els errors detectats i introduint modificacions de detall que bàsicament tenen per objecte recollir la realitat executada o ampliar les possibilitats d'ús dels terrenys destinats a equipament.

13.2 Amb idèntiques finalitats, introduir una sèrie de modificacions de detall i corregir errors detectats en la documentació gràfica de les NS relativa a l'ordenació dels nuclis de Santa Eulària, Siesta-Montañas Verdes, Cala Llonga-Valverde-Espàrragos, Cala Pada-s'Argamassa, Can Pep Simó-es Pouet-Cap Martinet, Roca Llisa i es Figuerà.

13.3 Alterar una sèrie de determinacions de les Normes urbanístiques (NU) a fi d'incorporar-hi aspectes fins ara no regulats, completar els aspectes la regulació dels quals s'ha revelat insuficient, corregir una sèrie d'errors detectats, modificar una sèrie de determinacions que s'han

revelat de problemàtica aplicació i incorporar l'ordenació específica de la parcel·la qualificada com a EQ-E/STO al nucli de ses Torres.

14 Les finalitats abans esmentades vénen a perfeccionar la definició de les determinacions normatives de les NS, facilitant-ne la lectura i la comprensió per parts dels administrats i influint positivament en la seua seguretat jurídica, objectius tots ells que integren els interessos generals bàsics a què obeeix la Modificació plantejada i l'expressió dels quals exigeix l'article 3 del text refós de la Llei del sòl aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny i, en el seu desenvolupament, l'article 2 de la LOUS.

15 Per últim, assenyalar que tant en la translació sobre cartografia actualitzada de l'ordenació del nucli de Cas Corb, com en la modificació de l'àmbit de la UA-05EF des Figueras, s'han introduït alteracions de detall en el grafiat del límit del sòl urbà de dits nuclis, per al seu ajust a la realitat física i cadastral en ambdós casos que, atesa la seua índole i magnitud, no s'estima que puguin considerar-se modificacions de determinacions de caràcter estructural d'aquelles a què es refereix l'article 53.1.b de la LOUS.

Documentació i normativa substituïda

16 Com a conseqüència de les determinacions d'aquesta Modificació, resulta substituïda:

16.1 La següent documentació gràfica de les NS vigents, en la forma que es conté en l'annex:

- a. Plànols de la sèrie STO, de qualificació del sòl del nucli urbà de ses Torres: STO-01 i STO-02, a escala 1:1000, que passen a ser substituïts pel plànol STO a escala 1:2000.
- b. Plànols de la sèrie CCO, de qualificació del sòl del nucli urbà de Cas Corb: CCO-01 i CCO-02, a escala 1:1000, que passen a ser substituïts pel plànol CCO a escala 1:2000.
- c. Plànols SEU-05, SEU-06, SEU-08, SEU-09, SEU-10 i SEU-11, de la sèrie SEU de qualificació del sòl del nucli urbà de Santa Eulària des Riu a escala 1:1000.
- d. Plànols CPS-01, CPS-03 i CPS-04, de la sèrie CPS de qualificació del sòl del nucli urbà de Cala Pada-s'Argamassa a escala 1:1000.
- e. Plànols PPM-02 i PPM-04, de la sèrie PPM de qualificació del sòl del nucli urbà de Can Pep Simó-es Pouet-Cap Martinet a escala 1:1000.
- f. Plànols RCL-02, RCL-03, RCL-04, RCL-05, RCL-06, RCL-07 i RCL-08, de la sèrie RCL de qualificació del sòl del nucli urbà de Roca Llisa a escala 1:1000.
- g. Plànol EFI-04, de la sèrie EFI de qualificació del sòl del nucli urbà des Figueras, a escala 1:1000.
- h. El plànol LVE-5, de la sèrie LVE de qualificació del sòl urbà del nucli de Cala Llonga-Valverde-Espàrragos, a escala 1:1000.
- j. El plànol MOV-01, de la sèrie MOV de qualificació del sòl urbà del nucli de Siesta-Montañas Verdes.

16.2 Els següents articles de les NU:

- a. Article 1.2.02. Desenvolupament del planejament
- b. Article 5.1.03. Compliment dels paràmetres edificatoris
- c. Article 5.1.08. Reordenació de volums
- d. Article 5.2.02. Classificació i definició dels usos globals i detallats
- e. Article 5.2.03. Règim de compatibilitat dels usos
- f. Article 5.5.01. Alçària lliure, dimensions i accessibilitat dels locals
- g. Article 6.2.06. Separacions o reculades a partions
- h. Article 6.3.01. Ordenances particulars de la zona de Casc Antic (CA)
- i. Article 6.3.05. Ordenació dels establiments d'allotjament turístic
- j. Article 6.3.10. Condicions particulars dels espais lliures (EL)
- k. Article 7.1.04. Plans especials de reforma interior.

16.3 La disposició addicional segona de les NU.

16.4 El punt b.2).- de l'apartat 01.- ZONA D'EQUIPAMENTS (EQ) de l'annex I de les NU.

16.5 Les fitxes de les unitats d'actuació UA-01ST, UA-05SE, UA-01EF i UA-05EF que es contenen en l'annex II de les NU.

MEMÒRIA DE PARTICIPACIÓ

Informació pública de data 12.03.2015

1 En compliment del que disposa l'article 54.2 de la LOUS, mitjançant acord del Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu de data 25.02.2015, s'aprovà inicialment i se sotmeté a informació pública per termini d'un mes la Modificació número 8 de les NS de Santa Eulària des Riu.



L'acord resultà publicat en el BOIB número 35 de data 12.03.2015, en els diaris Periódico de Ibiza i Diario de Ibiza de data 11.03.2015 i en la web municipal en data 10.03.2015.

2 Durant el tràmit d'informació pública es presentaren un total de vuit al·legacions de les quals s'efectua a continuació resum del contingut, informe i proposta de resolució:

Al·legació 01. (.) Número de Registre d'Entrada 201500003295 de 06.03.2015

01.1 Resum: És propietari de terrenys a la urbanització Pueblo Espárrago del nucli de Cala Llonga en el qual les NS vigents grafien un tram de vial que no correspon a cap vial públic sinó a l'accés privat al seu habitatge. Sol·licita que es corregeixi tal error.

01.2 Informe: Efectivament, segons resulta de la documentació registral aportada, els terrenys a què es refereix l'al·legació són titularitat de l'al·legant, per la qual cosa no hi ha cap inconvenient a accedir al que se sol·licita.

01.3 Proposta: Acceptar, eliminant el traçat del vial en la forma que es concreta en el plànol LVE-05 corregit que s'incorpora a la documentació gràfica

Al·legació 02. (.) Número de Registre d'Entrada 201500005091 de 08.04.2015, complementada amb documentació annexa Número de Registre d'Entrada 201500006878 de data 07.05.2015

02.1 Resum: És propietari de parcel·la ubicada a la urbanització de Roca Llisa afectada pel tram final d'un vial previst en les NS vigents que resulta d'impossible execució perquè afecta un pati el forjat del qual es troba sobreelavat sobre el terreny natural. Sol·licita que s'elimini dit tram que no té, a més, cap sentit ja que no té continuïtat.

02.2 Informe: Efectivament, el tram a què es refereix l'al·legació no té sentit ja que no està dotat de continuïtat per la qual cosa no hi cap inconvenient a accedir al que se sol·licita.

02.3 Proposta: Acceptar, eliminant el tram del vial en la forma que es concreta en el plànol RCL-02 corregit que s'incorpora a la documentació gràfica.

Al·legació 03. (.) Número de Registre d'Entrada 201500005201 de 09-04.2015

03.1 Resum: És propietari de terrenys ubicats al nucli de Cala Pada-s'Argamassa que resulten qualificats per les NS vigents com a zona residencial extensiva EU-5 i en els quals hi ha uns locals comercials. A les parcel·les adjacents es troben implantats usos comercials, plurifamiliars i d'allotjament turístic. Sol·licita que, alternativament, o bé es requalifiquin a ús plurifamiliar EP-5 o EU-4 o bé es requalifiquin com a comercial 50.1

03.2 Informe: Atès l'ús comercial que tenen els terrenys no hi ha cap inconvenient a requalificar els terrenys com a C-1, qualificació que és l'atorgada al nucli als terrenys que alberguen dit ús.

03.3 Proposta: Acceptar, requalificant com a C-1 la parcel·la, en la forma que es concreta en el plànol CPS-01 corregit que s'incorpora a la documentació gràfica.

Al·legació 04. CCPP Roca Llisa. Número de Registre d'Entrada 201500005249 de data 10.04.2015 complementada amb documentació annexa Número de Registre d'Entrada 201500006416 de data 29.04.2015

04.1 Resum: Sol·licita que es corregeixin els plànols RCL-01 i RCL-06 de les NS vigents:

- Contemplant la connexió entre els carrers de Londres i de Formentera a fi que hi hagi dos connexions entre la zona adjacent amb la mar i la zona del Golf que, en cas d'incendi, eviti el risc que suposi l'actual existència d'una única connexió mitjançant l'avinguda del Mar, tal com es posa de manifest en el cas de l'incendi de l'any 2011. Amb tal finalitat inclouen proposta de traçat que recull, a més, un tram viari del carrer de París efectivament executat i no recollit en les NS.
- Corregint l'error existent en la definició del final del carrer de Conca, que no s'adapta al que està efectivament executat.
- Eliminant la connexió entre els carrers de París i de Segòvia i grafiant vial existent

04.2 Informe: En relació amb el sol·licitat:

- És criteri dels òrgans responsables del planejament que, a fi de facilitar la seua evacuació en cas d'incendi, resulta adequat preveure una nova connexió entre la zona del nucli adjacent amb el mar, per la qual cosa no hi ha cap inconvenient a accedir al sol·licitat recollint, a més, el tram viari ja executat i no contemplat en les NS vigents. Amb ocasió de l'anàlisi d'aquest últim aspecte, s'ha detectat error en els plànols d'ordenació del sòl urbà de les NS vigents respecte de la transposició de l'àmbit de la zona que resultà desclassificada per les determinacions de la Llei 4/2008, els límits de les quals es



troben desplaçats en direcció sensiblement sud al voltant de 3.40 m, segons mesurament digital efectuat.

Per això s'ha corregit tal error, la qual cosa ha suposat la modificació, a més del plànol RCL-06, dels plànols RCL-03, RCL-04, RCL-05, RCL-07 i RCL-08 corresponents al nucli de Roca Llisa, i PPM-02 i PPM-04 corresponents al nucli de Can Pep Simó-es Pouet-Cap Martinet

b. Efectivament, les alineacions viàries que les NS vigents defineixen per al final del carrer de Conca no s'adapten a la realitat física executada, i no hi ha cap inconvenient a accedir al que se sol·licita.

c. En relació amb l'eliminació de la connexió entre els carrers de París i de Segòvia, es considera que obeeix a criteri que contradiu l'aplicat respecte de la connexió entre els carrers de Londres i de Formentera, encaminat a crear alternatives i anells de circulació que facultin la mobilitat de les distintes zones, ja que, d'acceptar-se, tot l'àmbit est de la urbanització quedaria únicament connectat amb l'exterior pel vial existent. Per això es considera més adequat diferir tal eliminació, si escau, a les determinacions del futur pla especial, que tindrà una informació més ajustada en relació amb l'estat i necessitats de la mobilitat de la zona.

04.3 Proposta: Acceptar parcialment, corregint les alineacions viàries del final del carrer de Conca, grafiant el vial existent i preveient el segon vial de connexió amb incorporació del tram ja executat.

Així mateix, corregir la totalitat de plànols afectats per la deficient transposició de l'àmbit desclassificat per la Llei 4/2008, en la forma que es concreta en els plànols RCL-03, RCL-04, RCL-05, RCL-06, RCL-07, RCL-08, PPM-02 i PPM-04 corregits, que s'incorporen a la documentació gràfica.

Al·legació 05. Número de Registre Entrada 201500005301 de 10.04.2015

05.1 Resum: En la definició dels límits de la UA-05EF s'ha incorregut en error, per la qual cosa s'ha efectuat aixecament topogràfic detallat dels terrenys, sol·licitant que s'efectuï la definició dels límits de dita UA al que en resulti.

05.2 Informe: En relació amb el sol·licitat, no hi ha cap inconvenient a adaptar la definició de l'àmbit de la UA-05EF al que resulta de l'aixecament topogràfic efectuat, la qual cosa comporta l'adaptació del límit del sòl urbà del nucli des Figuerat als límits reals dels terrenys inclosos, adaptació que ateses les seues característiques i tal i com ja s'ha assenyalat amb anterioritat en la Memòria i en relació amb les efectuades als nuclis de Cas Corb i de Can Pep Simó, s'estima que s'han de considerar modificacions de determinacions de caràcter no estructural d'aquelles a què es refereix l'article 53.1.b de la LOUS.

05.3 Proposta: Acceptar, modificant l'àmbit de la UA-05EF, en la forma que es concreta en el plànol EFI-04 corregit de la documentació gràfica, i s'han de corregir així mateix els paràmetres que figuren en les fitxes de les UA-01EF i UA-05EF, que quedaran de la manera següent:

01. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-01EF

a).- Situació, àmbit i objecte.

Se situa al nucli des Figuerat i té per objecte l'obtenció dels terrenys destinats a espai lliure públic, dotacions i viari que té inclosos.

b).- Criteris d'ordenació.

Ordenació directa.

c).- Condiciones d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 7.670 m²
- Superfície mínima de zona d'instal·lacions i serveis (IS): 1.683 m²
- Superfície mínima de viari (V): 5.481 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 14.834 m²

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 30.336 m²
- Superfície màxima de zona d'equipament esportiu (EQ-E): 7.231 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 37.567 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: Segons la qualificació urbanística de la zona.
- Densitat màxima d'ús residencial: Segons la qualificació urbanística de la zona.



d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 52.401 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació.

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

05. UNIDAD D'ACTUACIÓ UA-05EF

a).- Situació, àmbit i objecte.

Se situa al nucli des Figuerat i té per objecte l'obtenció dels terrenys destinats a espai lliure públic, dotacions i viari que té inclosos.

b).- Criteris d'ordenació.

Ordenació directa.

c).- Condiciones d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 2.620 m²
- Superfície mínima de viari (V): 2.162 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 4.782 m²

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 10.507 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 10.507 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: Segons la qualificació urbanística de la zona.
- Densitat màxima d'ús residencial: Segons la qualificació urbanística de la zona.

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 15.289 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació.

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

Al·legació 06. (.) Número de Registre d'Entrada 201500005361 de 13.04.2015

06.1 Resum: La requalificació a equipament esportiu dels seus terrenys, efectuada amb ocasió de la translació de l'ordenació del nucli de ses Torres, ha suposat que la seua edificabilitat es redueixi d'1 m²/m² a 0,1 m²/m² i que el percentatge màxim d'ocupació aplicable passi del 50% al 15%. Tals paràmetres suposen reducció substancial dels aplicables fins ara i no s'adapten a les noves tipologies d'equipaments coberts i susceptibles de ser utilitzades en qualsevol època de l'any. Sol·licita que es mantinguin els paràmetres aplicables fins ara de forma que es permeti crear pistes tancades i gimnasos.

06.2 Informe: Efectivament existeix tal reducció substancial, la qual cosa, a més de no permetre el tipus d'instal·lacions esportives a què es refereix l'al·legació, suposa reducció dels aprofitaments inicialment assignats basant-se en els quals es produí la reparcel·lació i equidistribució definitivament aprovades, per la qual cosa es proposa el manteniment dels paràmetres anteriors aplicables als terrenys mitjançant la seua qualificació com a EQ-E/STO.

06.3 Proposta: Acceptar, mantenint els paràmetres d'edificabilitat i ocupació anteriorment aplicables mitjançant la qualificació dels terrenys com a EQ-E/STO, en la forma que es concreta en la documentació gràfica i en la nova redacció del punt b.2).- de l'apartat 01.- ZONA D'EQUIPAMENTS (EQ) de l'annex I de les NS, que quedarà de la manera següent:

b.2).- Paràmetres d'edificació en EQ-E, excepte per a la zona qualificada com a EQ-E/STO en què resultaran d'aplicació els definits en l'apartat b.1).- anterior i per a les zones assenyalades en els plànols d'ordenació amb la qualificació urbanística seguida d'un asterisc (*) en les quals només es permetran instal·lacions descobertes.

- Ocupació màxima (%): 15
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,1
- Volum màxim per edifici (m3): 1.500



- Alçària màxima (m): 8
- Alçària total (m): 3 sobre l'alçària màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 3
- Separació mínima a partions (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03

Al·legació 07. Número de Registre d'Entrada 201500005377 de 13.04.2015

07.1 Resum: És propietari dels terrenys al nord del nucli de Santa Eulària des Riu en què s'ubica el Centre Poliesportiu Punt Gros. Sol·licita que es reclassifiquin com a sòl urbà els terrenys que assenyala i que es qualifiquin com a equipament esportiu EQ-E a fi de poder ampliar les instal·lacions.

07.2 Informe: La reclassificació com a sòl urbà dels terrenys, suposaria la modificació d'una determinació de caràcter estructural necessitada d'un estudi detallat del grau de consolidació per l'edificació i de dotació de serveis existents, estudi que es proposa que s'efectuï en la Modificació n. 9 de les NS, actualment en fase de formulació i específicament dedicada a determinacions estructurals de les NS.

07.3 Proposta: No acceptar, però estudiar la incorporació del que sol·licita a la Modificació n. 9 de les NS, en les condicions que s'hi concreten.

Al·legació 08. (.) Número de Registre d'Entrada 201500005379 de 13.04.2015

08.1 Resum: Assenyala l'existència en els plànols SEU-08 i SEU-11 de la Modificació, d'una sèrie d'errors materials i en sol·licita la correcció.

08.2 Informe: S'ha incorregut efectivament en els errors materials que l'al·legant assenyala, que han de ser reparats.

08.3 Proposta: Acceptar, reparant els errors detectats en la forma que es concreta en els plànols SEU-08 i SEU-11 corregits de la documentació gràfica.

Al·legació 09. (.) Número de Registre d'Entrada 201500005381 de 13.04.2015

09.1 Resum: Ha realitzat un estudi de reordenació de volums a la parcel·la ubicada al carrer de Sant Jaume 87, que té també façana al carrer de Sant Vicent i que es troba flanquejada a un costat per l'edifici de l'església de les monges, d'una planta d'alçària i, per l'altre, amb un edifici d'ús turístic de 7 plantes d'alçària, a fi d'intentar resoldre la caòtica realitat volumètrica actual.

Amb ocasió de l'estudi, ha detectat l'existència en el plànol SEU-09 de la documentació gràfica de les NS de dos errors consistents que:

- a. No es fixen les alçàries factibles en la parcel·la per a la qual ha realitzat l'estudi.
- b. Es fixa una alçària de PB+5 per a la parcel·la de la mateixa illa de cases ubicada al número 91 del carrer de Sant Jaume, quan tot el carrer té fixada una alçària de PB+4

Si bé sembla que el criteri de les NS era el de fixar per a l'illa de cases una alçària màxima de PB+4 al carrer de Sant Jaume i de PB+3 al carrer de Sant Vicent, considera que si es fixa a la parcel·la una alçària màxima de PB+3 al carrer de Sant Vicent, no es podria resoldre la situació actual, per la qual cosa proposa fixar en la totalitat de la parcel·la una alçària màxima de PB+4 havent-se de definir mitjançant estudi de detall una volumetria específica per remeiar com sigui possible la situació actual tapant la mitjanera de l'edifici de 7 plantes.

09.2 Informe: En relació amb l'assenyalat:

09.2.1 En el plànol SEU-09 de la documentació gràfica de les NS s'ha incorregut efectivament en els errors assenyalats, que han de corregir-se fixant per a les parcel·les les alçàries definides amb caràcter general per a ambdós carrers.

09.2.2 El problema de la presència de mitjaneres vistes a causa dels desajustes entre les alçàries fixades pel planejament i les efectivament construïdes, que en aplicació de l'actual règim de fora d'ordenació i, en certs casos, de la legislació turística, sembla que es perpetuarà en el temps, no es considera que hagi de ser objecte de solucions particulars com l'assenyalada, sinó que ha de ser objecte d'una regulació general que faculti l'aplicació de solucions específiques en la totalitat de casos en què es planteja, i es proposa a tal efecte la introducció en l'article 5.1.08 de les NU de determinació, similar a l'existent en altres planejaments, que faculti l'increment en una planta de l'alçària fixada pel planejament en el cas dels estudis de detall que tinguin entre les seues finalitats resoldre o minimitzar el problema que ocasionen tals mitjaneres vistes.

09.3 Proposta: Corregir els errors en el plànol SEU-09 abans esmentats i modificar l'article 5.1.08. Reordenació de volums en la forma que

s'assenyala a continuació:

ARTICLE 5.1.08. REORDENACIÓ DE VOLUMS

1 Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NS, en qualsevol de les zones excepte en casc antic en què tindrà caràcter excepcional, mitjançant un estudi de detall que determini una volumetria específica, quan l'ordenació proposada presenti, a judici de la Corporació municipal, clars avantatges per a la ciutat, per resoldre les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general puguin derivar-se, ajustar les característiques de l'edificació a l'ús al qual es destini o suposar una ordenació de l'edificació més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona en què es planteja.

2 Tota reordenació de volums que, tret dels casos específicament contemplats en aquestes NS, no podrà alterar la tipologia aïllada o contínua definida:

- a).- No podrà suposar increment de l'alçària màxima i de l'edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de què es tracti, però sí de l'ocupació del sòl i del volum màxim per edifici definides.*
- b).- No podrà alterar els usos establerts a la zona ni incrementar la densitat de població que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús.*
- c).- En cap cas podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o adjacents; a aquest efecte hauran de respectar-se les reculades a adjacents fixades per a la qualificació de la zona.*

3 No obstant l'assenyalat en l'apartat anterior, quan entre les finalitats de la reordenació pretesa es trobi resoldre o minimitzar els problemes derivats de la percepció de mitjaneres vistes resultants de l'existència d'edificis amb alçària edificada superior a la definida per les NS, l'estudi de detall podrà definir una alçària de les edificacions superior en una planta i 4 metres a l'assenyalada per l'ordenança específica de la zona.

4 En cas d'aprovació de l'estudi de detall, l'Ajuntament podrà fixar el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

3 Finalitzat el termini d'informació pública, es presentaren dos al·legacions de les quals se n'efectua a continuació resumen del contingut, informe i proposta de resolució:

Al·legació 10. (.) Número de Registre d'Entrada 201500005622 de 16.04.2015

10.1 Resum: És titular de terrenys de 4.491 m² de superfície a Roca Llisa qualificats pel Pla parcial com a Zona d'Edificació Agrupada amb parcel·la mínima 4.000 m² i que les NS qualifiquen per a ús unifamiliar en què la parcel·la exigible, en aplicació del segon apartat del número 1 de la disposició addicional segona serà de 1.500 m².

Part dels terrenys (1.854,73 m²) resultaren qualificats per les NS como EL-P i viari, per la qual cosa únicament resulten edificables 2.586,21 m².

En aplicació de la parcel·la mínima exigible això suposa que només pot construir-s'hi un habitatge quan en aplicació de la parcel·la mínima de la qualificació EU-6 podrien edificar-s'hi dos habitatges i si no s'haguessin requalificat els seus terrenys com EL-P també podrien haver-s'hi construït dos habitatges.

Per això sol·licita que, en els casos en què s'hagi produït afectació parcial dels terrenys a ús públic s'apliqui la parcel·la mínima corresponent a la qualificació EU-6.

10.2 Informe: La qüestió que en l'al·legació es planteja és molt específica, afecta la futura gestió de les determinacions del planejament i la seua resolució en una determinació tan general com la disposició addicional segona tendria uns efectes impossibles d'avaluar en aquests moments, perquè es desconeix el nombre de casos similars que poden plantejar-se, per la qual cosa s'estima que resulta convenient diferir la seua resolució al pla especial de la zona.

10.3 Proposta: No acceptar però tenir en compte el que planteja en el futur pla especial de Roca Llisa.

Al·legació 11.(.) Número de Registre d'Entrada 201500007679 de 20.05.2015 complementat amb altre escrit Número de Registre d'Entrada 201500008132 de 28.05.2015

11.1 Resum: En la Modificació es proposa l'eliminació d'un vial perimetral basat en un raonament absurd, perquè dit vial ve a solucionar els problemes de mobilitat que motivaren la Modificació 7, que estableix limitacions i prohibicions d'activitats legalment previstes en la Llei 8/2012.

El vial és un vial perimetral de sòl urbà que ha de contribuir de manera decisiva a facilitar el trànsit rodat a la zona. La proposta:

- a. No té interès públic i només beneficia el propietari de la parcel·la, que en el seu dia fou zona verda i resultà posteriorment requalificada i alienada per l'Ajuntament, parcel·la que ara creix amb el consegüent increment d'aprofitament.
- b. Suposa un nou i evident perjudici per a l'Hotel El Destino, que té una capacitat de 2.982 persones, i que, juntament amb el personal de l'esmentat establiment, veu com l'interès públic se subordina al de determinats particulars, per la qual cosa sol·licita que es mantengui el vial previst en les NS vigents.
- c. El tram vial que es proposa suprimir dona accés a l'equipament radioelèctric i al camp de tir, a més de a l'Hotel El Destino, amb una capacitat autoritzada de 2.982 persones i ajudaria a millorar l'accessibilitat de tots ells.
- d. Les modificacions 7 i 8 només persegueixen perjudicar l'Hotel El Destino i beneficiar la promoció de xalets de luxe que es promouen a la parcel·la requalificada i venuda, procediment del qual se sol·licita que s'aporti la documentació.

11.2 Informe: En relació amb l'assenyalat:

- a. L'eliminació del tram viari no té gens d'incidència en la superfície de la parcel·la adjacent a què es refereix l'escrit ja que la part de dit tram que hi resultava inclosa resulta ara qualificada com a espai lliure públic EL-P i la resta del tram viari transcorria per la parcel·la adjacent amb l'anterior per l'est, i limita amb terrenys classificats per les NS vigents com a sòl rústic protegit ANEI. No afectant-se la superfície, no existeix cap increment d'aprofitament ni la prevalença dels interessos particulars sobre l'interès públic a què es refereix l'escrit, interès aquest últim que vendria en tot cas clarament concretat a evitar l'extensió dels efectes nocius de la mobilitat que genera l'hotel més a l'interior del teixit residencial amb el qual fa partió.
- b. Dins de l'àmbit del sòl urbà, l'accés a l'Hotel El Destino s'efectua des del carrer de Jesús-carretera as Cap Marinet a través del carrer del Pit-roig, el traçat del qual no té res a veure amb el tram viari la supressió del qual es proposa i les característiques del qual són les que limiten, dins del sòl urbà, l'accessibilitat a l'establiment a escala pròxima, accessibilitat que, a escala territorial, ve bàsicament condicionada per les característiques i la capacitat de l'esmentat carrer de Jesús-carretera as Cap Marinet, sense que el tram eliminat hi tenguí gens d'incidència.
- c. L'esmentat tram vial no afecta de cap manera l'accessibilitat al radiofar i al camp de tir, que s'efectua pel vial existent en sòl rústic que apareix clarament reflectit en les fotografies aèries aquí reproduïdes.
- d. Ara bé, de forma pràcticament coetània a la formulació d'aquesta Modificació, s'ha atorgat la declaració d'interès general (contra la qual s'ha presentat recurs contenciós encara no resolt), a un aparcament de vehicles per a servei de l'Hotel El Destino que ocupa una parcel·la de més de 8.000 m² adjacent amb la parcel·la de l'hotel i entre el carrer del Pit-roig i el vial en sòl rústic abans esmentat, que, si es concreta efectivament tal ús, facultaria l'accés al Hotel també des d'aquest últim vial i a través de l'aparcament, la qual cosa obligaria a reestudiar l'accessibilitat i mobilitat de la zona.
- e. Per últim, els serveis jurídics municipals han expressat els seus dubtes sobre el fet que la modificació projectada pugui considerar-se que no constitueix modificació de caràcter estructural, cosa que en conjunció amb l'expressat en l'apartat anterior i en aplicació d'un criteri de prudència, pareix aconsellable que s'exclougui de l'expedient de la Modificació l'eliminació dels trams vials a què es refereix l'al·legació fins que, a la vista dels usos que finalment es concretin, no es reestudiï l'accessibilitat i la mobilitat de la zona tenint en compte, a més, l'afecció que s'hi produeix per les determinacions de la Llei 4/2008.

11.3 Proposta: Excloure de l'expedient de la Modificació l'eliminació dels trams vials a què es refereix l'al·legació, mantenint en l'àmbit l'ordenació actualment vigent excepte la correcció de l'error a què es refereix l'apartat 10.3 de la Memòria.

INFORMES D'ALTRES ADMINISTRACIONS

1 Amb ocasió del tràmit de consultes contemplat en els articles 95 i 96 de la **Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears**, se sol·licitaren en el seu dia informes de les administracions següents:

- a. Consell Insular d'Eivissa. Departament d'Ordenació del Territori.
- b. Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori. Direcció General d'Ordenació del Territori. Direcció General de Recursos Hídrics: Abaqua. Direcció General de Recursos Hídrics: Servei d'Estudis i Planificació.
- c. Conselleria d'Administracions Públiques. Direcció General d'Interior, Emergències i Justícia.
- d. Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient: Secretaria d'Estat de Medi Ambient. Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i el Mar.
- e. Ministeri de Foment. Direcció General d'Aviació Civil.

2 Com a conseqüència de tals sol·licituds s'han rebut els informes següents:

2.1 Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient: Secretaria d'Estat de Medi Ambient. Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i el Mar.



2.2 Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori. Direcció General de Recursos Hídrics: Servei d'Estudis i Planificació.

2.3 Ministeri de Foment. Direcció General d'Aviació Civil.

2.4 Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori. Direcció General de Recursos Hídrics: ABAQUA.

3 De forma prèvia a l'aprovació inicial del projecte en el cas del que preveu l'apartat e. i durant el seu tràmit d'informació pública en la resta dels casos, se sol·licitaren informes de les administracions següents:

- a. Govern de les Illes Balears
- b. Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori. Direcció General de Recursos Hídrics.
- c. Conselleria d'Administracions Públiques. Direcció General d'Interior, Emergències i Justícia
- d. Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient: Secretaria d'Estat de Medi Ambient. Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i el Mar.
- e. Ministeri de Foment. Direcció General d'Aviació Civil.

4 Com a conseqüència de tals sol·licituds s'han rebut els informes següents:

4.1 Ministeri de Foment. Direcció General d'Aviació Civil.

5 De forma prèvia a l'aprovació definitiva se sol·licità, en data 12.05.2015, l'informe del Consell Insular d'Eivissa que exigeix l'article 54.5 de la LOUS, que resultà emès en data 26.06.2015, transcorregut doncs el termini d'un mes que fixa l'esmentat article, per la qual cosa s'ha d'entendre emès en sentit favorable.

Amb independència de l'anterior, s'ha efectuat una anàlisi detallada de distintes consideracions que s'hi contenen.

ANNEX 1. TITULARITAT DELS TERRENYS (.)

ANNEX 2 RESUM EXECUTIU

ANNEX 3 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

ANNEX 4 SERVITUDS AERONÀUTIQUES

ANNEX 5 PLÀNOLS DE L'ORDENACIÓ ACTUALMENT VIGENT

ANNEX 6: TEXT REFÓS DE LA NORMATIVA MODIFICADA. NORMES URBANÍSTIQUES

ARTICLE 1.2.02

DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

1.- Instruments.

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

- a).- Plans especials.

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

- El desenvolupament d'infraestructures o d'equipaments comunitaris pertanyents als sistemes generals, en qualsevol de les classes de sòl que es defineixen en aquestes NS.
- L'ordenació d'àmbits determinats del sòl urbà per a la seua reforma interior, millora o sanejament, ja sigui en actuacions aïllades referides a una determinada finalitat, o bé en operacions integrades dirigides a la reestructuració urbanística d'un àrea delimitada en les NS per al seu desenvolupament mitjançant aquest instrument.
- L'ordenació, protecció, millora i conservació d'àrees pertanyents a qualsevol classe de sòl, elements urbans o naturals, aïllada o genèricament considerats, i comprèn, entre d'altres anàlogues, les finalitats següents: la conservació i rehabilitació





del patrimoni historicoarquitectònic, la protecció, la catalogació, la conservació i la millora dels espais naturals, del paisatge i del medi físic rural, urbà i les seues vies de comunicació i l'establiment i coordinació d'infraestructures bàsiques.

Els plans especials contendran les determinacions i la documentació adequades als objectius que pretenguin, així com també quanta documentació addicional fos necessària per al compliment de les condicions específiques que estableixi el planejament.

En tot el que no modifiquen específicament les NS, continuaran regint les determinacions dels plans especials definitivament aprovats.

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

b).- Estudis de detall.

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

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

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

En tot el que no modifiquen específicament les NS, continuaran regint les determinacions dels estudis de detall definitivament aprovats.

c).- Unitats d'actuació.

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

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

2.- Iniciativa.

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

3.- Tramitació simultània.

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

4.- Precisió dels límits.

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

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

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

5.- Unitats d'actuació definides per les NS

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

6.- Plans especials definits per les NS

6.1.- Plans especials dels nuclis turístics del litoral: es Figueras, Cala Llenya, es Canar-Punta Arabí, Ca na Martina-s'Argamassa-Cala Pada, Siesta-Montañas Verdes-Buenavista, Valverde-Cala Llonga, Roca Llisa i ses Torres-Can Pep Simó-Cap Martinet.

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

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

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

6.5.- El pla especial d'accessos i adaptació per a vianants de Jesús i el pla especial de la zona del Riu de Santa Eulària.

6.6.- El pla especial de millora del sanejament i drenatge

ARTICLE 5.1.03

COMPLIMENT DELS PARÀMETRES EDIFICATORIS

En cada projecte d'edificació s'han de complir tots i cada un dels paràmetres límit fixats en les normes generals i en les específiques de cada zona. El compliment d'un d'ells no justifica la transgressió d'un altre o d'altres i així es condicionarà l'edificació al o als que més estrictes resultin per a cada cas particular.

1.- L'ocupació i l'edificabilitat màxima dels edificis serà la que s'indica en les ordenances específiques de cada zona quan aquestes s'apliquen de forma directa.

2.- Alçària màxima.

Les alçàries màximes edificables seran les que s'indiquen en les ordenances específiques de cada zona quan aquestes s'apliquen de forma directa. La correspondència entre nombre de plantes i alçària màxima es defineix en les ordenances particulars.

3.- Alçària mínima.

En el tipus d'edificació segons alineació a vial (AV) l'alçària mínima en nombre de plantes serà la que resulti de descomptar una planta al nombre màxim de plantes permès.

4.- Nombre de plantes.

a).- La correspondència entre nombre de plantes i alçària s'indica en les ordenances específiques de cada zona: Planta baixa (B) i plantes pis (P). La planta baixa computarà com a planta encara que sigui diàfana o amb porxos.

b).- La planta soterrani o semisoterrani no computarà com a planta quan la part superior del forjat del sostre respecti les limitacions assenyalades en l'article 6.1.06 i l'apartat 3 de l'article 6.2.03. S'exceptuen d'aquesta condició les rampes d'accés, quan la planta soterrani o semisoterrani es destini a aparcament de vehicles, en una longitud horitzontal màxima de sis (6) metres, així com els

accessos a instal·lacions en una longitud màxima horitzontal d'un metre amb vint (1,2m).

c).- Als afectes del còmput del nombre de plantes s'admetran desnivells de fins a un metre amb cinquanta (1,50m) en una mateixa planta, sense que per això es perdi la condició de planta única.

d).- Els solars situats en terrenys sensiblement plans, segons definició de l'article 6.2.03, i amb el vial d'accés elevat respecte del terreny natural, es podran reomplir fins al nivell de la vorera. En tal cas, l'alçària de l'edifici i la del forjat de la planta semisoterrani, a efectes de l'aplicació del paràgraf anterior, es mesurarà en el punt mitjà de la façana de la parcel·la a partir de la rasant de la vorera o vial. Si no es reomple el solar el mesurament es realitzarà a partir del terreny natural.

e).- Els terrenys assenyalats en els plànols d'ordenació amb pendent superior a un 40% seran inedificables i en aquells assenyalats amb pendent superior a un 20% només es podrà edificar una planta (B) de quatre (4) metres d'alçària màxima, i es podrà en ambdós casos definir amb més precisió els àmbits afectats mitjançant l'oportú topogràfic de detall. Als efectes de l'assenyalat en l'apartat 4.c anterior el desnivell en dita planta podrà ser de fins a un metre i cinquanta centímetres (1,50m), l'alçària haurà de complir l'apartat 2 de l'article 6.2.02 i l'ocupació assenyalada en les condicions particulars de les zones podrà incrementar-se fins a esgotar l'edificabilitat permesa a la zona fins a un màxim del 40%.

Quan, per les característiques dels teixits o pel grau de consolidació de drets, l'anterior no resulti possible, haurà de formular-se estudi de detall amb la finalitat de minimitzar l'impacte de les edificacions, que podrà establir a tal efecte limitacions d'alçària i volum, àmbits d'ubicació imposada per a la concreció d'aquest últim, l'abancament dels espais lliures de parcel·la i l'obligatòria reforestació d'aquests amb restitució de l'arbrat suprimit.

ARTICLE 5.1.08. REORDENACIÓ DE VOLUMS

1 Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NS, en qualsevol de les zones excepte en cas antic en què tindrà caràcter excepcional, mitjançant un estudi de detall que determini una volumetria específica, quan l'ordenació proposada presenti, a judici de la Corporació municipal, clars avantatges per a la ciutat per resoldre les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general puguin derivar-se, ajustar les característiques de l'edificació a l'ús a què es destini o suposar una ordenació de l'edificació més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona en què es plantegi.

2 Tota reordenació de volums que, excepte en els casos específicament contemplats en aquestes NS, no podrà alterar la tipologia aïllada o contínua definida:

a).- No podrà suposar increment de l'alçària màxima i l'edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de què es tracti, però sí de l'ocupació del sòl i del volum màxim per edifici definits.

b).- No podrà alterar els usos establerts a la zona ni incrementar la densitat de població que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús.

c).- En cap cas podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o adjacents; a tal efecte hauran de respectar-se les reculades a adjacents fixades per a la qualificació de la zona.

3 No obstant l'assenyalat en l'apartat anterior, quan entre les finalitats de la reordenació pretesa es trobi resoldre o minimitzar els problemes derivats de la percepció de mitjaneres vistes resultants de l'existència d'edificis amb alçària edificada superior a la definida per les NS, l'estudi de detall podrà definir una alçària de les edificacions superior en una planta i 4 metres a l'assenyalada per l'ordenança específica de la zona.

4 En cas d'aprovació de l'estudi de detall, l'Ajuntament podrà fixar el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

ARTICLE 5.2.02

CLASSIFICACIÓ I DEFINICIONS DELS USOS GLOBALS I DETALLATS

1.- Ús residencial (R): ús global desenvolupat per particulars o entitats públiques sobre béns de titularitat privada o pública de caràcter residencial. Dit ús podrà desenvolupar-se en la modalitat d'habitatge lliure o en règim de protecció pública o altre que permeti taxar el preu màxim de venda o lloguer. Comprèn els usos detallats següents:

a).- Habitatge unifamiliar aïllat o entre mitjaneres: És el que, albergant una sola família en el total d'un edifici, constitueix juntament amb la parcel·la una única unitat registral, i té accés exclusiu des de la via pública. La seua tipologia funcional i el programa i distribució del conjunt de les dependències seran els inequívocs per constituir un únic habitatge unifamiliar i no pot, a tals efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seua mida, reiteració o nombre excessiu, el seu caràcter unifamiliar.

b).- Habitatge unifamiliar adossat: Conjunt de dos o més habitatges unifamiliars adossats en una única parcel·la, formant un únic cos d'edificació i amb accessos independents. Seran d'aplicació a cada una d'elles els anteriors requisits sobre tipologia funcional, programa i distribució



- c).- Residencial plurifamiliar: Conformat per un conjunt d'habitatges amb accés comunitari des de l'exterior.
- d).- Residencial comunitari: És el corresponent a l'allotjament de persones en règim d'interrelació, com ara residències, albergs, asils, etc., excepte els de caràcter assistencial o religiós.
- e) Residencial turístic: ús temporal de segona residència o vacacional, desenvolupat en qualsevol de les modalitats anteriors i destinat fonamentalment a albergar població no permanent.

2.- Ús industrial (ID): Es l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector secundari. Es subdivideix en tres usos detallats:

- a).- Indústries: És l'ús corresponent a la transformació de matèries primeres i a l'elaboració de productes.
- b).- Magatzems: És l'ús corresponent al dipòsit, la conservació, la guarda o la distribució d'objectes i/o mercaderies, agències, magatzems, transports distributius, etc., sense servei de venda directa al públic però sí a venedors minoristes.
- c).- Tallers: És l'ús corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, ferramentes i útils, la producció industrial o artesanal (fusteries, ferreries i similars), així com les arts plàstiques i gràfiques, grans bugaderies, tintoreries i similars.

3.- Ús de serveis (S): Ús global relatiu a les activitats corresponents al sector terciari. Es subdivideix en quatre usos detallats:

- a).- Comercial: Tenen la consideració d'establiments comercials, d'acord amb la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears, les instal·lacions ubicades en el sòl de manera fixa i permanent, cobertes o sense cobrir, exemptes o no, exteriors o interiors d'una edificació, amb aparadors o sense, on s'exerceix regularment activitats comercials de venda de productes a l'engròs o al detall, o de prestació dels serveis al públic que se'n deriven, destinats a l'exercici regular d'activitats comercials, així com qualsevol altres recintes delimitats que rebin aquesta qualificació en virtut d'una disposició legal o reglamentària.

Els establiments comercials podran tenir caràcter individual o col·lectiu, considerant-se establiments de caràcter col·lectiu els conformats per un conjunt d'establiments comercials individuals, integrats en un edifici o complex d'edificis, en un recinte o àrea comuna urbanitzada, en els quals s'exerceixen les activitats respectives de forma empresarialment independent, sempre que comparteixin la utilització d'elements i serveis comuns.

- b).- Administratiu privat: Comprèn les activitats destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o monetàries, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris. S'inclouen, a títol d'exemple, bancs, oficines, gestories, agències, seus socials o tècniques d'empreses, estudis, despatxos, etc.

- c).- Allotjament turístic: Comprèn les activitats destinades a l'allotjament ocasional i transitori de transeünts o turistes.

- d).- Establiments públics: Comprèn les activitats que no constitueixen atractors singulars de mobilitat i es troben vinculades al sector de la restauració i/o destinades a esbarjo, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. Es distingeixen en:

- d1).- Activitats de restauració: restaurants, cafès i cafeteries, bars i similars.
- d2).- Activitats amb oferta musical: cafès cantants, cafès teatre, tablaos flamencs, etc.
- d3).- Activitats contemplades en l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: sales de festa, sales de ball, discoteques, cafès concert, clubs de platja, etc.
- d4).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: casinos de joc, sales de bingo, màquines recreatives i d'atzar, salons recreatius, etc.

4.- Ús d'equipaments EQ: És l'ús global dotacional relacionat amb els serveis públics per al conjunt de la població. Comprèn els usos detallats següents:

- a).- Sociocultural: activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements, exhibició de les arts i a la investigació, les activitats socioculturals de relació o associació, així com les activitats complementàries de la principal. S'inclouen, a títol d'exemple, cases de cultura, palaus de congressos i exposicions, biblioteques, arxius, museus, sales d'exposicions, centres d'associacions veïnals, culturals, agrupacions cíviques, seus de club, etc.
- b).- Docent: activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells. S'inclouen, a títol d'exemple, els centres universitaris, d'ensenyament infantil, primària i secundària, de formació professional, guarderies, centres d'idiomes, etc., educació especial, educació per a adults, acadèmies, tallers ocupacionals, conservatoris, escoles d'arts i oficis, centres d'investigació científica i tècnica vinculats a la docència, etc.
- c).- Assistencial: activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la informació, l'orientació i la prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties o minusvalidesa, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones; o a serveis específicament relacionats amb la tercera edat. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, residencials, formatius, docents, etc. Inclou, a títol d'exemple, albergs de transeünts, residències, miniresidències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc.
- d).- Sanitari: activitats d'ús públic o privat, destinades a la informació, orientació, prevenció, administració i prestació de serveis



mèdics o quirúrgics i hospitalaris. No s'inclouen els serveis mèdics que es presten en despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, que tenen la mateixa concepció que la de la resta de professionals. S'inclouen, a títol d'exemple, hospitals, clíniques, residències de malalts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors, consultoris, psiquiàtrics, laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, tot tipus de centres d'assistència sanitària.

e).- Administratiu i institucional: Edificacions per al servei de l'administració de l'Estat, la Comunitat Autònoma i el municipi. Inclou, a títol d'exemple, les de l'Ajuntament, Govern Balear, conselleries, serveis perifèrics de l'Estat, delegació d'Hisenda, etc.

f).- Esportiu: activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la pràctica, ensenyament o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física. No inclou activitats lligades físicament i funcionalment a altres usos, tals com universitaris, docents, etc. S'inclouen en aquesta situació, a títol d'exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, gimnasos, poliesportius, així com els continguts en l'apartat 2 del grup I i apartat 3 del grup II de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

g).- Recreatiu: activitats d'ús públic o privat, vinculades amb l'esbarjo, la vida de relació, el temps lliure i l'esplai en general i aquelles similars, no incloses en altres usos. En comprèn dels tipus següents:

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

g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com ara parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars, amb petites edificacions annexes com ara bars, oficines d'informació ciutadana, etc.

g3).- Activitats destinades a esbarjo, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que no poden ser incloses en el concepte d'establiment públic per constituir atractors singulars de mobilitat

h).- Seguretat: activitats d'ús públic realitzades per cossos o institucions de l'Estat o de la Comunitat Autònoma, destinades a la defensa nacional, de l'ordre públic i dels individus i els béns. S'inclouen també parcs de bombers i similars.

i).- Proveïment: activitats d'ús privat, col·lectiu o públic destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius i tècnics, com, per exemple, mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques, etc.

Aquests usos s'hauran de trobar expressament assenyalats en els plànols d'ordenació.

j).- Religios: activitats d'ús col·lectiu o privat destinades al culte religiós, així com els lligats a aquest i als modes de vida associativa religiosa. S'inclouen, a títol d'exemple, comunitats religioses, convents, ermites, esglésies i centres parroquials, capelles, cases rurals o residències religioses, centres de culte de qualsevol confessió, etc.

Excepte en els casos d'activitats actualment existents, aquest ús només resultarà admès en les parcel·les que hi estiguin exclusivament qualificades.

k).- Cementeri: activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general, cementeris, tanatoris, etc. d'acord amb el que preveu el Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria.

Excepte en els casos d'activitats actualment existents, aquest ús només resultarà admès en les parcel·les que hi estiguin exclusivament qualificades.

l).- Municipal divers: Reuneix la possibilitat de ser destinat a qualsevol ús, excepte cementeri, de titularitat i domini públic, d'entre els equipaments relacionats en el present article.

5.- Comunicacions i infraestructures (CI): ús global que comprèn els usos detallats següents:

a).- Xarxa viària: ús relacionat amb el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests últims en àrees annexes. El règim d'usos vendrà determinat pel que disposa la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, i els seus desenvolupaments reglamentaris, pel Pla director sectorial de carreteres (Decret 87/1998, de 16 d'octubre), per les disposicions del Consell Insular en les vies de la seua competència i per les pròpies NS, així com quantes ordenances municipals, disposicions i reglaments siguin d'aplicació (normatives sobre estacions de servei, reglaments d'activitats a la via pública, servituds per a infraestructures, etc.).

b).- Portuari: Correspon a les activitats desenvolupades a la zona de servei del port de Santa Eulària i instal·lacions vinculades.

c).- Instal·lacions i serveis: Correspon a les activitats destinades a les infraestructures i els serveis del municipi, tals com ara grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries de proveïment, col·lectors de sanejament, col·lectors d'aigües pluvials i llits de torrents, centres de producció, emmagatzemament i feeders de distribució de gas, dipòsits de proveïment d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, dessaladores d'aigua de mar, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques, centrals tèrmiques, parcs d'emmagatzemament i poliducte de productes petrolífers, ferrovelleries, desballestament de vehicles, així com les instal·lacions vinculades a la navegació marítima i els similars a tots els mencionats anteriorment. Aquest ús haurà d'estar expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

Dins d'aquests recintes es podran ubicar dotacions o serveis que, per les seues característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable el seu allunyament de nuclis urbans, i s'haurà de complir en tot cas la normativa que sigui d'aplicació.

L'execució en domini públic de les xarxes de serveis i les condicions d'ús d'aquestes es regirà pel que disposen les ordenances municipals, per les normes sobre serveis dels ens locals, pels plecs de condicions de la concessió i pel corresponent contracte administratiu, així com pels reglaments sectorials que les regulen.

Les servituds de les línies elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i resta de normativa aplicable.



A més de l'establert en els apartats anteriors, a efectes de servituds, serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora energia elèctrica amb caràcter previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les seues modificacions en terrenys situats a la zona compresa entre dos línies longitudinals paral·leles, situades una a cada costat de l'eix de la línia elèctrica aèria d'alta tensió, i a una distància de trenta (30) metres d'aquest.

Les instal·lacions de recollida selectiva de residus sòlids urbans s'ajustaran a les prescripcions de la Llei 6/1998, de residus, i del Pla director sectorial de residus sòlids urbans d'Eivissa i Formentera.

d).- Transports: Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i l'estada de persones, tant de transport públic, privat o col·lectiu. Aquest ús haurà d'estar expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

e).- Comunicacions i telecomunicacions: Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees i instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (radio, televisió i transmissió de dades). Corresponen, així mateix, a l'ús detallat de telecomunicació les xarxes i instal·lacions radioelèctriques per a les quals regiran les determinacions establertes en el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears. Les estacions radioelèctriques són activitats permanents menors d'acord amb la Llei 16/2006 i, per tant, subjectes al procediment d'autorització que estableix el títol IV.

f).- Aparcament de vehicles: Comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a l'estacionament de vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a l'efecte. Així mateix s'inclou en aquest ús el corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils tales com autobusos i camions, i es permet, en tal cas, només a les zones industrials i de serveis.

g).- Estació de serveis: Comprèn els espais i edificis destinats exclusivament a estació de serveis (gasolinera), encara que com a ús annex i vinculat es pot permetre l'ús comercial. Aquest ús haurà d'estar expressament assenyalat en els plànols d'ordenació. Les instal·lacions destinades al rentat i la neteja de vehicles haurà d'adaptar-se a les condicions estètiques de l'entorn i preveure les mesures de reducció de remor adequades.

6.- Espais lliures (EL): ús global que comprèn els espais lliures d'edificació, destinats a l'esbarjo, l'espai i el repòs de la població i a la protecció i aïllament de vies i edificacions, dirigida a la millora de les condicions higièniques, climatològiques i estètiques del municipi. Comprèn dos usos detallats:

a).- Espais lliures d'ús i domini públic: Zones d'ús i domini públic destinades a l'esbarjo i l'esplai de la població, compatibles amb petites instal·lacions esportives no cobertes i amb els usos establerts en l'article 6.3.10.1

b).- Espais lliures privats: Àrees enjardinades de domini privat i ús públic o privat, així qualificades per les NS o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl en cada ordenança d'edificació.

ARTICLE 5.2.03

COMPATIBILITAT D'USOS I DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES

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

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

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

3 Determinacions específiques de l'ús industrial:

a).- En tots els casos resultaran d'aplicació les disposicions del Codi tècnic de l'edificació, el Reglament de seguretat contra incendis en establiments industrials i la Llei de remors i les seues disposicions de desenvolupament.

b).- Per raons de seguretat mediambientals o sanitàries, es podrà denegar la llicència d'instal·lació de les activitats insalubres, nocives o perilloses l'índex i grau d'intensitat de les quals sigui 5 segons el Reglament d'activitats classificades.

4 Determinacions específiques del ús detallat comercial:



a).- Tenen el caràcter de gran establiment comercial, i per a la seua implantació, ampliació de l'activitat o trasllat es requereix expressament, amb caràcter previ a la sol·licitud del permís d'instal·lació, llicència autonòmica de gran establiment comercial, els comerços a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a 400 m², excepte quan el seu objecte sigui l'exposició i la venda de forma exclusiva d'automòbils i vehicles a motor, de maquinària, d'equipament industrial, d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tot tipus, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany; en aquest cas tal superfície màxima s'estableix en 1.500 m².

b).- A les edificacions que obtenguin llicència autonòmica de gran establiment comercial no els resultaran d'aplicació les limitacions de volum màxim per edifici fixada per a la qualificació dels terrenys en què s'assenten, però no podran en cap cas superar un volum màxim per edifici de 20.000 m³.

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

a).- Els allotjaments de nova planta, el canvi d'ús d'edificis existents, les ampliacions, els canvis de grup, les reformes i el canvi de categoria dels establiments han de ser objecte d'inscripció en el Registre Insular i en el General d'Empreses, activitats i establiments turístics, en les condicions que la normativa turística estableix.

b).- La superfície de terreny que figuri en l'escriptura del solar i en el projecte, i basant-se en la qual s'hagi atorgat l'autorització, o sobre el qual s'hagi presentat la declaració responsable d'inici d'activitat quedarà exclusivament afectada a l'ús turístic de què es tracti i no podrà allotjar més instal·lacions o construccions que les estrictament lligades a dit ús o als usos compatibles i secundaris declarats, en els termes que estableix la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.

La utilització del solar afectat per a finalitats distintes de les anteriors donarà lloc a la revocació, prèvia instrucció del corresponent expedient amb audiència de la persona interessada, de la inscripció efectuada.

c).- Es prohibeix l'ús d'allotjament turístic en planta soterrani o semisoterrani, excepte les activitats relacionades amb els següents usos complementaris: aparcaments, infraestructures i serveis de l'edificació i de l'explotació, instal·lacions sanitàries, esportives i similars.

d).- Resultaran admeses les activitats secundàries de música, entreteniment o oci desenvolupades en terrasses, recintes o similars a l'aire lliure en les condicions que en l'apartat 6.2 s'estableixen.

e) No resultaran admeses, amb caràcter ordinari, les activitats complementàries que constitueixin per si mateixes atractors singulars de mobilitat.

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

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

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

a).- Resulti factible la limitació del so emès mitjançant l'ús de dispositius tècnics.

b).- Se subjectin a la normativa vigent sobre remors.

c).- S'efectuïn en els trans horaris que es fixin en la corresponent ordenança municipal.

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

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

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

a).- Quan comprengui dotacions o serveis que, per les seues característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable el seu allunyament de nuclis urbans, s'haurà de complir la normativa específica en la matèria.

b).- L'execució en domini públic de les xarxes de serveis i les condicions d'ús d'aquestes es regirà pel que disposen les ordenances municipals, les normes sobre serveis dels ens locals, els plecs de condicions de la concessió, el corresponent contracte administratiu i els reglaments sectorials que les regulen.

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





8 Determinacions específiques de l'ús d'estació de serveis: les instal·lacions destinades al rentat i la neteja de vehicles hauran d'adaptar-se a les condicions estètiques de l'entorn i preveure les mesures de reducció de remors adequades.

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

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

ARTICLE 5.5.01

ALÇÀRIA LLIURE, DIMENSIONS I ACCESIBILITAT DELS LOCALS

1.- Alçària lliure i dimensions dels locals comercials.

L'alçària mínima lliure dels locals serà de tres (3) metres, que es podrà reduir a dos metres i cinquanta centímetres (2,50m) en una superfície fins al cinquanta per cent (50%) i a dos metres i vint centímetres (2,20m), a les zones de magatzem i dependències que no siguin utilitzades permanentment pel personal o pel públic. El dimensionat de les escales s'ajustarà al que preveu l'article 5.6.03.

La superfície útil mínima dels locals comercials i oficines, amb independència del seu ús, no podrà ser inferior a trenta i cinc (35) m². L'Ajuntament, en funció de l'ús al qual es destini el local, podrà exigir una superfície més grossa.

Els locals de planta baixa en edificis situats en zona d'ús comercial admès, existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes NS o amb llicència municipal vigent anterior a dita aprovació, amb superfície útil inferior a 35 m² o l'alçària lliure dels quals sigui igual o superior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50m), quedaran integrats en el planejament a efectes del compliment dels requisits de superfície útil mínima i alçària mínima per a ús comercial.

2.- Alçària lliure dels locals industrials.

Els locals industrials tendran una alçària mínima lliure de tres (3) metres i es podrà reduir a dos metres i vint centímetres (2,20m) a les zones de magatzem, serveis sanitaris i dependències que no siguin utilitzats permanentment pel personal.

3.- Locals d'espectacles públics.

Els locals que es pretenguin destinar a usos d'espectacles públics tendran una alçària lliure no inferior a tres metres i vint centímetres (3,20m) amb les excepcions regulades en la normativa específica.

4.- Accessibilitat.

a).- Els locals no podran servir de pas ni tenir comunicació directa amb cap habitatge, excepte quan siguin del mateix titular i adoptant les mesures previstes en la normativa contra incendis, en els casos legalment permesos d'acord amb l'activitat. Es podran comunicar amb vestíbuls, corredors o replans de distribució d'altres usos si és a través de portes de sortida inalterables al foc, sens perjudici del que, per a cada ús, exigeixi la normativa de prevenció d'incendis.

b).- Els locals comercials, situats en edificis de nova planta que alberguin usos d'habitatge, hauran de disposar d'accessos, escales i, si escau, ascensors independents dels habitatges.

c).- Quan la cota del paviment del local, en el punt d'accés des de la via pública, sigui inferior a la rasant, l'entrada haurà de tenir una alçària lliure mínima de dos (2) metres comptats des de la rasant de la vorera en el punt d'accés. A més, s'haurà de deixar un replà, d'un (1) metre d'amplada com a mínim, a nivell del batent on es pugui efectuar el gir de la porta.

d).- En planta soterrani només s'admetrà l'ús de local al primer soterrani quan es trobi vinculat al local situat en planta baixa i complint, a més de amb aquestes normes, amb la normativa que regula les condicions de ventilació, accessibilitat i evacuació.

e).- Els elements d'ús comú dels edificis destinats a locals comercials es regiran per referència al disposat respecte dels espais comuns dels edificis.

f).- Seran d'aplicació les disposicions contingudes en el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.



ARTICLE 6.2.06**SEPARACIONS O RECLADES A PARTIONS**

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

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

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

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

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

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

7.- A les parcel·les amb terreny inclinat en sentit descendent a partir del vial, es podrà realitzar a l'espai de reculada una passarel·la descoberta per solar, amb una cota del paviment la diferència de la qual en relació amb la de la vorera sigui com a màxim d'un (1) metre, i que permetin l'accés directe a l'edifici a través d'una planta superior a la baixa. L'amplada màxima d'aquestes passarel·les serà de dos (2) metres i per davall d'aquestes no es permetrà la ubicació de pilars ni de cap element d'obra, i hauran de quedar totalment obertes lateralment, així com també s'ha de mantenir el terreny natural davall d'elles, excepte, si escau, el pas de la rampa d'accés a l'aparcament amb una amplada màxima de tres (3) metres.

Quedarà de la manera següent:

7.- A les parcel·les amb terreny inclinat en sentit descendent a partir del vial, es podrà realitzar a l'espai de reculada una plataforma descoberta per solar, amb una cota del paviment la diferència del qual en relació amb el de la vorera sigui com a màxim d'un (1) metre, i que permeti l'aparcament de vehicles i l'accés directe a l'edifici a través d'una planta superior a la baixa. L'amplada màxima d'aquestes plataformes serà de set (7) metres i per davall d'aquestes no es permetrà la ubicació de pilars ni de cap element d'obra, i hauran de quedar totalment obertes lateralment, i també s'haurà de mantenir el terreny natural davall d'elles, excepte, si escau, el pas de la rampa d'accés a l'aparcament amb una amplada màxima de tres (3) metres.

8.- En la tipologia d'edificació aïllada, quan les circumstàncies preexistents ho aconsellin i únicament respecte de vial per a vianants, es podrà reduir a tres (3) metres la reculada a vial públic definit. A les zones d'edificació plurifamiliar, tal reducció requerirà la prèvia formulació d'estudi de detall justificatiu.

ARTICLE 6.3.01**ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA DE CASC ANTIC (CA)**

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

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

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

b).- CA-2, corresponent a la resta de terrenys assignats a la qualificació CA al nucli de Santa Eulària, que són els que es regulen



directament per l'assenyalat en aquest article.

3.- Condicions específiques de l'edificació:

- a).- Les construccions existents que superin les condicions d'edificació establertes per a la zona, podran ser objecte de rehabilitació, reforma o restauració, a fi de millorar-ne les condicions higienicosanitàries, o ser consolidades, i serà obligatòria la conservació de les característiques tipològiques de les façanes i els elements constructius fonamentals.
- b).- En cas que les edificacions limítrofs al solar que es pretengui construir no estiguin alineades a vial, s'haurà de projectar l'edificació de manera que no quedin mitjaneres cegues a la nova edificació, i es podran separar, tant de les mitjaneres com del vial, amb la formulació prèvia d'estudi de detall que reordeni el conjunt de volums i façanes amb els edificis adjacents.
- c).- En el cas de solars limítrofs amb edificis catalogats haurà de presentar-se un estudi de façanes i volums que garanteixi que la nova construcció no interfereix en la volumetria i les característiques constructives de l'edifici catalogat.
- d).- Les noves edificacions hauran d'ajustar els plànols de façana a l'alineació viària, i resultaran prohibides les plantes baixes porticades obertes i hauran de ser respectades les característiques estructurals de les edificacions tradicionals.
- e).- Es permet la volada de balcons i terrasses amb les limitacions generals assenyalades en els articles 5.1.09 i 6.1.08. Els cossos sortints sobre la via pública no superaran un voladís màxim de seixanta (60) centímetres. Es prohibeixen els cossos tancats en voladís.
- f).- El paviment de la planta baixa en cap cas superarà un (1) metre sobre el punt més desfavorable de la rasant de la vorera o, si no n'hi hagués, de la rasant del carrer.
- g).- No es permetran habitatges amb façana únicament a espai interior de l'illa de cases que incompleixi el que disposa el Document bàsic de seguretat contra incendis DB-SI.

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

4.1.- Ús característic:

- Ús residencial (R):

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

4.2.- Usos permesos:

- Ús industrial (ID):

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

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

- Ús de serveis (S):

- a).- Comercial. Situacions 2, 3 i 4
Únicament comerç al detall i, concretament, els usos establerts en la secció G de la classificació nacional d'activitats econòmiques, aprovada pel Reial decret 1560/1992, de 18 de desembre.
- b).- Administratiu privat. Situacions 1, 2, 3 i 4
- c).- Allotjament turístic. Situacions 3 i 4

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

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

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



d1).- Activitats de restauració: Restaurants, cafès i cafeteries, bars i similars

- Ús d'equipaments (EQ)

a).- Sociocultural. Situacions 1, 2, 3 i 4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Comunicacions i infraestructures (CI):

a).- Xarxa viària. Situació 5

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

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

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

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

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

Espais lliures (EL): Situació 5

4.3.- Usos prohibits

- Ús industrial (ID):

b).- Magatzems.

- Ús de serveis (S):

d).- Establiments públics. Usos detallats:

d2).- Activitats amb oferta musical: cafès cantant, cafès teatre, tablaos flamencs, etc.

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

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

-Ús d'equipaments (EQ):

g).- Recreatiu:

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

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

i).- Proveïment

j).- Religiós

k).- Cementeri

- Comunicacions i infraestructures (CI)

b).- Portuari

d).- Transports

g).- Estació de serveis

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

5.1.- Composició de les edificacions i les façanes:

- a).- Els volums de l'edificació seran sempre de composició rectangular, i es prohibeixen els paraments i els volums corbs, així com també els que conformen torres cilíndriques o semicirculars.
- b).- La composició dels buits de façana es durà a terme articulant dits buits en una disposició sensiblement agrupada en eixos verticals i la superfície de la part massissa de les façanes predominarà sobre la superfície de buits. Els buits seran rectangulars amb predomini de la seua dimensió vertical i la seua amplada màxima serà de 3,00 m. No es permetrà la successió reiterativa d'arcs.
- c).- La resolució de ritmes i morfologia dels buits s'adaptarà a les característiques tipològiques tradicionals de l'entorn.
- d).- Les façanes posteriors i, si escau, les laterals es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal.
- e).- Es prohibeixen els balcons amb balustrades. Excepte als plafons de coberta, les baranes seran sempre en sentit vertical, de fusta o ferro forjat típiques de l'illa.

5.2.- Materials i colors:

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

5.3.- Fusteria.

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

5.4.- Cobertes.

- a).- Seran preferentment planes, i s'admetrà només la coberta inclinada, amb el pendent comprès entre el cinc i el dotze per cent (5% i 12%), en un únic sentit i inclinació. La coberta inclinada no podrà ocupar una superfície superior al trenta per cent (30%) de la total de les cobertes de l'edifici i anirà sempre rematada amb teula àrab de color natural o pintada de color blanc. Aquest tipus de coberta només podrà utilitzar-se per cobrir terrasses, adossades a l'edificació principal i situades en planta baixa.
- b).- Es prohibeix expressament l'ús de plaques de fibrociment o plàstic.
- c).- S'admetrà a les cobertes planes, només quan sigui necessari, l'obertura de petites claraboies i lucernaris, però no es permet a les cobertes planes o inclinades la col·locació de finestres.
- d).- Tots els elements situats sobre la coberta de l'edifici hauran d'integrar-se arquitectònicament en l'edificació, i se separaran, llevat d'impossibilitat física, un mínim de 3 metres de les façanes a vial i espai lliure públic, i s'hi prohibeix la ubicació de dipòsits de fibrociment visibles des del carrer i de rètols publicitaris.

5.5.- Limitacions al disseny i la publicitat dels locals comercials.

- a).- Es prohibeix la manipulació dels paraments de façana de planta baixa, mitjançant materials o pintura superposats, i haurà de mantenir-se un tractament de continuïtat amb la resta de la façana.
- b).- Els accessos i els aparadors tendran una amplada màxima de dos (2) metres. Els aparadors, que no siguin el portal, no podran situar-se a una alçària de la rasant del carrer inferior a seixanta (60) centímetres.
- c).- Els tancament es podran resoldre mitjançant portes de fusta tradicionals.
- d).- Els rètols han de quedar totalment inscrits en els buits dels aparadors o accessos, sobresortint un màxim de cinc (5) centímetres a partir de dos metres i vint centímetres (2,20m) d'alçària sobre la rasant del carrer i l'alçària màxima serà de cinquanta (50) centímetres.
- e).- Només es permetran rètols, excepte d'utilitat pública, dels tipus següents: lletres soltes de llautó, ferro, fusta i ceràmiques o artesanals, i lletres pintades o gravades sobre vidre, fusta o similars.
- f).- Els rètols identificaran el local però no tendran marques publicitàries.
- g).- Llevat del cas de les farmàcies, la il·luminació del rètol no podrà ser intermitent, ni mòbil i, en cap cas, la font d'il·luminació podrà quedar vista. Haurà d'estar protegida per una pantalla opaca o translúcida, i es prohibeix qualsevol tipus d'il·luminació directa



sobre la visual del vianant.

h).- S'autoritzen tendals de lona mòbils, dins de la gama de color de la façana i sense cap tipus de lletra i publicitat, sempre que estiguin col·locats a l'interior d'un buit i que la seua dimensió horitzontal, una vegada desplegats, sigui igual o inferior a dos (2) metres, s'emplacin en projecció vertical a un mínim d'1,20 metres de la vora i se situïn a alçària superior a dos metres i vuitanta centímetres (2,80m). Es prohibeix l'ús de qualsevol tipus de material plàstic.

5.6.- Els edificis que es construeixin a l'àrea exterior, adjacent al Casc Antic o inclosos dins de l'àmbit de protecció d'algun BIC, hauran de quedar compositivament integrats, i a aquests efectes hauran d'incorporar estudi de l'entorn urbà circumdant (característiques arquitectòniques dels edificis, colors, etc.) i dels seus visuals.

5.7.- Les condicions d'estètica i composició a l'àmbit dels plans especials de protecció, seran les que aquests defineixen i, en el que no s'hi reguli, les anteriors condicions que, si escau, podran aplicar-se restrictivament.

ARTICLE 6.3.05

ORDENACIÓ DELS ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC

1.- Condicions generals.

1.1.- El còmput del nombre de places s'efectuarà de la manera següent:

- a).- Allotjaments turístics d'apartaments: 2 places per estudi projectat, 3 places per apartament d'un dormitori i 2 places més per cada dormitori suplementari.
- b).- Establiments hotelers i similars: habitacions dobles: 2 places. Habitacions individuals: 1 plaça (màxim: 10% del total). Les habitacions amb saló computaran com a 2 places per cada bany de què disposin.
- c).- En el cas dels hotels rurals, agroturismes, turisme d'interior i habitatge turístic vacacional, d'acord amb el que preveu la normativa d'habitabilitat.

2. Condicions específiques per a establiments de nova creació:

2.1.- Categoria mínima per a cada tipus d'establiment.

- Hoteles: 4 estrelles
- Apartaments turístics: 3 claus.

2.2.- Intensitat d'ús turístic (places/m² de solar), sens perjudici de les variacions en la intensitat d'ús que resulti de la normativa sobre intercanvi i reconversió d'establiments turístics: 1/60.

2.3.- Diàmetre màxim del cercle en què s'hagi d'inscriure la planta de l'edifici (m): 60. No obstant això, s'admetran passadissos de connexió entre edificis, planta soterrani i planta baixa. Les connexions en planta baixa podran tancar-se mitjançant materials translúcids.

2.4.- Paràmetres generals de l'edificació:

- a).- Ocupació màxima del solar (%): 40
- b).- Superfície mínima d'aparcaments privats destinats a autocars i turismes (m²/plaça): 3, incloent la part proporcional d'accessos i carrils de circulació.
- c).- Superfície mínima de parcel·la destinada a equipament esportiu privat (m²/plaça): 6.
- d).- Condicions de les piscines:
 - Superfície mínima de mirall d'aigua (m²/plaça): 1,2, amb una superfície mínima de 60 m².
 - Volum mínim (m³ d'aigua per m² projectat de mirall de agua): 1,2.
 - S'haurà de complir, a més, el que estableix el Decret 53/1995, de 18 de maig, relatiu a les condicions higienicosanitàries.
- e).- Superfície mínima de terrasses destinades a solàrium (m²/plaça): 2,8.
- f).- Superfície mínima destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat: Resta de la parcel·la.

3 Queden exonerats del compliment de les condicions determinades en l'apartat 2 d'aquest article, i hauran, en tot cas, de complir amb la normativa turística específica de l'activitat, els establiments següents:

- a).- Els que s'ubiquin en zona apta per a hotels de ciutat. Aquesta zona serà la delimitada per les qualificacions urbanístiques en què aquest ús estigui expressament admès.
- b).- Els que se situïn en edificis emparats per la Llei del patrimoni històric o que estiguin catalogats pel planejament.

c).- Els que es projectin d'acord amb el que disposen la legislació i la normativa per la qual es regulen la prestació de serveis turístics en el medi rural.

4.- Intercanvi d'aprofitament i reconversió.

Són el conjunt d'actuacions i mesures que la normativa turística estableix amb la finalitat d'eliminar o substituir els establiments d'allotjaments turístics obsolets i millorar el nivell de les dotacions d'espais lliures públics i d'equipaments de les zones turístiques. Aquestes actuacions es desenvoluparan d'acord amb el que estableix la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.

5.- Mesures per a la millora de les condicions dels establiments turístics existents amb anterioritat a les NS i inscrits en el Registre Insular d'Empreses, Activitats i Establiments Turístics d'Eivissa.

5.1.- Condicions per a l'agrupació de diverses parcel·les:

Els solars adjacents, o separats mitjançant vial o espai lliure públic, als quals les NS assignin l'ús d'allotjament turístic, l'ús previst del qual no sigui el d'equipament, excepte espai lliure privat o zona esportiva privada, es podran agrupar a aquells amb la finalitat d'augmentar la mida de la parcel·la turística. Es requerirà a tal efecte la prèvia inscripció en el Registre de la Propietat de l'agrupació de les parcel·les i de la unitat d'explotació indivisible, sempre que aquesta no estigui afectada per altres usos que els previstos en el projecte autoritzat per la administració turística competent i que es respecti el principi d'ús exclusiu.

5.2.- Condicions d'edificació de la parcel·la agregada:

Es mantendran les condicions d'edificació pròpies de la qualificació de les parcel·les agregades, excepte la reculada, que serà el de la qualificació turística. L'ordenació de la parcel·la resultant s'efectuarà procurant una racional disposició dels espais lliures.

5.3.- Condicions d'ús:

- a).- Usos admesos als solars agregats: Àrees enjardinades, piscina, solàrium, instal·lacions esportives, edificis d'allotjament i qualsevol altra activitat pròpia dels establiments turístics.
- b).- Quan la parcel·la agregada no tenguí cap partió comuna amb una zona residencial, s'admetrà que s'hi ubiquin tots els usos permesos a la parcel·la principal.
- c).- Quan la parcel·la agregada estigui qualificada com a espai lliure privat o zona esportiva privada, els usos admesos seran els propis d'aquestes qualificacions.

5.4.- Índex d'intensitat de l'ús turístic (It):

- a).- Índex d'intensitat de l'ús turístic de la parcel·la agregada (plaça/m² solar): Segons la zona turística. No obstant això, quan la parcel·la agregada sigui d'ús residencial s'haurà d'aplicar l'índex d'aquesta zona (Ir) si d'això resultàs una població menor. L'aplicació s'efectuarà aplicant la ràtio de 3 places/habitatge.
- b).- En les operacions de reconversió, intercanvi d'aprofitament i en les legalitzacions, s'admetran les intensitats d'ús que determinin les normes generals i les autoritzacions vigents concedides per l'administració turística competent.

6.- Sigui quina sigui la qualificació T de la parcel·la en què s'ubiquin, en les ampliacions i reformes dels edificis d'allotjament turístic encaminades a la seua reconversió a establiments de 4 i 5 estrelles, resultaran d'aplicació indistintament les determinacions de la qualificació assignada als terrenys o, prèvia aprovació d'estudi de detall justificatiu de l'adequació de l'edifici o edificis resultants a les característiques tipològiques de l'entorn en què s'emplacin, els paràmetres d'ocupació i l'alçària de les qualificacions atorgades als terrenys que majoritàriament constitueixen el seu entorn, i l'edificabilitat podrà abastar un índex màxim de 35 m² per plaça prevista.

7.- En els casos de reconversió a ús residencial dels establiments situats en les parcel·les qualificades com a T ubicades a les zones de Casc Antic (CA) i Intensiva (I-1), resultaran d'aplicació les ordenances corresponents a l'illa de cases en què s'ubiquen.

8.- Els establiments d'allotjament situats en zona turística mantendran l'edificabilitat legalment existent fins a l'aprovació del pla especial que ordeni la zona.

9.- Els hotels de ciutat s'ajustaran a les condicions de qualitat turística relatives als establiments d'allotjament de 4 estrelles.

ARTICLE 6.3.10

CONDICIONS PARTICULARS DELS ESPAIS LLIURES (EL)

1.- Espais lliures públics (EL-P):



1.1.- Condicions d'edificabilitat:

Les edificacions es limitaran a les necessàries per a materialitzar els usos recreatius propis de les zones verdes públiques, compatibles amb les seues altres funcions (ornamental, de protecció, etc.), d'acord amb els següents paràmetres urbanístics màxims:

- a).- Coeficient d'edificabilitat net $0.033 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- b).- Alçària màxima i total: 3 m i 4 m respectivament.
- c).- Nombre màxim de plantes: PB
- d).- Tractament del sòl: Serà el disposat en l'ordenació de zones verdes públiques i vegetació de les vies públiques.
- e).- No regeixen les condicions de tractament del sòl per a les superfícies de menys de 1.000 m^2 i per a les places situades als cascós.

1.2 Condicions d'ús:

- a).- Es permeten exclusivament els usos amb caràcter d'esbarjo propis de les zones verdes i els relacionats amb la protecció i l'aïllament de vies i edificacions.
- b).- Els usos esportius només s'admeten a les zones verdes públiques quan aquestes estiguin annexes a l'ús docent o cultural de domini i ús públic i resulti necessari per a l'interès general de la zona on se situï la zona verda.
- c).- En el seu subsòl podran construir-s'hi aparcaments de vehicles, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl i no ocupin àrees on hi hagi elements naturals, artístics, ambientals, etc., que hagin de ser protegits. En aquests casos podrà constituir-se complex immobiliari en els termes que assenyala l'article 17.4 del TRLS 2008. Així mateix, de forma compatible amb el manteniment de l'arbrat, es podrà admetre en determinats casos el seu ús com a aparcament temporal en superfície.
- d).- Les edificacions tendran l'ús recreatiu limitat al que s'estableix en l'apartat 11 de l'article 3.1.03 i en l'apartat 4.g2) de l'article 5.2.02.

2.- Espais lliures privats (EL-PR):

2.1.- Condicions d'edificabilitat:

a).- Els expressament qualificats com a tals seran inedificables. Els resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació de sòl de cada ordenança d'edificació únicament seran edificables quan no s'hagin esgotat els paràmetres d'edificació de la parcel·la.

b).- No obstant això, ambdós tipus seran susceptibles d'admetre l'ús de piscines, solàriums i elements auxiliars i, quan aquest ús es trobi expressament assenyalat en els plànols d'ordenació, també l'ús esportiu privat amb les condicions següents:

b.1).- Superfícies iguals o inferiors a 1.000 m^2

- Ocupació màxima (%): 15
- Coeficient d'edificabilitat neta (m^2/m^2): 0,15
- Alçària màxima (m): 4
- Alçària total (m): 2, sobre l'alçària màxima.
- Nombre màxim de plantes: B
- Separació mínima a vials, ELP i delimitacions (m): 5
- Separació mínima entre edificis (m): 6

b.2).- Superfícies de més de 1.000 m^2

- Ocupació màxima (%): 25
- Coeficient d'edificabilitat neta (m^2/m^2): 0,25
- Alçària màxima (m): 4
- Alçària total (m): 2, sobre l'alçària màxima.
- Nombre màxim de plantes: B
- Separació mínima a vials, ELP i delimitacions (m): 5
- Separació mínima entre edificis (m): 6

b.3).- Tractament del sòl: Se conservaran les masses arbòries existents. El projecte d'enjardinament haurà de figurar com a annex al projecte d'obres, i les instal·lacions esportives descobertes, així com també, si escau, les piscines, no podran computar com a superfície enjardinada.



**2.2.- Condicions d'ús:**

- a).- Instal·lacions esportives descobertes i cobertes, aparcaments, lavabos, vestidors, sauna, gimnàs, casetes d'instal·lacions i similars.
- b).- Quan estiguin annexos i vinculats a parcel·les amb ús turístic o d'establiment públic i la seua superfície sigui superior a 1.000 m², també s'admetrà l'ús públic de les instal·lacions i la construcció d'un centre social amb bar-restaurant i botiga d'efectes esportius, respectant en tot cas el principi d'ús exclusiu.

2.3.- Condicions específiques:

- a).- Quan els espais lliures privats constitueixin l'accés a què es refereix l'apartat 2 de l'article 2.3.04 no es permetrà el tancament dels seus límits a vial ni tampoc dels seus límits amb la resta de parcel·les que per ell tinguin accés, en els trams en què s'efectuï dit accés.

ARTICLE 7.1.04**PLANS ESPECIALS DE REFORMA INTERIOR****1.- Es defineixen com a àmbits subjectes a la formulació de pla especial de reforma interior:**

- a).- Els terrenys del barri de Can Cirer, al nucli de Jesús, inclosos en els àmbits delimitats com a PE-01J, PE-02J i PE-03J.
- b).- Els terrenys de la zona de sa Rota d'en Pere Cardona inclosos en l'àmbit delimitat com a PE-02SE.

2.- Els plans especials tendran per objecte:

- Definir l'ordenació dels terrenys inclosos, amb el mateix nivell de detall que la resta del sòl urbà.
- Definir les condicions de l'ordenació, tenint en compte les característiques bàsiques dels teixits preexistents, però ajustant-la al que disposen les Normes, 33, 68 i 69 del PTI.
- Determinar les actuacions necessàries respecte dels sistemes d'infraestructures i equipaments.
- Delimitar els àmbits de gestió necessaris per garantir l'execució de les seues determinacions.

3.- El sistema d'actuació preferent serà el de compensació i, subsidiàriament, el de cooperació.**4.- Mentre no resulti definitivament aprovat el corresponent pla especial:**

- a).- Regiran en cada una de les zones, amb caràcter transitori, les condicions d'ordenació que en aquestes NS es defineixen, i no poden autoritzar-se en els respectius àmbits noves parcel·lacions o noves actuacions de dotació de serveis.
- b).- En els àmbits dels plans especials PE-01J, PE-02J, PE-03J i PE-02SE resultarà factible l'autorització d'actuacions de tancament de parcel·les, així com les de millora de les edificacions preexistents que tinguin accés per vial grafiat en les NS, que en podran suposar increment de la superfície construïda.

Les ampliacions s'hauran de recular com a mínim 8 m de l'eix de tots els vials existents perimetrals a la parcel·la i la seua magnitud no podrà superar el més alt dels límits següents:

- a. El 10% de la superfície de la parcel·la amb un màxim de 50 m².
- b. 30 m².

DISPOSICIÓ ADDICIONAL 2

Fins a la formulació del corresponent pla especial, en els àmbits de sòl urbà corresponents als antics sectors de Roca Llisa, S'Argamassa, Cala Llenya i es Figuerà, la parcel·la mínima aplicable serà la definida en aquestes NS excepte en els casos en què, per als terrenys de què es tracti, el pla parcial exigia una parcel·la mínima major; en tal cas, aquesta serà la mínima exigible a tots els efectes.

L'anterior no resultarà d'aplicació en els casos en què les NS hagin modificat l'ús detallat dels terrenys; en tal cas la parcel·la mínima exigible serà la major de les fixades pel pla parcial per a l'ús detallat de què es tracti, i en tot cas la parcel·la haurà provenir d'una parcel·lació legal.

**ANNEX I.****NORMES DE ZONIFICACIÓ, PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL****ZONA D'EQUIPAMIENTS (EQ)****01.- ZONA D'EQUIPAMIENTS (EQ)**

a).- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- Parcel·la mínima (m^2): 800. L'equipament docent s'ajustarà a les determinacions de la LOGSE (Llei orgànica 1/1990, de 3 d'octubre) o normativa vigent que la substitueixi.
- Façana/fons mínims (m): 20/20

b).- Paràmetres d'edificació.

b.1).- Comuns per a tots els usos, excepte l'esportiu i cementeri.

- Ocupació màxima planta soterrani (%): 80, quan estiguin destinats a aparcament d'automòbils tipus turisme o instal·lacions pròpies de l'edificació.
- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m^2/m^2): 1
- Volum màxim per edifici (m^3): 5.000
- Alçària màxima (m): 10
- Alçària total (m): 3 sobre l'alçària màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 6
- Separació mínima a partions (m): 6
- Separació mínima entre edificis (m): 12
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03

b.2).- Paràmetres d'edificació en EQ-E, excepte per a la zona qualificada com a EQ-E/STO en què resultaran d'aplicació els definits en l'apartat b.1).- anterior i per a les zones assenyalades en els plànols d'ordenació amb la qualificació urbanística seguida d'un asterisc (*) en les quals només es permetran instal·lacions descobertes.

- Ocupació màxima (%): 15
- Edificabilitat màxima (m^2/m^2): 0,1
- Volum màxim per edifici (m^3): 1.500
- Alçària màxima (m): 8
- Alçària total (m): 3 sobre l'alçària màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 3
- Separació mínima a partions (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03

c).- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges/ m^2 solar segons l'article 5.1.07): 1/parcel·la, annex a l'activitat principal.

ANNEX II.**UNITATS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ****05. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-05SE**

a).- Situació, àmbit i objecte.

Se situa al centre del nucli de Santa Eulària, al passeig Marítim i té per objecte l'obtenció dels espais lliures públics i viaris que s'hi inclouen per a la compleció del passeig.





b).- Criteris d'ordenació.

S'haurà de redactar un estudi de detall per a concretar-ne l'ordenació.

Condicions urbanístiques d'aplicació a la zona VE:

- Alçària màxima: PB+4
- Ocupació màxima: 40 %
- Reculades a partions: 6 m

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 1.291 m²
- Superfície mínima d'espai viari (V): 257 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 1.548 m²

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar VE: 2.628 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 2.628 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: 3.801 m² de sostre residencial
- Densitat màxima d'ús residencial: 32 habitatges (96 habitants)

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

e).- Sistema d'actuació: Compensació

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

01. UNIDAD D'ACTUACIÓN UA-01EF

a).- Situació, àmbit i objecte.

Se situa al nucli des Figueras i té per objecte l'obtenció dels terrenys destinats a espai lliure públic, dotacions i viari que s'hi inclouen.

b).- Criteris d'ordenació.

Ordenació directa.

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 7.670 m²
- Superfície mínima de zona d'instal·lacions i serveis (IS): 1.683 m²
- Superfície mínima de viari (V): 5.481 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 14.834 m²

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 30.336 m²
- Superfície màxima de zona d'equipament esportiu (EQ-E): 7.231 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 37.567 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: Segons la qualificació urbanística de la zona.
- Densitat màxima d'ús residencial: Segons la qualificació urbanística de la zona.

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 52.401 m²





e).- Sistema d'actuació: Compensació.

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

05. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-05EF

a).- Situació, àmbit i objecte.

Se situa al nucli des Figueras i té per objecte l'obtenció dels terrenys destinats a espai lliure públic, dotacions i viari que s'hi inclouen.

b).- Criteris d'ordenació.

Ordenació directa.

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 2.620 m²
- Superfície mínima de viari (V): 2.162 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 4.782 m²

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 10.507 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 10.507 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: Segons la qualificació urbanística de la zona.
- Densitat màxima d'ús residencial: Segons la qualificació urbanística de la zona.

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 15.289 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació.

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



ANNEX 2: RESUM EXECUTIU

1 L'article 11.3 del TRLS 2008 assenyala que, en els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu expressiu dels extrems següents:

- a. Delimitació dels àmbits en què l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la seua situació, i abast de dita alteració.
- b. Si escau, els àmbits en què se suspendran l'ordenació o els procediments de execució o d'intervenció urbanística i la durada de dita suspensió.

Per la seua banda:

- a. L'article 12.2.a de la LOUS estableix que la documentació exposada al públic haurà de constar d'un resumen que inclogui, com a mínim, una explicació detallada de les modificacions que planteja i, si escau, els àmbits i l'abast de la suspensió que impliqui.
- b. L'article 37.2.e de la LOUS assenyala que la Memòria del planejament general haurà d'incloure resum executiu que delimiti els àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la situació, l'abast de l'alteració i, si escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió.

A efectes de complementació de l'anterior:

- 2 La situació del primer àmbit en què l'ordenació projectada altera la vigent és el nucli de ses Torres

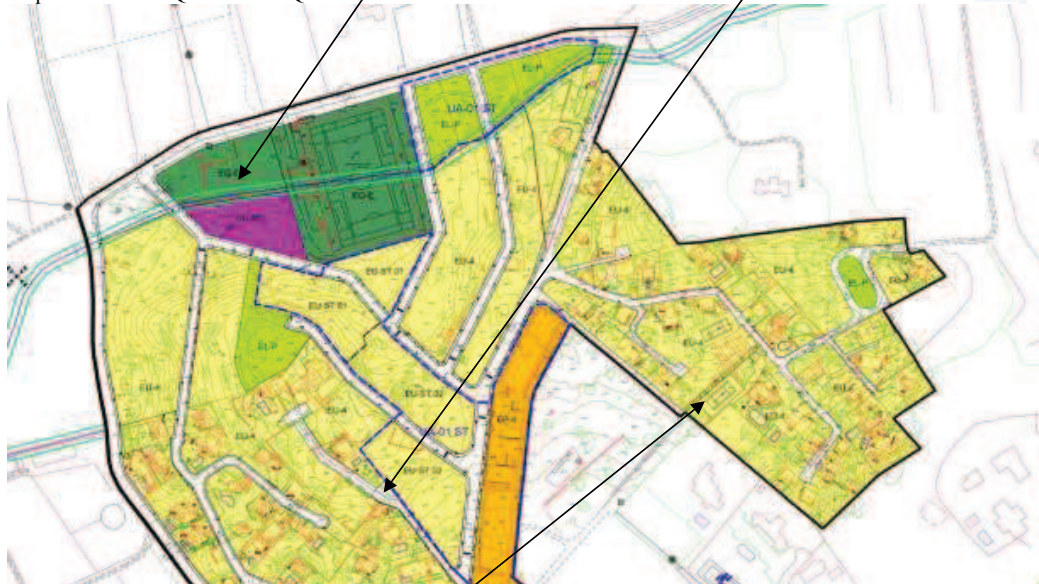


2.1 Els àmbits concrets són els assenyalats en la Memòria i els plànols del projecte i que s'identifiquen a continuació



Requalificació a EQ-E/STO i EQ-MD

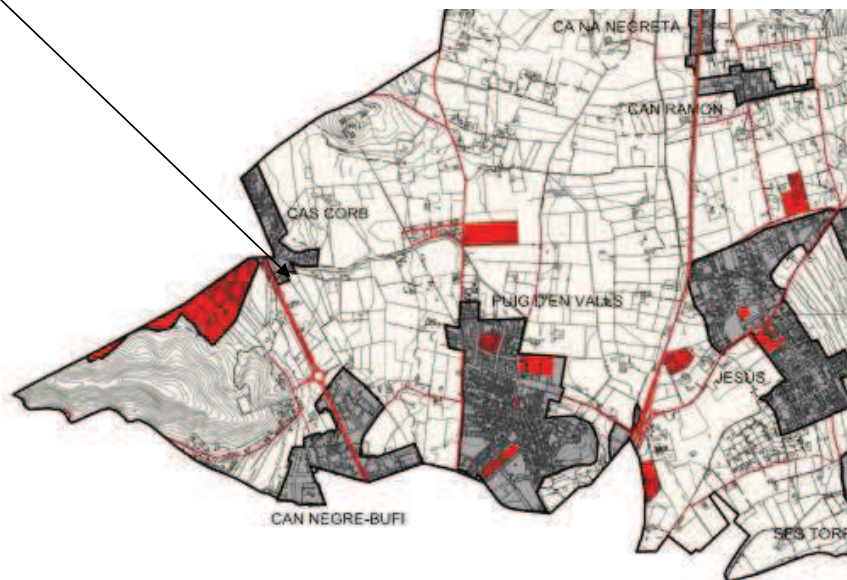
Modificació fons de sac



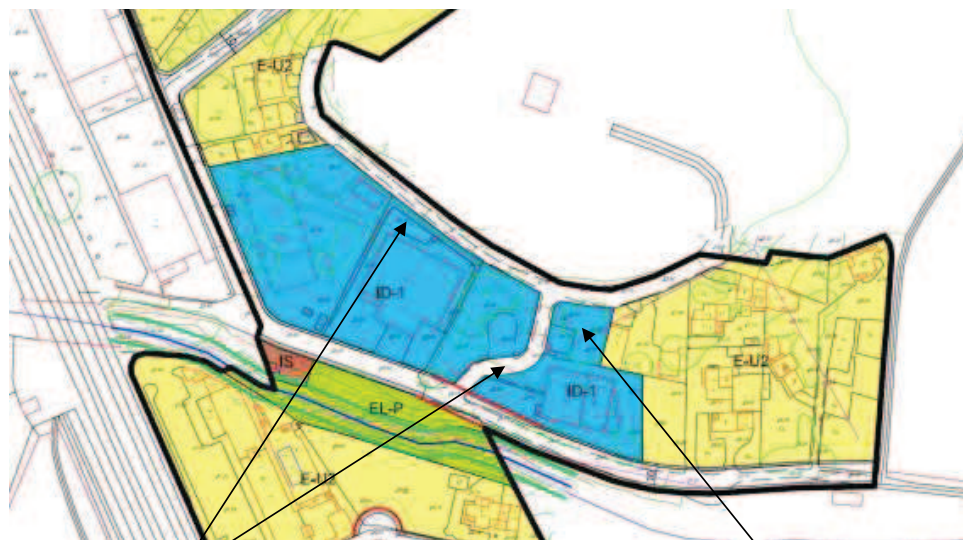
Substitució viari per servitud de pas

2.2 L'abast de la Modificació és l'alteració de l'ordenació urbanística vigent pel que fa als àmbits assignats a les qualificacions d'equipament esportiu EQ-E/STO, viari i E-U4 en la forma que en els apartats 6.1 i 10.7 de la Memòria, en la Memòria de participació i en la documentació gràfica s'expressa de forma detallada.

3 La situació del segon àmbit en què l'ordenació projectada altera la vigent és el nucli de Cas Corb



3.1 Els àmbits concrets són els assenyalats en la Memòria i els plànols del projecte i que s'identifiquen a continuació

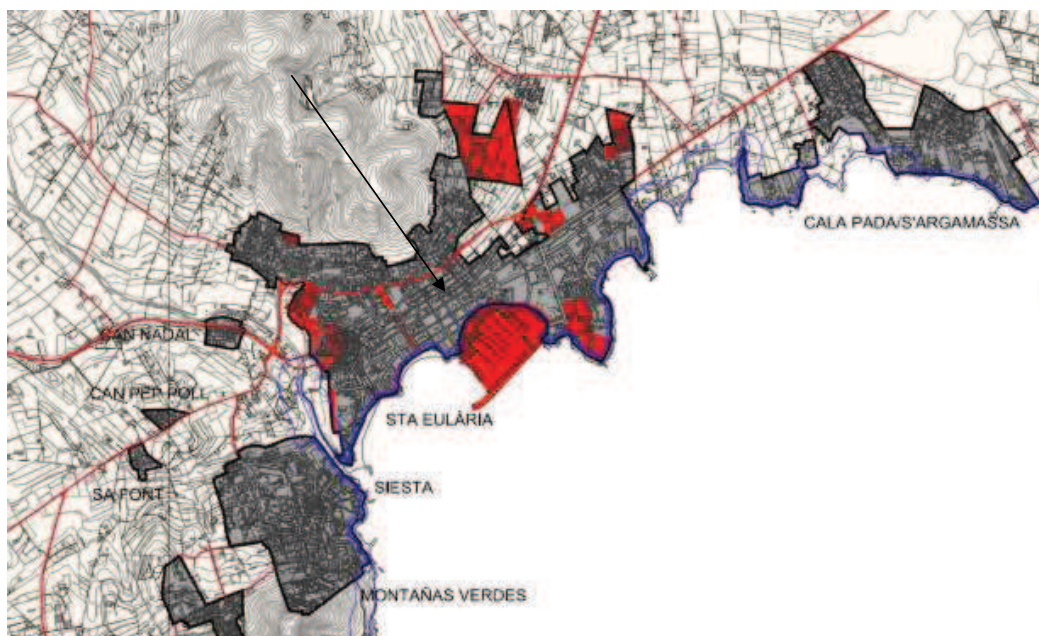


Viari incorporat

Parcel·la requalificada a ID

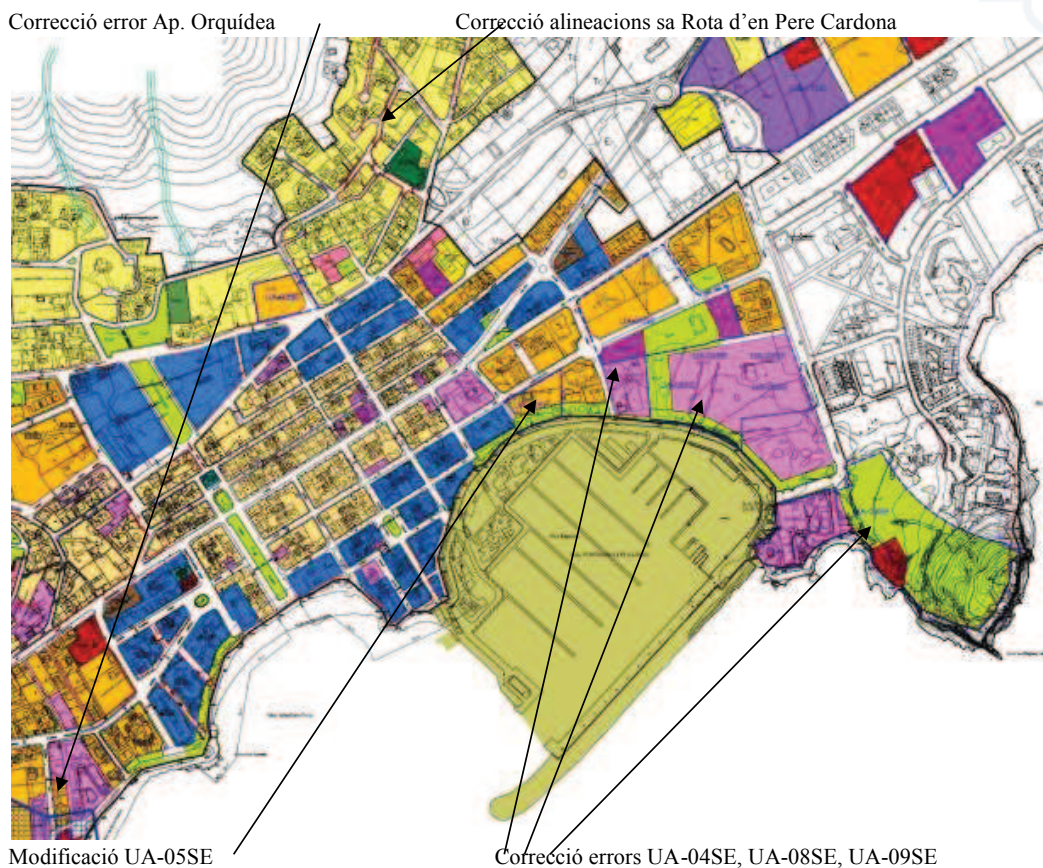
3.2 L'àmbit de la Modificació és l'alteració de l'ordenació urbanística vigent pel que fa als àmbits assignats a les qualificacions de viari a ID-1 en la forma que en l'apartat 6.2 de la Memòria i en la documentació gràfica s'expressa de forma detallada.

4 La situació del tercer àmbit en què l'ordenació projectada altera la vigent és el nucli de Santa Eulària des Riu



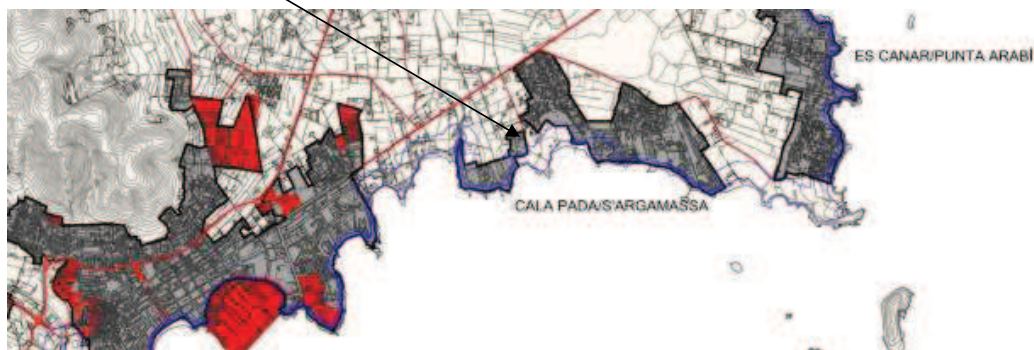
4.1 Els àmbits concrets són els assenyalats en la Memòria i els plànols del projecte i que s'identifiquen a continuació.





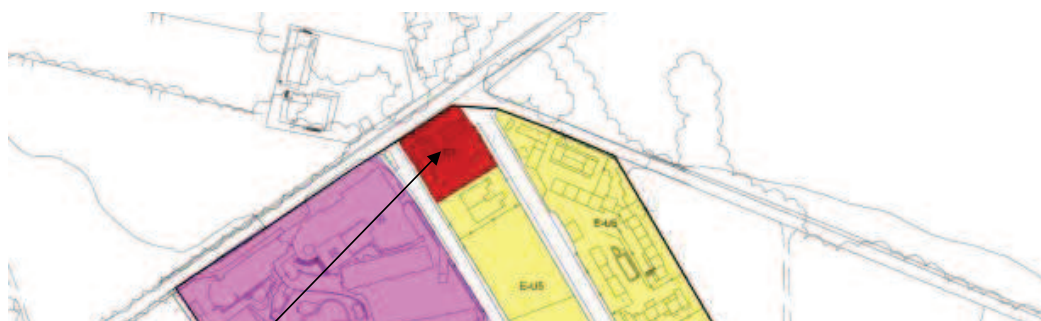
4.2 L'àbast de la Modificació és l'alteració de l'ordenació urbanística vigent pel que fa als àmbits assignats a les qualificacions d'E-T3, E-U2, viari i als constituents de les unitats d'actuació UA-05SE, UA-04SE, UA-08SE, UA-09SE en la forma que en els apartats 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6 i 10.8 de la Memòria, en la Memòria de participació i en la documentació gràfica s'expressa de forma detallada.

5 La situació del quart àmbit en què l'ordenació projectada altera la vigent és el nucli de Cala Pada-S'Argamassa



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

Requalificació a EL-PR



Requalificació com a C-1

5.2 L'abast de la Modificació és l'alteració de l'ordenació urbanística vigent pel que fa a:

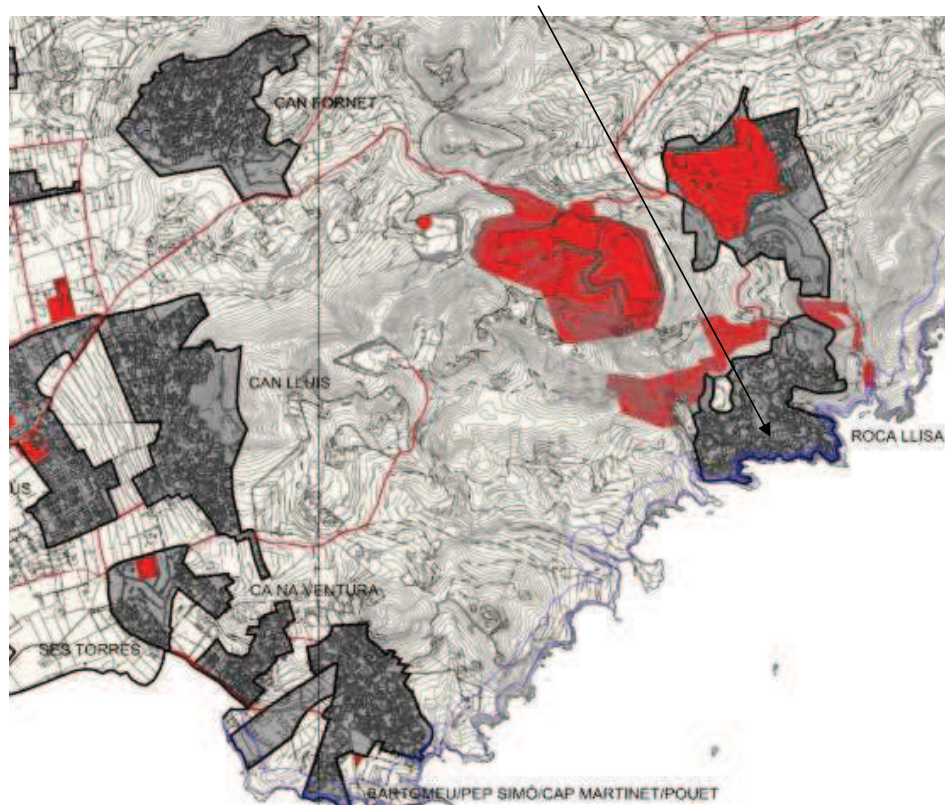
- Els àmbits assignats a les qualificacions d'E-U4 i EL-PR en la forma que en els apartats 7.7 i 7.8 de la Memòria i en la documentació gràfica s'expressa de forma detallada.
- La parcel·la requalificada com a C-1 en la forma que en l'apartat 10.3 de la Memòria, en la Memòria de participació i en la documentació gràfica s'expressa de forma detallada.

6 La situació del cinquè àmbit en què l'ordenació projectada altera la vigent és el nucli de Can Pep Simó-es Pouet-Cap Martinet, en el qual, a més del que a continuació es dirà, es corregeix l'error detectat en la translació de la zona desclassificada per la Llei 4/2008



6.2 L'abast de la Modificació és l'alteració de l'ordenació urbanística vigent pel que fa als àmbits assignats a les qualificacions IC, E-U4 i viari en la forma que en els apartats 7.9, 7.13 i 10.3 de la Memòria i en la documentació gràfica s'expressa de forma detallada.

7 La situació del sisè àmbit en què l'ordenació projectada altera la vigent és el nucli de Roca Llisa, en el qual, a més del que es dirà a continuació, es corregeix l'error detectat en la translació de l'àmbit desclassificat per la Llei 4/2008.

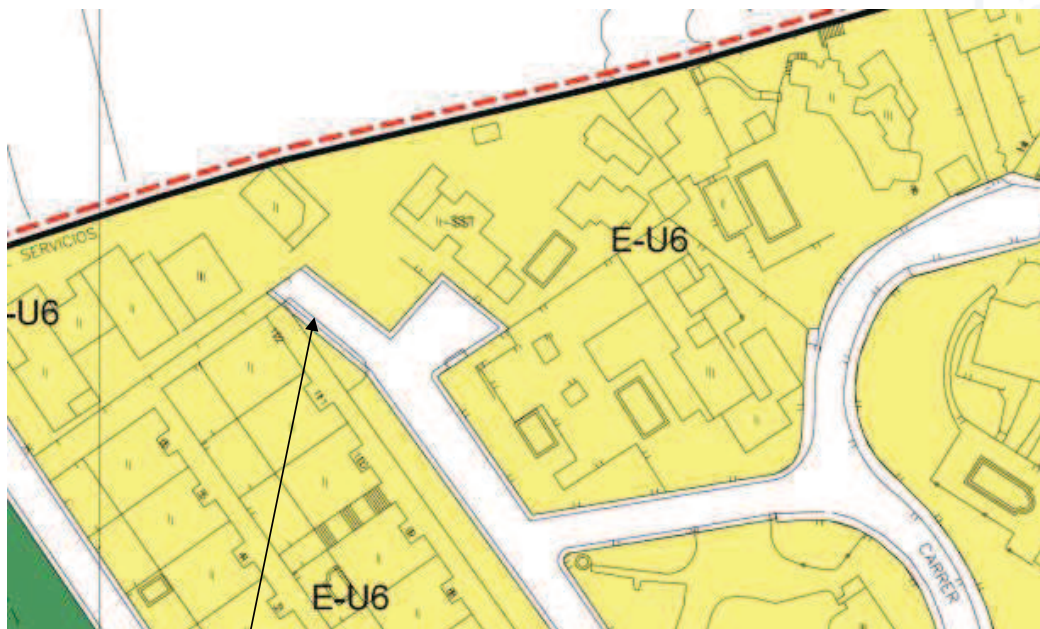


7.1 Els àmbits concrets són els assenyalats en les Memòries i Plànols del projecte i que s'identifiquen a continuació:

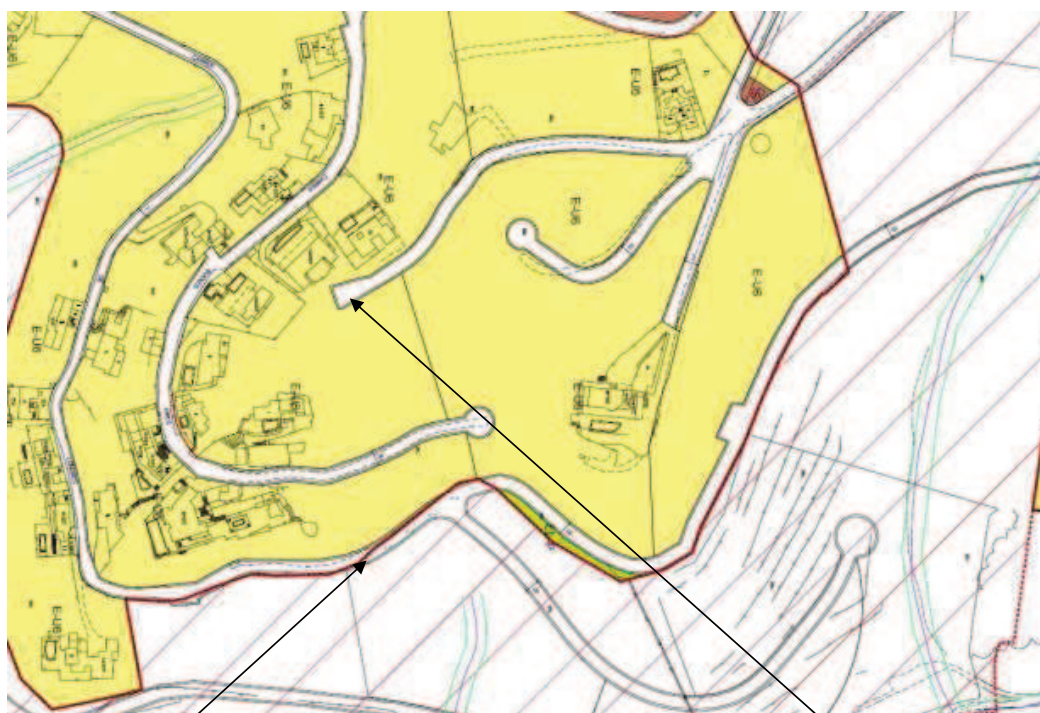


Ajust alineació





Eliminació tram vial



Connexió viari

Final del carrer de Conca

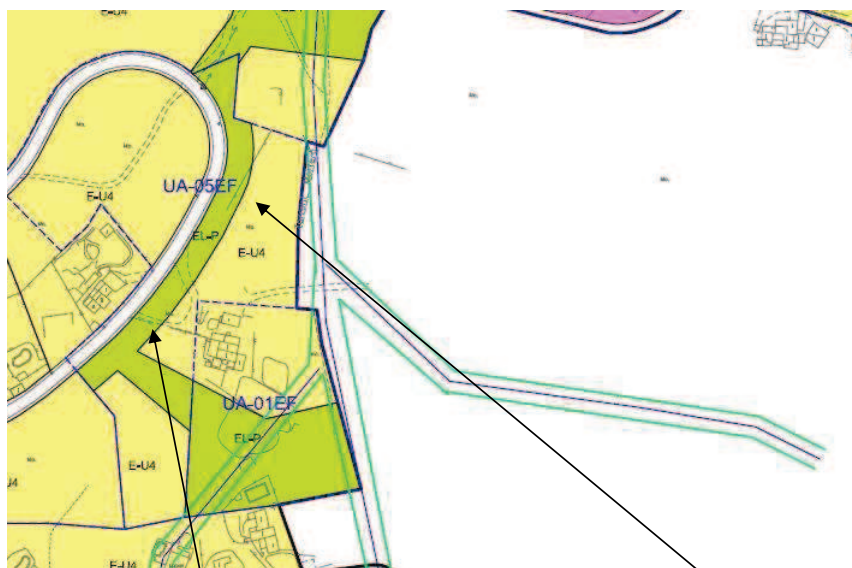
7.2 L'abast de la Modificació és l'alteració de l'ordenació urbanística vigent pel que fa a les alineacions viàries en la forma que en els apartats 7.11, 10.2, 10.4 i 10.5 de la Memòria, en la Memòria de participació i en la documentació gràfica s'expressa de forma detallada.



8 La situació del setè àmbit en què l'ordenació projectada altera la vigent és el nucli des Figueral



8.1 L'àmbit concret és l'assenyalat en la Memòria i els plànols del projecte i que s'identifica a continuació:



Definició nou EL-P

Subdivisió UA-01EF



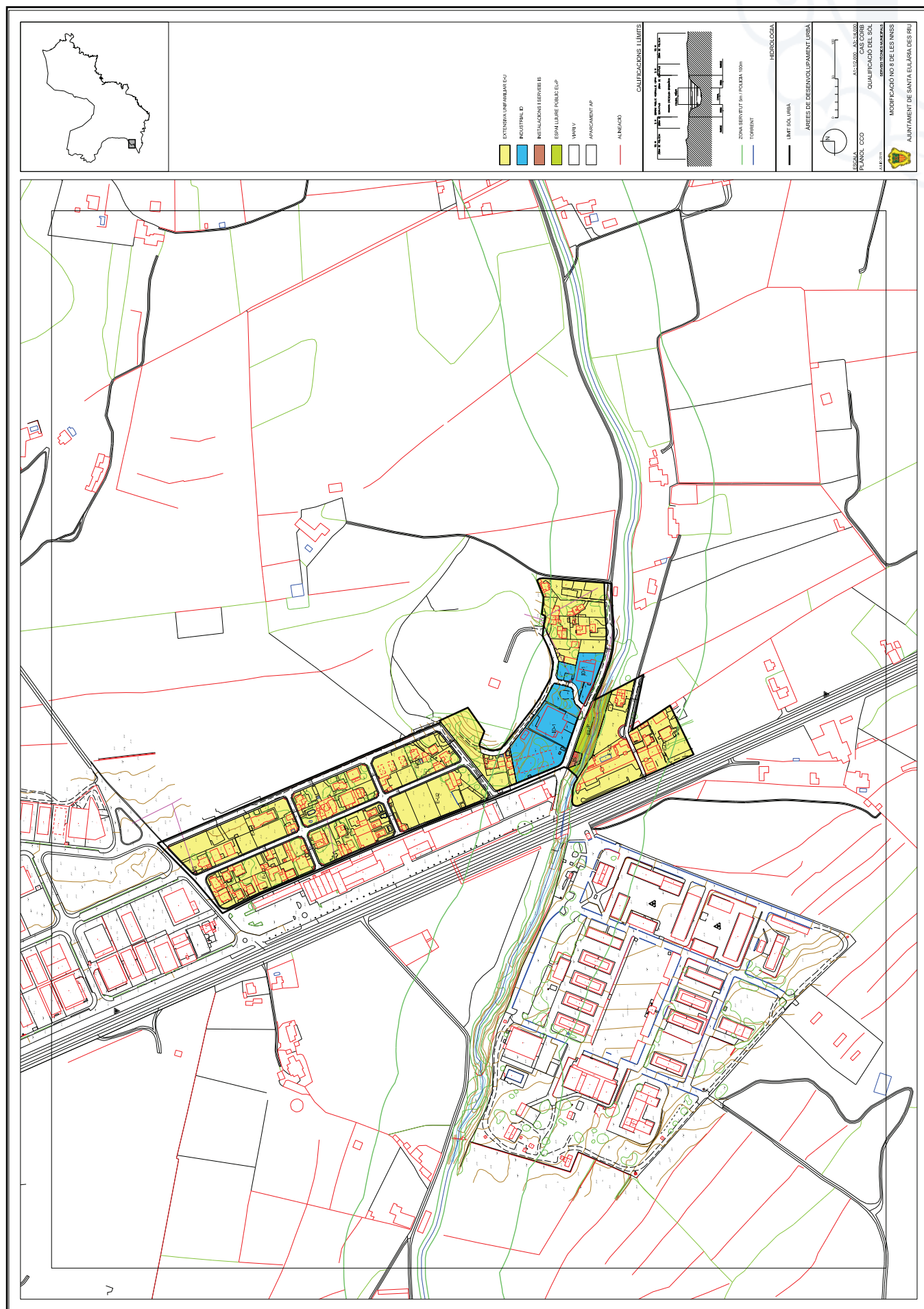


8.2 L'abast de la Modificació és l'alteració de l'ordenació urbanística vigent pel que fa a la previsió d'un nou espai lliure públic de caràcter lineal i en la subdivisió en dos de la unitat d'actuació UA-01EF en la forma que en els apartats 7.12 i 10.6 de la Memòria, en la Memòria de participació i en la documentació gràfica s'expressa de forma detallada.

9 A més de les anteriors, la Modificació altera una sèrie de determinacions de les Normes urbanístiques (NU) per incorporar-hi aspectes fins ara no regulats, completar aspectes la regulació dels qual s'ha revelat insuficient, corregir una sèrie d'errors detectats i modificar una sèrie de determinacions que s'han revelat de problemàtica aplicació, alteracions que afecten l'àmbit total d'aplicació de les NS.

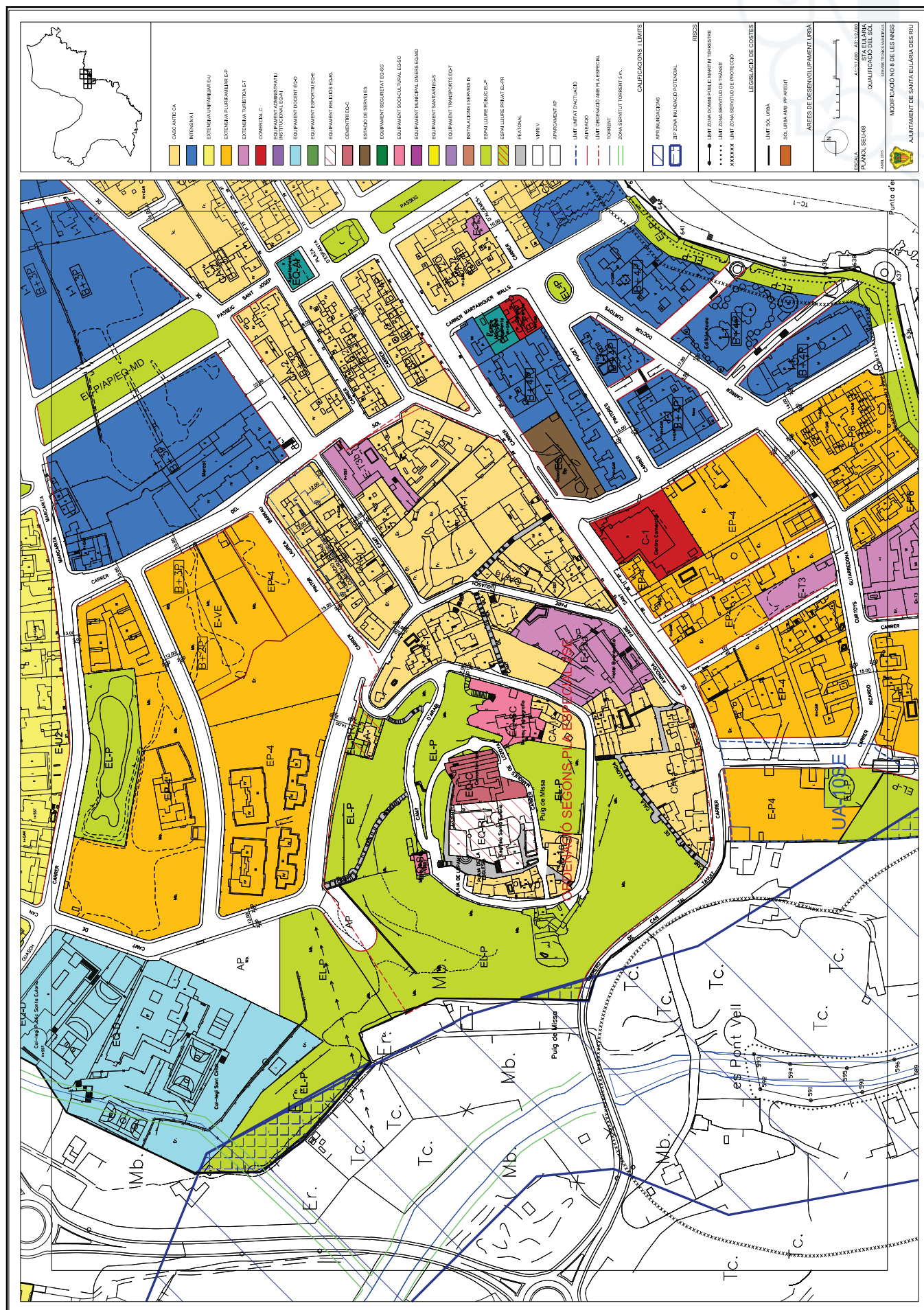


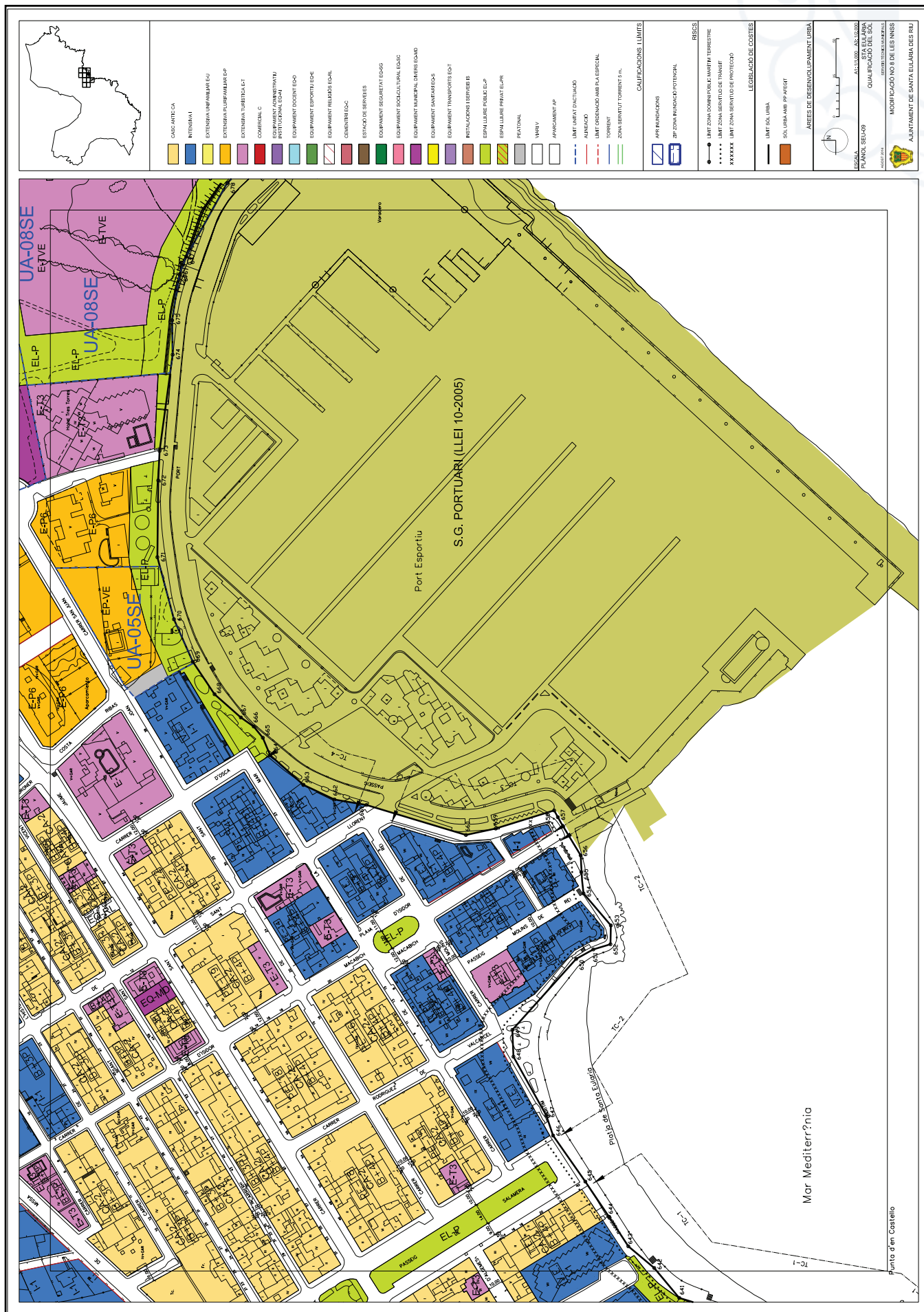




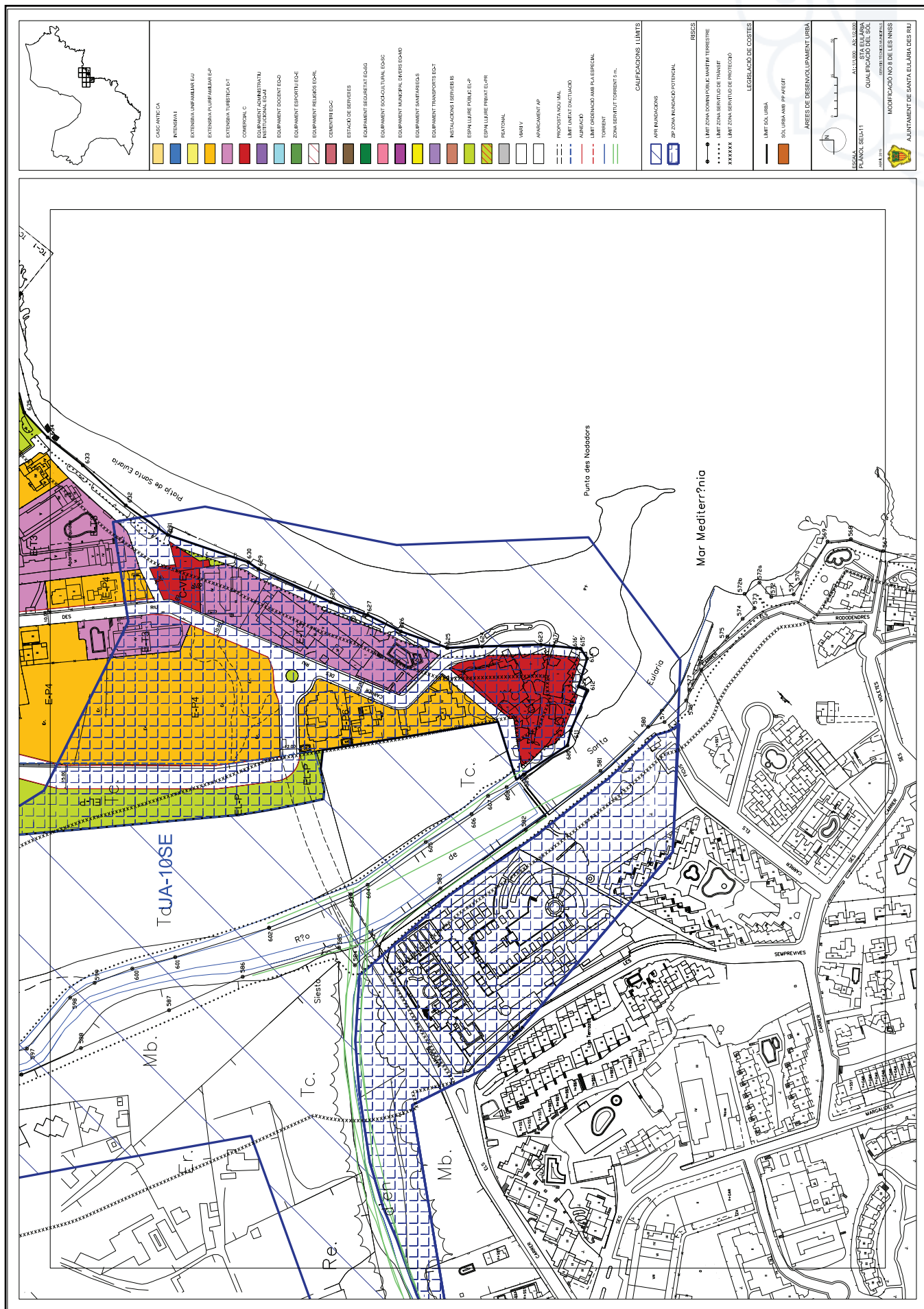




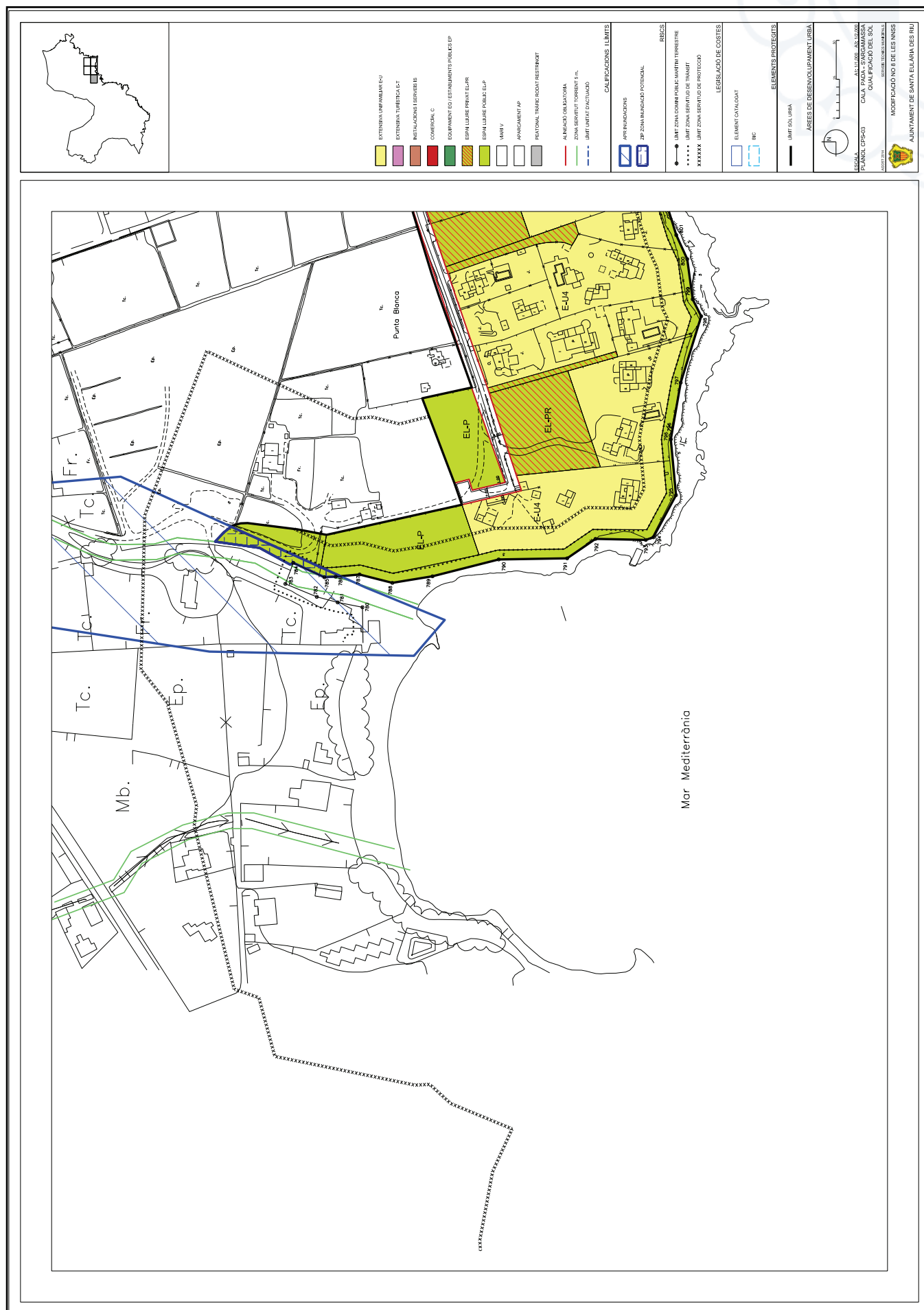


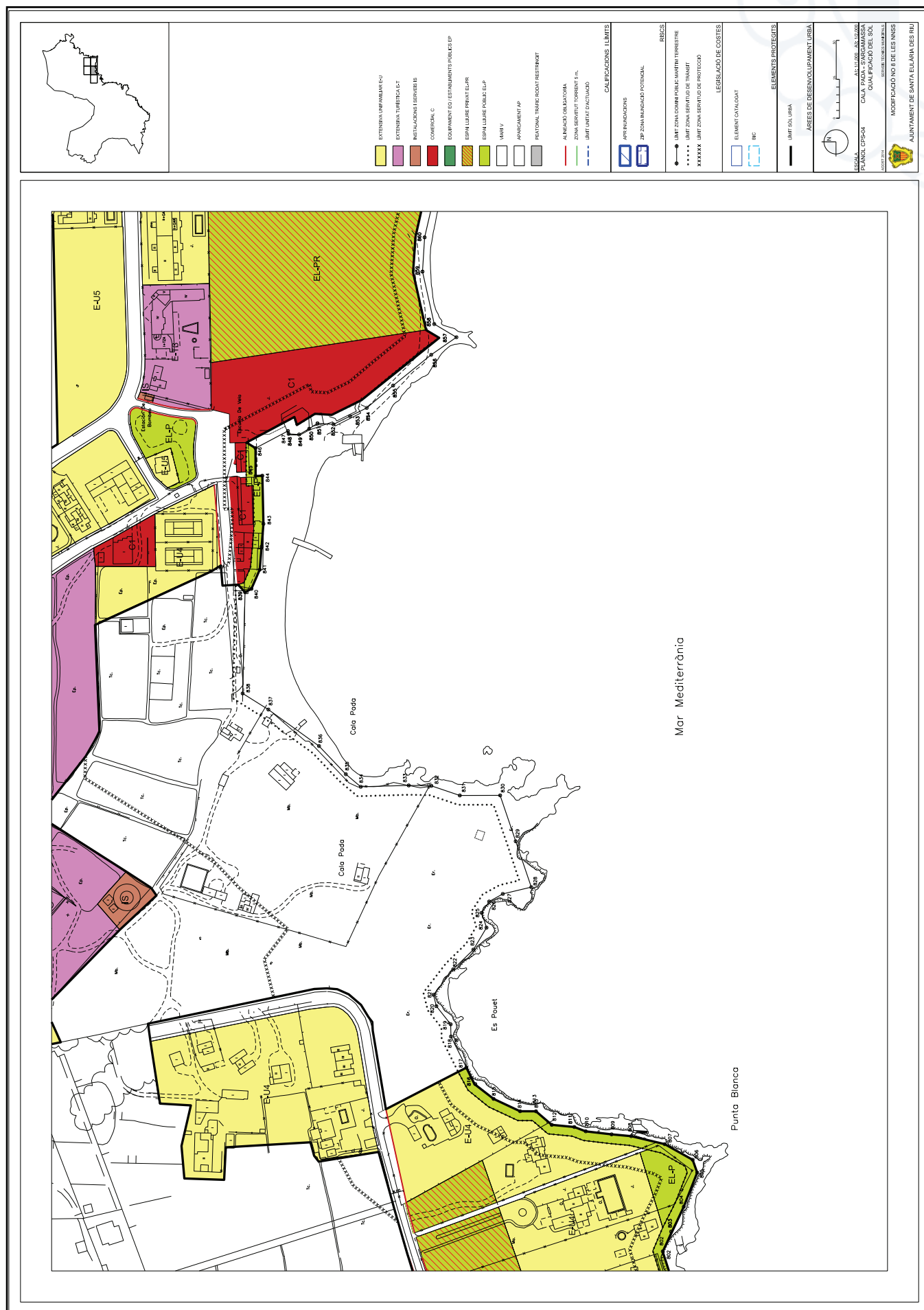


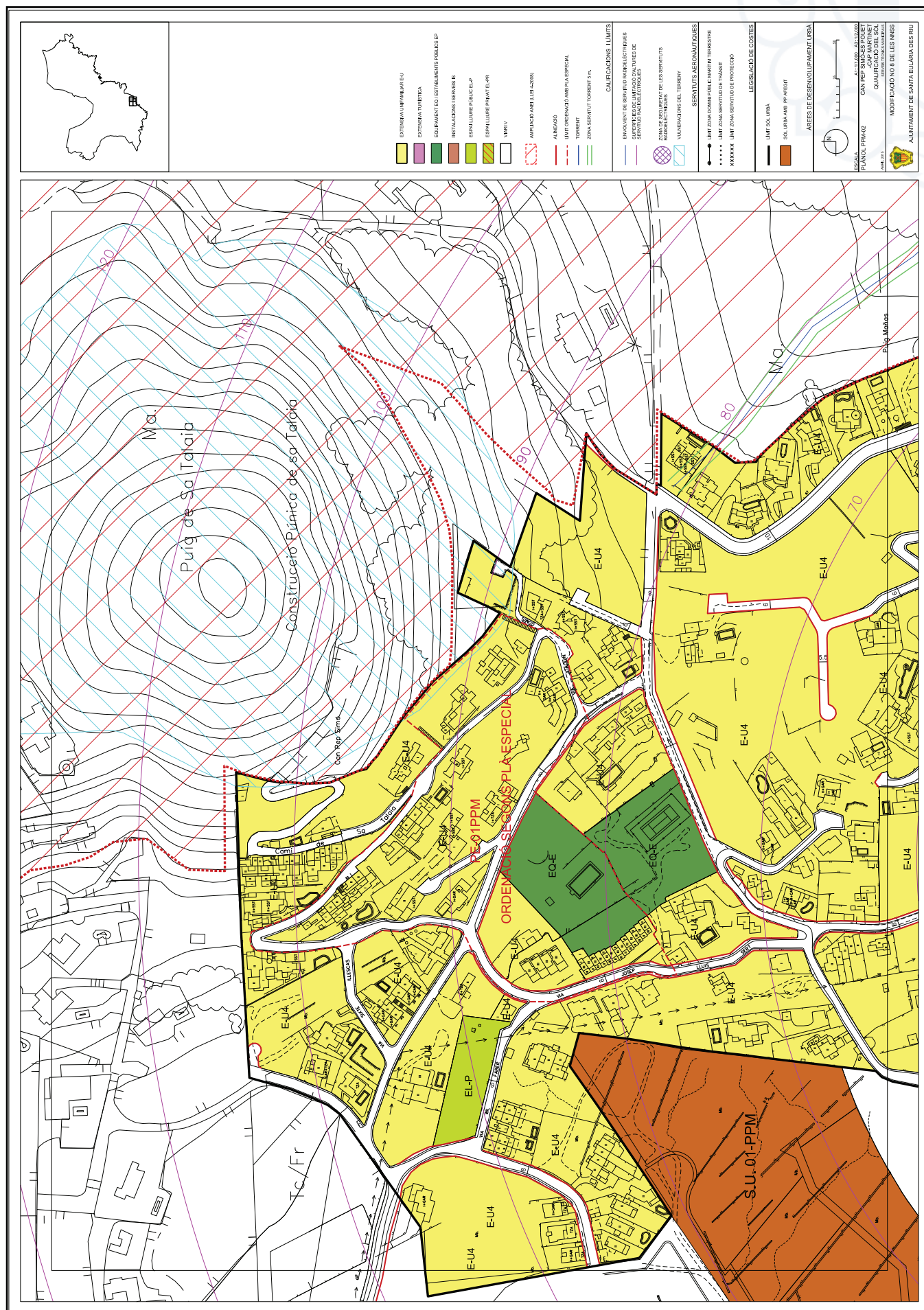


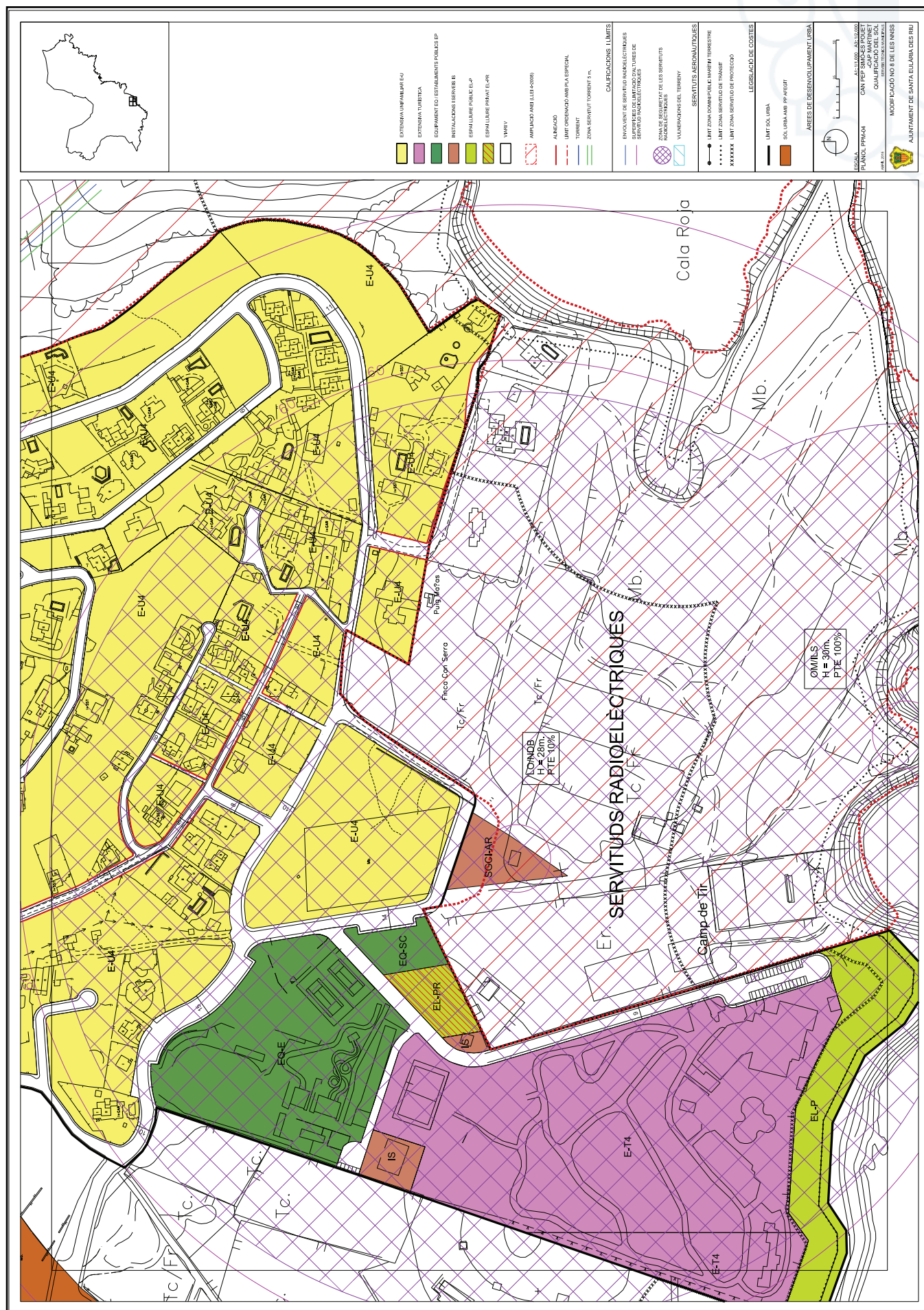


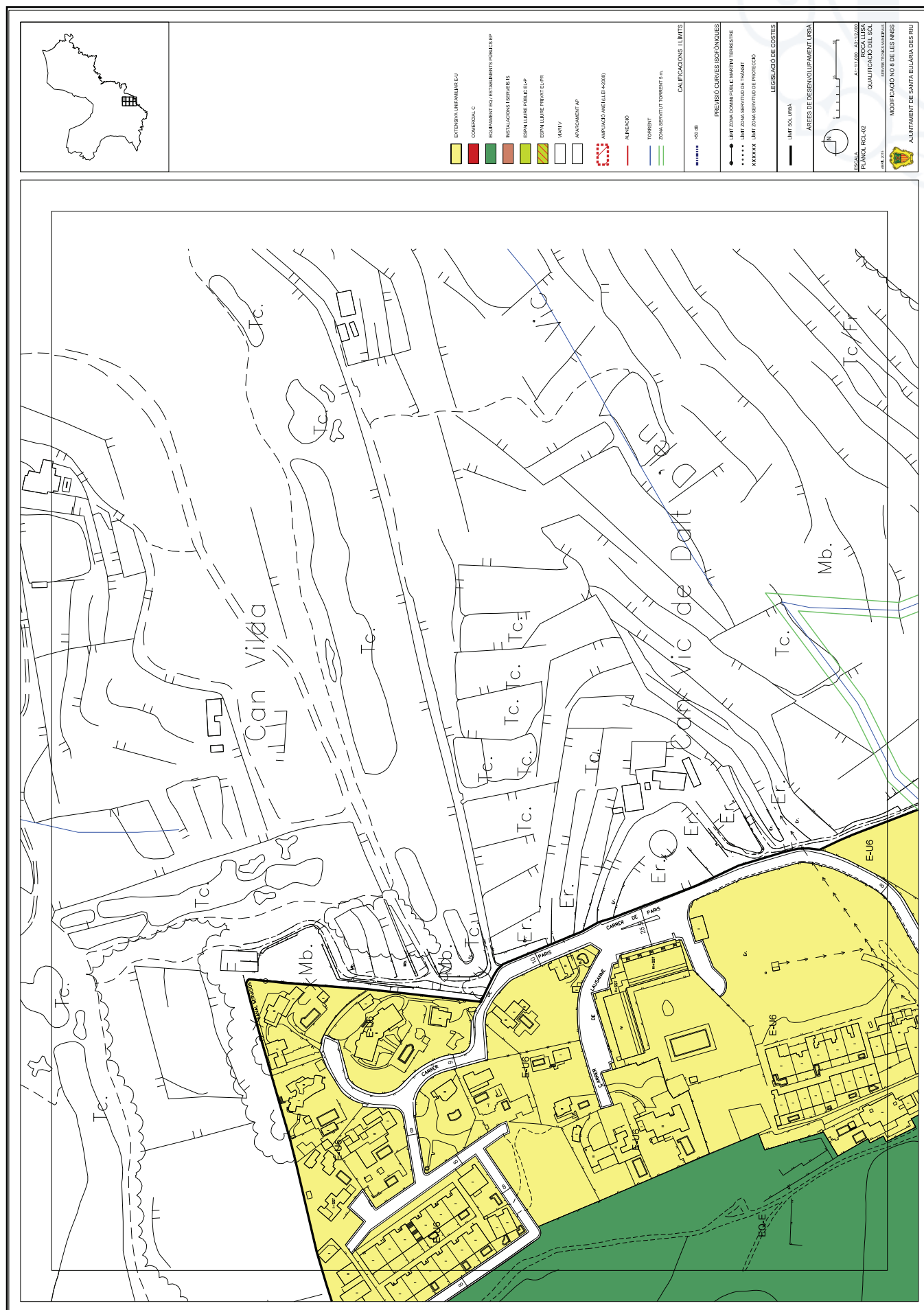


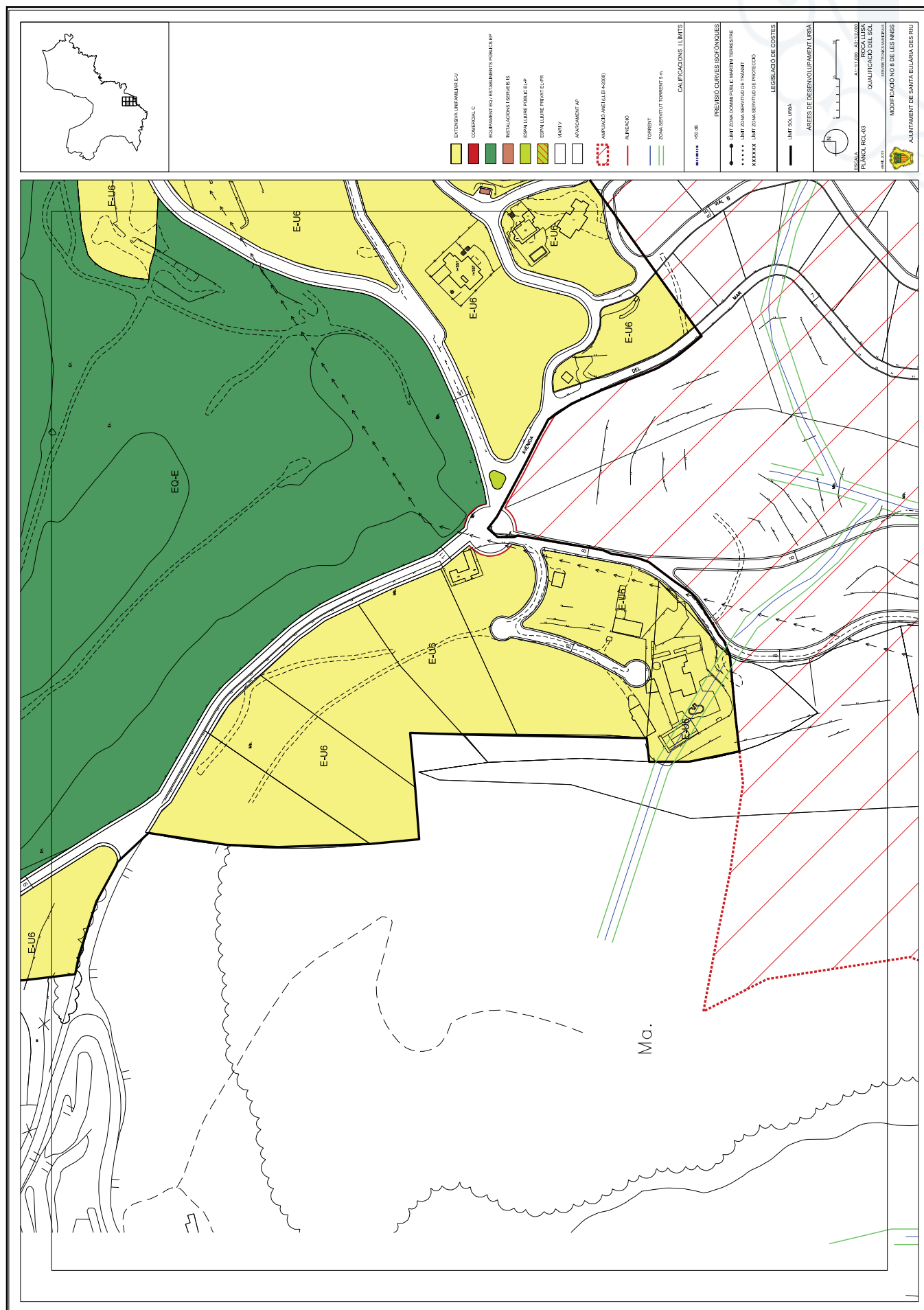


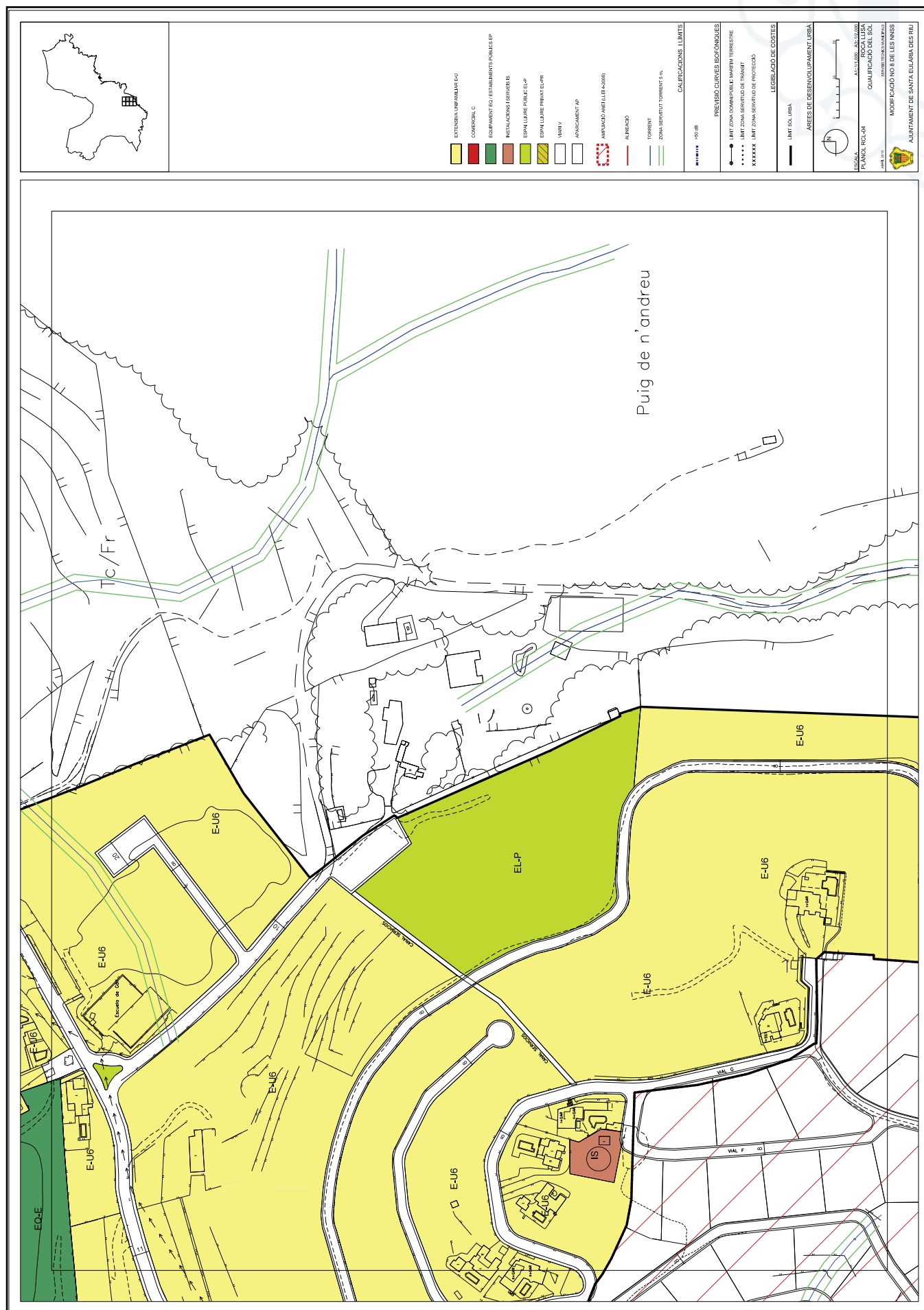


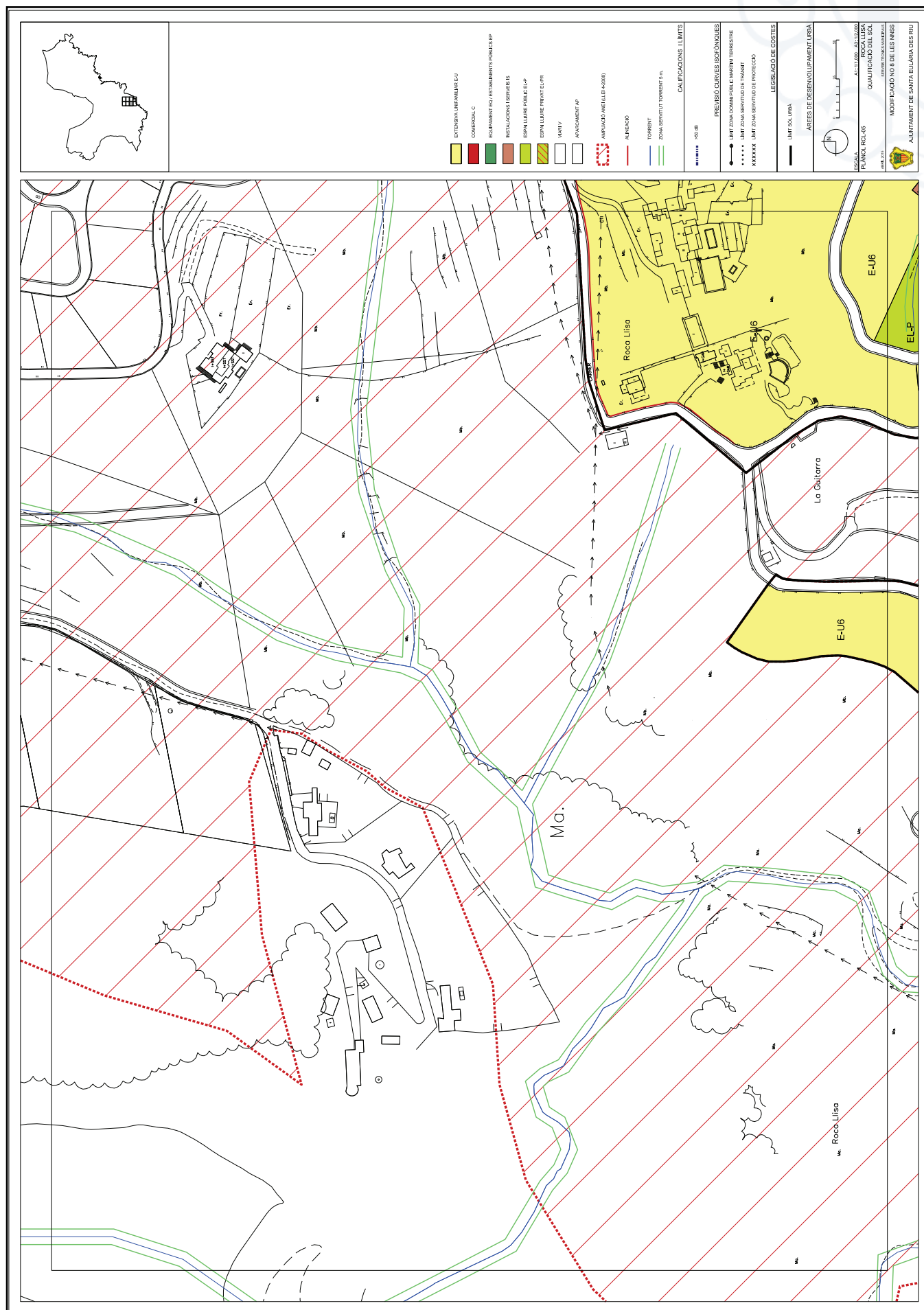


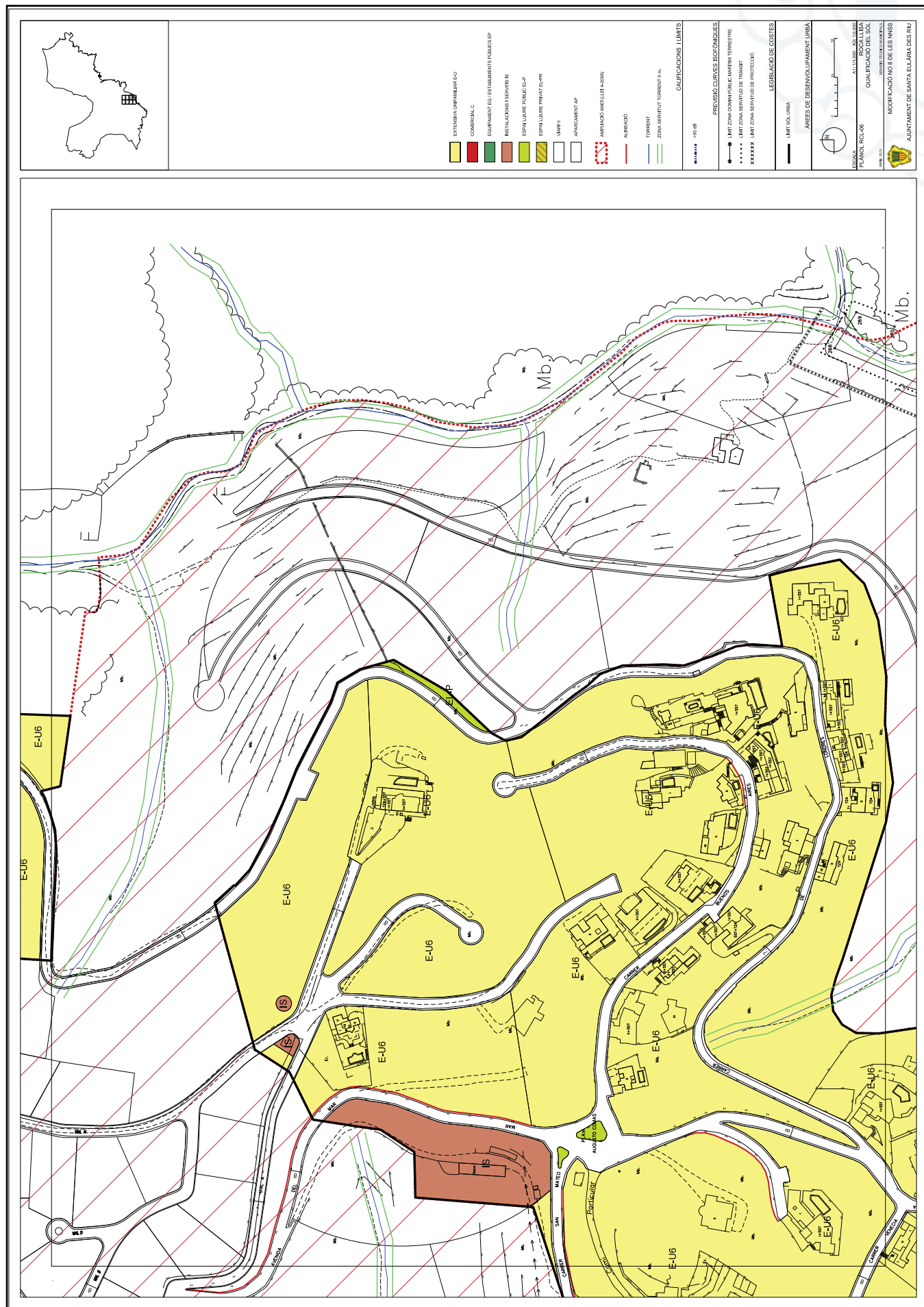


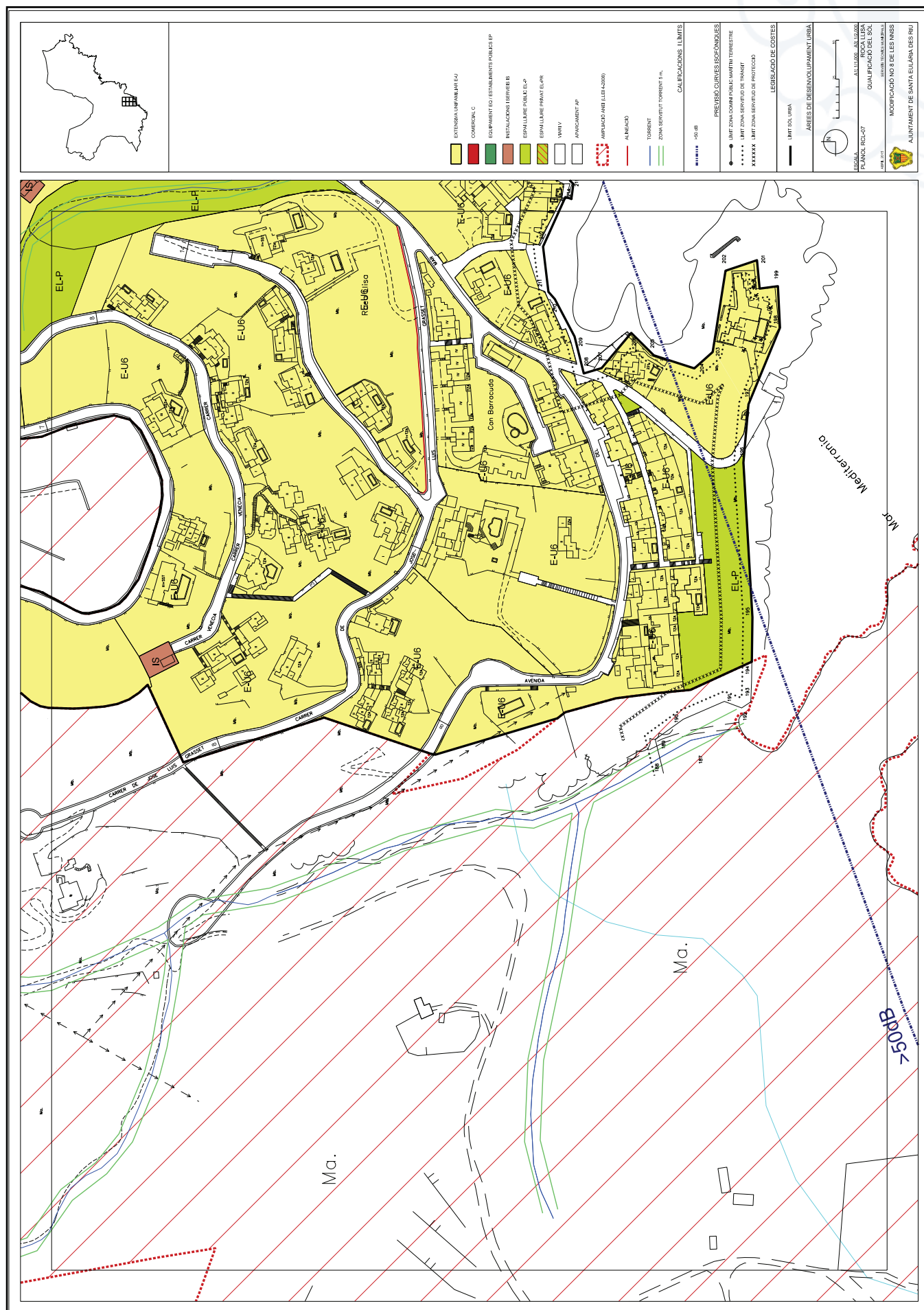














BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 140

24 de setembre de 2015

Fascicle 196 - Sec. I. - Pàg. 39245

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2015/140/931091>

