

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

6688 *Aprovació definitiva de la modificació puntual número 4 de les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu. Adaptació cartogràfica de l'ordenació del nucli de Santa Gertrudis. Modificaciones puntuales i correcció d'errors. Correcció d'errors en el plànol RCL-08*

Per Acord adoptat pel Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu en sessió ordinària celebrada en data 27 de març de 2015 s'ha aprovat amb caràcter definitiu la modificació puntual número 4 de les Normes subsidiàries de planejament del TM de Santa Eulària des Riu. Adaptació cartogràfica de l'ordenació del nucli de Santa Gertrudis. Modificacions puntuales i correcció d'errors. Correcció d'error en el plànol RCL-08, el contingut del qual és el següent:

Primer.- Aprovar definitivament la Modificació número 4 de les Normes subsidiàries de planejament de Santa Eulària des Riu. Adaptació cartogràfica de l'ordenació del nucli de Santa Gertrudis. Modificacions puntuales i correcció d'errors. Correcció d'error en el plànol RCL-08, 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:

- Al·legació 01. (.) N. Registre d'Entrada 201400022457 de 09.12.2014. Desestimar, però estudiar la incorporació total o parcial de les modificacions a què els apartats a. i c. es refereixen en la modificació número 9 de les NS, en elaboració, amb les condicions que en aquesta es concreten.
- Al·legació 02. (.) N. Registre d'Entrada 201400022719 de 12.12.2014. Desestimar.

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. 4 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 16 d'abril de 2015

L'Alcalde
Vicent A. Mari Torres

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Introducció

1 La Modificació puntual número 4 de les NNSS té per objecte:

1.1. Efectuar la translació sobre la cartografia urbana a escala 1:1000 del nucli urbà de Santa Gertrudis elaborada per SITIBSA de les determinacions de caràcter gràfic mitjançant les quals les NS defineixen la seva ordenació detallada i, aprofitant aquesta translació:

- a. Introduir determinades modificacions de detall del viari definit revisant, així mateix, les alineacions sota un criteri unitari.
- b. Corregir els errors detectats en l'assignació i els límits de les distintes qualificacions, ajustant-los a la realitat física i/o cadastral.
- c. Completar el plànol d'ordenació incloent la totalitat de determinacions gràfiques del Pla especial de protecció del nucli.
- d. Assignar la qualificació EQ-MD als terrenys fins ara qualificats com EQ-SC i EQ-E a fi d'ampliar les possibilitats d'usos d'ambdós equipaments.
- e. Redefinir l'ordenació establerta per als terrenys inclosos en la UA-03SG, la delimitació de la qual així mateix es corregeix per adaptar-la a la realitat edificada i a la divisió cadastral, a fi d'eliminar la qualificació EL-P atribuïda als terrenys ocupats per un edifici preexistent destinat a restaurant que es pretén mantenir, i incorporar a aquesta qualificació uns terrenys fins ara qualificats com a EL-PR.
- f. Redefinir l'ordenació establerta per als terrenys inclosos en la UA-04SG a fi de corregir l'error detectat en les NS vigents en definir la seva ordenació sense tenir en compte les condicions de la reparcel·lació realitzada en el seu dia, tot això en desenvolupament del conveni de planejament subscrit el dia 10.12.2012.
- g. Redefinir la delimitació de la UA-05-SG així com l'ordenació establerta per als terrenys que hi estan inclosos, en no resultar ja necessaris els terrenys previstos per a l'ampliació del centre escolar i facultar-se, ara, l'obtenció de terrenys al nucli de Santa Eulària qualificats com a EL-P i no inclosos en l'àmbit de gestió per a la seva obtenció, tot això en desenvolupament de conveni de planejament subscrit el 04.07.2013.
- h. Ampliar la superfície de l'espai lliure públic corresponent a la plaça de ses Nou Véndes, disminuint la de la parcel·la E-P1 confrontant amb aquesta per l'oest, a fi de complimentar l'assenyalat en l'article 49 del TRLS 1976 en relació amb les modificacions de planejament que suposen increment del volum edificable d'una zona.

1.2 De forma independent de la translació, corregir l'error detectat en la documentació gràfica de les NS relativa a l'ordenació del nucli de Roca Llisa que afecta un tram de vial.

2. La Modificació s'inscriu en el projecte de translació sobre cartografia oficial de la CAIB de la totalitat de determinacions gràfiques de les NS, que es va iniciar mitjançant la modificació n. 1 de les NS i que es continuarà en fases successives respecte de la resta de nuclis.

La translació suposa la modificació del sistema geogràfic de referència en què es defineixen les determinacions d'ordenació de les NS des de l'ED 50 de la cartografia actualment vigent a l'ETRS 89 en què està elaborada la cartografia urbana a escala 1:1000, la qual cosa permetrà la seva fàcil implementació en els diferents Sistemes d'Informació Geogràfica SIG que estan en fase d'elaboració en



l'àmbit de la Comunitat Autònoma, entre d'altres el MUIB, que impulsa la DG d'Ordenació del Territori del Govern de la CAIB i que, mitjançant un visor únic consultable a la web, presentarà el planejament urbanístic de tots els municipis de la Comunitat Autònoma, proporcionant les delimitacions reals dels àmbits dels planejaments urbanístics aprovats i vigents en relació amb la cartografia oficial de les Illes Balears i amb les corresponents bases de dades associades.

Juntament amb la translació s'ha procedit a la modificació de l'escala a la qual les esmentades determinacions es defineixen a fi de millorar el seu grau de lectura i comprensió de manera compatible amb el grau de precisió exigible.

3. Les determinacions de caràcter gràfic que són objecte de translació són les que es contenen en els plànols següents del document definitivament aprovat: Plànols de la sèrie SGE, qualificació del sol del nucli urbà de Santa Gertrudis: SGE-01 i SGE-02, a escala 1:1000, que passen a ser substituïts pel plànol SGE a escala 1:2000.

Les determinacions de caràcter gràfic que són objecte de correcció d'errors de forma independent de la translació són les contingudes en el plànol RCL-08, qualificació del sol del nucli de Roca Llisa a escala 1:1000

Normativa urbanística aplicable

4. Regeixen a les zones 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 Historicoartístic del Consell Insular d'Eivissa de 23 de novembre de 2011, d'aprovació definitiva de la revisió del planejament general del municipi de Santa Eulària des Riu (BOIB 20 EXT de 08.02.2012), que classifiquen la totalitat dels terrenys que en són objecte com a sol urbà i estableixen la seva ordenació detallada assignant-los íntegrament a les distintes qualificacions que les NS contemplen.

Translació de determinacions

5. Com ja s'ha assenyalat, la Modificació contempla, en primer lloc, la translació de les determinacions gràfiques mitjançant les quals les NS defineixen l'ordenació detallada del nucli urbà de Santa Gertrudis, des de la seva base cartogràfica inicial a la cartografia urbana de SITIBSA, que constitueix la base dels diversos Sistemes d'Informació Geogràfica que es troben en fase d'elaboració en l'àmbit de la Comunitat Autònoma.

Com també s'ha dit, juntament amb la translació s'ha procedit a la modificació de l'escala a la qual aquestes determinacions es representen, des de l'original 1:1000 que constitueix la base cartogràfica de les NS definitivament aprovades, a l'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 sol urbà del terme, que s'ha adoptat tenint en compte, sobretot, la futura definició de l'ordenació dels nuclis que tenen un major àmbit superficial, en els quals l'escala 1:1000 actualment empleada provoca una multiplicitat de documentació gràfica que dificulta la lectura conjunta de l'ordenació definida.

L'escala 1:2000 ara utilitzada permetrà millorar el grau de lectura i comprensió de l'ordenació de manera compatible amb el grau de precisió exigible, sense que això suposi minvar aquesta precisió ateses les possibilitats que les noves tecnologies de representació faculden, i permet, en el cas concret del nucli objecte de la modificació n. 4, la representació en un únic plànol de la totalitat del seu àmbit facultant, com ja s'ha assenyalat, una lectura unitària i millor i més completa de l'ordenació establerta.

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



Modificacions de l'ordenació introduïdes en la translació

6. Les alteracions de l'ordenació vigent que la Modificació introdueix amb ocasió de la translació són les següents:

6.1 Requalificació com a EQ-MD de dos parcel·les fins ara qualificades com a EQ-E i EQ-SC:

Les NS vigents qualifiquen les parcel·les d'equipament en què s'ubiquen la Piscina Municipal i l'Escoleta com a equipament esportiu EQ-E i equipament sociocultural EQ-SC, respectivament.

Sent voluntat municipal ampliar les possibilitats d'utilització d'ambdós terrenys, sempre dins de l'ús global d'equipament, es proposa ara la seva recalificació com a equipament municipal divers EQ-MD, sense alteració de la resta de les condicions d'ordenació que els són aplicables.

Parcel·les d'equipament requalificades

6.2 Modificació de la delimitació de la UA-03SG i de l'ordenació dels terrenys que hi estan inclosos:

6.2.1 Les NS vigents defineixen l'àmbit i l'ordenació dels terrenys de la UA-03SG en la forma que més avall es reproduceix, i s'estableixen els paràmetres d'aplicació a aquests en la corresponent fitxa de l'annex II de les NU, en la qual es determina:

03. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-03SG

a).- Situació, àmbit i objecte.

Se situa al centre del nucli de Santa Gertrudis i té per objecte l'obtenció d'un espai lliure públic en la parcel·la adjacent a l'església.

b).- Criteris d'ordenació.

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

Sota el EL-P central podran disposar-se aparcaments privats

S'hauran de preveure passos per a vianants coberts d'accés al EL-P central de 6 m d'amplada mínima.

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 1.456 m²
- Superfície mínima de viari (V): 522 m²
- Subtítol de superfície mínima d'usos no lucratiu: 1.978 m²



c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona Intensiva I-1: 2.569 m2
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 2.569 m2
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: Segons la qualificació urbanística de la zona.
- Densitat màxima d'ús residencial: 25 habitatges (75 habitants)

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 4.547 m2

e).- Sistema d'actuació: Compensació

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

6.2.2 Per part de la propietat de la totalitat dels terrenys inclosos en la UA s'ha proposat la modificació de l'ordenació fins ara establerta a fi d'incorporar a dita ordenació un edifici preexistent, destinat a restaurant, ubicat en terrenys fins ara qualificats com a espai lliure públic EL-P i que es vol mantenir i es proposa a canvi la requalificació com a EL-P d'uns terrenys d'identica titularitat i fins ara qualificats com a EL-PR.

Sent criteri dels òrgans responsables del planejament acceptar tal proposta per entendre que això facilitarà la gestió de l'actuació, s'ha procedit a modificar l'ordenació vigent en la forma més amunt grafiada, i s'ha modificat també en conseqüència la delimitació de la UA per adaptar-la a l'ordenació modificada i a la realitat cadastral i s'ha adaptat la tipologia d'actuació prevista a les definides per la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (LOUS).

6.2.3 Com a resultat d'això, la fitxa de la UA que figura en l'annex II de les NU quedarà substituïda per la següent:

03. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-03SG

a).- Situació, àmbit i objecte.

Se situa al centre del nucli de Santa Gertrudis i té per objecte l'obtenció d'un espai lliure públic en la parcel·la adjacent a l'església.

b).- Criteris d'ordenació.

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

Sota el EL-P central podran disposar-se aparcaments privats

S'hauran de preveure passos per a vianants coberts d'accés al EL-P central de 6 m d'amplada mínima.

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic



c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 1.483 m2
- Superfície mínima de viari (V): 396 m2
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 1.879 m2

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona Intensiva I-1: 2.800 m2
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 2.800 m2
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: Segons la qualificació urbanística de la zona.
- Densitat màxima d'ús residencial: 25 habitatges (75 habitants)

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 4.680 m2

e).- Sistema d'actuació: Compensació

f).- Tipus d'actuació urbanística: Reordenació

6.2.4 Les modificacions plantejades en l'àmbit de la UA-03SG suposen:

- a. Un increment de la superfície qualificada com a Intensiva I-1 de 231 m2, que suposa un increment de 462 m2t del sostre edificable de la UA però no increment de la capacitat de població d'aquesta, que es manté en 75 habitants.
- b. Un increment de la superfície qualificada com a EL-P de 27 m2 sense alterar la seva funcionalitat ni ubicació en el territori.

6.3 Modificació de l'ordenació dels terrenys inclosos en la UA-04SG:

6.3.1 La documentació gràfica de les NS vigents, defineix l'ordenació dels terrenys de la UA-04SG i estableix els seus paràmetres d'aplicació en la corresponent fitxa de l'annex II de les NU, en la qual es determina:

04. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-04SG

a).- Situació, àmbit i objecte: Se situa al centre del nucli de Santa Gertrudis i té per objecte la reordenació del viari.

b).- Criteris d'ordenació.

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

L'edificació de la zona extensiva plurifamiliar E-VE haurà de respectar les condicions següents:

Alçària màxima 2 plantes: PB+1



Volum màxim per edifici: 3.000 m³

S'admet l'ús comercial en planta baixa

Resta de condicions: les de la qualificació E-P1

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima de viari (V): 588 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 588 m²

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva amb volumetria específica (E-VE): 1.745 m²
- Superfície màxima de zona d'espai lliure privat EL-PR: 755 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 2.500 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: 1.500 m² de sostre residencial i/o comercial.
- Densitat màxima d'ús residencial: 10 habitatges (30 habitants)

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 3.088 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació

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

Espai lliure privat EL-PR

6.3.2 De l'anterior resulta que les NS varen incórrer en error en la definició de l'àmbit pel que fa a la superfície dels seus terrenys que resultaven qualificats com a espai lliure privat EL-PR, ja que tals terrenys són el resultat de la reparcel·lació efectuada en el seu dia quan es desenvoluparen els terrenys inclosos en la UA conjuntament amb els del seu entorn immediat i, en l'esmentada reparcel·lació:

- a. La superfície de terrenys assignats a la qualificació d'espai lliure privat EL-PR era de 500 m² i no de 755 m² com en la fitxa de la UA s'assenyala
- b. S'atribuïa als dits terrenys un ús privatiu i s'assenyalava que la seva configuració podia ser definida pels titulars de tal ús privatiu.

6.3.3 Com a conseqüència d'aquest error, els propietaris afectats interposaren un recurs contenciós administratiu contra l'acord de aprovació de les NS, per a la resolució del qual de forma extraprocessal se signà en data 10.12.2012 un conveni de planejament entre l'Ajuntament i els propietaris afectats, els extrems del qual són els que es plasmen en l'ordenació que la Modificació estableix i que es concreten en la documentació gràfica en la forma més amunt reproduïda i en les modificacions següents de la fitxa de la UA, en la qual també s'actualitza la tipologia de l'actuació prevista adaptant-la a les definides per la LOUS:

04. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-04SG

a).- Situació, àmbit i objecte: Se situa al centre del nucli de Santa Gertrudis i té per objecte la reordenació del viari.

b).- Criteris d'ordenació.

S'haurà de formular estudi de detall per definir la distribució de l'edificabilitat total, assignació de nombre d'habitatges i de la volumetria resultant.

L'edificació de la zona extensiva plurifamiliar E-VE haurà de respectar les condicions següents:

Les edificacions s'hauran de disposar obligatòriament dins dels dos polígons de moviment definits

L'ocupació i disposició de l'edificació dins dels polígons serà lliure, amb independència de la seua distribució parcel·laria

Condicions d'alçària i nombre total d'aparcaments privats: Les de la qualificació E-P1

Ordenances particulars: Les definides en l'article 6.3.03 per a les zones E-P

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima de viari (V): 604,72 m2
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 604,72 m2

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva amb volumetria específica (E-VE): 1.985,28 m2
- Superfície màxima de zona d'espai lliure privat EL-PR: 500 m2
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 2.485,28 m2
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: 1.597,36 m2 de sostre residencial i/o comercial.
- Densitat màxima d'ús residencial: 10 habitatges (30 habitants)

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 3.090 m2

e).- Sistema d'actuació: Compensació

f).- Tipus d'actuació urbanística: Reordenació

6.3.4 De l'anterior es pot, per tant, deduir que la modificació plantejada suposa:



- a. Un lleuger increment en la superfície destinada a viari i corresponent a usos no lucratiu
- b. El manteniment de la superfície destinada a usos lucratiu, amb un increment de la superfície qualificada E-VE que pràcticament coincideix amb la reducció de la qualificada EL-PR
- c. L'increment en 97,36 m2 del sostre lucratiu de la unitat, que no suposa, pel contrari, increment de la capacitat de població de l'àmbit, que es manté en els 10 habitatges originalment definits.
- d. Per últim, la redefinició de l'àmbit de terrenys qualificats EL-PR, segons faculta la reparcel·lació assenyalada a l'inici.

6.4 Modificació de l'ordenació dels terrenys inclosos en la UA-05SG

6.4.1 La UA-05SG resulta definida per les NS vigents com a una unitat d'actuació discontinua, que abasta terrenys de titularitat privada i terrenys de titularitat pública ubicats a l'antic camp de futbol del nucli, l'ordenació dels quals es defineix en la documentació gràfica de les NS i a la qual resulten d'aplicació els paràmetres que la corresponent fitxa de l'annex II de les NU determina:

05. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-05SG

a).- Situació, àmbit i objecte: Se situa al centre del nucli de Santa Gertrudis i té per objecte l'obtenció de terrenys qualificats com a EQ-MD adjacents a la dotació escolar.

b).- Criteris d'ordenació.

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

L'edificació de la zona extensiva plurifamiliar E-VE haurà de respectar les condicions següents:

Alçària màxima: 2 plantes: PB+1

Volum màxim per edifici: 3.000 m3

S'admet l'ús comercial en planta baixa

Resta de condicions: les de la qualificació E-P1

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'equipament municipal divers (EQ-MD): 770 m2
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 770 m2

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva amb volumetria específica (E-VE): 832 m2
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 832 m2
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: 600 m2 de sostre residencial i/o comercial.
- Densitat màxima d'ús residencial: 6 habitatges (18 habitants)



- d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 1.602 m2
- e).- Sistema de actuació: Compensació
- f).- Tipus d'actuació de transformació urbanística: Dotació

6.4.2 La unitat tenia per objectiu obtenir els terrenys qualificats EQ-MD a fi de, per una banda, facultar l'ampliació del centre escolar amb els terrenys adjacents al nord i, per altra, facultar una petita ampliació de l'equipament sociocultural amb els terrenys adjacents per l'oest.

En relació amb les esmentades previsions:

- a. L'ampliació del centre escolar, que era la que necessitava la part més gran de la superfície qualificada EQ-MD, s'ha projectat finalment de forma diferent de la inicialment prevista, i està ja el projecte aprovat i serà imminent la iniciació de les obres corresponents, que es van executar sense necessitat d'utilitzar els terrenys esmentats.
- b. La superfície de terrenys necessaris per a l'ampliació de l'equipament sociocultural és molt petita, i no es necessita en absolut la totalitat de terrenys qualificats EQ-MD.
- c. Els propietaris dels terrenys de titularitat privada inclosos en la UA han assenyalat la seva preferència per obtenir l'aprofitament lucratiu que de la UA resulta en els terrenys de la seva propietat i no l'emplaçament en el qual les NS preveïen.
- d. Els esmentats propietaris han ofert, a més, la cessió gratuïta de terrenys adjacents al Puig de Missa, al nucli de Santa Eulalia, actualment qualificats com a EL-P i no inclosos en cap àmbit de gestió per a la seva obtenció, per la qual cosa aquesta s'hauria d'efectuar mitjançant expropiació forçosa.

6.4.3 Per tot l'anterior, es va subscriure en data 04.07.2013 un conveni de planejament del qual resulta la reducció de l'àmbit de la UA-05SG, que es circumscriu ara al dels terrenys de titularitat privada que inicialment comprenia, àmbit al qual s'adscriuen els terrenys de sistema general d'espais lliures públics ubicats a la falda del Puig de Missa abans esmentats. L'àmbit i l'ordenació dels terrenys de la UA són els que es grafien en la documentació gràfica de la Modificació que es reproduïx més avall, resultant les característiques i els paràmetres d'aplicació els que es contenen en la fitxa següent de la UA modificada en la qual, així mateix, s'ha adaptat la tipologia d'actuació prevista a les definides per la LOUS:

05. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-05SG

- a).- Situació, àmbit i objecte: Se situa al centre del nucli de Santa Gertrudis i té per objecte l'obtenció de terrenys qualificats com a EQ-MD i EL-P. S'hi adscriu la cessió obligatòria i gratuïta d'uns terrenys de 2.000 m2 de superfície actualment qualificats com a sistema general d'espais lliures públics EL-P ubicats al Puig de Missa.
- b).- Criteris d'ordenació.

Condiciones urbanístiques zona I-VE

- a. Ocupació 100 %
- b. Alçària màxima 7 m i PB+1
- c. No es podran obrir buits a la mitjanera amb la parcel·la qualificada com a EQ-MD, a la qual l'equipament podrà adossar-se.
- d. Resta de condicions: Les de la zona Intensiva I-1



c).- Condicions d'aprofitament urbanístic

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai lliure públic destinat a pas de vianants: 255 m2
- Superfície mínima d'equipament municipal divers (EQ-MD): 145 m2
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 400 m2

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona Intensiva amb volumetria específica I-VE: 400 m2
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 400 m2
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: 800 m2t.
- Densitat màxima d'ús residencial de la qualificació I-VE: IIUR 1/100. 4 habitatges (12 habitants)

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 800 m2

e).- Superfície total de sistema general adscrit: 2.000 m2

f).- Sistema d'actuació: Compensació

g).- Tipus d'actuació urbanística: Reordenació

6.4.4 De l'anterior, es pot deduir que la modificació plantejada suposa que:

- 400 m2 de terrenys fins ara qualificats com a EQ-MD passen a ser qualificats com a zona Intensiva amb volumetria específica I-VE, la qual cosa suposa un increment del sostre edificable de la zona en 800 m2t amb un increment de població de 4 habitatges i 12 habitants.
- 832 m2 de terrenys fins ara qualificats com a zona extensiva amb volumetria específica E-VE (amb un sostre edificable de 600 m2t i una capacitat de població de 6 habitatges) i 484 m2 de terrenys qualificats com a E-P1 (amb un sostre edificable de 242 m2t i una capacitat de població de 2 habitatges), són substituïts per un total de 1.242 m2 de terrenys qualificats com a zona extensiva plurifamiliar E-P1, amb un sostre edificable de 621 m2t i una capacitat de població de 6 habitatges i 18 habitants, la qual cosa suposa una reducció del sostre edificable i la capacitat de població de la zona de 221 m2t i 2 habitatges i 6 habitants respectivament.
- 255 m2 de terrenys fins ara qualificats EQ-MD passen a ser qualificats com a espai lliure públic EL-P mentre que 145 m2 de terrenys qualificats EQ-MD mantenen tal qualificació.
- Hi ha un increment de la superfície de l'EL-P corresponent a la plaça de ses Nou Véndes en 74 m2 de superfície, resultat de la reducció a 1.242 m2 de los 1.316 m2 abans qualificats com a E-VE i E-P1 a què es refereix l'apartat b anterior.

6.4.5 Així doncs, com a conseqüència dels canvis esmentats:

- S'incrementa el sostre edificable en 579 m2t i la capacitat de població en 2 habitatges i 6 habitants.
- S'incrementa en 255 m2 la superfície de terrenys a la zona qualificada com a EL-P
- Es redueix a 145 m2 la superfície de terrenys qualificats com a EQ-MD



f. S'obtenen gratuïtament 2.000 m2 de terrenys qualificats EL-P que, fins ara, havien de ser objecte d'expropiació.

7 En conjunt doncs, les modificacions de l'ordenació a què es refereixen els anteriors apartats 6.2, 6.3 i 6.4, suposen:

- a. Un increment del sostre edificable del nucli en $462+97,36+579=1.138,36$ m2t
- b. L'increment de la capacitat de població del nucli en 2 habitatges i 6 habitants.
- c. L'increment en $27+255+74=356$ m2 de la superfície de terrenys del nucli qualificats com a espai lliure públic EL-P

L'increment de la superfície dels terrenys qualificats com a espai lliure públic en 356 m2 ve sobradament a compensar l'increment de sostre edificable en 1.138,36 m2t, o alternativament l'increment de població en 6 habitants, que les modificacions suposen i que, en aplicació de l'assenyalat pel sostre 58.2 de la LOUS exigiria un mínim, alternativament, de:

- a. $6 \text{ habitants} \times 5 \text{ m2/habitant} = 30 \text{ m2}$ d'increment de la superfície de terrenys així qualificada.
- b. $1.138,36 \text{ m2t}/100 \times 5 \text{ m2} = 56,92 \text{ m2}$ d'increment de la superfície de terrenys així qualificada no resultant per tant directament relacionats tals increments amb l'increment d'edificabilitat que la Modificació suposa.

8 Els interessos generals a què obeeixen les modificacions plantejades 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 sostre 2 de la LOUS radiquen:

- a. En el cas de les corresponents a l'àmbit de la UA-03SG, en el qual mitjançant aquestes i sense alteració significativa de l'ordenació fins ara establerta, es faculta el desenvolupament de la gestió de la unitat, desenvolupament que no ha resultat fins ara factible atès l'impediment que l'obligatòria supressió del restaurant existent suposava.
- b. En el cas de les corresponents a l'àmbit de la UA-04SG, en què mitjançant aquestes es faculta la resolució de forma convencional de les qüestions litigioses que han donat origen a la interposició d'un recurs contenciós administratiu actualment en tràmit, respectant-se en l'ordenació dels terrenys i en aplicació del principi de confiança legítima, determinacions bàsiques de la reparcel·lació aprovada en el seu dia.
- c. En el cas de les corresponents a l'àmbit de la UA-05SG, en què mitjançant aquest s'ajusta la superfície de terrenys qualificats EQ-MD a les necessitats reals del municipi, i es faculta obtenció per cessió gratuïta de terrenys qualificats com a EL-P que fins ara s'havien d'obtenir mitjançant expropiació forçosa.

Correcció d'errors de forma independent de la translació

8 Com s'ha assenyalat a l'inici, de forma independent de la translació, la Modificació inclou la correcció d'error existent en la documentació gràfica mitjançant la que les NS vigents defineixen l'ordenació del nucli de Roca Llisa, que s'ha detectat amb motiu de la tramitació d'un expedient d'obres que en resulta afectat.

L'error afecta el plànol RCL-08 de la documentació gràfica de les NS i consisteix que s'hi ha grafiat un vial de forma distinta a la prevista en els instruments que facultaren el desenvolupament de la zona i a la efectivament executada, prolongant-lo fins a una instal·lació d'infraestructura existent i afectant una parcel·la en la qual existeix una llicència d'obra nova concedida i en curs d'execució quan, en la realitat, l'accés a l'esmentada infraestructura s'efectua mitjançant una servitud de pas constituïda i que la llicència esmentada respecta.

Atesa la urgència per solucionar-lo a què obliga l'estat de tramitació de l'esmentat expedient d'obres, l'error es corregeix sobre la cartografia actual de les NS i serà en el seu dia incorporat a la respectiva translació sobre la nova cartografia.



Servituds aeronàutiques

9 Les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques Legals de l'Aeroport d'Eivissa Ibiza que apareixen 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, remats decoratius, etc.), modificacions dels terrenys o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib del viari o via fèrria.

Modificacions introduïdes en el projecte amb posterioritat al tràmit d'informació pública.

10 Com a conseqüència de l'assenyalat en la Memòria de participació pública, en l'apartat destinat als informes d'altres administracions i de l'assenyalat pels serveis tècnics municipals, s'han introduït en el projecte les modificacions següents:

10.1 Correcció en Memòria dels aspectes a què es refereixen 2.1 i 4 de l'apartat destinat als informes d'altres administracions es refereixen

10.2 Adaptació de les tipologies de les actuacions previstes a les definides per la LOUS.

10.3 Introducció del paràgraf 9 anterior i d'un nou annex 4 en què es reflecteixen les servituds aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa.

10.4 Inclusió d'un nou annex 5 en què es recullen els plànols de l'ordenació actualment vigent, tal i com els serveis tècnics del Consell Insular han sol·licitat.

Documentació substituïda

11 Com a conseqüència de les determinacions d'aquesta Modificació, resulta substituïda la documentació gràfica següent de les NS vigents, en la forma que es conté en l'annex 3:

11.1 Plànols de la sèrie SGE, qualificació del sòl del nucli urbà de Santa Gertrudis: SGE-01 i SGE-02, a escala 1:1000, que passen a ser substituïts pel plànol SGE a escala 1:2000

11.2 Plànol RCL-08 de la sèrie RCL, qualificació del sòl del nucli urbà de Roca Llisa a escala 1:1000

RESUM EXECUTIU

1 El sostre 11.3 del TRLS 2008 assenyalava 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 els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la seva situació, i abast de dita alteració.

b. Si escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada de dita suspensió.

Per altra banda:

a. L'article 12.2.a de la LOUS estableix que la documentació exposada al públic haurà de constar d'un resum 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 assenyalava 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 els quals se suspenen l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió.

A efectes de complementació de l'anterior:

1 La situació de l'àmbit en què l'ordenació projectada altera la vigent és el nucli de Santa Gertrudis de Fruitera.

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

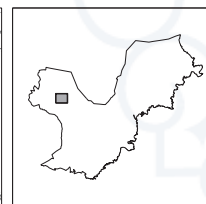
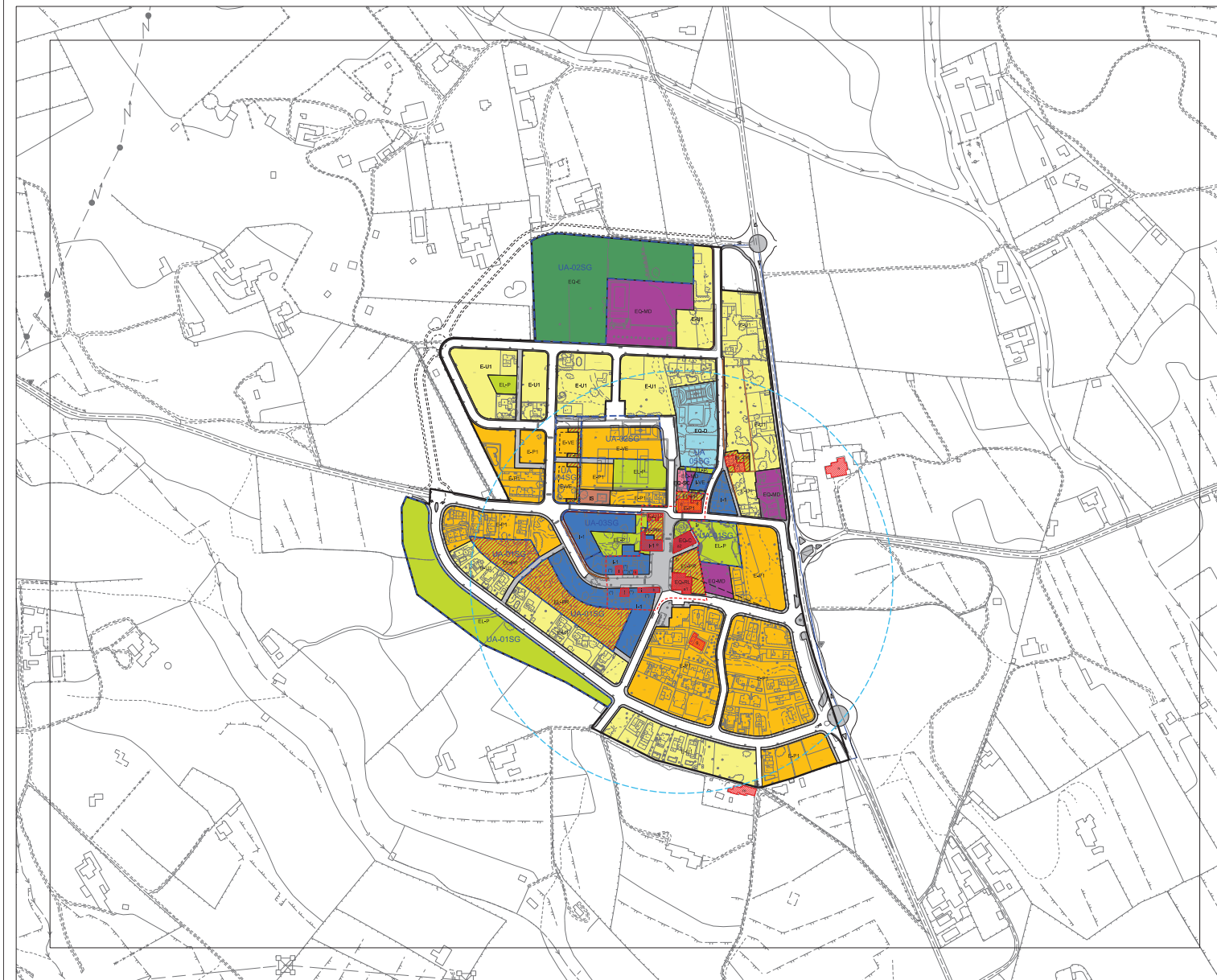
3 L'abast de la Modificació és l'alteració de l'ordenació urbanística vigent pel que fa als àmbits assignats a les qualificacions d'equipament esportiu EQ-E, equipament sociocultural EQ-SC, espais lliures públics EL-P, espais lliures privats EL-PR, Intensiva I-1, extensiva amb volumetria específica E-VE, extensiva E-P1, i equipament municipal divers EQ-MD, tot això en la forma que en la Memòria i en la documentació gràfica s'expressa de forma detallada.

4 Els àmbits de la suspensió dels procediments d'execució o d'intervenció urbanística són els de les unitats d'actuació en sòl urbà UA-03SG, UA-04SG i UA-05SG i la durada de la suspensió és la resultant de l'aplicació de l'assenyalat en l'article 50 de la LOUS, és a dir, dos anys o fins l'aprovació provisional o definitiva, si escau.

ANNEX 3: DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

ANNEX 4: SERVITUDS AERONÀUTIQUES DE L'AEROPORT D'EIVISSA





- INTERIJA I
- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR ELP
- EXTENSIVA UNIFAMILIAR EAU
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS
- COMERCIAL C
- EQUIPAMENT ESPORTIU EQE
- EQUIPAMENT DOCENT EDO
- EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS EQMD
- EQUIPAMENT SOCIOCULTURAL EQSC
- EQUIPAMENT RELIGIÓS EQRL
- CEMENTIRI EQC
- ESPALLIBRE PRIVAT ELPR
- ESPALLIBRE PÚBLIC ELP
- PIATONAL

- ALINEACIÓ OBLIGATORIA
- RECLAMACIÓ COMPLEMENTÀRIA VISUAL
- LIMIT URBAT D'ACTUACIÓ

CLASSIFICACIONS I LIMITS

- JARDI PROTEGIT
- EDIFICI EN ENTORN
- EDIFICI AMB MALFORMACIONS
- MURS PROTEGITS
- EDIFICI PROTEGIT
- ÀREA DE PROTECCIÓ ESPECIAL
- SE

PROTECCIÓ PATRIMONI

- LIMIT SOL URBÀ

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

- ESCALA

PLANOL SGE

ORDENACIÓ SOL URBÀ

SANTA EULÀRIA DEL RIU

MODIFICACIÓ NO 4 DE LES NNSS

ADAPTACIÓ CARTOGRÀFICA

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DEL RIU

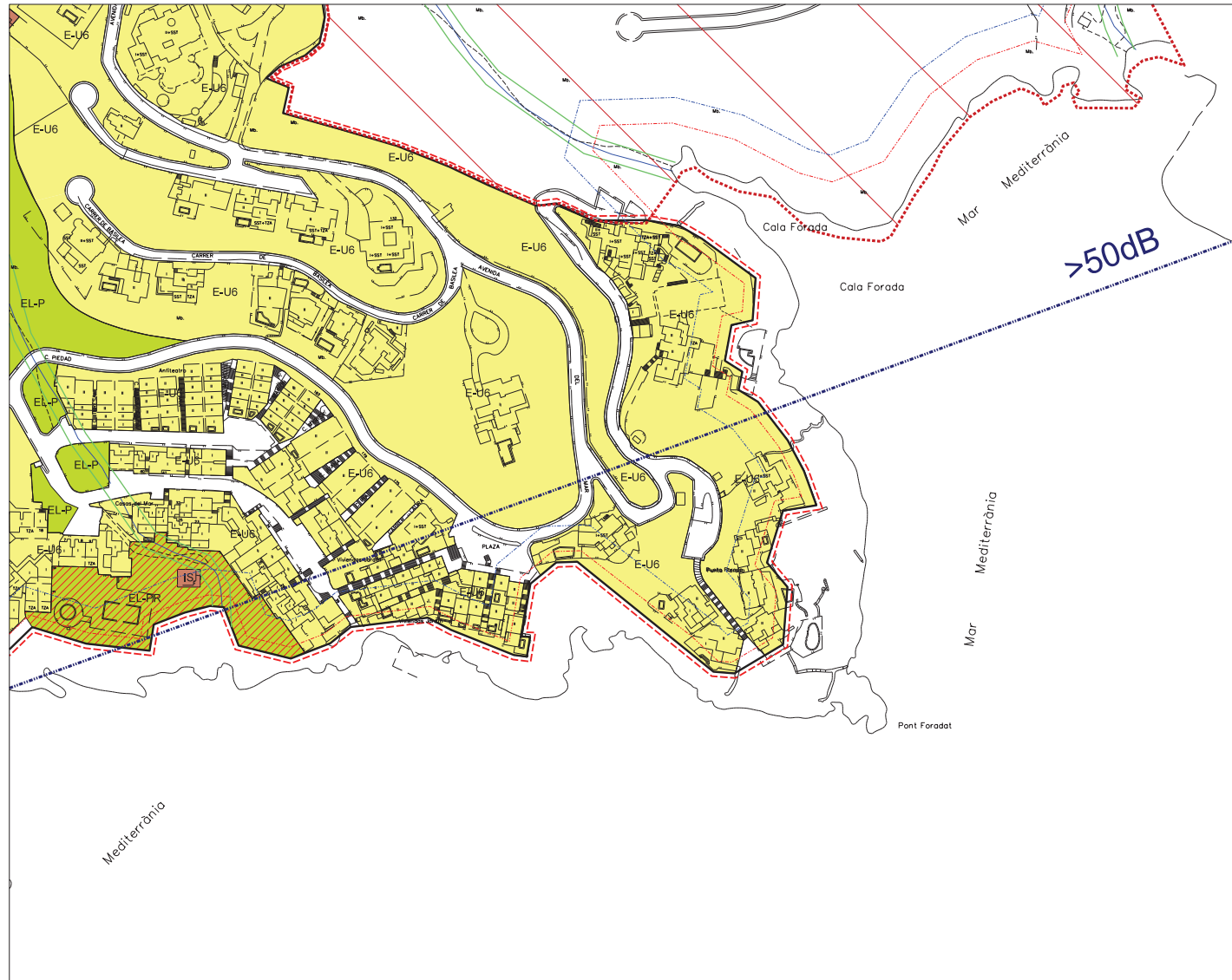


BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 58
21 d'abril de 2015
Sec. I. - Pàg. 19583

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2015/58/915880>



- EXTENSIÓ UNIFAMILIAR E-U
 - COMERCIAL C
 - EQUIPAMENT D'O (ESTABLIMENTS PÚBLICS EP)
 - INSTAL·LACIONS I SERVEIS E
 - ESPAI LLIURE PÚBLIC EL-P
 - ESPAI LLIURE PRIVAT EL-PR
 - VIRAT V
 - APARCAMENT AP
 - AMPLIACIÓ ANEL (LLEI 4/2008)
 - ALINEACIÓ
 - UNIT ORDENACIÓ AMB PLA ESPECIAL
 - TORRENT
 - ZONA SERVITUT TORRENT 5 m.
- CALIFICACIONS I LÍMITS
- >50 dB
- PREVISIÓ CURVES ISOFÒNIQUES
- LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
 - LÍMIT ZONA SERVITUT DE TRANSECTE
 - LÍMIT ZONA SERVITUT DE PROTECCIÓ
- LEGISLACIÓ DE COSTES
- LÍMIT SOL URBÀ
- ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ
- ESCALA 1:10.000 - A3 10/2000
- PLANOL RCL-08 ROCA LLISA QUALIFICACIÓ DEL SOL
- NOVEMBRE 2015
- MODIFICACIÓ NO 3 DE LES NNSS CORRECCIÓ ERRORS
- AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU



BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 58
21 d'abril de 2015
Sec. I. - Pàg. 19584

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2015/58/915880>

