



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

4387

Aprovació definitiva de la modificació puntual número 16 de les normes subsidiàries de Santa Eulària des Riu. Correcció d'errors detectats

Per acord adoptat pel Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu en sessió ordinària celebrada el dia 27 d'abril de 2023, s'ha aprovat amb caràcter definitiu la Modificació Puntual número 16 de les Normes subsidiàries de planejament del TM de Santa Eulària des Riu. Correcció d'errors detectats, el contingut del qual és el següent:

PRIMERO.- Aprovar definitivament la "Modificació puntual núm. 16 de les Normes Subsidiàries de planejament del T.M. de Santa Eulària des Riu. Correcció d'errors" amb resolució de les al·legacions presentades durant el tràmit d'informació pública en el sentit que es desprèn de l'informe emès sobre les mateixes en l'apartat de participació pública de la Memòria, que aquesta Corporació assumeix plenament com a motivació d'aquesta resolució quant a la seva estimació i desestimació, conforme el següent detall:

- Al·legació número 01. RGE número 202199900018195 de data 13.12.2021. Acceptar parcialment en la forma que es concreta a la documentació escrita i gràfica sotmesa a la aprovació definitiva del projecte.
- Al·legació número 02. RGE número 202199900018194 de data 13.12.2021. Acceptar parcialment l'al·legació en la forma que es concreta a la documentació escrita sotmesa a l'aprovació definitiva del projecte.
- Al·legació número 03. RGE número 202199900018549 de data 17.12.2021. Acceptar en la forma que es concreta a la documentació gràfica sotmesa a la aprovació definitiva del projecte.
- Al·legació número 04. RGE número 202199900018939 de data 24.12.2021. Acceptar corregint els errors assenyalats en la forma que es concreta a la documentació gràfica sotmesa a la aprovació definitiva del projecte.
- Al·legació número 05. RGE número 202199900018942 de data 24.12.2021. Acceptar corregint els errors assenyalats en la forma que es concreta a la documentació gràfica sotmesa a la aprovació definitiva del projecte.
- Al·legació número 06. RGE número 202299900000527 de data 14.01.2022. Desestimar
- Al·legació número 07. RGE número 202299900000604 de data 17.01.2021. Acceptar en els termes indicats en l'informe emès.
- Al·legació número 08. RGE número 202299900000679 de data 18.01.2022. Acceptar.
- Al·legació número 09. RGE número 202299900000822 de data 21.01.2022. Acceptar, corregint l'error en la forma que es concreta en la documentació gràfica sotmesa a l'aprovació definitiva del projecte.
- Al·legació número 10. RGE número 202200000869 de data 21.01.2022. Desestimar.
- Al·legació número 11. RGE número 202200001175 de data 27.01.2022. Acceptar, en la forma que es concreta en la documentació gràfica sotmesa a l'aprovació definitiva del projecte.
- Al·legació número 12. RGE número 202299900001446 de data 03.02.2022. Acceptar corregint l'error en la forma que es concreta en la documentació gràfica sotmesa a l'aprovació definitiva del projecte.
- Al·legació número 13. RGE número 202299900001513 de data 04.02.2022. Acceptar, corregint l'error mitjançant la modificació del plànol CRN-2 en la forma que es concreta en la documentació gràfica sotmesa a l'aprovació definitiva del projecte.
- Al·legació número 14. RGE número 202200001950 de data 08.02.2022. Acceptar, corregint l'error en la forma que es concreta en la documentació gràfica elaborada sotmesa a l'aprovació definitiva del projecte.
- Al·legació número 15. RGE número 202299900001729 de data 09.02.2022. No acceptar.
- Al·legació número 16. RGE número 202299900001730 de data 09.02.2022. No acceptar.
- Al·legació número 17. RGE número 202299900001836 de data 11.02.2022. Acceptar, corregint els errors en la geometria de les parcel·les a que l'al·legació es refereix en la forma que es concreta en la documentació gràfica sotmesa a l'aprovació definitiva del projecte.
- Al·legació número 18. RGE número 202299900001840 de data 11.02.2022. Acceptar parcialment, corregint l'error existent en la delimitació de la parcel·la en la forma que es concreta en la documentació gràfica sotmesa a l'aprovació definitiva del projecte. Desestimar el canvi de qualificació sol·licitat.
- Al·legació número 19. RGE número 202100020682 de data 23.12.2021. Acceptar l'al·legació i corregir l'error produït, revisant la situació i traçat del límit est de la parcel·la en la forma que es concreta en la documentació gràfica sotmesa a l'aprovació definitiva del projecte.
- Al·legació número 20. FP1. RGE202200002685 de 21.02.2022. Desestimar.
- Al·legació número 21. FP2. RGE202200004036 de 16.03.2022. Acceptar, corregint l'error en la forma que es concreta en la documentació gràfica sotmesa a l'aprovació definitiva del projecte.
- Al·legació número 22. FP3. RGE202200004562 de 24.03.2022. Acceptar, corregint l'error en la forma que es concreta en la forma que es concreta en la documentació gràfica sotmesa a l'aprovació definitiva del projecte.

- Al·legació 23. FP4 RGE202299900005544 de 21.04.2022. No acceptar.
- Al·legació 24. FP5 RGE202299900010824 de 12.07.2022. Acceptar en la forma que es concreta en la documentació gràfica sotmesa a la aprovació definitiva del projecte.
- Al·legació 25. FP6.- RGE202200113064 de 12.08.2022. Acceptar en la forma que es concreta en la documentació escrita del projecte sotmesa a l'aprovació definitiva.
- Al·legació 26. FP7.- RGE202200013077 de 12.08.2022. Desestimar.

SEGON.- Publicar el contingut del present acord en el Butlletí Oficial dels Illes Balears juntament amb el contingut normatiu del projecte de la Modificació puntual núm. 16 de les Normes Subsidiàries de planejament del T.M. de Santa Eulària des Riu, així com en la web municipal el seu contingut complet.

TERCER.- Practiqui's notificació individualitzada als qui han formulat al·legacions de la part del contingut de l'informe emès en contestació a aquestes, que ha servit de base per a l'adopció del present acord.

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

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, amb seu a Palma (Mallorca) en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la publicació del present anunci.

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

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

Santa Eulària des Riu, document signat digitalment (5 de maig de 2023)

L'alcaldesa

Maria del Carmen Ferrer Torres

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 16 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANTA EULÀRIA DES RIU. CORRECCIÓ D'ERRORS DETECTATS.

MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

Introducció

1 Aquesta Modificació puntual número 16, d'ara endavant la MP 16, de les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu, d'ara endavant les NNSS, té per objecte la correcció d'una sèrie d'errors detectats en el dilatat període temporal en el qual les seves determinacions s'han vingut aplicant i que afecten tant la seva documentació gràfica com a l'escripta.

La relació detallada de tals errors és la que es concreta en apartats posteriors d'aquesta Memòria, de forma diferenciada segons que corresponguin a la documentació gràfica o escrita de les NNSS.

Marc normatiu

2 Les NNSS van resultar 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 mitjançant acord publicat en el BOIB número 20 extraordinari de data 08.02.2012, i ha estat objecte des d'aquesta data d'una sèrie de modificacions puntuals encaminades a la correcció d'errors materials, a l'actualització de la normativa, a l'adaptació del planejament a necessitats d'interès municipal i a la transposició de les determinacions de la seva documentació gràfica sobre una nova cartografia digital actualitzada.

3 L'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'ara endavant la LUIB, determina que:

3.1 La modificació de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic es durà a terme d'acord amb les disposicions que regeixin la seva formulació.

3.2 Les propostes de modificacions dels plans urbanístics contindran les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas:

- Identificaran i descriuran, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- Establiran, mitjançant les normes urbanístiques i els plans d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixin amb la modificació i que substitueixin a les precedents.
- Incorporaran, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.
- Incorporaran un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos en què la seva finalitat específica el requereixi.
- Incorporaran la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en la present llei i en la legislació estatal.

./.

4 Correcció d'errors detectats en la documentació gràfica de les NNSS

- Error en la qualificació atorgada als terrenys en què s'emplaça l'Hotel Mediterrani.
- Ajust a la realitat efectivament executada de les alineacions definides en determinat àmbit de Puig d'en Vinyets.
- Correcció d'error en les alineacions definides per al carrer Paó i per a un vial finalitzat en fons de sac, en la zona de Puig d'en Vinyets.
- Correcció d'errors en les alineacions definides en determinats terrenys del nucli urbà de Montañas Verdes
- Correcció d'errors en les alineacions definides en l'àmbit de la unitat d'actuació en sòl urbà UA-03SC, en el nucli urbà de Sant Carles, així com en els límits definits per a aquesta UA.
- Correcció d'errors en la definició de les alineacions definides en l'àmbit de la unitat d'actuació en sòl urbà UA-02SC, en el nucli de Sant Carles.
- Correcció d'errors en les alineacions definides en determinat àmbit del nucli de Cala Llenya per al seu ajust a la realitat cadastral.
- Correcció d'errors en les alineacions definides per al carrer Petunias, en el nucli urbà de Siesta.
- Correcció d'errors en les alineacions definides per al carrer Geranis, en el nucli urbà de Siesta.
- Correcció d'errors en les alineacions definides per a l'accés interior confrontant amb el conjunt dels Ametllers, al carrer de les Margarides del nucli urbà de Siesta.
- Correcció d'errors en les alineacions definides per a l'àmbit que conforma l'encreuament dels carrers Muntanya Everest i Muntanya Kilimanjaro, en el nucli urbà de Valverde-Cala Llonga, així com per als límits entre qualificacions de la peça de terrenys que configuren.
- Correcció d'errors en les alineacions viàries i en els límits entre qualificacions definits en l'àmbit de la unitat d'actuació UA-06PV, en el nucli urbà de Puig d'en Valls.
- Correcció d'errors en les alineacions definides per al carrer Vicente Marí Mayans en el nucli de Puig d'en Valls per al seu ajust a la realitat efectivament executada.
- Correcció d'errors en les alineacions i límits dels aparcaments definits en determinat àmbit de la zona industrial de Puig d'en Valls.
- Correcció de les alineacions definides al carrer Rio Mississipí, del nucli urbà de Can Negre-Can Bufí, per al seu ajust a la realitat cadastral i executada.
- Correcció de les alineacions definides per als carrers Baldraques i Unió, en el nucli de Can Negre-Can Bufí, amb ajust a la realitat efectivament executada.
- Correcció de les alineacions definides en l'àmbit situat en la confluència dels carrers Rio Xúquer i Rio Tajo, en el nucli urbà de Can Bufí-Can Negre.
- Correcció d'error en la definició de l'àmbit dels terrenys destinat a usos d'infraestructura al carrer Cuenca del nucli urbà de Roca Llisa
- Correcció d'error en la definició de l'àmbit dels terrenys destinat a usos d'infraestructura al carrer Venècia del nucli urbà de Roca Llisa

- Correcció d'error en la definició dels límits dels terrenys en què s'emplaça el dipòsit Montegolf en el nucli urbà de Roca Llisa
- Correcció d'error en la definició de les alineacions de les calli París, en la seva confluència amb el camí de Cala Olivera, en el nucli urbà de Roca Llisa
- Correcció d'error en la definició de les alineacions del carrer Buenos Aires, en el nucli urbà de Roca Llisa.
- Correcció d'error en la definició de les alineacions viàries de determinat tram del carrer Punta Foradada, en el nucli de Roca Llisa
- Correcció d'error en la definició de les alineacions en determinat tram del carrer Segòvia, en el nucli urbà de Roca Llisa
- Correcció d'error en la definició de les alineacions de determinat tram del carrer París, en el nucli urbà de Roca Llisa.
- Correcció d'error en la definició de les alineacions de determinat tram de l'Avinguda de la Mar, en el nucli urbà de Roca Llisa.
- Correcció d'error en l'assignació al viari públic de determinat tram de terrenys en contigüitat amb la ribera de la mar en el nucli urbà de Roca Llisa
- Correcció d'error en la definició dels espais lliures privats del conjunt residencial Viviendas Puerto, en el nucli urbà de Roca Llisa.
- Correcció d'error en la definició dels espais lliures privats del conjunt residencial Gran Barracuda, en el nucli urbà de Roca Llisa.
- Correcció d'error en la definició dels espais lliures privats dels conjunts residencials Anfiteatro, Casas del Mar i Viviendas Jardín, en el nucli urbà de Roca Llisa
- Correcció d'error en la definició de les alineacions interiors del conjunt residencial Casas del Mar, en el nucli urbà de Roca Llisa.
- Correcció d'error en la definició de les alineacions del carrer Jose Luis Grasset, en el nucli urbà de Roca Llisa.
- Correcció d'error en la definició de les alineacions del carrer Cuenca, en el nucli urbà de Roca Llisa.
- Correcció d'error en les alineacions viàries definides a l'entorn del Càmping de Es Canar, en el nucli urbà de Es Canar-Punta Arabí
- Correcció d'error en la definició dels límits de determinades parcel·les assignades a l'ús comercial en el nucli urbà de Cala Pada S'Argamassa.
- Correcció d'error en la definició de les alineacions del carrer Grècia, en la zona de Can Guasch del nucli urbà de Santa Eulària des Riu
- Correcció d'error en la definició de les alineacions viàries dels carrers Pou des Pujols i d'Aljub, en el nucli urbà de Es Canar-Can Arabí
- Correcció d'errors en la definició de l'ordenació del límit sud del nucli urbà de Can Pep Simó- Es Pouet-Cap Martinet, en el seu ajust a les determinacions de la Llei 4/2008.
- Correcció d'error en la definició de les alineacions viàries de la Via Josep Lluís Sert, en l'àmbit del PE-01PPM, en el nucli de Can Pep Simó- Es Pouet- Cap Martinet
- Correcció d'error quant a la no definició de les alineacions d'un pas per als vianants existent en el nucli de Ca Nadal.
- Correcció d'errors i imprecisions en les alineacions definides en l'àmbit de Cas Capitá - És Faraió, en el nucli de Santa Eulària des Riu, específicament les referides a l'acotació de les diferents seccions viàries, que ara s'ajusten a les definides en la documentació gràfica del pla parcial.
- Correcció d'error quant al no ajust a la realitat cadastral i efectivament executada de les alineacions de determinat tram del carrer Argentina, en el nucli urbà de Puig d'a Valls.
- Correcció de la delimitació de la unitat d'actuació en sòl urbà UA-11SE, en el nucli urbà de Santa Eulària des Riu per al seu ajust a la definida en el projecte de reparcel·lació de la mateixa.
- Correcció de l'error quant a la no assignació a l'ús d'equipament de l'antic edifici de la Policia Municipal, en el nucli urbà de Santa Eulària des Riu.
- Correcció d'error quant al no ajust a la realitat cadastral i efectivament executada de les alineacions definides per a un fons de sac situat en determinat tram del carrer Rio Grande, en el nucli urbà de Can Negre-Can Bufi.



- Correcció de l'error quant a la no assignació a l'ús d'equipament docent dels terrenys en els quals se situa l'escoleta municipal Es Fameliar, al carrer de Can Frígoles, en el nucli urbà de Santa Eulària des Riu.
- Ajust als seus límits reals de l'àmbit de determinada parcel·la situada a la cantonada dels carrers Sant Jaume i Huesca, en el nucli urbà de Santa Eulària des Riu.
- Ajust a la realitat efectivament executada de les alineacions definides per a determinada rotonda del carrer Lavandes, en el nucli urbà de Cala Llonga-Valverde-Espàrragos.
- Ajust a la realitat cadastral i efectivament executada de les alineacions interiors a l'entorn de la torre de ca n'Espatleta.
- Ajust a la realitat efectivament executada de les alineacions definides per a determinat tram del carrer Mediterrani, en la zona de s'Olivera del nucli urbà de Puig d'en Valls
- Ajust a la realitat efectivament executada de les alineacions definides per a determinat tram del carrer ses Savines, en el nucli urbà de Puig d'en Valls
- Correcció d'error detectat pel que fa a la delimitació del sòl urbà del nucli de Bungalow Park, en la zona de Es Figueral.
- Correcció de l'error en què es va incórrer en l'ordenació de l'àmbit de la UA-02SE en modificar la definida per les NNSS de 2004 mitjançant la previsió d'un vial que resulta d'impossible execució, al qual es refereix l'al·legació número 01.
- Correcció d'error en la delimitació de la zona qualificada com EQ-E en la zona de Can Pep Simó, que no s'adapta als límits reals d'aquesta, a què fa referència l'al·legació número 03.
- Correcció de la qualificació E-T3 atorgada als establiments turístics situats en àmbits ordenats mitjançant les qualificacions CA i I a què fa referència l'al·legació número 07.
- Correcció d'error en la definició de la rotonda en què finalitza el carrer Grècia a què fa referència l'al·legació número 08
- Correcció d'error en els serveis viaris definits a l'entrada de la urbanització Roca Llisa a conseqüència de la incorporació de la delimitació de l'ANEI definit per la Llei 4/2008 a què fa referència l'al·legació número 09
- Correcció d'error en la delimitació del sòl urbà del nucli de Cas Corb a què fa referència l'al·legació número 11
- Correcció d'error en la delimitació de les finques registrals 43959 i 43961 a la urbanització Roca Llisa a què fa referència l'al·legació número 12.
- Correcció d'error en les alineacions definides en determinada parcel·la de nucli de Can Ramón a què fa referència l'al·legació número 13.
- Correcció d'error en les qualificacions definides en determinada parcel·la del nucli de Puig d'en Vinyets a què fa referència l'al·legació número 14.
- Correcció d'error en les alineacions definides per a determinades parcel·les del nucli de Cala Pada- s'Argamassa a què fa referència l'al·legació número 17.
- Correcció d'error en les alineacions definides per a determinada parcel·la del nucli de Valverde-Cala Llonga a què es refereix l'al·legació número 18
- Correcció d'error en la definició de la delimitació del sòl urbà del nucli de Ca Nadal a què fa referència l'al·legació número 19
- Correcció de l'error referent a la previsió d'un vial de nou traçat en el cas de Santa Eulària des Riu que resulta de molt difícil execució i és innecessari a què es refereix l'al·legació fora de termini número 2
- Correcció d'error en la definició de les alineacions del carrer Petunias, en el nucli de Siesta, a què fa referència l'al·legació fora de termini número 3
- Correcció de l'error detectat pel que fa a les alineacions definides per al tram viari de connexió entre els carrers des Rosers i de ses Violetes, a què fa referència l'al·legació fora de termini número 5.
- Correcció de l'error detectat en l'ordenació del nucli urbà de Cala Llenya respecte de la qualificació atorgada a determinada parcel·la.

- Correcció de l'error detectat en l'ordenació del nucli de Cala Llenya pel que fa a la definició de l'àmbit dels terrenys assignats a la qualificació C-02CL.
- Correcció de l'error detectat en l'ordenació del nucli de Ca Fornet pel que fa a la qualificació d'una zona esportiva.
- Correcció de l'error detectat pel que fa a les alineacions definides per a la travessia del carrer Geranis.
- Correcció de l'error detectat pel que fa a les alineacions definides en l'entorn de Aldea Bonsai.
- Correcció de l'error detectat quant a les alineacions definides per al carrer París, en el nucli de Roca Llisa
- Correcció de l'error detectat quant a les alineacions definides per al final del carrer Madrid, en el nucli de Roca Llisa,
- Correcció de l'error detectat en la definició del límit sud de l'àmbit de la unitat d'actuació en sòl urbà UA-01EF.
- Correcció de nou error detectat en la definició del límit sud del nucli urbà de Ca Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet
- Correcció del qual afecta el canal de serveis previst en determinat àmbit de la urbanització Roca Llisa
- Correcció d'error en les alineacions definides per a determinada parcel·la de Ca Pep Simó
- Correcció de l'error detectat quant a l'amplària de la trama que identifica el vial per als vianants previst en l'àmbit de la unitat d'actuació en sòl urbà UA-05SE.

./.

Determinacions d'obligada inclusió

8 L'article 4 del Text refós de la Llei del sòl aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, d'ara endavant el TRLS 2015, i en el seu desenvolupament l'article 2 de la LUIB, determinen l'obligació per al planejament d'expressar els interessos generals al fet que obeeix la seva formulació.

A l'efecte d'emplenament de l'anterior cal assenyalar que les alteracions de l'ordenació fins ara definida que les determinacions de la MP16 suposen, es corresponen en la totalitat dels casos amb la correcció d'una sèrie d'errors i desajustaments que haurien d'haver estat objecte d'interpretació i ajust a la realitat en els termes que la MP 16 estableix, per la qual cosa la seva prèvia incorporació a les determinacions de les NNSS suposarà un increment en la seguretat jurídica dels administrats les actuacions dels quals no deuran ara de dependre del resultat de les citades interpretacions i ajustos.

9 L'article 22 del TRLS 2015 i, en el seu desenvolupament, els articles 38, 41 i 47 de la LUIB, estableixen que els plans generals i els plans d'ordenació detallada han de contenir els estudis econòmics de planejament que resultin exigibles en funció de les característiques de les actuacions que contemplin, determinant l'article 34 de la LUIB que, en tot cas, els plans urbanístics han de contenir una memòria justificativa en la qual es faci esment especial a la sostenibilitat econòmica de les seves propostes.

En desenvolupament de l'anterior:

9.1 L'article 38 de la LUIB estableix en el seu número 1.d) que els plans generals han de contenir els estudis econòmics consistents en l'estudi economicofinancer, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica, formulats en els termes establerts en l'article 47 de la Llei, que estableix que:

- a. L'estudi econòmic i financer contindrà l'estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes, la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució i l'anàlisi de les previsions de finançament públic de les quals corresponguin a l'administració, així com l'establiment dels terminis en què es prevegi el seu desenvolupament.
- b. L'informe de sostenibilitat econòmica és aplicable a les actuacions de transformació urbanística previstes, excepte a les de dotació quan no comportin cessions de sòl públic que requereixin el seu manteniment per l'administració actuant, i ponderarà l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, en els termes establerts en la legislació estatal.
- c. La memòria de viabilitat econòmica es referirà a les actuacions de nova urbanització, de dotació i de renovació urbanes, així com a les edificatòries rehabilitadores, que incrementin l'índex d'edificabilitat bruta o canviïn l'ús global respecte a les determinacions estructurals establertes en el planejament anterior, i inclourà un balanç comparatiu relatiu a la rendibilitat econòmica.



9.2 L'apartat d. de l'article 41 de la LUIB assenyala que els plans d'ordenació detallada han d'incloure:

- a. La memòria de viabilitat econòmica en els casos en què estableixin un increment d'aprofitament sobre l'atribuït pel planejament anterior.
- b. L'informe de sostenibilitat econòmica per a aquelles actuacions en què es generin cessions de sòl a l'administració per a infraestructures o dotacions públiques.

Atès que en aquest cas concret les modificacions que es plantegen, que són assimilables a unes modificacions d'un pla d'ordenació detallada, al no resultar afectats aspectes estructurals de l'ordenació, no contempnen, donat el seu caràcter, actuacions que suposin increment d'aprofitament sobre l'atribuït pel planejament anterior o que generin cessions de sòl a l'administració per a infraestructures o dotacions públiques que requereixin el seu manteniment per l'administració actuant, la documentació del projecte no incorpora els estudis econòmics al fet que l'apartat 17.2 fa referència, en els termes que l'article 47 de la *LUIB estableix.

10 L'apartat 3 de l'article 59 de la LUIB estableix que les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de justificar i raonar l'oportunitat i conveniència de la iniciativa en relació amb els interessos públics i privats concurrents, devent l'òrgan competent per a tramitar la modificació valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas d'una valoració negativa, denegar-la motivadament.

A l'efecte d'emplenament de l'anterior, assenyalar que la proposta de Modificació, com abans s'ha assenyalat, suposa la correcció d'una sèrie d'errors i desajustaments que haguessin precisat d'interpretació posterior cas per cas, suposant per tant la seva incorporació ara a les NNSS una millora clara en la seguretat jurídica dels administrats, el que s'estima comporta la justificació de la seva necessitat i conveniència.

11 L'apartat 5 de l'article 59 de la LUIB determina que quan les modificacions d'un instrument de planejament urbanístic suposin, directament o indirectament, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, incorporaran a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument utilitzat a l'efecte de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

A l'efecte d'emplenament de l'anterior, donades les característiques del projecte les seves determinacions no suposen una alteració de les NNSS de les contemplades per la norma citada, per la qual cosa no resulta exigible la incorporació a l'expedient de la relació a què la mateixa es refereix.

Relació de documentació modificada

12 A conseqüència de les determinacions d'aquesta MP 16 i en la forma que es concreta en els Annexos 2 i 3 d'aquest document:

12.1 En la documentació escrita de les NNSS, resulten modificades les següents determinacions:

- a. Eliminació de l'apartat 4 de l'article 6.2.04 de les NNUU i modificació de l'apartat 4 de l'article 5.1.06 de les NNUU.
- b. Modificació del títol de l'apartat 2 de l'article 3.1.04 de les NNUU, incloent-hi la qualificació d'infraestructures IF
- c. Modificació de l'apartat 2 de l'article 6.3.09 de les NNUU, incloent-hi la qualificació d'infraestructures IF
- d. Correcció del títol definit per a l'article 6.3.09 en el sumari de les NNUU, en què s'ha detectat error.
- e. Modificació del primer paràgraf del punt c).- Instal·lacions i serveis, de l'apartat 5.- Comunicacions i infraestructures (CI) de l'article 5.2.02 Classificació i definicions dels usos globals i detallats de les NNUU, a fi d'incloure les instal·lacions per a la inspecció tècnica de vehicles.
- f. Addició d'un tercer paràgraf al punt 1 de l'article 5.2.03 de les NNUU a fi de corregir error.
- g. Eliminació en les fitxes de les unitats d'actuació UA-02SG, UA-03SG, UA-04SG, UA-05SG, UA-02PV, UA-03SE, UA-04SE, UA-05SE, UA-03EF del paràmetre de densitat en nombre d'habitants.
- h. Modificació de l'apartat 2 de l'article 8.2.08 de les NNUU incloent les reculades mínimes a camins.
- i. Modificació de les Condicions específiques definides en l'apartat 3 Zona residencial turística plurifamiliar RTP-02CL, de les Condicions específiques de parcel·lació i edificació definides en l'apartat IV. NORMES URBANÍSTIQUES de la MP 6, avui dia incorporades en l'Annex III. ORDENACIÓ DEL NUCLI DE CALA *LLENYA, del Text consolidat de les NNUU.
- j. Addició d'un nou apartat d). al punt 02. Zona extensiva turística 2 (E-T2) de l'apartat Extensiva turística (T) de l'Annex I de les NNUU, en què es regula la volumetria específica E-T2 VE 01 assignada a uns terrenys afectats per la correcció d'una alineació viària en el nucli de Es Canar.
- k. Modificació de la fitxa de la unitat d'actuació en sòl urbà UA-02SE a fi de corregir error detectat.
- l. Modificació del segon paràgraf del número 6 de l'article 5.8.03 de les NNUU incrementant la distància mínima exigible per als aparcaments alternatius
- m. Modificació de la fitxa de la unitat d'actuació en sòl urbà UA-03SC a fi de corregir error detectat
- n. Modificació de l'article 5.10.05 de les NNUU, corregint l'últim paràgraf en què s'ha detectat error.
- ñ. Modificació del primer apartat de l'article 4.1.05 de les NNUU mitjançant l'addició al mateix d'un nou paràgraf





- o. Modificació de l'article 6.2.03 de les NNUU mitjançant l'addició d'un nou paràgraf al seu número 3.
- p. Addició d'una nova Disposició adicional 13 que complementa el règim dels edificis existents
- q. Modificació dels articles 5.8.03.1.a) i 6.3.05.2.4.b) corregint error en la definició de les reserves obligatòries d'aparcament en els establiments d'allotjament turístic.
- r. Addició de fitxa modificada de la UA-01SE en la qual es corregeix l'error detectat quant al seu no ajust a l'assenyalat en l'acord mitjançant el qual es va incorporar a les NNSS
- s. Modificació de l'article 4.1.11 de les NNUU corregint errors relatius a la fixació dels terminis i a les referències normatives.
- t. Modificació de l'article 5.1.01 de les NNUU corregint error en la regulació de les volumetries específiques
- o. Modificació de l'article 6.3.08 de les NNUU corregint error pel que fa a la regulació dels usos en els equipaments de titularitat pública.
- v. Modificació de l'article 6.3.10 de les NNUU afegint un nou punt b).- al número 2.3 Condicions específiques del seu apartat 2.
- x. Modificació de l'article 2.3.04 de les NNUU afegint al seu apartat 5 nou paràgraf que contempla els supòsits d'ajornament de l'execució quan les obres pugui suposar un risc per a la seguretat viària.
- y. Modificació de l'article 6.1.04 de les NNUU afegint nou paràgraf a l'apartat 7 del mateix en què es fixa l'altura a partir de la qual haurà de preveure's la reculada a fi de corregir error detectat.

12.2 En la documentació gràfica de les NNSS resulten substituïts els següents plans:

- a. Plànols SEU-01, SEU-02, SEU-03 i SEU-04. Classificació i qualificació del sòl, a escala 1/2000.
- b. Plànols PPM-01, PPM-02 i PPM-04. Ca Pepe Simó-Es Pouet-Cap Martinet. Qualificació del sòl, a escala 1/1000.
- c. Plànol MIB-01. Miramar-Buenavista. Qualificació del sòl, a escala 1/1000.
- d. Plànol SCA. Ordenació sòl urbà. Sant Carles, a escala 1/2000.
- e. Plànols CLJ 01 i CLJ 03. Classificació i qualificació del sòl, a escala 1/2000.
- f. Plànols MOV-01, MOV-02 i MOV-03. Siesta-Montañas Verdes. Qualificació del sòl, a escala 1/1000
- g. Plànols LVE-02, LVE-04, LVE-05 i LVE-06. Cala Llonga-Valverde-Espàrragos. Qualificació del sòl, a escala 1/1000
- h. Plànols PDV-01, PDV-02 i PDV-03. Puig d'a Valls. Qualificació del sòl, a escala 1/1000
- i. Plànols CNB-01, CNB-03 i CNB-04. Can Negre-Can Bufí. Qualificació del sòl, a escala 1/1000
- j. Plànols RCL-01, RCL-02, RCL-03, RCL-04, RCL-06, RCL-07 i RCL-08. Roca Llisa. Qualificació del sòl, a escala 1/1000
- k. Plànols CPA-02 i CPA-03. És Canar-Punta Arabí. Qualificació del sòl, a escala 1/1000
- l. Plànols CPS-02, CPS-04 i CPS-05. Cala Pada-S'Argamassa. Qualificació del sòl, a escala 1/1000
- m. Plànol STO. Ordenació sòl urbà. Ses Torres. Classificació i qualificació del sòl, a escala 1/2000.
- n. Plànols EFI-03 i EFI-04. És Figueral. Qualificació del sòl, a escala 1/1000
- ñ. Plànol CCO. Ordenació del sòl urbà. Cas Corb. Classificació i qualificació del sòl, a escala 1/2000.
- o. Plànol CNR-02. Ca Na Negreta-Can Ramón. Qualificació del sòl, a escala 1/1000
- p. Plànol CFO. Ordenació del sòl urbà. Can Fonet. Classificació i qualificació del sòl, a escala 1/2000.

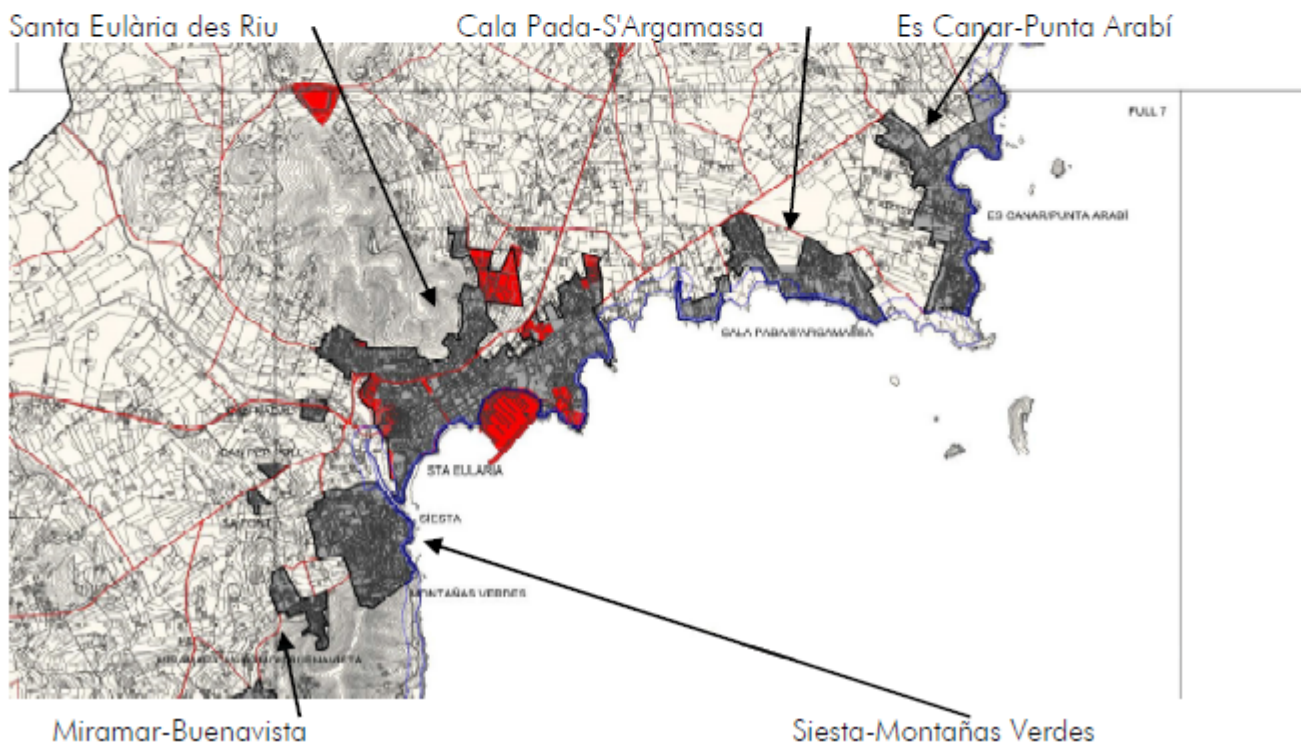
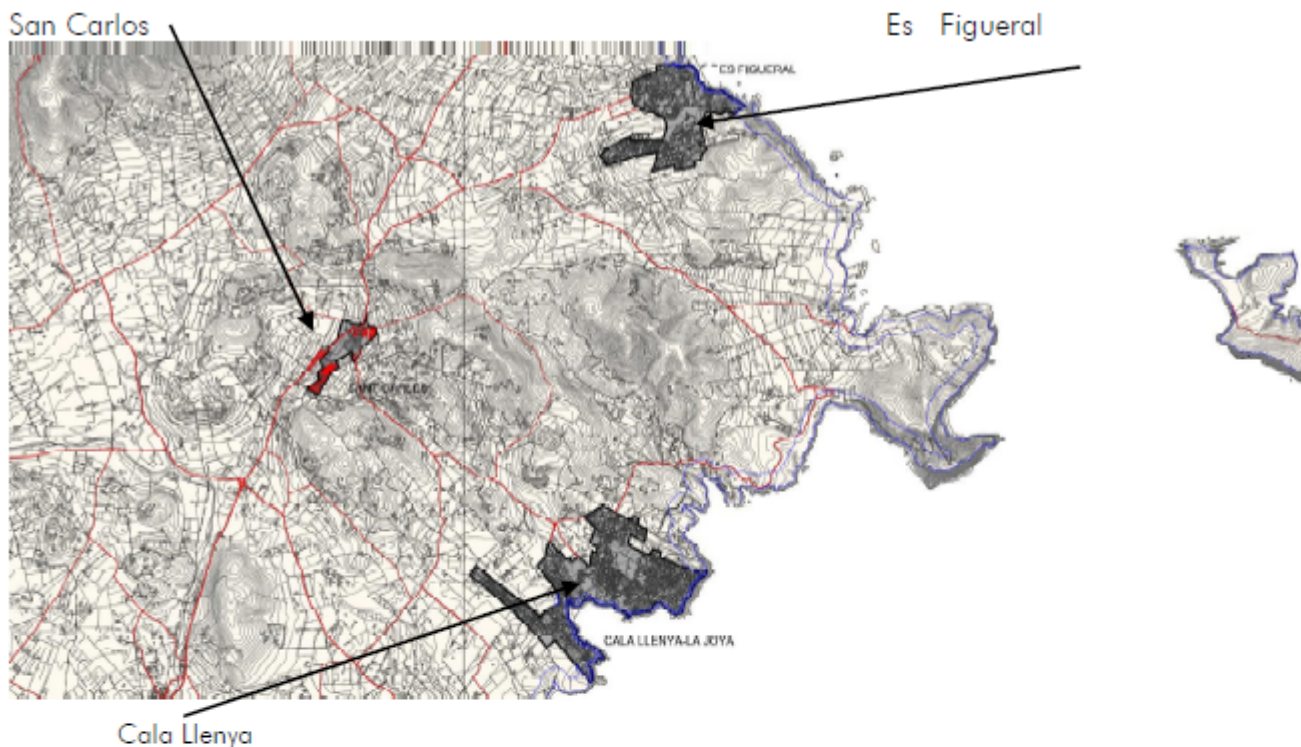
ANNEX 2 RESUM EXECUTIU

1 L'article 25.3 del TRLS 2015 i en el seu desenvolupament els articles 12.2.a) i 39.2.e) de la LUIB, assenyalen que en els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu que inclogui una explicació detallada de les modificacions plantejades i que expressi els següents extrems:

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

2 A l'efecte d'emplenament de l'anterior:

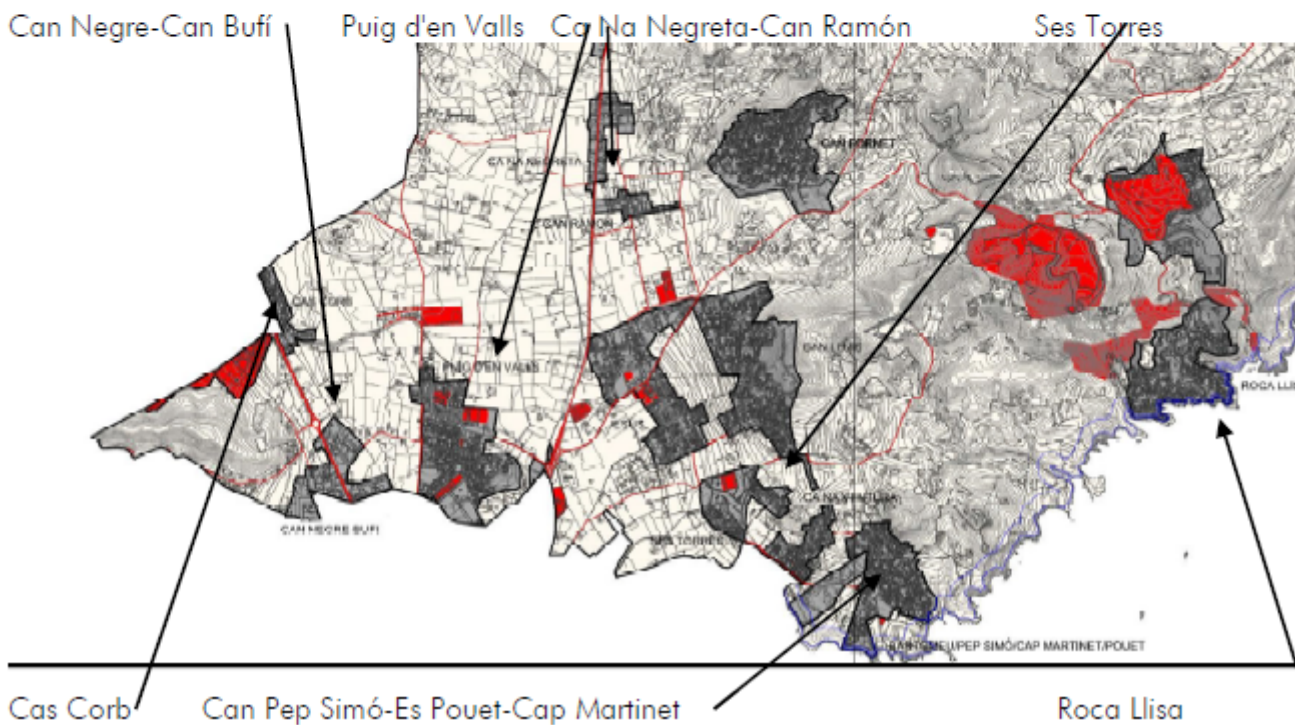
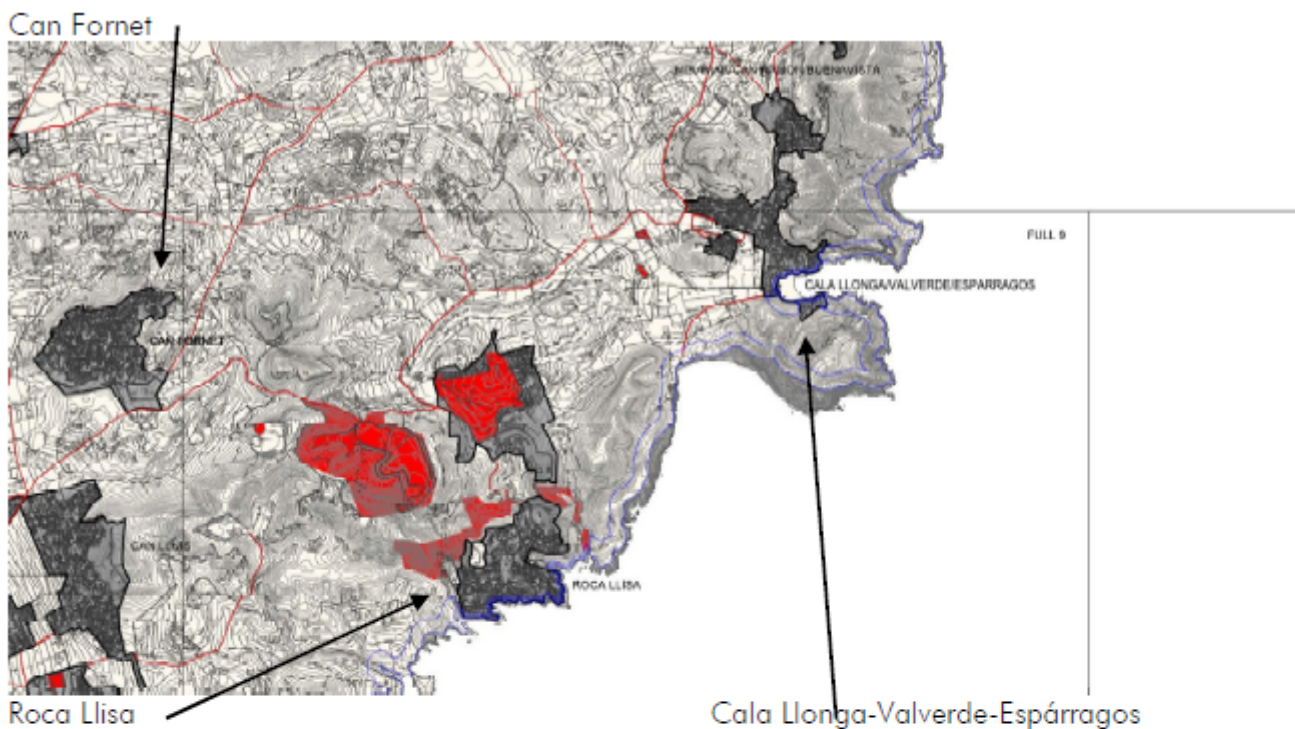
2.1 Com del contingut de la Memòria es dedueix, l'objecte de la MP 6 és la correcció d'una sèrie d'errors detectats en la documentació gràfica i escrita de les NNSS vigents, per la qual cosa no pot estrictament parlar-se que les seves determinacions suposin alteració de l'ordenació vigent sinó més aviat confirmació dels extrems en els quals aquesta ha de concretar-se.



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/60/1136202>

2.1.1 En tot cas, pel que fa a la correcció d'errors detectats en la documentació gràfica de les NNSS:

- a. Els emplaçaments on es proposen són els nuclis urbans de Santa Eulària des Riu, Can Pep Simó- Es Pouet- Cap Martinet, Miramar-Buenavista, Sant Carles, Cala Llenya, Siesta-Montañas Verdes, Cala Llonga-Valverde-Espàrragos, Puig d'en Valls, Can Negre-Can Bufí, Roca Llisa, Es Canar-Punta Arabí, Cala Pada-S'Argamassa, Ses Torres, Es Figueral, Cas Corb, Ca Na Negreta-Can Ramón i Can Fornet, les situacions del qual en el terme municipal es representen gràficament en aquest apartat.



b. Els àmbits concrets de cadascun dels errors que es corregeixen són els que s'individualitzen en cadascun dels apartats del número 4 i 5 de la Memòria descriptiva i justificativa, la situació de la qual es relaciona a continuació per referència al número que identifica cada apartat, tenint les correccions l'abast que en cadascun dels citats apartats s'especifica:

- Nucli urbà de Santa Eulària des Riu: Correccions descrites en els apartats 4.1, 4.36, 4.41, 4.43, 4.44, 4.46, 4.47, 5.1.1, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.13 i 5.2.12.
- Nucli urbà de Can Pep Simó- Es Pouet-Cap Martinet: Correccions descrites en els apartats 4.2, 4.3, 4.38 i 4.39, 5.1.2, 5.1.9, 5.2.9 i 5.2.11
- Nucli urbà de Miramar-Buenavista: Correcció descrita en l'apartat 4.4



- Nucli urbà de Sant Carles: Correccions descrites en els apartats 4.5 i 4.6
- Nucli urbà de Cala Llenya: Correccions descrites en els apartats 4.7, 5.2.1 i 5.2.2
- Nucli urbà de Siesta-Muntanyes Verdes: Correccions descrites en els apartats 4.8, 4.9, 4.10, 5.1.14, 5.1.15, 5.2.4 i 5.2.5.
- Nucli urbà de Cala Llonga-Valverde-Espàrragos: Correccions descrites en els apartats 4.11, 4.48 i 5.1.11.
- Nucli urbà de Puig d'en Valls: Correccions descrites en els apartats 4.12, 4.13, 4.14, 4.42, 4.50 i 4.51
- Nucli urbà de Can Negre-Can Bufí: Correccions descrites en els apartats 4.15, 4.16, 4.17 i 4.45
- Nucli urbà de Roca Llisa: Correccions descrites en els apartats 4.18, 4.19, 4.20, 4.21, 4.22, 4.23, 4.24, 4.25, 4.26, 4.27, 4.28, 4.29, 4.30, 4.31, 4.32, 4.33, 5.1.5, 5.1.7, 5.2.6, 5.2.7, 5.2.8 i 5.2.10.
- Nucli urbà de Es Canar-Punta Arabí: Correccions descrites en els apartats 4.34 i 4.37
- Nucli urbà de Can Nadal: Correccions descrites en els apartats 4.40 i 5.1.12
- Nucli urbà de Cala Pada-S'Argamassa: Correccions descrites en els apartats 4.3.5 i 5.1.10.
- Nucli urbà de Ses Torres: Correcció descrita en l'apartat 4.49
- Nucli urbà de Es Figueral: Correccions descrites en els apartats 4.52 i 5.2.8
- Nucli urbà de Cas Corb: Correcció descrita en l'apartat 5.1.6
- Nucli urbà de Ca Na Negreta-Can Ramón: Correcció descrita en l'apartat 5.1.8
- Nucli urbà de Can Fonet: Correcció descrita en l'apartat 5.2.3,

2.1.2 Pel que concerneix a la correcció d'errors detectats en la documentació escrita de les NNSS:

- a. Tenen un abast que, pel seu caràcter de normativa general, afecta a la totalitat dels terrenys del terme municipal, els que s'individualitzen i descriuen en els següents apartats dels números 6 i 7 de la Memòria descriptiva i justificativa: 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6 i 6.7, 7.1.2, 7.1.4, 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3, 7.2.4, 7.2.6, 7.2.7, 7.2.8, 7.2.9, 7.2.10, 7.2.11, 7.3.1 i 7.3.2.
- b. Afecta únicament al nucli urbà en què s'emplacen les correccions a què es refereixen els apartats 6.8, 7.1.1, 7.1.3 i 7.2.5 d'aquesta Memòria descriptiva i justificativa.

2.2 Donades les característiques específiques de la MP 6 al fet que a l'inici s'ha fet referència, no s'ha estimat necessària la suspensió dels procediments d'execució o d'intervenció urbanística en cap àmbit del terme municipal.

ANNEX 3 DOCUMENTACIÓ ESCRITA MODIFICADA

1 A conseqüència de les determinacions de la MP 16 resulten modificades les següents determinacions de les Normes urbanístiques de les NNSS:

1.1 L'article 6.2.04 que **actualment resa**:

ARTICLE 6.2.04

CONSTRUCCIONS PERMESES PER SOBRE DE L'ALTURA MÀXIMA

Per sobre de l'altura màxima solo es permetran:

- 1.- Les enumerades en l'article 5.1.06.
- 2.- En els edificis d'habitatges unifamiliars aïllats i adossades, la caixa d'escala només podrà allotjar l'escala d'accés a la coberta, ocupant per a això l'espai estrictament necessari. La seva altura total, no podrà superar en més de tres (3) metres l'altura màxima. Aquest apartat també s'haurà de complir, en el seu cas, pel quart de maquinària de l'ascensor.
- 3.- En la resta d'edificis de tipologia aïllada només es permetrà un únic cos de coronament per escala comunitària que podrà contenir la maquinària de l'ascensor, dipòsits d'aigua, sistemes de calefacció, refrigeració i la caixa d'escala. Aquest cos de coronament haurà de tenir les dimensions estrictament necessàries per a la funcionalitat de l'accés a la coberta i per a allotjar els usos abans descrits. La dimensió màxima de la seva planta no podrà excedir de vint-i-cinc (25) m², ni de deu (10) metres el costat de major longitud i, la seva altura total, no podrà superar els tres (3) metres sobre l'altura màxima, o els quatre (4) metres l'espai que conté la maquinària de l'ascensor.
- 4.- En els edificis destinats a allotjament turístic es permetran, amb independència de l'escala general, altres cossos tancats d'edificació que serveixin d'accés a la coberta o que continguin la maquinària de l'ascensor, dipòsits d'aigua, sistemes de calefacció o refrigeració o dependències auxiliars de l'establiment, sempre que aquests s'integrin en l'edificació i la seva superfície total construïda no superi el quinze per cent (15%) de la superfície construïda de la planta immediata inferior.



quedarà com segueix:

ARTICLE 6.2.04
CONSTRUCCIONS PERMESES PER SOBRE DE L'ALTURA MÀXIMA

Per sobre de l'altura màxima solo es permetran:

- 1.- Les enumerades en l'article 5.1.06.
- 2.- En els edificis d'habitatges unifamiliars aïllats i adossades, la caixa d'escala només podrà allotjar l'escala d'accés a la coberta, ocupant per a això l'espai estrictament necessari. La seva altura total, no podrà superar en més de tres (3) metres l'altura màxima. Aquest apartat també s'haurà de complir, en el seu cas, pel quart de maquinària de l'ascensor.
- 3.- En la resta d'edificis de tipologia aïllada només es permetrà un únic cos de coronament per escala comunitària que podrà contenir la maquinària de l'ascensor, dipòsits d'aigua, sistemes de calefacció, refrigeració i la caixa d'escala. Aquest cos de coronació haurà de tenir les dimensions estrictament necessàries per a la funcionalitat de l'accés a la coberta i per a allotjar els usos abans descrits. La dimensió màxima de la seva planta no podrà excedir de vint-i-cinc (25) m², ni de deu (10) metres el costat de major longitud i, la seva altura total, no podrà superar els tres (3) metres sobre l'altura màxima, o els quatre (4) metres l'espai que conté la maquinària de l'ascensor.

1.2 L'article 5.1.06 que **actualment assenyala**:

ARTICLE 5.1.06
CONSTRUCCIONS PERMESES PER SOBRE DE L'ALTURA MÀXIMA

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

- a).- El forjat del sostre de l'última planta.
 - b).- La formació de terrats, cobertes inclinades, dipòsits i piscines, sense sobrepassar l'altura total de l'edificació. Les cobertes inclinades tindran un pendent màxim d'un trenta per cent (30%) i la seva cota de coronació podrà arribar com a màxim a una altura de dues (2) metres sobre l'altura màxima.
 - c).- Els murets i baranes massisses amb una altura màxima d'un metre i vint centímetres (1,20) sobre el paviment de coberta, així com tancaments diàfans amb una altura màxima d'un metre i vuitanta centímetres sobre aquest paviment.
 - d).- Una única caixa per escala comunitària, sense sobrepassar l'altura total de l'edificació, amb una superfície màxima construïda del replà d'accés al terrat de quatre (4) m² i el quart de maquinària de l'ascensor, si n'hi hagués, de dimensions tals que la seva superfície no superarà en dues (2) m² a la mínima exigida per la normativa reguladora.
 - e).- Les torres de refrigeració que ocuparan la superfície estrictament necessària per a acollir les instal·lacions que, per raons tècniques, s'hagin de situar a l'aire lliure.
 - f).- Els armaris d'instal·lacions, amb les dimensions mínimes requerides per la companyia subministradora i la normativa tècnica vigent.
 - g).- Les antenes, instal·lacions radioelèctriques, xemeneies, conductes de ventilació i artefactes captadors d'energia solar.
- 2.- Els canalons, torres de refrigeració i dipòsits hauran de quedar ocults de vistes des de la via pública.
 - 3.- Tots els paraments verticals visibles des de la via pública hauran d'estar convenientment decorats a to amb la façana de l'edifici.
 - 4.- Tots els elements situats per sobre de la coberta general de l'edifici, en la mesura que sigui possible, hauran d'estar agrupats.

quedarà com segueix:

ARTICLE 5.1.06
CONSTRUCCIONS PERMESES PER SOBRE DE L'ALTURA MÀXIMA

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

- a).- El forjat del sostre de l'última planta.
- b).- La formació de terrats, cobertes inclinades, dipòsits i piscines, sense sobrepassar l'altura total de l'edificació. Les cobertes inclinades tindran un pendent màxim d'un trenta per cent (30%) i la seva cota de coronació podrà arribar com a màxim a una altura de dues (2) metres sobre l'altura màxima.
- c).- Els murets i baranes massisses amb una altura màxima d'un metre i vint centímetres (1,20) sobre el paviment de coberta, així com tancaments diàfans amb una altura màxima d'un metre i vuitanta centímetres sobre aquest paviment.
- d).- Una única caixa per escala comunitària, sense sobrepassar l'altura total de l'edificació, amb una superfície màxima construïda del



replà d'accés al terrat de quatre (4) m² i el quart de maquinària de l'ascensor, si n'hi hagués, de dimensions tals que la seva superfície no superarà en dues (2) m² a la mínima exigida per la normativa reguladora.

e).- Les torres de refrigeració que ocuparan la superfície estrictament necessària per a acollir les instal·lacions que, per raons tècniques, s'hagin de situar a l'aire lliure.

f).- Els armaris d'instal·lacions, amb les dimensions mínimes requerides per la companyia subministradora i la normativa tècnica vigent.

g).- Les antenes, instal·lacions radioelèctriques, xemeneies, conductes de ventilació i artefactes captadors d'energia solar.

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

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

4.- Tots els elements situats per sobre de la coberta general de l'edifici, en la mesura que sigui possible, hauran d'estar agrupats. En els edificis destinats a allotjament turístic es permetran, amb independència de l'escala general, altres cossos tancats d'edificació que serveixin d'accés a la coberta o que continguin la maquinària de l'ascensor, dipòsits d'aigua, sistemes de calefacció o refrigeració o dependències auxiliars de l'establiment, sempre que aquests s'integrin en l'edificació i la seva superfície total construïda no superi el quinze per cent (15%) de la superfície construïda de la planta immediata inferior.

1.3 L'article 3.1.04 que **actualment resa**:

ARTICLE 3.1.04

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONS I INFRAESTRUCTURES (SG-CI)

Els sistemes generals de comunicacions i infraestructures comprenen el conjunt de terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les xarxes i emplaçament de la xarxa viària, transports, instal·lacions, serveis tècnics i de telecomunicacions, els espais naturals d'evacuació d'aigües pluvials i les seves canalitzacions que serveixen a la totalitat del territori. El règim d'usos serà l'enunciat en les presents normes i en la normativa aplicable. Per la seva funció es poden distingir els següents tipus:

1.- Xarxa viària (V).

Comprèn els terrenys i instal·lacions amb les seves zones de protecció, existents o previstos, que formen el conjunt de vies rodades i per als vianants destinades a mantenir uns nivells bàsics de mobilitat a l'interior del terme, i d'accessibilitat des de i cap a l'exterior, com ara autopistes, autovies, carreteres primàries i secundàries i els camins rurals. Es troben recollides en la documentació gràfica de les NN.SS.

2.- Instal·lacions i serveis (IS).

Comprèn, en general, els terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les infraestructures generals dels serveis tècnics, 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, magatzematge 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 d'alta tensió de 220 i 66 KV, subestacions elèctriques, etc.

Comprèn, en particular, les àrees d'infraestructures tècniques (AIT) en sòl rústic, que es troben representades en el pla d'estructura general i orgànica del territori, i també els terrenys previstos en el Decret 46/2001, de 30 de març, pel qual s'aprova definitivament el PDS per a la gestió dels residus urbans d'Eivissa i Formentera. A aquest efecte, han estat delimitats en el municipi de Santa Eulària des Riu els terrenys de l'abocador de Ca na Putxa.

3.- Transports (TR).

Comprèn els terrenys i instal·lacions destinats al transport de persones i mercaderies d'àmbit municipal, supramunicipal i suprainsular.

4.- Comunicacions i telecomunicacions (CT).

Comprèn els terrenys i instal·lacions bàsiques per als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio i televisió, xarxes i instal·lacions radioelèctriques i transmissió de dades).

5.- Aparcaments de vehicles (AP).

Comprèn els terrenys i instal·lacions destinats a l'aparcament de vehicles.

quedarà com segueix:



ARTICLE 3.1.04

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONS I INFRAESTRUCTURES (SG-CI)

Els sistemes generals de comunicacions i infraestructures comprenen el conjunt de terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les xarxes i emplaçament de la xarxa viària, transports, instal·lacions, serveis tècnics i de telecomunicacions, els espais naturals d'evacuació d'aigües pluvials i les seves canalitzacions que serveixen a la totalitat del territori. El règim d'usos serà l'enunciat en les presents normes i en la normativa aplicable. Per la seva funció es poden distingir els següents tipus:

1.- Xarxa viària (V).

Comprèn els terrenys i instal·lacions amb les seves zones de protecció, existents o previstos, que formen el conjunt de vies rodades i per als vianants destinades a mantenir uns nivells bàsics de mobilitat a l'interior del terme, i d'accessibilitat des de i cap a l'exterior, com ara autopistes, autovies, carreteres primàries i secundàries i els camins rurals. Es troben recollides en la documentació gràfica de les NN.SS.

2.- Instal·lacions i serveis (IS) i Infraestructures (IF).

Comprèn, en general, els terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les infraestructures generals dels serveis tècnics, 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, magatzematge 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 d'alta tensió de 220 i 66 KV, subestacions elèctriques, etc.

Comprèn, en particular, les àrees d'infraestructures tècniques (AIT) en sòl rústic, que es troben representades en el pla d'estructura general i orgànica del territori, i també els terrenys previstos en el Decret 46/2001, de 30 de març, pel qual s'aprova definitivament el PDS per a la gestió dels residus urbans d'Eivissa i Formentera. A aquest efecte, han estat delimitats en el municipi de Santa Eulària des Riu els terrenys de l'abocador de Ca na Putxa.

3.- Transports (TR).

Comprèn els terrenys i instal·lacions destinats al transport de persones i mercaderies d'àmbit municipal, supramunicipal i suprainsular.

4.- Comunicacions i telecomunicacions (CT).

Comprèn els terrenys i instal·lacions bàsiques per als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio i televisió, xarxes i instal·lacions radioelèctriques i transmissió de dades).

5.- Aparcaments de vehicles (AP).

Comprèn els terrenys i instal·lacions destinats a l'aparcament de vehicles.

1.4 L'article 6.3.09, que **actualment resa**:

ARTICLE 6.3.09

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA DE COMUNICACIONS I INFRAESTRUCTURES (CI)

1.- Tipologia d'edificació: Aïllada. Quan s'emplacin en zones d'edificació contínua haurà d'optar-se per aquesta o, prèvia formulació d'Estudi de detall justificatiu de l'adequada implantació de l'edifici en l'entorn, per la de volumetria específica.

2.- Zones: S'estableix una única zona Comunicacions i Infraestructura (CI) amb les següents subzones: Xarxa viària (V), Portuari (P), Instal·lacions i serveis (IS), Transports (T), Comunicacions i telecomunicacions (CT), Aparcament de vehicles (AP) i Estació de serveis (ES).

3 Condicions específiques de l'edificació:

- a).- En les subzones Instal·lacions i serveis (IS) i Estació de serveis (ES), els paràmetres definits podran superar-se sempre que es justifiqui per les condicions establertes en la normativa sectorial corresponent.
- b).- En la resta de subzones, les condicions i paràmetres d'edificació aplicables seran els necessaris en funció de les característiques i necessitats de l'ús a què es destini l'edifici o instal·lació i procurant la major integració en el seu entorn.
- b).- Les estacions transformadores en sòl urbà es podran situar en les zones assenyalades com d'instal·lacions i serveis (IS) sense haver de complir les condicions d'aquest article i es regiran per les establertes en l'article 7.2.01
- c).- Els edificis i instal·lacions que es construeixin en la subzona Portuària (P) hauran d'ajustar-se a la normativa sectorial aplicable
- d).- La subzona de Xarxa viària (V) no admetrà cap mena d'edificabilitat.



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

4.1.- Ús característic:

- Comunicacions i infraestructures. Situacions 1, 2, 3 i 4. Els usos Portuari, de Transports i d'Estació de serveis únicament seran admissibles en zona de qualificació específica.

4.2.- Usos permesos:

- Ús residencial (R) (RT).

a).- Habitatge unifamiliar. Un únic habitatge per complex i només al servei del manteniment i vigilància de les instal·lacions. Situacions 1, 3 i 4

- Ús industrial (ID): Exclusivament en la subzona (P). Situacions 2, 3 i 4

b).- Magatzems.

c).- Tallers

- Ús de serveis (S).

a).- Comercial. Exclusivament en les subzones (P) i (ES) i, en aquest últim cas, únicament com a ús annex al característic. Situacions 2, 3 i 4

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

d).- Establiments públics. Situacions 2, 3 i 4. Exclusivament en la subzona (P) i restringits als següents usos detallats:

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

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

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

- Ús d'equipaments (EQ): Exclusivament en la subzona (P). Situacions 1, 2, 3 i 4

a).- Sociocultural (EQ-SC).

b).- Docent (EQ-D).

c).- Assistencial

d).- Sanitari (EQ-S).

e).- Administratiu i institucional (EQ-AI).

f).- Esportiu (EQ-E).

g).- Recreatiu

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

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

h).- Seguretat (EQ-SG).

- Espais lliures (EL). Situació 5

4.3.- Usos prohibits:

- Ús residencial (R)

b).- Habitatge unifamiliar adossat

c).- Residencial plurifamiliar

d).- Residencial comunitari

- Ús industrial (ID): En totes les subzones excepte en la subzona (P)

- Ús de serveis (S):

a).- Comercial. En totes les subzones excepte en les subzones (P) i (ES)



- c).- Allotjament Turístic
- d).- Establiments públics. En totes les subzones excepte en la subzona (P)

- Ús d'equipaments (EQ): En totes les subzones excepte en la subzona (P)

passarà a resar:

ARTICLE 6.3.09

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA DE COMUNICACIONS I INFRAESTRUCTURES (CI)

1.- Tipologia d'edificació: Aïllada. Quan s'emplacin en zones d'edificació contínua haurà d'optar-se per aquesta o, prèvia formulació d'Estudi de detall justificatiu de l'adequada implantació de l'edifici en l'entorn, per la de volumetria específica.

2.- Zones: S'estableix una única zona Comunicacions i Infraestructura (CI) amb les següents subzones: Xarxa viària (V), Portuari (P), Instal·lacions i serveis (IS), Infraestructures (IF), Transports (T), Comunicacions i telecomunicacions (CT), Aparcament de vehicles (AP) i Estació de serveis (ES).

3 Condicions específiques de l'edificació:

- a).- En les subzones Instal·lacions i serveis (IS) i Estació de serveis (ES), els paràmetres definits podran superar-se sempre que es justifiqui per les condicions establertes en la normativa sectorial corresponent.
- b).- En la resta de subzones, les condicions i paràmetres d'edificació aplicables seran els necessaris en funció de les característiques i necessitats de l'ús a què es destini l'edifici o instal·lació i procurant la major integració en el seu entorn.
- b).- Les estacions transformadores en sòl urbà es podran situar en les zones assenyalades com d'instal·lacions i serveis (IS) sense haver de complir les condicions d'aquest article i es regiran per les establertes en l'article 7.2.01
- c).- Els edificis i instal·lacions que es construeixin en la subzona Portuària (P) hauran d'ajustar-se a la normativa sectorial aplicable
- d).- La subzona de Xarxa viària (V) no admetrà cap mena d'edificabilitat.

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

4.1.- Ús característic:

- Comunicacions i infraestructures. Situacions 1, 2, 3 i 4. Els usos Portuari, de Transports i d'Estació de serveis únicament seran admissibles en zona de qualificació específica.

4.2.- Usos permesos:

- Ús residencial (R) (RT).

a).- Habitatge unifamiliar. Un únic habitatge per complex i només al servei del manteniment i vigilància de les instal·lacions. Situacions 1, 3 i 4

- Ús industrial (ID): Exclusivament en la subzona (P). Situacions 2, 3 i 4

b).- Magatzems.

c).- Tallers

- Ús de serveis (S).

a).- Comercial. Exclusivament en les subzones (P) i (ES) i, en aquest últim cas, únicament com a ús annex al característic. Situacions 2, 3 i 4

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

d).- Establiments públics. Situacions 2, 3 i 4. Exclusivament en la subzona (P) i restringits als següents usos detallats:

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

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

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

- Ús d'equipaments (EQ): Exclusivament en la subzona (P). Situacions 1, 2, 3 i 4

a).- Sociocultural (EQ-SC).





- b).- Docent (EQ-D).
- c).- Assistencial
- d).- Sanitari (EQ-S).
- e).- Administratiu i institucional (EQ-AI).
- f).- Esportiu (EQ-E).
- g).- Recreatiu

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

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

h).- Seguretat (EQ-SG).

- Espais lliures (EL). Situació 5

4.3.- Usos prohibits:

- Ús residencial (R)

- b).- Habitatge unifamiliar adossat
- c).- Residencial plurifamiliar
- d).- Residencial comunitari

- Ús industrial (ID): En totes les subzones excepte en la subzona (P)

- Ús de serveis (S):

- a).- Comercial. En totes les subzones excepte en les subzones (P) i (ÉS)
- c).- Allotjament Turístic
- d).- Establiments públics. En totes les subzones excepte en la subzona (P)

- Ús d'equipaments (EQ): En totes les subzones excepte en la subzona (P)

1.5 El títol definit per a l'article 6.3.09 en el sumari de les NNUU, que **actualment resa**:

Ordenances particulars de la zona d'instal·lacions i serveis (IS)

passarà a dir:

Ordenances particulars de la zona de comunicacions i infraestructures (CI)

1.6 L'article 5.2.02, que **actualment assenyala**:

ARTICLE 5.2.02

CLASSIFICACIÓ I DEFINICIONS DELS USOS GLOBALS I DETALLATS

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

- a).- Habitatge unifamiliar aïllat o entre mitgeres: És la que, albergant a una sola família en el total d'un edifici, constitueix juntament amb la parcel·la una única unitat registral, tenint accés exclusiu des de via pública. La seva tipologia funcional i el programa i distribució del conjunt de les dependències seran els inequívocs per a constituir un únic habitatge unifamiliar no podent, a aquest efecte, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva grandària, reiteració o excessiu número, el seu caràcter unifamiliar.
- b).- Habitatge unifamiliar adossat: Conjunt de dos o més habitatges unifamiliars adossades en una única parcel·la, formant un únic cos d'edificació i amb accessos independents. Seran aplicable a cadascuna 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 a 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.

S'entendrà que aquest ús es desenvolupa en la modalitat de lloguer vacacional quan, a canvi de contraprestació econòmica i dues o més vegades en el període d'un any, els habitatges siguin cedits a tercers en condicions d'ús immediat per període inferior a 31 dies i concorrin les següents circumstàncies:

- Que a més de l'allotjament s'ofereixi algun servei dels contemplats per la normativa turística com a propis de les estades turístiques en habitatges.
- Que es comercialitzin a través de les agències de viatges, centrals de reserva i altres empreses d'intermediació i organització de serveis turístics, inclosos els canals d'intermediació virtuals; pàgines webs de promoció, publicitat, reserva o lloguer; i publicitat realitzada per qualsevol mitjà de comunicació.

2.- Ús industrial (ID): És l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector secundari. Se 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, conservació, guarda o 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, eines 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. Se 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 situades 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 ells, on s'exerceixen regularment activitats comercials de venda de productes a l'engròs o al detall, o de prestació dels serveis al públic que es deriven d'elles, 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, els 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 atractius singulars de mobilitat i es troben vinculades al sector de la restauració i/o destinades a l'esplai, 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, Salas de ball, Discoteques, Cafès concerto, 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, Salas 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 següents usos detallats:

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 recerca, les activitats socioculturals de relació o associació, així com les activitats complementàries de la principal. S'inclouen, a títol d'exemple, cases de cultura, palau 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 de recerca científica i tècnica vinculats a la docència, etc.

c).- Assistencial: Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties o minusvalideses, 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 física i funcionalment a un altre usos, com ara 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'esplai, la vida de relació, el temps lliure i l'esplai en general i aquelles similars, no incloses en altres usos. Comprèn els següents tipus:

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

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

g3).- Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població no incloses en el concepte d'establiment públic per constituir atractius 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 hauran de trobar-se expressament assenyalats en els plans d'ordenació.

j).- Religios: Activitats d'ús col·lectiu o privat destinades al culte religiós, així com els lligats a aquest i a les maneres 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 exclusivament qualificades per a aquest.

k).- Cementiri: Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general, cementiris, tanatoris, etc. d'acord amb el que es preveu en 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 exclusivament qualificades per al mateix

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

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

a).- Xarxa viària: Ús relacionat amb el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests últims en àrees annexes a aquesta. El règim d'usos vindrà 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 seva competència i per les pròpies NN.SS., així com quantes ordenances municipals, disposicions i reglaments siguin aplicable (normatives sobre estacions de servei, reglaments d'activitats en la via pública, servituds per a infraestructures, etc.).

b).- Portuari: Correspon a les activitats desenvolupades en 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 serveis del municipi, 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, emmagatzematge 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'emmagatzematge i poliducte de productes petrolífers, ferralleries, desballestament de vehicles, així com les instal·lacions vinculades a la navegació marítima i els semblants a tots els esmentats anteriorment. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plans d'ordenació.

Dins d'aquests recintes es podran situar dotacions o serveis que, per les seves característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable el seu allunyament de nuclis urbans, devent en tot cas complir-se la normativa que sigui aplicable.





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 del que s'estableix en els apartats anteriors, a l'efecte de servituds, serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les seves modificacions en terrenys situats en la zona compresa entre dues línies longitudinals paral·leles, situades una a cada costat de l'eix de la línia elèctrica aèria d'alta tensió, i a una distància de 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 en les àrees destinades al trànsit i estada de persones, tant de transport públic, privat o col·lectiu. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plans d'ordenació.

e).- Comunicacions i telecomunicacions: Comprèn les activitats que es desenvolupen en les àrees i instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, 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 activitat 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 aquest efecte. Així mateix s'inclou en aquest ús el corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils com ara autobusos i camions, permetent-se, en tal cas, només en 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 pot permetre's l'ús comercial. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plans d'ordenació. Les instal·lacions destinades a la rentada i neteja de vehicles hauran d'adaptar-se a les condicions estètiques de l'entorn i preveure les mesures de reducció de soroll adequades.

6.- Espais lliures (EL): Ús global que comprèn els espais lliures d'edificació, destinats a l'esbarjo, esplai i 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 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 NNSS o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl en cada ordenança d'edificació.

passarà a assenyalar:

ARTICLE 5.2.02

CLASSIFICACIÓ I DEFINICIONS DELS USOS GLOBALS I DETALLATS

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

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

b).- Habitatge unifamiliar adossat: Conjunt de dos o més habitatges unifamiliars adossades en una única parcel·la, formant un únic cos d'edificació i amb accessos independents. Seran aplicable a cadascuna 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 a 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.

S'entendrà que aquest ús es desenvolupa en la modalitat de lloguer vacacional quan, a canvi de contraprestació econòmica i dues o més vegades en el període d'un any, els habitatges siguin cedits a tercers en condicions d'ús immediat per període inferior a 31 dies i concorrin les següents circumstàncies:

- Que a més de l'allotjament s'ofereixi algun servei dels contemplats per la normativa turística com a propis de les estades turístiques en habitatges.
- Que es comercialitzin a través de les agències de viatges, centrals de reserva i altres empreses d'intermediació i organització de serveis turístics, inclosos els canals d'intermediació virtuals; pàgines webs de promoció, publicitat, reserva o lloguer; i publicitat realitzada per qualsevol mitjà de comunicació.

2.- Ús industrial (ID): És l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector secundari. Se 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, conservació, guarda o 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, eines 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. Se 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 situades 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 ells, on s'exerceixen regularment activitats comercials de venda de productes a l'engròs o al detall, o de prestació dels serveis al públic que es deriven d'elles, 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, els 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 atractius singulars de mobilitat i es troben vinculades al sector de la restauració i/o destinades a l'esplai, 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, Salas de ball, Discoteques, Cafès concerto, 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, Salas 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 següents usos detallats:

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 recerca, les activitats socioculturals de relació o associació, així com les activitats complementàries de la principal. S'inclouen, a títol d'exemple, cases de cultura, palau 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 de recerca científica i tècnica vinculats a la docència, etc.



c).- Assistencial: Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties o minusvalideses, 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 conceptualització 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 física i funcionalment a un altre usos, com ara 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'esplai, la vida de relació, el temps lliure i l'esplai en general i aquelles similars, no incloses en altres usos. Comprèn els següents tipus:

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

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

g3).- Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població no inclosos en el concepte d'establiment públic per constituir atractius 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 hauran de trobar-se expressament assenyalats en els plans d'ordenació.

j).- Religios: Activitats d'ús col·lectiu o privat destinades al culte religiós, així com els lligats a aquest i a les maneres 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 exclusivament qualificades per a aquest.

k).- Cementiri: Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general, cementiris, tanatoris, etc. d'acord amb el que es preveu en 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 exclusivament qualificades per al mateix

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

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

a).- Xarxa viària: Ús relacionat amb el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests últims en àrees annexes a aquesta. El règim d'usos vindrà 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 seva competència i per les pròpies NN.SS., així com quantes ordenances municipals, disposicions i reglaments siguin aplicable (normatives sobre estacions de servei, reglaments d'activitats en la via pública, servituds per a infraestructures, etc.).

b).- Portuari: Correspon a les activitats desenvolupades en 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 serveis del municipi, 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, emmagatzematge 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'emmagatzematge i poliducte de productes petrolífers, instal·lacions per a la inspecció tècnica de vehicles, ferralleries, desballestament de vehicles, així com les instal·lacions vinculades a la navegació marítima i els semblants a tots els esmentats anteriorment. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plans d'ordenació.





Dins d'aquests recintes es podran situar dotacions o serveis que, per les seves característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable el seu allunyament de nuclis urbans, devent en tot cas complir-se la normativa que sigui aplicable.

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 del que s'estableix en els apartats anteriors, a l'efecte de servituds, serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les seves modificacions en terrenys situats en la zona compresa entre dues línies longitudinals paral·leles, situades una a cada costat de l'eix de la línia elèctrica aèria d'alta tensió, i a una distància de 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 en les àrees destinades al trànsit i estada de persones, tant de transport públic, privat o col·lectiu. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plans d'ordenació.

e).- Comunicacions i telecomunicacions: Comprèn les activitats que es desenvolupen en les àrees i instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, televisió i transmissió de dades), que es regiran pel que es disposa en la Llei 9/2014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions i el Reial decret 1066/2001, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament que estableix les condicions de protecció del domini públic radioelèctric, restriccions a les emissions radioelèctriques i mesures de protecció sanitària enfront de les emissions radioelèctriques. 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 activitat 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 aquest efecte. Així mateix s'inclou en aquest ús el corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils com ara autobusos i camions, permetent-se, en tal cas, només en 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 pot permetre's l'ús comercial. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plans d'ordenació. Les instal·lacions destinades a la rentada i neteja de vehicles hauran d'adaptar-se a les condicions estètiques de l'entorn i preveure les mesures de reducció de soroll adequades.

6.- Espais lliures (EL): Ús global que comprèn els espais lliures d'edificació, destinats a l'esbarjo, esplai i 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 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 NNSS o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl en cada ordenança d'edificació.

1.7 L'article 5.2.03, que **actualment estableix**:

ARTICLE 5.2.03

COMPATIBILITAT D'USOS I DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES

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

Amb independència de l'aplicació del que resulti de la normativa reguladora de les activitats, les limitacions d'ús resultants de les normes generals i de les particulars de cada zona no seran aplicables a les activitats existents a l'entrada en vigor d'aquestes NNSS, 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, quant al seu àmbit de localització, les categories permeses i la seva distribució a l'interior de les edificacions. Els Plans especials de reforma interior podran admetre usos no contemplats per les *NNSs 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 del Soroll i les seves disposicions de desenvolupament.
- b).- Per raons de seguretat mig ambientals o sanitàries, es podrà denegar la llicència d'instal·lació de les activitats insalubres, nocives o perilloses l'índex i el grau d'intensitat de les quals sigui 5 segons el Reglament d'activitats classificades.

4 Determinacions específiques de l'ús detallat comercial:

- a).- Tenen el caràcter de gran establiment comercial, per a la implantació del qual, 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 manera exclusiva d'automòbils i vehicles de motor, de maquinària, d'equip industrial, d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tota mena, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany, i en aquest cas tal superfície màxima s'estableix en 1.500 m².
- b).- A les edificacions que obtinguin 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 que s'assenteixen, 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 sobre la base de la qual s'hagi atorgat l'autorització, o sobre el qual s'hagi presentat la declaració responsable d'inici d'activitat quedarà exclusivament afectada a l'ús turístic de què es tracti i no podrà allotjar més instal·lacions o construccions que les estrictament lligades a aquest ús o als usos compatibles i secundaris declarats, en els termes que estableix la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.
La utilització del solar afectat per a finalitats diferents de les anteriors donarà lloc a la revocació, prèvia instrucció del corresponent expedient amb audiència de l'interessat, de la inscripció efectuada.
- c).- Es prohibeix l'ús d'allotjament turístic en planta soterrani o semisoterrani, excepte les activitats relacionades amb els següents usos complementaris: aparcaments, infraestructures i serveis de l'edificació i de l'explotació, instal·lacions sanitàries, esportives i similars.
- d).- Resultaran admeses les activitats secundàries de música, entreteniment o oci desenvolupades en terrasses, recintes o similars a l'aire lliure en les condicions que en l'apartat 6.2 s'estableixen
- e) No resultaran admeses, amb caràcter ordinari, les activitats complementàries que constitueixin per si mateixes atractius singulars de mobilitat
- f).- Als hotels de ciutat resultarà factible l'ús comercial en situació 2 sense que resulti exigible el que tal ús estigui vinculat i al servei de l'explotació turística

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 comportin activitat musical a l'aire lliure, queden prohibides en la totalitat dels nuclis urbans del terme municipal amb excepció d'en les zones turístiques de Es Figueral, Es Canar-Punta Arabí, Cala Pada-S'Argamassa i Cala Llonga-Valverde-Espàrragos.

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

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

6.2 Quan resultin admeses en la zona de què es tracti, les activitats d2).- Activitats amb oferta musical i d3).- Activitats 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 la qual se situï un equipament docent.

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

- a).- Quan comprengui dotacions o serveis que, per les seves característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable el seu allunyament de nuclis urbans, hauran de complir la normativa específica en la matèria.
- b).- L'execució en domini públic de les xarxes de serveis i les condicions d'ús d'aquestes es regirà pel que disposen les ordenances municipals, les normes sobre serveis dels ens locals, els plecs de condicions de la concessió, el corresponent contracte administratiu i els reglaments sectorials que les regulen.
- c).- Les servituds de les línies elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i resta de normativa aplicable. Serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les seves modificacions en terrenys situats en la zona compresa entre dues línies longitudinals paral·leles, situades una a cada costat de l'eix de la línia elèctrica aèria d'alta tensió, i a una distància de 30 m d'aquest.

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

9 Determinacions específiques de les piscines d'ús públic col·lectiu: Quan qualsevol ús comporti la instal·lació de piscines d'ús públic col·lectiu o aquestes siguin annexes a un establiment d'allotjament turístic s'haurà de complir amb el que s'estableix 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 En les zones qualificades com a Barri 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.

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

passarà a establir:

ARTICLE 5.2.03 **COMPATIBILITAT D'USOS I DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES**

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

Amb independència de l'aplicació del que resulti de la normativa reguladora de les activitats, les limitacions d'ús resultants de les normes generals i de les particulars de cada zona no seran aplicables a les activitats existents a l'entrada en vigor d'aquestes NNSS, 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.

Aquestes limitacions d'ús tampoc seran aplicables en els locals existents en les edificacions de tipologia residencial plurifamiliar emplaçades en els terrenys de les zones turístiques del municipi assignats amb caràcter provisional a les qualificacions pròpies de l'ús residencial unifamiliar, en les quals aquestes limitacions seran substituïdes per les pròpies de la tipologia residencial plurifamiliar.

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, quant al seu àmbit de localització, les categories permeses i la seva distribució a l'interior de les edificacions. Els Plans especials de reforma interior podran admetre usos no contemplats per les NNSS 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 del Soroll i les seves disposicions de desenvolupament.
- b).- Per raons de seguretat mig ambientals o sanitàries, es podrà denegar la llicència d'instal·lació de les activitats insalubres, nocives



o perilloses l'índex i el grau d'intensitat de les quals sigui 5 segons el Reglament d'activitats classificades.

4 Determinacions específiques de l'ús detallat comercial:

- a).- Tenen el caràcter de gran establiment comercial, per a la implantació del qual, 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 manera exclusiva d'automòbils i vehicles de motor, de maquinària, d'equip industrial, d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tota mena, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany, i en aquest cas tal superfície màxima s'estableix en 1.500 m².
- b).- A les edificacions que obtinguin 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 que s'assenteixen, 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 sobre la base de la qual s'hagi atorgat l'autorització, o sobre el qual s'hagi presentat la declaració responsable d'inici d'activitat quedarà exclusivament afectada a l'ús turístic de què es tracti i no podrà allotjar més instal·lacions o construccions que les estrictament lligades a aquest ús o als usos compatibles i secundaris declarats, en els termes que estableix la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.
- La utilització del solar afectat per a finalitats diferents de les anteriors donarà lloc a la revocació, prèvia instrucció del corresponent expedient amb audiència de l'interessat, de la inscripció efectuada.
- c).- Es prohibeix l'ús d'allotjament turístic en planta soterrani o semisoterrani, excepte les activitats relacionades amb els següents usos complementaris: aparcaments, infraestructures i serveis de l'edificació i de l'explotació, instal·lacions sanitàries, esportives i similars.
- d).- Resultaran admeses les activitats secundàries de música, entreteniment o oci desenvolupades en terrasses, recintes o similars a l'aire lliure en les condicions que en l'apartat 6.2 s'estableixen
- e) No resultaran admeses, amb caràcter ordinari, les activitats complementàries que constitueixin per si mateixes atractius singulars de mobilitat
- f).- Als hotels de ciutat resultarà factible l'ús comercial en situació 2 sense que resulti exigible el que tal ús estigui vinculat i al servei de l'explotació turística

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 comportin activitat musical a l'aire lliure, queden prohibides en la totalitat dels nuclis urbans del terme municipal amb excepció d'en les zones turístiques de Es Figueras, Es Canar-Punta Arabí, Cala Pada-S'Argamassa i Cala Llonga-Valverde-Espàrragos.

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

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

6.2 Quan resultin admeses en la zona de què es tracti, les activitats d2).-Activitats amb oferta musical i d3).- Activitats 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 la qual se situï un equipament docent.

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

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





els reglaments sectorials que les regulen.

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

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

9 Determinacions específiques de les piscines d'ús públic col·lectiu: Quan qualsevol ús comporti la instal·lació de piscines d'ús públic col·lectiu o aquestes siguin annexes a un establiment d'allotjament turístic s'haurà de complir amb el que s'estableix 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 En les zones qualificades com a Barri 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.

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

1.8 Les fitxes de les unitats d'actuació en sòl urbà definides en el nucli de Santa Gertrudis de Fruitera UA-02SG, UA-03SG, UA-04SG, UA-05SG, que **actualment assenyalen**:

02. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-02SG

a).- Situació, àmbit i objecte.

Se situa en el límit nord del nucli de Santa Gertrudis de Fruitera i té per objecte l'obtenció d'una parcel·la destinada a equipament municipal esportiu.

b).- Criteris d'ordenació.

S'haurà de redactar un Estudi de Detall per a concreció de l'ordenació.

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

- Altura màxima 2 plantes: PB+P1
- Reculada a fites: 5 m
- Separació entre edificacions en una mateixa parcel·la: 10 m
- 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 esportiu (EQ-E): 15.243 m²
- Superfície mínima d'espai viari (V): 786 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 16.029 m²

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 3.533 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 3.533 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu:
- Zona E-PVE: 3.000 m² de sostre màxim
- Densitat màxima d'ús residencial:
- Zona E-*PVE: 20 habitatges (60 habitants)



- d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 19.562 m²
- e).- Sistema d'actuació: Compensació
- f).- Tipus d'actuació de transformació urbanística: Dotació

03. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-03SG

a).- Situació, àmbit i objecte. Se situa en el centre del nucli de Santa Gertrudis de Fruitera i té per objecte l'obtenció d'un espai lliure públic en la illa confrontant amb l'església.

b).- Criteris d'ordenació.

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

Sota l'EL-P central podran disposar-se aparcaments privats

Hauran de preveure's passos per als vianants coberts d'accés a l'EL-P central de 6 m d'amplària 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 II: 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 de transformació urbanística: Reordenació

04. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-04SG

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

b).- Criteris d'ordenació.

Haurà de formular-se Estudi de Detall per a definició de 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 següents condicions:

- Les edificacions deuran obligatòriament disposar-se dins dels dos polígons de moviment definits
- L'ocupació i disposició de l'edificació dins dels polígons serà lliure, amb independència de la seva distribució parcel·l·ària
- Condicions d'altura 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 lucratius.

- Superfície màxima de zona extensiva amb volumetria específica (E-VEU): 1.985,28 m²
- Superfície màxima de zona d'espai lliure privat EL-PR: 500 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 2.485,28 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratius: 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 de transformació urbanística: Reordenació

05. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-05SG

a).- Situació, àmbit i objecte. Se situa en el centre del nucli de Santa Gertrudis i té per objecte l'obtenció de terrenys qualificats com EQ-MD i EL-P. S'adscriu a la mateixa 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 situats al Puig de Missa.

b).- Criteris d'ordenació.

Condicions urbanístiques zona I-VEU

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

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratius.

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

c2).- Usos lucratius.

- Superfície màxima de zona Intensiva amb volumetria específica I-VE: 400 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 400 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratius: 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

passaran a assenyalar:

02. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-02SG

a).- Situació, àmbit i objecte. Se situa en el límit nord del nucli de Santa Gertrudis de Fruitera i té per objecte l'obtenció d'una parcel·la destinada a equipament municipal esportiu.

b).- Criteris d'ordenació.

S'haurà de redactar un Estudi de Detall per a concreció de l'ordenació.



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

- Altura màxima 2 plantes: PB+P1
- Reculada a fites: 5 m
- Separació entre edificacions en una mateixa parcel·la: 10 m
- 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 esportiu (EQ-E): 15.243 m²
- Superfície mínima d'espai viari (V): 786 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 16.029 m²

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 3.533 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 3.533 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu:
- Zona E-PVE: 3.000 m² de sostre màxim
- Densitat màxima d'ús residencial:
- Zona E-PVE: 20 habitatges

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 19.562 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació

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

03. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-03SG

a).- Situació, àmbit i objecte. Se situa en el centre del nucli de Santa Gertrudis de Fruitera i té per objecte l'obtenció d'un espai lliure públic en la illa confrontant amb l'església.

b).- Criteris d'ordenació.

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

Sota l'EL-P central podran disposar-se aparcaments privats

Hauran de preveure's passos per als vianants coberts d'accés a l'EL-P central de 6 m d'amplària 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 I1: 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



- d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 4.680 m²
- e).- Sistema d'actuació: Compensació
- f).- Tipus d'actuació de transformació urbanística: Reordenació

04. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-04SG

- a).- Situació, àmbit i objecte. Se situa en el centre del nucli de Santa Gertrudis de Fruitera i té per objecte la reordenació del viari.
- b).- Criteris d'ordenació.

Haurà de formular-se Estudi de Detall per a definició de 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 següents condicions:

- Les edificacions deuran obligatòriament disposar-se dins dels dos polígons de moviment definits
 - L'ocupació i disposició de l'edificació dins dels polígons serà lliure, amb independència de la seva distribució parcel·lària
 - Condicions d'altura 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 lucratius.

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

c2).- Usos lucratius.

- 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 lucratius: 2.485,28 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratius: 1.597,36 m² de sostre residencial i/o comercial.
- Densitat màxima d'ús residencial: 10 habitatges

- d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 3.090 m²
- e).- Sistema d'actuació: Compensació
- f).- Tipus d'actuació de transformació urbanística: Reordenació

05. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-05SG

a).- Situació, àmbit i objecte. Se situa en el centre del nucli de Santa Gertrudis i té per objecte l'obtenció de terrenys qualificats com EQ-MD i EL-P. S'adscriu a la mateixa 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 situats al Puig de Missa.

b).- Criteris d'ordenació.

Condicions urbanístiques zona I-VE

- a. Ocupació 100%
- b. Altura màxima 7 m i PB+1
- c. No podran obrir-se buits en la mitgera amb la parcel·la qualificada com 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 lucratius.

- Superfície mínima d'espai lliure públic destinat a pas per als 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

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

1.9 La fitxa de la unitat d'actuació en sòl urbà UA-02PV definida en el nucli de Puig d'en Valls, que **actualment resa**:

02. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-02PV

a).- Situació, àmbit i objecte. Se situa en el límit nord-est del nucli de Puig d'en Valls i té per objecte l'obtenció d'una parcel·la d'equipament contigua als equipaments esportius existents en la qual s'ha de situar un nou poliesportiu cobert i d'un espai lliure públic enfront d'aquesta parcel·la.

b).- Criteris d'ordenació.

S'haurà de redactar un Estudi de Detall per a concreció de l'ordenació.

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

- Altura màxima 2 plantes: PB+P1
- Reculada a fites: 5 m.
- Separació entre edificis en una mateixa parcel·la: 10 m
- Volum màxim per edifici: 2.100 m³

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 877 m²
- Superfície mínima d'equipament (EQ-E): 9.574 m²
- Superfície mínima d'espai viari (V): 3.261 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 13.712 m²

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P2): 1.018 m²
- Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 7.808 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 8.826 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu:
- Zona extensiva plurifamiliar (E-P2): Segons la qualificació urbanística de la zona
- Zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 4.500 m² de sostre.
- Densitat màxima d'ús residencial:
- Zona extensiva plurifamiliar (E-P2): Segons la qualificació urbanística de la zona
- Zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 40 habitatges (120 habitants)

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 22.684 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació





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

passarà a assenyalar:

02. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-02PV

a).- Situació, àmbit i objecte. Se situa en el límit nord-est del nucli de Puig d'en Valls i té per objecte l'obtenció d'una parcel·la d'equipament contigua als equipaments esportius existents en la qual s'ha de situar un nou poliesportiu cobert i d'un espai lliure públic enfront d'aquesta parcel·la.

b).- Criteris d'ordenació.

S'haurà de redactar un Estudi de Detall per a concreció de l'ordenació.

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

- Altura màxima 2 plantes: PB+P1
- Reculada a fites: 5 m.
- Separació entre edificis en una mateixa parcel·la: 10 m
- Volum màxim per edifici: 2.100 m³

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratius.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 877 m²
- Superfície mínima d'equipament (EQ-E): 9.574 m²
- Superfície mínima d'espai viari (V): 3.261 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratius: 13.712 m²

c2).- Usos lucratius.

- Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P2): 1.018 m²
- Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 7.808 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 8.826 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratius:
- Zona extensiva plurifamiliar (E-P2): Segons la qualificació urbanística de la zona
- Zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 4.500 m² de sostre.
- Densitat màxima d'ús residencial:
- Zona extensiva plurifamiliar (E-P2): Segons la qualificació urbanística de la zona
- Zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 40 habitatges

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 22.684 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació

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

1.10 Les fitxes de les unitats d'actuació en sòl urbà definides en el nucli de Santa Eulària des Riu UA-03SE, UA-04SE i UA-05SE, que **actualment assenyalen**

03. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-03SE

a).- Situació, àmbit i objecte. Se situa en el centre del nucli de Santa Eulària i té per objecte exclusiu l'obtenció dels terrenys destinats a l'ampliació del viari preexistent.

b).- Criteris d'ordenació.

S'haurà de redactar un Estudi de Detall per a concreció de l'ordenació.



Paràmetres d'aplicació a la qualificació E-PVE:

- Ocupació màxima (%): 40
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,7
- Volum màxim per edifici (m³): 4.000
- Altura màxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies (m): 5
- Separació mínima a fites (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai viari (V): 769 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 769 m²

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar amb volumetria específica (E-PVE): 3.371 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 3.371 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: 2.360 m² de sostre residencial.
- Densitat màxima d'ús residencial: 20 habitatges (60 habitants).

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 4.140 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació.

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

04. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-04SE

a).- Situació, àmbit i objecte. Se situa a l'entorn del Port Esportiu de Santa Eulària i té per objecte l'obtenció dels espais lliures públics, dotacionals i viaris en ella inclosos.

b).- Criteris d'ordenació.

S'hauran de redactar Estudis de Detall per a concreció de l'ordenació que hauran de definir una imatge unitària del conjunt

Condicions urbanístiques d'aplicació a la zona E-VE:

- Nombre màxim de plantes: PB+4
- Ocupació en planta soterrani i planta baixa lliure. Ocupació màxima en plantes pis: 30%
- Separació entre edificis en planta soterrani i planta baixa lliure. Separació entre edificis en plantes pis: 12 m.
- Altura màxima (m): 16
- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima
- Separació mínima a vials i ELP: Planta soterrani i planta baixa lliure.
- Plantes pis: 6 m
- Separació mínima a la resta de fites 6 m.
- Resta de condicions: les de la qualificació P6

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 4.825 m²
- Superfície mínima d'espai viari (V) i aparcament (AP): 5.366 m²
- Superfície mínima d'equipament municipal divers: 3.710 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 13.901 m²



c2).- Usos lucratius.

- Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar E-VE: 8.347 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 8.347 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratius:
- Zona extensiva plurifamiliar E-VE: 12.619 m² de sostre
- Densitat màxima d'ús residencial: 100 habitatges (300 habitants)

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 22.248 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació

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

05. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-05SE

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

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

- Altura màxima en nombre de plantes: S+PB+4.
- L'ocupació en planta soterrani serà del 100%
- L'ocupació i reculades en planta baixa i en plantes pis seran els definits als plànols, resultant els respectius àmbits representats gràficament totalment edificables i admetent-se en les plantes pis cossos volats que sobresurtin d'aquests àmbits un màxim d'1 m, en la forma que així mateix es representa gràficament als plànols.
- Resta de condicions les de la qualificació I-1

c). Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1). Usos no lucratius.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 1.310 m²
- Superfície mínima d'espai viari (V): 470 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratius: 1.780 m²
- Edificabilitat mínima ús no lucratiu: 1.587,39 m²t

c2). Usos lucratius.

- Superfície màxima de zona intensiva I-VE: 2558 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 2558 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratius: 4.759,03 m²t d'ús residencial
- Densitat màxima d'ús residencial: 32 habitatges (96 habitants)

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

e). Sistema d'actuació: Compensació

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

passarà a assenyalar:

03. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-03SE

a).- Situació, àmbit i objecte. Se situa en el centre del nucli de Santa Eulària i té per objecte exclusiu l'obtenció dels terrenys destinats a l'ampliació del viari preexistent.

b).- Criteris d'ordenació.

- S'haurà de redactar un Estudi de Detall per a concreció de l'ordenació.



- Paràmetres d'aplicació a la qualificació E-PVE:
- Ocupació màxima (%): 40
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,7
- Volum màxim per edifici (m³): 4.000
- Altura màxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies (m): 5
- Separació mínima a fites (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai viari (V): 769 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 769 m²

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar amb volumetria específica (E-PVE): 3.371 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 3.371 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: 2.360 m² de sostre residencial.
- Densitat màxima d'ús residencial: 20 habitatges

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 4.140 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació.

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

04. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-04SE

a).- Situació, àmbit i objecte. Se situa a l'entorn del Port Esportiu de Santa Eulària i té per objecte l'obtenció dels espais lliures públics, dotacionals i viaris en ella inclosos.

b).- Criteris d'ordenació.

S'hauran de redactar Estudis de Detall per a concreció de l'ordenació que hauran de definir una imatge unitària del conjunt

Condicions urbanístiques d'aplicació a la zona E-VE:

- Nombre màxim de plantes: PB+4
- Ocupació en planta soterrani i planta baixa lliure. Ocupació màxima en plantes pis: 30%
- Separació entre edificis en planta soterrani i planta baixa lliure. Separació entre edificis en plantes pis: 12 m.
- Altura màxima (m): 16
- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima
- Separació mínima a vials i ELP: Planta soterrani i planta baixa lliure.
- Plantes pis: 6 m
- Separació mínima a la resta de fites 6 m.
- Resta de condicions: les de la qualificació P6

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 4.825 m²
- Superfície mínima d'espai viari (V) i aparcament (AP): 5.366 m²
- Superfície mínima d'equipament municipal divers: 3.710 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 13.901 m²



c2).- Usos lucratius.

- Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar E-VE: 8.347 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 8.347 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratius:
- Zona extensiva plurifamiliar E-VE: 12.619 m² de sostre
- Densitat màxima d'ús residencial: 100 habitatges

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 22.248 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació

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

05. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-05SE

a. Situació, àmbit i objecte.

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

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

- Altura màxima en nombre de plantes: S+PB+4.
- L'ocupació en planta soterrani serà del 100%
- L'ocupació i reculades en planta baixa i en plantes trepitjo seran els definits en els plànols, resultant els respectius àmbits representats gràficament totalment edificables i admetent-se en les plantes pis cossos volats que sobresurtin d'aquests àmbits un màxim d'1 m, en la forma que així mateix es representa gràficament en els plànols.
- Resta de condicions les de la qualificació I-1

c. Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1. Usos no lucratius.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 1.310 m²
- Superfície mínima d'espai viari (V): 470 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratius: 1.780 m²
- Edificabilitat mínima ús no lucratiu: 1.587,39 m²t

c2. Usos lucratius.

- Superfície màxima de zona intensiva I-VE: 2558 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 2558 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratius: 4.759,03 m²t d'ús residencial
- Densitat màxima d'ús residencial: 32 habitatges

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

e. Sistema d'actuació: Compensació

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

1.11 La fitxa de la unitat d'actuació en sòl urbà UA-03EF definida en el nucli de Es Figueral, que **actualment resa**:

03. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-03EF

a).- Situació, àmbit i objecte. Se situa en el nucli de Es Figueral i té per objecte l'obtenció dels terrenys destinats a espai lliure públic, dotacions i viari en ella inclosos.





b).- Criteris d'ordenació.

Ordenació directa.

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratius.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 3.218 m²
- Superfície mínima de zona d'instal·lacions i serveis (IS): 1.997 m²
- Superfície mínima de zona d'equipament sanitari (EQ-S): 2.894 m²
- Superfície mínima de viari (V): 7.121 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratius: 15.230 m²

c2).- Usos lucratius.

- Superfície màxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 18.559 m²
- Superfície màxima de zona extensiva turística 2 (E-T2): 5.402 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 23.961 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratius: Segons la qualificació urbanística de la zona.
- Densitat màxima d'ús residencial: 23 habitatges (69 habitants) i 90 places turístiques.

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 39.191 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació.

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

passarà a assenyalar:

03. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-03EF

a).- Situació, àmbit i objecte. Se situa en el nucli de Es Figueral i té per objecte l'obtenció dels terrenys destinats a espai lliure públic, dotacions i viari en ella inclosos.

b).- Criteris d'ordenació. Ordenació directa.

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

*c1).- Usos no lucratius.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 3.218 m²
- Superfície mínima de zona d'instal·lacions i serveis (IS): 1.997 m²
- Superfície mínima de zona d'equipament sanitari (EQ-S): 2.894 m²
- Superfície mínima de viari (V): 7.121 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratius: 15.230 m²

c2).- Usos lucratius.

- Superfície màxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 18.559 m²
- Superfície màxima de zona extensiva turística 2 (E-T2): 5.402 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 23.961 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratius: Segons la qualificació urbanística de la zona.
- Densitat màxima d'ús residencial: 23 habitatges i 90 places turístiques.

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 39.191 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació.

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

1.12 L'article 8.2.08, que **actualment assenyala:**

ARTICLE 8.2.08

TANCAMENT DE FINQUES

1.- Tant en les fites com a l'interior de les finques es permetran els tancaments necessaris per a la seva explotació racional amb les següents condicions:

a).- En les zones protegides per la LEN segons les característiques i condicions assenyalades en la disposició addicional 21 de les DOT.

b).- En la resta de zones:

- Massissos, de maçoneria tradicional de pedra o de fàbrica amb esquerdejat tradicional del lloc o pintada, amb una altura màxima d'un (1) metre i es podran rematar amb elements metàl·lics diàfans tradicionals en la zona fins als dos (2) metres d'altura. Justificadament, s'admetran fàbriques massisses d'altura superior per a contenció de terres, canalització d'aigües o per a evitar inundacions.
- De tancat vegetal fins a dos (2) metres d'altura.
- Únicament de reixeta que no superi els dos (2) metres d'altura.
- Les altures es consideraran a cada punt del terreny natural.

c).- Resulten en tot cas prohibits: Els tancaments vists de rajola, bloc ceràmic o de formigó i similars i els tancaments constituïts per elements de forja impropis del mitjà rústic de totes dues illes.

d).- A més del que s'estableix en els punts anteriors:

- Si una parcel·la estigués tancada totalment o parcialment amb paret de pedra seca haurà de conservar-se i restaurar-se íntegrament.
- Hauran de deixar-se en les fàbriques massisses les separacions o obertures necessàries per permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre.

2.- Reculada de tancaments.

En les finques en les quals es realitzi un nou tancat s'hauran de complir les següents condicions:

a).- El pla exterior dels tancaments que donin a la xarxa viària s'hauran de recular segons la següent taula:

- Xarxa de carreteres: Els estipulats per la legislació vigent.
- Camins: Tres (3) metres de l'eix del camí.

b).- En realitzar-se les noves tanques s'hauran d'excavar les cunetes.

c).- En els encreuaments de vials les reculades s'efectuaran deixant un xamfrà de quatre (4) metres.

3.- Els tancaments de les explotacions agràries que no suposin obra de fàbrica s'efectuaran seguint els sistemes tradicionals de la zona sense que sigui necessària l'obtenció de llicència municipal.

passarà a assenyalar:

ARTICLE 8.2.08

TANCAMENT DE FINQUES

1.- Tant en les fites com a l'interior de les finques es permetran els tancaments necessaris per a la seva explotació racional amb les següents condicions:

a).- En les zones protegides per la LEN segons les característiques i condicions assenyalades en la disposició addicional 21 de les DOT.

b).- En la resta de zones:

- Massissos, de maçoneria tradicional de pedra o de fàbrica amb esquerdejat tradicional del lloc o pintada, amb una altura màxima d'un (1) metre i es podran rematar amb elements metàl·lics diàfans tradicionals en la zona fins als dos (2) metres d'altura. Justificadament, s'admetran fàbriques massisses d'altura superior per la contenció de terres, canalització d'aigües o per a evitar inundacions.
- De tancat vegetal fins a dos (2) metres d'altura.
- Únicament de reixeta que no superi els dos (2) metres d'altura.
- Les altures es consideraran a cada punt del terreny natural.





c).- Resulten en tot cas prohibits: Els tancaments vists de rajola, bloc ceràmic o de formigó i similars i els tancaments constituïts per elements de forja impropis del mitjà rústic de totes dues illes.

d).- A més del que s'estableix en els punts anteriors:

- Si una parcel·la estigués voltada totalment o parcialment amb paret de pedra seca haurà de conservar-se i restaurar-se íntegrament.
- Hauran de deixar-se a les fàbriques massisses les separacions o obertures necessàries per a permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre.

2.- Reculada de tancaments.

En les finques en les quals es realitzi un nou tancat s'hauran de complir les següents condicions:

a).- El pla exterior dels tancaments que donin a la xarxa viària s'hauran de recular segons la següent taula:

- Xarxa de carreteres del Consell Insular: Els estipulats per la legislació vigent.
- Camins municipals de primer ordre: Cinc (5) metres de l'eix del camí
- Camins municipals de segon ordre: Quatre (4) metres de l'eix del camí
- Camins municipals de tercer ordre i camins veïnals: Tres (3) metres de l'eix del camí.

b).- En realitzar-se les noves voltes s'hauran d'excavar les cunetes.

c).- En els encreuaments de vials les reculades s'efectuaran deixant un xamfrà de quatre (4) metres.

3.- Els tancaments de les explotacions agràries que no suposin obra de fàbrica s'efectuaran seguint els sistemes tradicionals de la zona sense que sigui necessària l'obtenció de llicència municipal.

1.13 Les Condicions específiques definides en l'apartat 3 Zona residencial turística plurifamiliar RTP-02CL, de les Condicions específiques de parcel·lació i edificació definides en l'Annex III. ORDENACIÓ DEL NUCLI DE CALA LLENYA, del Text consolidat de les Normes urbanístiques de les Normes Subsidiàries, que **actualment resen**:

Condicions específiques:

a. En les parcel·les identificades amb *, l'altura màxima de les noves edificacions o ampliacions de les existents serà de PB+3 i 12 m i resultarà precisa la prèvia aprovació d'Estudi de detall d'ordenació de volums per a adequació dels mateixos a l'entorn circumdant, volums que, de resultar aquest definit, han de disposar-se a l'interior dels polígons de moviment representats gràficament en plans

passaran a assenyalar:

Condicions específiques:

a. En les parcel·les identificades amb *, l'altura màxima de les noves edificacions o ampliacions de les existents serà de PB+3 i 12 m i resultarà precisa la prèvia aprovació d'Estudi de detall d'ordenació de volums per a adequació dels mateixos a l'entorn circumdant, volums que, de resultar aquest definit, han de disposar-se a l'interior dels polígons de moviment representats gràficament en plans.

b. La prèvia aprovació d'Estudi de detall d'ordenació de volums no resultarà exigible en l'antiga parcel·la H2B del Pla parcial

1.14 S'afegeix un nou apartat d). al punt 02. Zona extensiva turística 2 (E-T2) de l'apartat Extensiva turística (T) de l'Annex I de les NNUU del següent tenor literal:

d).- Regulació específica de la zona E-T2 VEU 01:

- Edificabilitat màxima: 4.452 m2t
- Resta de condicions: Les de la qualificació E-T2

1.15 La fitxa de la unitat d'actuació en sòl urbà UA-02SE que **actualment resa**:

02. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-02SE

a).- Situació, àmbit i objecte.

Se situa en l'extrem*NE del nucli de Santa Eulària i té per objecte l'obertura de dos carrers.



b).- Criteris d'ordenació.

Ordenació directa.

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai viari (V): 460 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 460 m²

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva unifamiliar U2 (E-U2): 4.048 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 4.048 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: Segons qualificació urbanística de la zona
- Densitat màxima d'ús residencial: Segons qualificació urbanística de la zona

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 4.508 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació.

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

passarà a assenyalar:

02. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-02SE

a).- Situació, àmbit i objecte.

Se situa en l'extrem NE del nucli de Santa Eulària i té per objecte l'obertura d'una carrers.

b).- Criteris d'ordenació.

Ordenació directa.

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai viari (V): 270 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 270 m²

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva unifamiliar VE (EU-VE): 1.664 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 4.048 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: Segons qualificació urbanística de la zona
- Densitat màxima d'ús residencial: Segons qualificació urbanística de la zona

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 1.934 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació.

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

1.16 L'article 5.8.03 de les NNUU que **actualment resa**:

ARTICLE 5.8.03

NOMBRE DE PLACES A RESERVAR

1.- Nombre mínim de places a reservar.

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

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

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

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

4.- Obres d'ampliació.

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

5.- Canvis d'ús.

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

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

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

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

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

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

Totes dues condicions hauran de justificar-se de manera prèvia a la concessió de la llicència d'obres i incloure's com a condicionant d'aquesta.

passarà a assenyalar:

ARTICLE 5.8.03

NOMBRE DE PLACES A RESERVAR

1.- Nombre mínim de places a reservar.

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



- a).- Turístic: Una plaça d'aparcament per cada tres places d'allotjament. En les ampliacions d'establiments el resultat de dividir per tres el nombre de places ampliadades.
- b).- Residencial: Una (1) plaça per cada habitatge. Els edificis d'habitatges socials, promoguts i subvencionats per administracions públiques només hauran de reservar el cinquanta per cent (50%) de les places previstes en el present apartat.
- c).- Comercial i administratiu: Una (1) plaça per cada cent (100) m² d'edificació.
- d).- Espectacles: Una (1) plaça per cada cinquanta (50) localitats.
- e).- Sales de reunió d'ús públic: Una (1) plaça per cada cinquanta (50) m² d'edificació.
- f).- Religiosos: Una (1) plaça per cada cent (100) m² d'edificació.
- g).- Esportiu: Deu per cent (10%) de la superfície de la parcel·la, tret que es justifiqui la seva disminució en funció dels aparcaments públics circumdants.
- h).- Assistencial o sanitari: Una (1) plaça per cada cent (100) m² d'edificació o per cada quinze (15) llits.
- i).- Cultural, industrial i resta d'usos: Una (1) plaça per cada cent (100) m² d'edificació.

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

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

4.- Obres d'ampliació.

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

5.- Canvis d'ús.

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

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

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

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

En tots els casos de dispensa, les places d'aparcament no edificades en la pròpia parcel·la hauran de preveure's en emplaçaments situats a menys de 200 metres dels límits d'aquesta. Aquestes places d'aparcament:

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

Totes dues condicions hauran de justificar-se de manera prèvia a la concessió de la llicència d'obres i incloure's com a condicionant d'aquesta.

1.17 La fitxa de la unitat d'actuació en sòl urbà UA-03SC que **actualment resa**:

03. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-03SC

a).- Situació, àmbit i objecte.

Se situa en el límit nord del nucli de Sant Carles i té per objecte l'obtenció dels terrenys per a la connexió viària de la nova circumval·lació amb la PM-810 i els espais lliures annexos.

b).- Criteris d'ordenació.



Ordenació directa

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espais lliures públics (EL-P): 730 m²
- Superfície mínima de viari: 910 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 1.640 m²

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona de Barri antic (CA-1): 270 m²
- Superfície màxima de zona amb Volumetria específica (VE): 190 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 460 m²
- Condicions urbanístiques d'aplicació a la zona VE: Idèntiques a la de la qualificació CA-1
- 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: 2.100 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació

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

passarà a assenyalar:

03. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-03SC

a).- Situació, àmbit i objecte.

Se situa en el límit nord del nucli de Sant Carles i té per objecte l'obtenció dels terrenys per a la connexió viària de la nova circumval·lació amb la PM-810 i els espais lliures annexos.

b).- Criteris d'ordenació.

Ordenació directa

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espais lliures públics (EL-P): 714 m²
- Superfície mínima de viari: 938 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 1.652 m²

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona de Barri antic (CA-1): 205 m²
- Superfície màxima de zona amb Volumetria específica (VE): 190 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 395 m²
- Condicions urbanístiques d'aplicació a la zona VEU: Idèntiques a la de la qualificació CA-1
- 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: 2.047 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació

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

g).- Altres condicions: Podrà enrajolar-se o empedrar-se a la mateixa altura que la vorera la zona del EL-P al voltant dels terrenys qualificats com VE i que així mateix podrà empedrar-se el camí públic, sempre que aquestes actuacions es duguin a terme seguint idèntics criteris i

directrius quant a materials, fàbriques i acabats que els de les actuacions de conversió en zona de vianants en la resta del casc del nucli de Sant Carles o, en defecte d'això, de les que específicament fixi la Comissió municipal de Patrimoni.

1.18 L'article 5.10.05 de les NNUU que **actualment resa**:

ARTICLE 5.10.05

PASSOS PER A L'ENTRADA DE VEHICLES

Els passos per a entrada de vehicles en edificis o solars sobre les voreres es realitzaran rebaixant la vorada i la vorera amb un pendent màxim del dotze per cent (12%) i donant a aquesta la forma de gual convenient. Només podrà existir un accés per cada tram de façana mínima de solar.

Es prohibeix expressament emplenar de manera permanent, de formigó o altres materials, el desguàs de la calçada formant un pla inclinat que salvi el desnivell entre vorada i calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües pluvials mitjançant canalons o altres sistemes.

Els actuals passos d'entrada de vehicles, existents i no realitzats forma reglamentària, s'hauran d'adaptar a les normes assenyalades.

El paviment de la vorera dels passos de vehicles es realitzarà amb maons o enllosats amb resistència suficient per a suportar el pas de vehicles.

passarà a assenyalar:

ARTICLE 5.10.05

PASSOS PER A L'ENTRADA DE VEHICLES

Els passos per a entrada de vehicles en edificis o solars sobre les voreres es realitzaran rebaixant la vorada i la vorera amb un pendent màxim del dotze per cent (12%) i donant a aquesta la forma de gual convenient. Només podrà existir un accés per cada tram de façana mínima de solar, excepte en el cas dels habitatges unifamiliars aïllats en què podran existir dos accessos independents sempre que siguin contigus i la seva amplària conjunta no superi els 6 m.

Es prohibeix expressament emplenar de manera permanent, de formigó o altres materials, el desguàs de la calçada formant un pla inclinat que salvi el desnivell entre vorada i calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües pluvials mitjançant canalons o altres sistemes.

Els actuals passos d'entrada de vehicles, existents i no realitzats forma reglamentària, s'hauran d'adaptar a les normes assenyalades.

El paviment de la vorera dels passos de vehicles es realitzarà amb maons o enllosats amb resistència suficient per a suportar el pas de vehicles.

1.19 L'article 4.1.05 Llicència de parcel·lació o segregació de les NNUU, que **actualment resa**:

ARTICLE 4.1.05

LLICÈNCIA DE PARCEL·LACIÓ O SEGREGACIÓ

Està subjecte a prèvia llicència municipal qualsevol acte d'alteració de parcel·les, terrenys o finques que es dugui a terme en els sòls classificats com a urbans i rústics per les NN.SS. La llicència de parcel·lació, agregació o segregació autoritza a partonar i amollonar la parcel·la, parcel·les resultants o terrenys. Les segregacions en sòl rústic estan subjectes a les determinacions de la legislació agrària, de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic, al Decret 147/2002, de 13 de desembre, per la qual es desenvolupa la Llei 6/1997 del sòl rústic, a les presents NN.SS., i al Pla territorial d'Eivissa i Formentera.

Tot tancament o divisió material de terrenys que s'efectuï sense la preceptiva llicència de parcel·lació o amb infracció d'aquesta, es considerarà infracció urbanística i donarà lloc a la seva supressió i a la sanció que procedeixi, sense perjudici de la responsabilitat específica que correspongui si la parcel·lació realitzada no fos legalitzable.

En cas de divisió o segregació de locals d'ús indeterminat no s'atorgarà llicència si no es mantenen les condicions que estableix l'article 23.2 de la Llei 16/2006 en cadascun dels locals resultants.

passarà a assenyalar

ARTICLE 4.1.05

LLICÈNCIA DE PARCEL·LACIÓ O SEGREGACIÓ

Està subjecte a prèvia llicència municipal qualsevol acte d'alteració de parcel·les, terrenys o finques que es dugui a terme en els sòls



classificats com a urbans i rústics per les NN.SS. La llicència de parcel·lació, agregació o segregació autoritza a partionar i amollonar la parcel·la, parcel·les resultants o terrenys. Les segregacions en sòl rústic estan subjectes a les determinacions de la legislació agrària, de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic, al Decret 147/2002, de 13 de desembre, per la qual es desenvolupa la Llei 6/1997 del sòl rústic, a les presents NN.SS., i al Pla territorial d'Eivissa i Formentera. En sòl urbà i urbanitzable els terrenys constituents de cadascuna de les parcel·les resultants no podran estar assignats a més d'una qualificació.

Tot tancament o divisió material de terrenys que s'efectuï sense la preceptiva llicència de parcel·lació o amb infracció d'aquesta, es considerarà infracció urbanística i donarà lloc a la seva supressió i a la sanció que procedeixi, sense perjudici de la responsabilitat específica que correspongui si la parcel·lació realitzada no fos legalitzable.

En cas de divisió o segregació de locals d'ús indeterminat no s'atorgarà llicència si no es mantenen les condicions que estableix l'article 23.2 de la llei 16/2006 en cadascun dels locals resultants.

1.20 L'article 6.2.03 Adaptació de l'edifici al terreny, que **actualment resa**:

ARTICLE 6.2.03

ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY

1.- A l'interior de les parcel·les només es permetran els moviments de terres realitzats amb les finalitats de:

- a).- Excavar el buit en el qual s'hagin de construir soterranis, semisoterranis, aljubs o cisternes i piscines.
- b).- Adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.

2.- Les adaptacions de l'edificació al terreny natural es faran de manera tal que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. A tal fi, els desmunts i terraplens a realitzar en cada obra seran de similar magnitud.

3.- En aquesta mena d'edificació es denominarà planta baixa a aquella planta o part de planta el paviment de la qual estigui situat com a màxim a un (1) metre per sobre de les cotes del terreny natural en el perímetre d'aquella, ja sigui en superfície tancada o en terrasses, porxos o piscines, si el terreny és pla i, si el terreny és inclinat, aquesta diferència de cotes serà com a màxim d'un metre i cinquanta centímetres (1,50).

4.- Es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginària que uneix el punt més elevat i el més baix de la projecció sobre el terreny natural del perímetre exterior de l'edifici, incloses les terrasses, tingui un pendent inferior al deu per cent (10%) respecte a un pla horitzontal.

5.- Quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial de les presents NN.SS., terraplenaments o a l'existència d'edificacions antigues, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de mesurament les dels plans municipals i, en cas de dubte, aquestes vindran determinades per l'Ajuntament.

6.- En l'espai de reculada a mitgera no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior al nivell del terreny, excepte acord notarial amb el propietari de la parcel·la confrontant. En el cas que en la parcel·la confrontant existeixin terrasses terraplenades es podrà construir fins al nivell d'aquestes d'acord amb l'assenyalat en l'apartat 3. En els solars amb cota inferior a la del carrer es podrà emplenar la zona d'accés a l'edificació.

En la resta de l'espai lliure de parcel·la, l'altura dels murs de contenció, bancals o farciments també hauran de respectar les limitacions anteriors excepte en una zona que no superi en un deu per cent (10%) la superfície del solar, que respecti les reculades a fites fixades per a les edificacions i sense sobrepassar una altura de quatre (4) metres respecte del terreny natural. Els solars amb pendent igual o superior al quaranta per cent (40%) hauran de respectar una distància mínima entre bancals consecutius igual al doble de l'altura d'aquests i enjardinar aquests espais intermedis.

7.- Per als accessos als aparcaments en soterranis o semisoterranis es permetrà un front màxim de sis (6) metres d'amplària a nivell de les plantes abans esmentades per a accessos a garatge i un altre front màxim d'un amb vint (1,20) metres d'amplària per a accés a quarts d'instal·lacions.

8.- Es permetrà realitzar en l'espai de reculada amb la mitgera les rampes estrictament necessàries d'accés al garatge amb un pendent no superior al vint per cent (20%) i una amplària màxima de tres (3) metres.

passarà a assenyalar:



ARTICLE 6.2.03

ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY

1.- A l'interior de les parcel·les només es permetran els moviments de terres realitzats amb les finalitats de:

- a).- Excavar el buit en el qual s'hagin de construir soterranis, semisoterranis, aljubs o cisternes i piscines.
- b).- Adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.

2.- Les adaptacions de l'edificació al terreny natural es faran de manera tal que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. A tal fi, els desmunts i terraplens a realitzar en cada obra seran de similar magnitud.

3.- En aquesta mena d'edificació es denominarà planta baixa a aquella planta o part de planta el paviment de la qual estigui situat com a màxim a un (1) metre per sobre de les cotes del terreny natural en el perímetre d'aquella, ja sigui en superfície tancada o en terrasses, porxos o piscines, si el terreny és pla i, si el terreny és inclinat, aquesta diferència de cotes serà com a màxim d'un metre i cinquanta centímetres (1,50). El forjat de sòl de la planta baixa ha de constituir el forjat de sostre de la planta soterrani, d'existir aquesta.

4.- Es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginària que uneix el punt més elevat i el més baix de la projecció sobre el terreny natural del perímetre exterior de l'edifici, incloses les terrasses, tingui un pendent inferior al deu per cent (10%) respecte a un pla horitzontal.

5.- Quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial de les presents NN.SS., terraplenaments o a l'existència d'edificacions antigues, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de mesurament les dels plans municipals i, en cas de dubte, aquestes vindran determinades per l'Ajuntament.

6.- En l'espai de reculada a mitgera no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior al nivell del terreny, excepte acord notarial amb el propietari de la parcel·la confrontant. En el cas que en la parcel·la confrontant existeixin terrasses terraplenades es podrà construir fins al nivell d'aquestes d'acord amb l'assenyalat en l'apartat 3. En els solars amb cota inferior a la del carrer es podrà emplenar la zona d'accés a l'edificació.

En la resta de l'espai lliure de parcel·la, l'altura dels murs de contenció, bancals o farciments també hauran de respectar les limitacions anteriors excepte en una zona que no superi en un deu per cent (10%) la superfície del solar, que respecti les reculades a fites fixades per a les edificacions i sense sobrepassar una altura de quatre (4) metres respecte del terreny natural. Els solars amb pendent igual o superior al quaranta per cent (40%) hauran de respectar una distància mínima entre bancals consecutius igual al doble de l'altura d'aquests i enjardinar aquests espais intermedis.

7.- Per als accessos als aparcaments en soterranis o semisoterranis es permetrà un front màxim de sis (6) metres d'amplària a nivell de les plantes abans esmentades per a accessos a garatge i un altre front màxim d'un amb vint (1,20) metres d'amplària per a accés a quarts d'instal·lacions.

8.- Es permetrà realitzar en l'espai de reculada amb la mitgera les rampes estrictament necessàries d'accés al garatge amb un pendent no superior al vint per cent (20%) i una amplària màxima de tres (3) metres.

1.21 S'incorpora una nova Disposició addicional 13 del següent tenor literal:

1 La incorporació al règim dels edificis inadequats de les edificacions adscrites a les situacions previstes en els apartats 2.b) i 2.c) de l'article 129 de la LUIB i no ajustades en la seva integritat a les determinacions del planejament vigent únicament podrà instar-se quan resulti compatible amb l'ordenació sectorial aplicable i en relació amb les edificacions i construccions existents a la data de realització del vol de SITIBSA de l'any 2002, en la configuració de les mateixes que resulta de tal vol.

2 Per a la incorporació haurà d'autoritzar-se i executar-se projecte que inclogui la documentació gràfica i escrita acreditativa de l'edificació o construcció en el seu estat real en la data del vol de SITIBSA de l'any 2002 i que contempli, a més, les mesures necessàries per a la seva adaptació a les condicions tipològiques, estètiques i d'integració ambiental i paisatgístiques definides per les NNSS, així com la integració de les mesures de millora de les condicions d'habitabilitat i d'eficiència energètica i hídrica aplicables

3 Queden excloses de la possibilitat d'incorporació les següents edificacions i construccions:

- a. Les declarades per les NNSS en situació de fora d'ordenació de manera expressa i individualitzada.
- b. Aquelles respecte de les quals es trobi en tramitació un expedient de disciplina urbanística, o respecte de les quals encara resulti possible iniciar mesures de restabliment de la legalitat urbanística per no haver-hi transcorreguts els terminis fixats per a la prescripció de les infraccions que poguessin haver incorregut.



1.22 L'article 6.3.05 de les NNUU que **actualment resa**:

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 2 places per cada bany del qual disposin.
- c).- En el cas dels hotels rurals, agroturismes, turisme d'interior i habitatge turístic de vacances, d'acord amb el que preveu la normativa d'habitabilitat.

2. Condicions específiques per a establiments de nova creació:

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

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

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

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

2.4.- Paràmetres generals de l'edificació:

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

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

- a).- Els que se situïn en zona apta per a hotels de ciutat. Aquesta zona serà la delimitada per les qualificacions urbanístiques on aquesta modalitat de l'ús d'allotjament turístic estigui expressament admesa, així com per les qualificacions T dels nuclis de Santa Eulària des Riu i Siesta, devent els establiments emplaçats en aquestes últimes mantenir en tot cas la seva actual ràtio turística.
- 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 conformement al que es disposa en la legislació i normativa per la qual es regula la prestació de serveis turístics en el medi rural.

4.- Intercanvi d'aprofitament i reconversió.

Són el conjunt d'actuacions i mesures que la normativa turística estableix amb la finalitat d'eliminar o substituir els establiments d'allotjaments turístics obsolets i millorar el nivell de les dotacions d'espais lliures públics i d'equipaments de les zones turístiques. Aquestes actuacions es desenvoluparan d'acord amb el que s'estableix per 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 NN.SS. i inscrits en el Registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics d'Eivissa.

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

Els solars confrontants, o separats mitjançant vial o espai lliure públic, als quals les NN.SS 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 grandària de la parcel·la turística. Es requerirà per a això la prèvia inscripció en el Registre de la Propietat de l'agrupació de les parcel·les i de la unitat d'explotació indivisible, sempre que aquesta no es trobi afectada per altres usos que els previstos en el projecte autoritzat per l'administració turística competent i que es respecti el principi d'ús exclusiu.

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

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

5.3.- Condicions d'ús:

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

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

- a).- Índex d'intensitat de l'ús turístic de la parcel·la agregada (plaça/m² solar): Segons la zona turística. 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 resultés una població menor. L'aplicació s'efectuarà aplicant el 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 com sigui la qualificació T de la parcel·la en què se situïn, en les ampliacions i reformes dels edificis d'allotjament turístic encaminades a la seva 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 que s'emplacin, els paràmetres d'ocupació i altura de les qualificacions atorgades als terrenys que majoritàriament constitueixen el seu entorn, podent l'edificabilitat aconseguir 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 situades en les zones de Casc Antic (CA) i Intensiva (I-1), resultaran d'aplicació les ordenances corresponents a la poma que se situen.

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

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

passarà a assenyalar:

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 2 places per cada bany del qual disposin.
- c).- En el cas dels hotels rurals, agroturismes, turisme d'interior i habitatge turístic de vacances, d'acord amb el que preveu la normativa d'habitabilitat.

2. Condicions específiques per a establiments de nova creació:



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

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

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

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

2.4.- Paràmetres generals de l'edificació:

- a).- Ocupació màxima del solar (%): 40
- b).- Superfície mínima d'aparcament: La resultant de l'aplicació de l'assenyalat en l'apartat 1.a) de l'article 5.8.03
- c).- Superfície mínima de parcel·la destinada a equipament esportiu privat (m²/plaça); 6.
- d).- Condicions de les piscines:
 - Superfície mínima de mirall d'aigua (m²/plaça): 1,2, amb una superfície mínima: 60 m².
 - Volum mínim (m³ d'aigua per m² projectat de mirall d'aigua): 1,2.
 - S'haurà de complir, a més, amb l'establert en el Decret 53/1995, de 18 de maig, relatiu a les condicions higienicosanitàries.
- e).- Superfície mínima de terrasses destinades a solàrium (m²/plaça): 2,8.
- f).- Superfície mínima destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat: Resta de la parcel·la.

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

- a).- Els que se situïn en zona apta per a hotels de ciutat. Aquesta zona serà la delimitada per les qualificacions urbanístiques on aquesta modalitat de l'ús d'allotjament turístic estigui expressament admesa, així com per les qualificacions T dels nuclis de Santa Eulària des Riu i Siesta, devent els establiments emplaçats en aquestes últimes mantenir en tot cas la seva actual ràtio turística.
- 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 conformement al que es disposa en la legislació i normativa per la qual es regula la prestació de serveis turístics en el medi rural.

4.- Intercanvi d'aprofitament i reconversió.

Són el conjunt d'actuacions i mesures que la normativa turística estableix amb la finalitat d'eliminar o substituir els establiments d'allotjaments turístics obsolets i millorar el nivell de les dotacions d'espais lliures públics i d'equipaments de les zones turístiques. Aquestes actuacions es desenvoluparan d'acord amb el que s'estableix per 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 NN.SS. i inscrits en el Registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics d'Eivissa.

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

Els solars confrontants, o separats mitjançant vial o espai lliure públic, als quals les NN.SS 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 grandària de la parcel·la turística. Es requerirà per a això la prèvia inscripció en el Registre de la Propietat de l'agrupació de les parcel·les i de la unitat d'explotació indivisible, sempre que aquesta no es trobi afectada per altres usos que els previstos en el projecte autoritzat per l'administració turística competent i que es respecti el principi d'ús exclusiu.

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

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

5.3.- Condicions d'ús:

- a).- Usos admesos en els solars agregats: Àrees enjardinades, piscina, solàrium, instal·lacions esportives, edificis d'allotjament i qualsevol altra activitat pròpia dels establiments turístics.





b).- Quan la parcel·la agregada no tingui cap fita comuna amb una zona residencial, s'admetrà que se li situïn tots els usos permesos en la parcel·la principal.

c).- Quan la parcel·la agregada estigui qualificada com a espai lliure privat o zona esportiva privada, els usos admesos seran els propis d'aquestes qualificacions.

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

a).- Índex d'intensitat de l'ús turístic de la parcel·la agregada (plaça/m² solar): Segons la zona turística. 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 resultés una població menor. L'aplicació s'efectuarà aplicant el 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 com sigui la qualificació T de la parcel·la en què se situïn, en les ampliacions i reformes dels edificis d'allotjament turístic encaminades a la seva 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 que s'emplacin, els paràmetres d'ocupació i altura de les qualificacions atorgades als terrenys que majoritàriament constitueixen el seu entorn, podent l'edificabilitat aconseguir 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 situades en les zones de Casc Antic (CA) i Intensiva (I-1), resultaran d'aplicació les ordenances corresponents a la poma que se situen.

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

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

1.23 S'incorpora la fitxa modificada de la UA-01SE amb el següent tenor literal:

01. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-01SE

a. Situació, àmbit i objecte.

Se situa a l'oest del nucli de Santa Eulalia, a l'entorn del Puig de Missa i del Col·legi Sant Ciriac, és discontinua i té per objecte l'obtenció dels espais lliures públics i aparcaments en ella inclosos.

b. Criteris d'ordenació.

- Ordenació directa.
- Condicions urbanístiques d'aplicació a la zona E-PVE:
- Altura màxima PB+2 (10 m) i PB+3 (13 m), segons plans d'ordenació de les NNSS
- Ocupació segons plans d'ordenació de les NNSS
- Volum màxim per edifici: No es fixa
- Resta de condicions d'aplicació: Les de les zona E-P4

c. Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1. Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 8.730 m²
- Superfície mínima d'espai viari (V) i aparcament (AP): 4.278 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 13.008 m²

c2. Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar E-VE: 5.502 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 5.502 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu:
- Zona E-PVE: 9.982 m² de sostre residencial
- Densitat màxima d'ús residencial: 82 habitatges

d. Superfície total de la unitat d'actuació: 18.510 m²



e. Sistema d'actuació: Compensació

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

1.24 L'article 4.1.11 que **actualment resa**:

ARTICLE 4.1.11

INICIACIÓ, TRANSMISSIÓ, PRÒRROQUES I CADUCITAT DE LES LLICÈNCIES D'OBRES

En les llicències es determinarà el termini pel qual es concedeixen o en el qual s'han de concloure's les obres. Aquest termini serà el fixat, de conformitat amb l'article 8.1 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears, per l'Ajuntament d'acord amb el següent:

- Obres menors i obres de reforma interior: 8 mesos.
- Moviments de terra i demolicions: 12 mesos.
- Obres de nova planta i ampliacions de les existents: 24 mesos.
- Col·locació de cartells visibles des de la via pública: 1 mes.

Per a usos diferents de l'habitatge, el Títol IV de la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, regula el procediment d'iniciació, transmissió, pròrroques i caducitat del Permís municipal d'instal·lació de les activitats permanents, previ i concordant amb a la llicència d'obres (article 23). La transmissió del permís d'instal·lació està regulada en l'article 27 de la citada Llei 16/2006.

1.- Iniciació.

Les activitats autoritzades per la llicència s'hauran d'iniciar dins dels terminis fixats en l'acte del seu atorgament que serà com a màxim de sis (6) mesos comptats a partir de l'endemà de la notificació del seu atorgament.

2.- Transmissió.

Les llicències es podran transmetre comunicant a l'Ajuntament el canvi de titularitat mitjançant instància subscripta tant per l'antic titular com pel nou i assumint expressament aquest totes les càrregues derivades de la llicència. En el cas que les càrregues constin en escriptura pública s'efectuarà el canvi de titularitat amb les mateixes formalitats.

Sense el compliment d'aquests requisits, les responsabilitats que es derivin del compliment de la llicència seran exigibles indistintament a l'antic i al nou titular de la llicència.

3.- Pròrroques.

Quant al règim de prorrogues, tant d'inici com de finalització de les obres, s'estarà al que disposa la LDU i la legislació urbanística aplicable. Serà necessària la seva sol·licitud, mitjançant instància del titular de la llicència, acompanyada d'acta subscripta pel director de l'obra en la qual es farà constar específicament l'estat d'execució en què es troben les obres.

4.- Caducitat.

Transcorreguts els terminis legals fixats o quan el seu titular incompleixi les condicions a les quals estaven subordinades, d'acord amb l'article 182 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, les autoritzacions i llicències queden sense efecte.

Una vegada extingit el dret a edificar no es podrà iniciar o reprendre cap activitat a l'empara de la llicència caducada, excepte, prèvia autorització o ordre de l'Ajuntament, les obres estrictament necessàries per a garantir la seguretat de les persones i béns i el valor de l'edificació ja realitzada.

Les obres que s'executin trobant-se la llicència caducada o sense efecte, excepte els treballs de seguretat i manteniment permesos per l'Ajuntament es consideraran com a obres no autoritzades, donant ocasió a les responsabilitats pertinents per realitzar obres sense llicència i a les mesures executives que corresponguessin.

passarà a assenyalar:

ARTICLE 4.1.11

INICIACIÓ, TRANSMISSIÓ, PRÒRROQUES I CADUCITAT DE LES LLICÈNCIES D'OBRES

En les llicències es determinarà el termini pel qual es concedeixen o en el qual s'han de concloure les obres. Aquest termini serà el fixat, de conformitat amb l'article 154 de la Llei 12/2017 de 29 de desembre, d'Urbanisme dels Illes Balears (LUIB), per l'Ajuntament d'acord amb el



següent:

- Obres menors i obres de reforma interior: 24 mesos
- Moviments de terra i demolicions: 24 mesos.
- Obres de nova planta i ampliacions de les existents: 36 mesos.
- Col·locació de cartells visibles des de la via pública: 1 mes.

Per a usos diferents de l'habitatge, s'estarà al que es disposa en la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, o norma que la substitueixi.

1.- Iniciació.

Les activitats autoritzades per la llicència s'hauran d'iniciar dins dels terminis fixats en l'acte del seu atorgament que serà com a màxim de sis (6) mesos comptats a partir de l'endemà de la notificació del seu atorgament.

2.- Transmissió.

Les llicències es podran transmetre comunicant a l'Ajuntament el canvi de titularitat mitjançant instància subscripta tant per l'antic titular com pel nou i assumint expressament aquestes totes les càrregues derivades de la llicència. En el cas que les càrregues constin en escriptura pública s'efectuarà el canvi de titularitat amb les mateixes formalitats.

Sense el compliment d'aquests requisits, les responsabilitats que es derivin del compliment de la llicència seran exigibles indistintament a l'antic i al nou titular de la llicència

3.- Pròrrogues.

Quant al règim de prorrogues, tant d'inici com de finalització de les obres, s'estarà al que disposa la Llei 12/2017 de 29 de desembre, d'Urbanisme dels Illes Balears, o norma que la substitueixi, i la legislació urbanística aplicable. Serà necessària la seva sol·licitud, mitjançant instància del titular de la llicència, acompanyada d'acta subscripta pel director de l'obra en la qual es farà constar específicament l'estat d'execució en què es troben les obres, amb fotografies d'aquestes.

4.- Caducitat.

Transcorreguts els terminis legals fixats o quan el seu titular incompleixi les condicions a les quals estaven subordinades, d'acord amb l'article 182 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, i l'article 154 de la LUIB, les autoritzacions i llicències queden sense efecte.

Una vegada extingit el dret a edificar, l'òrgan municipal competent declararà la caducitat de la llicència i acordarà l'extinció dels seus efectes, i no es podrà iniciar o reprendre cap activitat a l'empara de la llicència caducada, excepte, prèvia autorització o ordre de l'Ajuntament, les obres estrictament necessàries per a garantir la seguretat de les persones i béns i el valor de l'edificació ja realitzada.

Les obres que s'executin trobant-se la llicència caducada o sense efecte, excepte els treballs de seguretat i manteniment permesos per l'Ajuntament es consideraran com a obres no autoritzades, donant ocasió a les responsabilitats pertinents per realitzar obres sense llicència i a les mesures executives que corresponguessin.

1.25 L'article 5.1.01 1 que **actualment resa:**

ARTICLE 5.1.01 **TIPUS D'EDIFICACIÓ I NORMES COMUNES**

1.- Tipus d'edificació.

Els tipus d'edificació establerts en l'ordenació detallada del sòl urbà, previstes en aquestes normes o en els instruments de planejament que les desenvolupin, seran les següents:

a).- Segons alineació viària:

Quan l'edificació es disposa adossada a les mitgeres laterals i la seva façana se situa contigua a l'alineació del vial o espai lliure públic o a una distància determinada d'aquesta. La superfície edificable en planta vindrà determinada per una profunditat edificable màxima, mesura perpendicularment a partir de l'alineació de façana, o per un percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la.

b).- Edificació aïllada:

Quan la disposició de l'edificació en la parcel·la es regula establint-se unes separacions mínimes a les fites i es troba definida, a més, per paràmetres d'edificabilitat, ocupació i altura.

c).- Volumetria específica:

Quan la situació de les edificacions, així com la seva forma en planta i secció, es defineix en les pròpies NN.SS. o instrument de planejament que les desenvolupi.

2.- Normes comunes a tots els tipus.

Aquest capítol conté la reglamentació de l'ordenació de les edificacions i, per tant, de les obres de nova planta a realitzar en totes les classes de sòl. seran d'aplicació directa en tot el sòl classificat com a urbà, incloent-hi el sòl urbà amb Pla parcial incorporat, i d'aplicació supletòria en sòl rústic quant a la definició dels paràmetres edificatoris i els mesuraments de terrenys i edificabilitats.

passarà a assenyalar:

ARTICLE 5.1.01 **TIPUS D'EDIFICACIÓ I NORMES COMUNES**

1.- Tipus d'edificació.

Els tipus d'edificació establerts en l'ordenació detallada del sòl urbà, previstes en aquestes normes o en els instruments de planejament que les desenvolupin, seran les següents:

a).- Segons alineació viària:

Quan l'edificació es disposa adossada a les mitgeres laterals i la seva façana se situa contigua a l'alineació del vial o espai lliure públic o a una distància determinada d'aquesta. La superfície edificable en planta vindrà determinada per una profunditat edificable màxima, mesura perpendicularment a partir de l'alineació de façana, o per un percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la.

b).- Edificació aïllada:

Quan la disposició de l'edificació en la parcel·la es regula establint-se unes separacions mínimes a les fites i es troba definida, a més, per paràmetres d'edificabilitat, ocupació i altura.

c).- Volumetria específica:

Quan la situació de les edificacions, així com la seva forma en planta i secció, es defineix en les pròpies NN.SS. o instrument de planejament que les desenvolupi assenyalant-se així mateix la qualificació de referència a l'efecte de la definició de la resta de condicions aplicables que ho seran en tot el que no resulti incompatible amb l'efectiva concreció de l'aprofitament fixat

2.- Normes comunes a tots els tipus.

Aquest capítol conté la reglamentació de l'ordenació de les edificacions i, per tant, de les obres de nova planta a realitzar en totes les classes de sòl. seran d'aplicació directa en tot el sòl classificat com a urbà, incloent-hi el sòl urbà amb Pla parcial incorporat, i d'aplicació supletòria en sòl rústic quant a la definició dels paràmetres edificatoris i els mesuraments de terrenys i edificabilitats.

1.26 L'article 6.3.08 de les NNUU que **actualment resa:**

ARTICLE 6.3.08 **ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA D'EQUIPAMENT (EQ)**

1.- Tipologia d'edificació: Les de la zona en què s'assenteixen, podent optar-se per altres tipologies diferents prèvia formulació d'Estudi de detall mitjançant el qual es justifiqui l'adequada implantació de l'edifici en l'entorn.

2.- Zones: S'estableix una única zona Equipament EQ, amb les següents subzones: Sociocultural (EQ-SC), Docent (EQ-D), Assistencial (EQ-A), Sanitari (EQ-S), Administratiu i institucional (EQ-AI), Esportiu (Q-E), Recreatiu (EQ-R), Seguretat (EQ-SG), Proveïment (EQ-AB), Religios (EQ-RL), Cementiri (EQ-C) i Municipal divers (EQ-MD)

3.- Condicions específiques de l'edificació:

a).- Les condicions i paràmetres d'edificació aplicables als equipaments de titularitat pública i als quals siguin titularitat de ONGD



qualificades, que desenvolupin la seva activitat en l'àmbit del municipi i preferentment en les àrees de Serveis Socials i d'Igualtat, seran els necessaris en funció de les característiques i necessitats de l'ús a què es destini l'edifici.

b).- Les condicions i paràmetres d'edificació aplicables als equipaments de domini privat situats en zona de tipologia contínua seran els de la zona en què se situïn. Els aplicables als situats en zona de tipologia aïllada, els específicament definits i, en absència d'aquests, els definits en l'Annex I.

c).- Quan es prevegin edificacions no ajustades a les característiques dels teixits urbans de l'entorn, prèvia la seva autorització haurà de formular-se Estudi de detall justificatiu de la solució adoptada.

d).- L'ocupació en parcel·les qualificades com a zona d'equipament docent (EQ-D) es refereix només a les edificacions i no s'inclouen els porxos, passos, patis, pistes esportives o similars que estiguin cobertes.

e).- Les edificacions en zona qualificada com a equipament esportiu EQ-E inclouran els vestuaris, dutxes, lavabos, equipament sanitari, club amb bar annex i magatzems.

g).- Les edificacions en tipologia aïllada hauran de projectar-se de manera que no quedin mitgeres cegues.

4.- Règim d'usos segons l'estructura, classificació, definició i condicions dels articles 5.2.01 al 5.2.03, tenint els usos detallats d'equipament definits per a cadascuna de les subzones caràcter vinculant per als equipaments de titularitat privada i indicatiu per als de titularitat pública, que admetran indistintament qualsevol dels usos d'equipament, amb excepció dels permesos únicament en subzona amb qualificació específica:

4.1.- Ús característic:

- Ús d'equipaments (EQ):

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

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

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

d).- Sanitari (EQ-S). Situacions 2, 3 i 4

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

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

g).- Recreatiu (EQ-R):

g1).- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com a sales de cinema, teatres, sales de concerts. Situacions 2, 3 i 4

g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com a parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars. Situacions 2, 3 i 4

g3).- Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població no incloses en el concepte d'establiment públic per constituir atractius singulars de mobilitat. Únicament en subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible en zona qualificada EQ-MD. Situacions 2, 3 i 4

h).- Seguretat (EQ-SG). Situacions 2, 3 i 4

i).- Proveïment (EQ-AB). Únicament en subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible en zona qualificada EQ-MD. Situacions 2, 3 i 4

j).- Religios (EQ-RL). Únicament en subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible en zona qualificada EQ-MD. Situacions 2, 3 i 4

k).- Cementiri (EQ-C). Únicament en subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible en zona qualificada EQ-MD. Situació 4

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

4.2.- Usos permesos:

- Ús residencial (R). Únicament l'ús detallat:

a).- Habitatge unifamiliar. Únicament per al guarda i una per parcel·la. Situació 1, 3 i 4.

- Ús industrial (ID):

b).- Magatzems. Únicament vinculat a l'ús característic

- Ús de serveis (S). Situació 1, 3 i 4:

a).- Comercial.

b).- Administratiu privat

d).- Establiments públics:





- d1).- Activitats de restauració: Restaurants, Cafès i cafeteries, Bars i similars
- d2).- Activitats amb oferta musical: Cafès cantants, Cafès teatre, Tablaos flamencs, etc., únicament en la subzona EQ-R.
- 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, Salas de ball, Discoteques, Cafès concerto, Clubs de platja, etc., únicament en la subzona EQ-R.
- d4).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: Casinos de joc, Salas de bingo, Màquines recreatives i d'atzar, Salons recreatius, etc., únicament en la subzona EQ-R.

Els usos de serveis només s'admetran com a usos complementaris i vinculats al característic i la seva superfície conjunta, excepte justificació en funció de l'activitat, no podrà superar el trenta per cent (30%) de l'edificabilitat màxima permesa en la parcel·la.

- Comunicacions i infraestructures (CI)

- a).- Xarxa viària
- c).- Instal·lacions i serveis
- e).- Comunicacions i telecomunicacions
- f).- Aparcament de vehicles

- Espais lliures (EL). Situació 5

4.3.- Usos prohibits:

- Ús residencial (R), (RT):

- b).- Habitatge unifamiliar adossat.
- c).- Residencial plurifamiliar.
- d).- Residencial comunitari.

- Ús industrial (ID):

- a).- Industrial.
- c).- Tallers.

- Ús de serveis (S):

- c).- Allotjament Turístic.
- d).- Establiments públics.

- d2).- Activitats amb oferta musical: Cafès cantants, Cafès teatre, Tablaos flamencs, etc., excepte en la subzona EQ-R.
- 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, Salas de ball, Discoteques, Cafès concerto, Clubs de platja, etc., excepte en la subzona EQ-R.
- d4).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: Casinos de joc, Salas de bingo, Màquines recreatives i d'atzar, Salons recreatius, etc., excepte en la subzona EQ-R.

- Comunicacions i infraestructures (CI)

- b).- Portuari
- d).- Transportis
- g).- Estació de serveis

passarà a assenyalar:

ARTICLE 6.3.08

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA D'EQUIPAMENT (EQ)

1.- Tipologia d'edificació: Les de la zona en què s'assenteixen, podent optar-se per altres tipologies diferents prèvia formulació d'Estudi de detall mitjançant el qual es justifiqui l'adequada implantació de l'edifici en l'entorn.

2.- Zones: S'estableix una única zona Equipament EQ, amb les següents subzones: Sociocultural (EQ-SC), Docent (EQ-D), Assistencial (EQ-A), Sanitari (EQ-S), Administratiu i institucional (EQ-AI), Esportiu (EQ-E), Recreatiu (EQ-R), Seguretat (EQ-SG), Proveïment (EQ-AB), Religios (EQ-RL), Cementiri (EQ-C) i Municipal divers (EQ-MD)



3.- Condicions específiques de l'edificació:

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

4.- Règim d'usos aplicable als equipaments diferents dels assenyalats en l'apartat a). segons l'estructura, classificació, definició i condicions dels articles 5.2.01 al 5.2.03, tenint els usos detallats d'equipament definits per a cadascuna de les subzones caràcter vinculant per als equipaments de titularitat privada i indicatiu per als de titularitat pública, que admetran indistintament qualsevol dels usos d'equipament, amb excepció dels permisos únicament en subzona amb qualificació específica:

4.1.- Ús característic:

- Ús d'equipaments (EQ):

- a).- Sociocultural (EQ-SC). Situacions 1, 2, 3 i 4
- b).- Docent (EQ-D). Situacions 1, 2, 3 i 4
- c).- Assistencial (EQ-A). Situacions 1, 2, 3 i 4
- d).- Sanitari (EQ-S). Situacions 2, 3 i 4
- e).- Administratiu i institucional (EQ-AI). Situacions 1, 2, 3 i 4
- f).- Esportiu (EQ-E). Situacions 1, 2, 3, 4 i 5
- g).- Recreatiu (EQ-R):

- g1).- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com a sales de cinema, teatres, sales de concerts. Situacions 2, 3 i 4
- g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com a parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars. Situacions 2, 3 i 4
- g3).- Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població no incloses en el concepte d'establiment públic per constituir atractius singulars de mobilitat. Únicament en subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible en zona qualificada EQ-MD. Situacions 2, 3 i 4

- h).- Seguretat (EQ-SG). Situacions 2, 3 i 4
- i).- Proveïment (EQ-AB). Únicament en subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible en zona qualificada EQ-MD. Situacions 2, 3 i 4
- j).- Religiós (EQ-RL). Únicament en subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible en zona qualificada EQ-MD. Situacions 2, 3 i 4
- k).- Cementiri (EQ-C). Únicament en subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible en zona qualificada EQ-MD. Situació 4
- l).- Municipal divers (EQ-MD). Situacions 1, 2, 3 i 4

4.2.- Usos permesos:

- Ús residencial (R). Únicament l'ús detallat:

- a).- Habitatge unifamiliar. Únicament per al guarda i una per parcel·la. Situació 1, 3 i 4.

- Ús industrial (ID):

- b).- Magatzems. Únicament vinculat a l'ús característic



- Ús de serveis (S). Situació 1, 3 i 4:

- a).- Comercial.
- b).- Administratiu privat
- d).- Establiments públics:

- d1).- Activitats de restauració: Restaurants, Cafès i cafeteries, Bars i similars
- d2).- Activitats amb oferta musical: Cafès cantants, Cafès teatre, Tablaos flamencs, etc., únicament en la subzona EQ-R.
- 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, Salas de ball, Discoteques, Cafès concerto, Clubs de platja, etc., únicament en la subzona EQ-R.
- d4).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: Casinos de joc, Salas de bingo, Màquines recreatives i d'atzar, Salons recreatius, etc., únicament en la subzona EQ-R.

Els usos de serveis només s'admetran com a usos complementaris i vinculats al característic i la seva superfície conjunta, excepte justificació en funció de l'activitat, no podrà superar el trenta per cent (30%) de l'edificabilitat màxima permesa en la parcel·la.

- Comunicacions i infraestructures (CI)

- a).- Xarxa viària
- c).- Instal·lacions i serveis
- e).- Comunicacions i telecomunicacions
- f).- Aparcament de vehicles

- Espais lliures (EL). Situació 5

4.3.- Usos prohibits:

- Ús residencial (R), (RT):

- b).- Habitatge unifamiliar adossat.
- c).- Residencial plurifamiliar.
- d).- Residencial comunitari.

- Ús industrial (ID):

- a).- Industrial.
- c).- Tallers.

- Ús de serveis (S):

- c).- Allotjament Turístic.
- d).- Establiments públics.

- d2).- Activitats amb oferta musical: Cafès cantants, Cafès teatre, Tablaos flamencs, etc., excepte en la subzona EQ-R.
- 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, Salas de ball, Discoteques, Cafès concerto, Clubs de platja, etc., excepte en la subzona EQ-R.
- d4).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: Casinos de joc, Salas de bingo, Màquines recreatives i d'atzar, Salons recreatius, etc., excepte en la subzona EQ-R.

- Comunicacions i infraestructures (CI)

- b).- Portuari
- d).- Transportis
- g).- Estació de serveis

1.27 L'article 6.3.10 de les NNUU que **actualment resa**:

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 seves altres funcions (ornamental, de protecció, etc.), d'acord amb els següents paràmetres urbanístics màxims:

- a).- Coeficient d'edificabilitat net 0.033 m²/m².
- b).- Altura màxima i total: 3 m i 4 m respectivament.
- c).- 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 menors de 1.000 m² i per a les places situades en els cascos.

1.2 Condicions d'ús:

- a).- Es permeten exclusivament els usos amb caràcter d'esplai propis de les zones verdes i els relacionats amb la protecció i aïllament de vies i edificacions.
- b).- Els usos esportius solo s'admeten en 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 subsol podran emplaçar-se centres i instal·lacions d'infraestructures i serveis i construir-se aparcaments de vehicles, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl i no ocupin àrees en les quals existeixin 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 26 del TRLS 2015. Així mateix, de manera compatible amb el manteniment de l'arbratge, podrà admetre's en determinats casos el seu ús com a aparcament temporal en superfície, així com la implantació d'infraestructures i serveis públics de manera compatible amb el desenvolupament dels usos al fet que l'apartat a) anterior es refereix.
- d).- Les edificacions tindran l'ús recreatiu limitat al qual s'estableix en l'apartat 11 de l'article 3.1.03 i en l'apartat 4.g2) de l'article 5.2.02.

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

2.1.- Condicions d'edificabilitat:

- a).- Els expressament qualificats com a tals seran inedificables. Els resultants 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, tots dos tipus seran susceptibles d'admetre l'ús de piscines, solariums i elements auxiliars i, quan aquest ús es trobi expressament assenyalat en els plans d'ordenació, també l'ús esportiu privat amb les condicions següents:

b.1).- Superfícies iguals o menors de 1.000 m²

- Ocupació màxima (%): 15
- Coeficient d'edificabilitat neta (m²/m²): 0,15
- Altura màxima (m): 4
- Altura total (m): 2, sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B
- Separació mínima a vials, ELP i partions (m): 5
- Separació mínima entre edificis (m): 6

b.2).- Superfícies majors de 1.000 m²

- Ocupació màxima (%): 25
- Coeficient d'edificabilitat neta (m²/m²): 0,25
- Altura màxima (m): 4
- Altura total (m): 2, sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B
- Separació mínima a vials, ELP i partions (m): 5
- Separació mínima entre edificis (m): 6

- b.3).- Tractament del sòl: Es 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, en el seu cas, les piscines, no podran computar com a superfície enjardinada.



2.2.- Condicions d'ús:

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

2.3.- Condicions específiques:

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

passarà a assenyalar:

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 seves altres funcions (ornamental, de protecció, etc.), d'acord amb els següents paràmetres urbanístics màxims:

- a).- Coeficient d'edificabilitat net 0.033 m²/m².
- b).- Altura màxima i total: 3 m i 4 m respectivament.
- c).- Nombre màxim de plantes: PB
- d).- Tractament del sòl: Serà el dispostat en l'ordenació de zones verdes públiques i vegetació de les vies públiques.
- e).- No regeixen les condicions de tractament del sòl per a les superfícies menors de 1.000 m² i per a les places situades en els cascos.

1.2 Condicions d'ús:

- a).- Es permeten exclusivament els usos amb caràcter d'esplai propis de les zones verdes i els relacionats amb la protecció i aïllament de vies i edificacions.
- b).- Els usos esportius solo s'admeten en 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 subsol podran emplaçar-se centres i instal·lacions d'infraestructures i serveis i construir-se aparcaments de vehicles, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl i no ocupin àrees en les quals existeixin 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 26 del TRLS 2015. Així mateix, de manera compatible amb el manteniment de l'arbratge, podrà admetre's en determinats casos el seu ús com a aparcament temporal en superfície, així com la implantació d'infraestructures i serveis públics de manera compatible amb el desenvolupament dels usos al fet que l'apartat a) anterior es refereix.
- d).- Les edificacions tindran l'ús recreatiu limitat al qual s'estableix en l'apartat 11 de l'article 3.1.03 i en l'apartat 4.g2) de l'article 5.2.02.

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

2.1.- Condicions d'edificabilitat:

- a).- Els expressament qualificats com a tals seran inedificables. Els resultants 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, tots dos tipus seran susceptibles d'admetre l'ús de piscines, solariums i elements auxiliars i, quan aquest ús es trobi expressament assenyalat en els plans d'ordenació, també l'ús esportiu privat amb les condicions següents:

b.1).- Superfícies iguals o menors de 1.000 m²

- Ocupació màxima (%): 15
- Coeficient d'edificabilitat neta (m²/m²): 0,15
- Altura màxima (m): 4
- Altura total (m): 2, sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B



- Separació mínima a vials, ELP i partions (m): 5
- Separació mínima entre edificis (m): 6

b.2).- Superfícies majors de 1.000 m²

- Ocupació màxima (%): 25
- Coeficient d'edificabilitat neta (m²/m²): 0,25
- Altura màxima (m): 4
- Altura total (m): 2, sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B
- Separació mínima a vials, ELP i partions (m): 5
- Separació mínima entre edificis (m): 6

b.3).- Tractament del sòl: Es 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, en el seu cas, les piscines, no podran computar com a superfície enjardinada.

2.2.- Condicions d'ús:

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

2.3.- Condicions específiques:

- a).- Quan els espais lliures privats constitueixin l'accés a què es refereix l'apartat 2 de l'article 2.3.04 no es permetrà el tancament dels seus límits a vial ni tampoc dels seus límits amb la resta de parcel·les que per ell tinguin accés, en els trams en què s'efectuï aquest accés.
- b).- Quan la qualificació EL-PR s'hagi assignat per les NNSS a part o parts d'una parcel·la que d'acord amb el planejament anterior resultaven edificables, els terrenys així qualificats tindran el mateix índex d'edificabilitat que el determinat per a la resta dels de la parcel·la, podent concretar-se tal edificabilitat en la part edificable d'aquesta.

1.28 L'article 2.3.04 de les NNUU que **actualment resa:**

ARTICLE 2.3.04 **CONDICIONS PER A PODER EDIFICAR EN SÒL URBÀ**

El sòl urbà, a més de les limitacions específiques que li imposin les presents NN.SS. i el planejament que les desenvolupi, estarà subjecte a la condició de no poder ser edificat fins que la respectiva parcel·la mereixi la qualificació de solar, excepte quan s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació per mitjà de les garanties i les previsions establertes en els articles 39.1, 40.1, 40.3 i 41 del Reglament de gestió urbanística per a cada cas i en les presents normes urbanístiques.

1.- Tindran la consideració de solar, d'acord amb la Llei 4/2008, de 14 de maig, requisit indispensable per a obtenir llicència d'edificació, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació segons la seva qualificació urbanística i que compleixin els requisits següents:

- a).- Estar urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic i que disposin, com a mínim, dels serveis bàsics següents:
 - Xarxa viària amb un nivell de consolidació suficient per a permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
 - Xarxes de proveïment d'aigua i de sanejament.
 - Subministrament d'energia elèctrica.

Aquests serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús previst en el planejament urbanístic.

- b).- Tenir assenyalades alineacions i rasants.
- c).- Ser susceptibles de llicència d'edificació immediata per no estar inclosos en un sector subjecte a un pla especial de millora urbana, ni en un polígon d'actuació urbanística, pendents de desenvolupament.
- d).- Per a edificar-los, no haver de cedir terrenys per a destinar-los a carrers o a vies a l'efecte de regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.





2.- Quan no existeixi vial enfront de la parcel·la s'admetrà l'accés des d'un vial per als vianants, una zona pública d'aparcaments, un espai lliure públic o un espai lliure privat obert a vial. El paviment haurà de complir les següents condicions:

- Ser d'aglomerat o reg asfàltic, formigó de ciment Pòrtland, lloses, llambordes o maons o el que l'Ajuntament pugui estimar segons el cas.
- Tant el ferm com la base d'esplanació tindran la capacitat mecànica suficient per a resistir el pas de vehicles.
- Vorada en el front de l'alineació oficial de la parcel·la si l'Ajuntament tingués previst la construcció de voreres.

3.- Xarxes d'aigua potable i d'aigües residuals.

Les xarxes d'aigua potable i d'aigües residuals hauran d'estar connectades als corresponents sistemes generals d'infraestructures i serveis i el seu dimensionament haurà de garantir el subministrament i l'evacuació dels habitants als quals donin servei.

4.- Enllumenat públic amb les característiques definides per a la zona i xarxa de distribució d'energia elèctrica en baixa tensió pel límit del vial o espai lliure públics als quals de front la parcel·la, amb capacitat suficient per als usos existents o que puguin ser necessaris, en tota la línia de subministrament, segons el Reglament electrotècnic de baixa tensió i instruccions complementàries. Les xarxes d'energia elèctrica i telefonia hauran de soterrar-se.

5.- Per a autoritzar en sòl urbà l'edificació en terrenys que no tinguin la condició de solar i que no s'inclouin en polígons o unitats d'actuació, el compromís d'urbanitzar comprendrà no sols les obres que afectin al capdavant de façana o façanes del terreny sobre el qual es pretengui construir, sinó a totes les infraestructures indispensables perquè es puguin prestar els serveis públics necessaris, com ara proveïment d'aigua, evacuació d'aigües residuals i pluvials, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i accés viari fins al punt d'enllaç amb les xarxes generals i viàries que estiguin en funcionament, d'acord amb les característiques esmentades segons el tipus de zona de què es tracti. En tot el front o fronts de la parcel·la haurà de pavimentar-se la calçada en tot el seu ample o en un mínim de 3,50 m i encintar-se la vorera. La dotació d'infraestructura i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'obres ordinàries o projecte de dotació de serveis.

6.- Els propietaris dels terrenys hauran de formalitzar la cessió dels vials que donin enfront de la seva façana i, en el cas de solars que donin enfront de dos o més viaris, s'haurà de cedir el sòl de tots els vials, li donin o no la consideració de solar.

7.- En sòl urbà els propietaris de terrenys inclosos en una unitat d'actuació podran, així mateix, sol·licitar llicència d'edificació abans que els esmentats terrenys adquireixin la condició de solar, quan reuneixin els requisits de l'article 41 el Reglament de gestió urbanística i, per tant, s'hagin aprovat els projectes de compensació i d'urbanització.

No obstant l'anterior, l'execució simultània de la urbanització i edificació, de conformitat amb el que s'estableix en el *PTI, només podrà autoritzar-se, en el cas d'unitats d'actuació situades en sòl urbà, a l'efecte de completar la urbanització i adquirir la condició de solar apte per a l'edificació o que s'acrediti que les obres d'urbanització estan en curs d'execució i ja finalitzades, com a mínim, les següents: Moviment de terres, serveis viaris rodats excepte la capa de rodadura, passos per als vianants amb solera de formigó excepte el paviment final, xarxes de serveis completes incloses les connexions amb les xarxes generals i també, excepte la seva plantació, les zones verdes. En el sòl urbanitzable, a més de l'assenyalat anteriorment, es requereix que s'acrediti que s'han costejat i executat les obres necessàries per a l'ampliació dels sistemes generals exteriors a l'actuació. L'anterior no serà aplicable quan el POOT exigeixi la prèvia compleció de la totalitat d'elements de la urbanització que en ell es determinin.

8.- La dotació d'infraestructures i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'urbanització que inclourà el desenvolupament de les obres corresponents a l'execució dels vials, proveïment d'aigua, xarxa d'hidrants contra incendis, evacuació d'aigües residuals i, en el seu cas, pluvials, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, amb les característiques esmentades segons el tipus de zona en la qual es trobi, i, en el seu cas, zones verdes i arbratges. Així mateix, en el seu cas, xarxa de telefonia, telecomunicacions, subministrament de gas, televisió per cable, etc.

9.- Quan sigui necessària la pavimentació de voreres o calçada, d'acord amb l'article 8.2 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, s'implantaràn paviments amb un coeficient de luminància mitjana o grau de lluminositat elevat amb factor especular baix. La instal·lació d'enllumenat públic o la substitució de l'existent, haurà de complir amb el que estableix aquesta Llei segons el que s'ha assenyalat en l'apartat 5 de l'article 7.2.01.

10.- Per a usos determinats diferents del d'habitatge s'ha d'obtenir permís municipal d'instal·lació d'acord amb el procediment que estableix la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat, prèviament a la concessió de la llicència d'edificació i ús del sòl.

passarà a assenyalat:

ARTICLE 2.3.04**CONDICIONS PER A PODER EDIFICAR EN SÒL URBÀ**

El sòl urbà, a més de les limitacions específiques que li imposin les presents NN.SS. i el planejament que les desenvolupi, estarà subjecte a la condició de no poder ser edificat fins que la respectiva parcel·la mereixi la qualificació de solar, excepte quan s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació per mitjà de les garanties i les previsions establertes en els articles 39.1, 40.1, 40.3 i 41 del Reglament de gestió urbanística per a cada cas i en les presents normes urbanístiques.

1.- Tindran la consideració de solar, d'acord amb la Llei 4/2008, de 14 de maig, requisit indispensable per a obtenir llicència d'edificació, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació segons la seva qualificació urbanística i que compleixin els requisits següents:

a).- Estar urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic i que disposin, com a mínim, dels serveis bàsics següents:

- Xarxa viària amb un nivell de consolidació suficient per a permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
- Xarxes de proveïment d'aigua i de sanejament.
- Subministrament d'energia elèctrica.

Aquests serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús previst en el planejament urbanístic.

b).- Tenir assenyalades alineacions i rasants.

c).- Ser susceptibles de llicència d'edificació immediata per no estar inclosos en un sector subjecte a un pla especial de millora urbana, ni en un polígon d'actuació urbanística, pendents de desenvolupament.

d).- Per a edificar-los, no haver de cedir terrenys per a destinar-los a carrers o a vies a l'efecte de regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

2.- Quan no existeixi vial enfront de la parcel·la s'admetrà l'accés des d'un vial per als vianants, una zona pública d'aparcaments, un espai lliure públic o un espai lliure privat obert a vial. El paviment haurà de complir les següents condicions:

- Ser d'aglomerat o reg asfàltic, formigó de ciment Portland, lloses, llambordes o maons o el que l'Ajuntament pugui estimar segons el cas.
- Tant el ferm com la base d'esplanació tindran la capacitat mecànica suficient per a resistir el pas de vehicles.
- Vorada en el front de l'alineació oficial de la parcel·la si l'Ajuntament tingués previst la construcció de voreres.

3.- Xarxes d'aigua potable i d'aigües residuals.

Les xarxes d'aigua potable i d'aigües residuals hauran d'estar connectades als corresponents sistemes generals d'infraestructures i serveis i el seu dimensionament haurà de garantir el subministrament i l'evacuació dels habitants als quals donin servei.

4.- Enllumenat públic amb les característiques definides per a la zona i xarxa de distribució d'energia elèctrica en baixa tensió pel límit del vial o espai lliure públics als quals de front la parcel·la, amb capacitat suficient per als usos existents o que puguin ser necessaris, en tota la línia de subministrament, segons el Reglament electrotècnic de baixa tensió i instruccions complementàries. Les xarxes d'energia elèctrica i telefonia hauran de soterrar-se.

5.- Per a autoritzar en sòl urbà l'edificació en terrenys que no tinguin la condició de solar i que no s'inclouin en polígons o unitats d'actuació, el compromís d'urbanitzar comprendrà no sols les obres que afectin al capdavant de façana o façanes del terreny sobre el qual es pretengui construir, sinó a totes les infraestructures indispensables perquè es puguin prestar els serveis públics necessaris, com ara proveïment d'aigua, evacuació d'aigües residuals i pluvials, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i accés viari fins al punt d'enllaç amb les xarxes generals i viàries que estiguin en funcionament, d'acord amb les característiques esmentades segons el tipus de zona de què es tracti. En tot el front o fronts de la parcel·la haurà de pavimentar-se la calçada en tot el seu ample o en un mínim de 3,50 m i encintar-se la vorera. La dotació d'infraestructura i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'obres ordinàries o projecte de dotació de serveis. No obstant l'anterior, en el cas de parcel·les amb façana a més d'un vial que estiguin dotades de tots els serveis urbanístics bàsics en una d'elles, per raons de seguretat viària degudament justificades en informe dels serveis tècnics, podrà exonerar-se de l'obligació de pavimentació i encintat de vorera en la resta de façanes previ finançament del cost de les obres corresponents.

6.- Els propietaris dels terrenys hauran de formalitzar la cessió dels vials que donin enfront de la seva façana i, en el cas de solars que donin enfront de dos o més viaris, s'haurà de cedir el sòl de tots els vials, li donin o no la consideració de solar.

7.- En sòl urbà els propietaris de terrenys inclosos en una unitat d'actuació podran, així mateix, sol·licitar llicència d'edificació abans que els esmentats terrenys adquireixin la condició de solar, quan reuneixin els requisits de l'article 41 el Reglament de gestió urbanística i, per tant,





s'hagin aprovat els projectes de compensació i d'urbanització.

No obstant l'anterior, l'execució simultània de la urbanització i edificació, de conformitat amb el que s'estableix en el *PTI, només podrà autoritzar-se, en el cas d'unitats d'actuació situades en sòl urbà, a l'efecte de completar la urbanització i adquirir la condició de solar apte per a l'edificació o que s'acrediti que les obres d'urbanització estan en curs d'execució i ja finalitzades, com a mínim, les següents: Moviment de terres, serveis viaris rodats excepte la capa de rodadura, passos per als vianants amb solera de formigó excepte el paviment final, xarxes de serveis completes incloses les connexions amb les xarxes generals i també, excepte la seva plantació, les zones verdes. En el sòl urbanitzable, a més de l'assenyalat anteriorment, es requereix que s'acrediti que s'han costejat i executat les obres necessàries per a l'ampliació dels sistemes generals exteriors a l'actuació. L'anterior no serà aplicable quan el *POOT exigeixi la prèvia compleció de la totalitat d'elements de la urbanització que en ell es determinin.

8.- La dotació d'infraestructures i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'urbanització que inclourà el desenvolupament de les obres corresponents a l'execució dels vials, proveïment d'aigua, xarxa d'hidrants contra incendis, evacuació d'aigües residuals i, en el seu cas, pluvials, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, amb les característiques esmentades segons el tipus de zona en la qual es trobi, i, en el seu cas, zones verdes i arbratges. Així mateix, en el seu cas, xarxa de telefonia, telecomunicacions, subministrament de gas, televisió per cable, etc.

9.- Quan sigui necessària la pavimentació de voreres o calçada, d'acord amb l'article 8.2 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, s'implantaran paviments amb un coeficient de luminància mitjana o grau de lluminositat elevat amb factor especular baix. La instal·lació d'enllumenat públic o la substitució de l'existent, haurà de complir amb el que estableix aquesta Llei segons el que s'ha assenyalat en l'apartat 5 de l'article 7.2.01.

10.- Per a usos determinats diferents del d'habitatge s'ha d'obtenir permís municipal d'instal·lació d'acord amb el procediment que estableix la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat, prèviament a la concessió de la llicència d'edificació i ús del sòl.

1.29 L'article 6.1.04 de les NNUU que **actualment resa:**

ARTICLE 6.1.04

MESURAMENT DE L'ALTURA EN EL TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

1.- En aquesta mena d'edificació, l'altura màxima en metres és la distància vertical entre el pla de referència i la cara inferior del forjat del sostre de l'última planta.

2.- Per a la definició del pla de referència:

a).- Si la rasant del carrer, mesura en la línia de façana del solar, presenta entre tots dos extrems un desnivell igual o menor a un metre i vint centímetres (1,20), el pla de referència serà el pla horitzontal que conté la rasant de la vorera en el punt mitjà de la façana.

b).- Si la rasant del carrer, mesura en la línia de façana del solar, presenta entre tots dos extrems un desnivell major a un metre i vint centímetres (1,20), el pla de referència serà el pla horitzontal que conté el punt situat a seixanta (60) centímetres per sota de la rasant de la vorera en el punt de la línia de façana de major cota.

3.- Quan l'aplicació de la regla anterior origini, en determinats punts de la façana, que la rasant de la vorera se situï a més de tres (3) metres per sota del punt d'aplicació de l'altura màxima, la façana s'haurà de dividir en els trams necessaris, de longitud no inferior a l'amplària mínima de solar, perquè això no ocorri i, en cada tram, l'altura màxima es mesurarà, com si fossin façanes independents, d'acord amb les regles abans esmentades.

4.- En solars en cantonada, l'altura edificable vindrà definida per la rasant corresponent al carrer amb menor pendent i això fins al límit de la màxima profunditat edificable o, si aquesta dimensió fos inferior, fins a la meitat de l'amplària de la poma. A aquest efecte, s'entén per amplària de la poma la distància entre l'alineació exterior considerada i la seva oposada, mesura en la perpendicular a la primera en el punt mitjà de la façana.

5.- Quan un edifici se situï en un solar en cantonada a dos carrers, en les quals corresponguin diferents altures en raó de les normes d'edificació de la zona, es continuarà l'edificació amb l'altura major per la façana de l'altre carrer fins al límit de la màxima profunditat edificable o la meitat de l'amplària de la poma, si aquesta dimensió fos inferior.

6.- Quan una poma totalment edificable tingui dues o més zonificacions, amb altures màximes diferents, les franges corresponents a les zones de major altura tindran una profunditat edificable màxima de deu (10) metres.

7.- Quan per aplicació de les ordenances corresponents resultessin en edificis confrontants parets mitgeres amb una altura al descobert igual o





superior a tres (3) metres, l'edifici situat a major cota s'haurà de recular de la mitgera de l'edifici inferior una distància mínima de tres (3) metres i tractar el parament reculat com si fos façana.

8.- Si a conseqüència de l'existència d'edificis antics o per aplicació de les presents normes, s'originessin, entre les altures d'edificis confrontants o entre diferents parts d'un mateix edifici, desnivells superiors a quatre (4) metres o quan els volums dels edificis situats en zones de topografia accidentada puguin, a criteri de l'Ajuntament, no quedar integrats en l'entorn, es podran, sense augment de volum, modificar les regles anteriors amb la finalitat exclusiva d'obtenir un major resultat compositiu i estètic. L'Ajuntament podrà exigir, en aquestes circumstàncies, la redacció d'un Estudi de detall.

9.- L'altura total es mesurarà des del pla de referència i fins a la major altura de coronació de cobertes. Quan no es fixi expressament serà de tres metres (3) superior a l'altura màxima en metres.

passarà a assenyalar:

ARTICLE 6.1.04

MESURAMENT DE L'ALTURA EN EL TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

1.- En aquesta mena d'edificació, l'altura màxima en metres és la distància vertical entre el pla de referència i la cara inferior del forjat del sostre de l'última planta.

2.- Per a la definició del pla de referència:

a).- Si la rasant del carrer, mesura en la línia de façana del solar, presenta entre tots dos extrems un desnivell igual o menor a un metre i vint centímetres (1,20), el pla de referència serà el pla horitzontal que conté la rasant de la vorera en el punt mitjà de la façana.

b).- Si la rasant del carrer, mesura en la línia de façana del solar, presenta entre tots dos extrems un desnivell major a un metre i vint centímetres (1,20), el pla de referència serà el pla horitzontal que conté el punt situat a seixanta (60) centímetres per sota de la rasant de la vorera en el punt de la línia de façana de major cota.

3.- Quan l'aplicació de la regla anterior origini, en determinats punts de la façana, que la rasant de la vorera se situï a més de tres (3) metres per sota del punt d'aplicació de l'altura màxima, la façana s'haurà de dividir en els trams necessaris, de longitud no inferior a l'amplària mínima de solar, perquè això no ocorri i, en cada tram, l'altura màxima es mesurarà, com si fossin façanes independents, d'acord amb les regles abans esmentades.

4.- En solars en cantonada, l'altura edificable vindrà definida per la rasant corresponent al carrer amb menor pendent i això fins al límit de la màxima profunditat edificable o, si aquesta dimensió fos inferior, fins a la meitat de l'amplària de la poma. A aquest efecte, s'entén per amplària de la poma la distància entre l'alineació exterior considerada i la seva oposada, mesura en la perpendicular a la primera en el punt mitjà de la façana.

5.- Quan un edifici se situï en un solar en cantonada a dos carrers, en les quals corresponguin diferents altures en raó de les normes d'edificació de la zona, es continuarà l'edificació amb l'altura major per la façana de l'altre carrer fins al límit de la màxima profunditat edificable o la meitat de l'amplària de la poma, si aquesta dimensió fos inferior.

6.- Quan una poma totalment edificable tingui dues o més zonificacions, amb altures màximes diferents, les franges corresponents a les zones de major altura tindran una profunditat edificable màxima de deu (10) metres.

7.- Quan per aplicació de les ordenances corresponents resultessin en edificis confrontants parets mitgeres amb una altura al descobert igual o superior a tres (3) metres, l'edifici situat a major cota s'haurà de recular de la mitgera de l'edifici inferior una distància mínima de tres (3) metres a partir de l'altura de l'edifici inferior i tractar el parament reculat com si fos façana.

8.- Si a conseqüència de l'existència d'edificis antics o per aplicació de les presents normes, s'originessin, entre les altures d'edificis confrontants o entre diferents parts d'un mateix edifici, desnivells superiors a quatre (4) metres o quan els volums dels edificis situats en zones de topografia accidentada puguin, a criteri de l'Ajuntament, no quedar integrats en l'entorn, es podran, sense augment de volum, modificar les regles anteriors amb la finalitat exclusiva d'obtenir un major resultat compositiu i estètic. L'Ajuntament podrà exigir, en aquestes circumstàncies, la redacció d'un Estudi de detall.

9.- L'altura total es mesurarà des del pla de referència i fins a la major altura de coronació de cobertes. Quan no es fixi expressament serà de tres metres (3) superior a l'altura màxima en metres.

ANNEX 6
COMPLIMENT DE LA LLEI DE COSTAS I DE LA NORMATIVA AEROPORTUÀRIA

1 Compliment de la Llei de Costas

- 1 Els usos en la zona de servitud de protecció s'ajustaran al que es disposa en els articles 24 i 25 de la Llei de Costas, havent de comptar els usos permesos en aquesta zona, amb l'autorització de l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma.
- 2 S'haurà de garantir el respecte de les servituds de trànsit i accés a la mar establertes en els articles 27 i 28 de la Llei de Costas, respectivament i el compliment de les condicions assenyalades en l'article 30 per a la zona d'influència.
- 3 Les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costas, situades en zona de servitud, es regularan per l'especificat en la Disposició transitòria quarta de la Llei de Costas.
- 4 Davant qualsevol desajustament en la representació de les línies del DPMT i les seves servituds prevaldran les dades dels plans de partió sobre els reflectits en la documentació gràfica de les NNSS.

2 Compliment de la normativa aeroportuària

- 1 Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en les zones del terme municipal de Santa Eulària des Riu afectades per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa, inclosos tots els seus elements (com a antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa, que venen representades en els plans de l'Annex 6 de la MP 16 tret que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.
- 2 En les zones i espais afectats per les servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors-incloses les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantació en aquesta part afectada, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72, en la seva actual redacció.
- 3 En trobar-se una part del terme municipal inclosa en les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors-incloses les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantació en aquesta part afectada, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 en la seva actual redacció, circumstància que ha de recollir-se en els documents de planejament.
- 4 En les zones del municipi no afectades per les servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, aerogeneradors-incloses les pales-etc.), i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció (incloses les grues de construcció i similars), que s'elevi a una altura superior als 100 metres sobre el terreny o sobre el nivell de la mar dins d'aigües jurisdiccionals, requerirà pronunciament previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) en relació amb la seva incidència en la seguretat de les operacions aèries, conforme al que es disposa en l'article 8 del Decret 584/1972 en la seva actual redacció.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

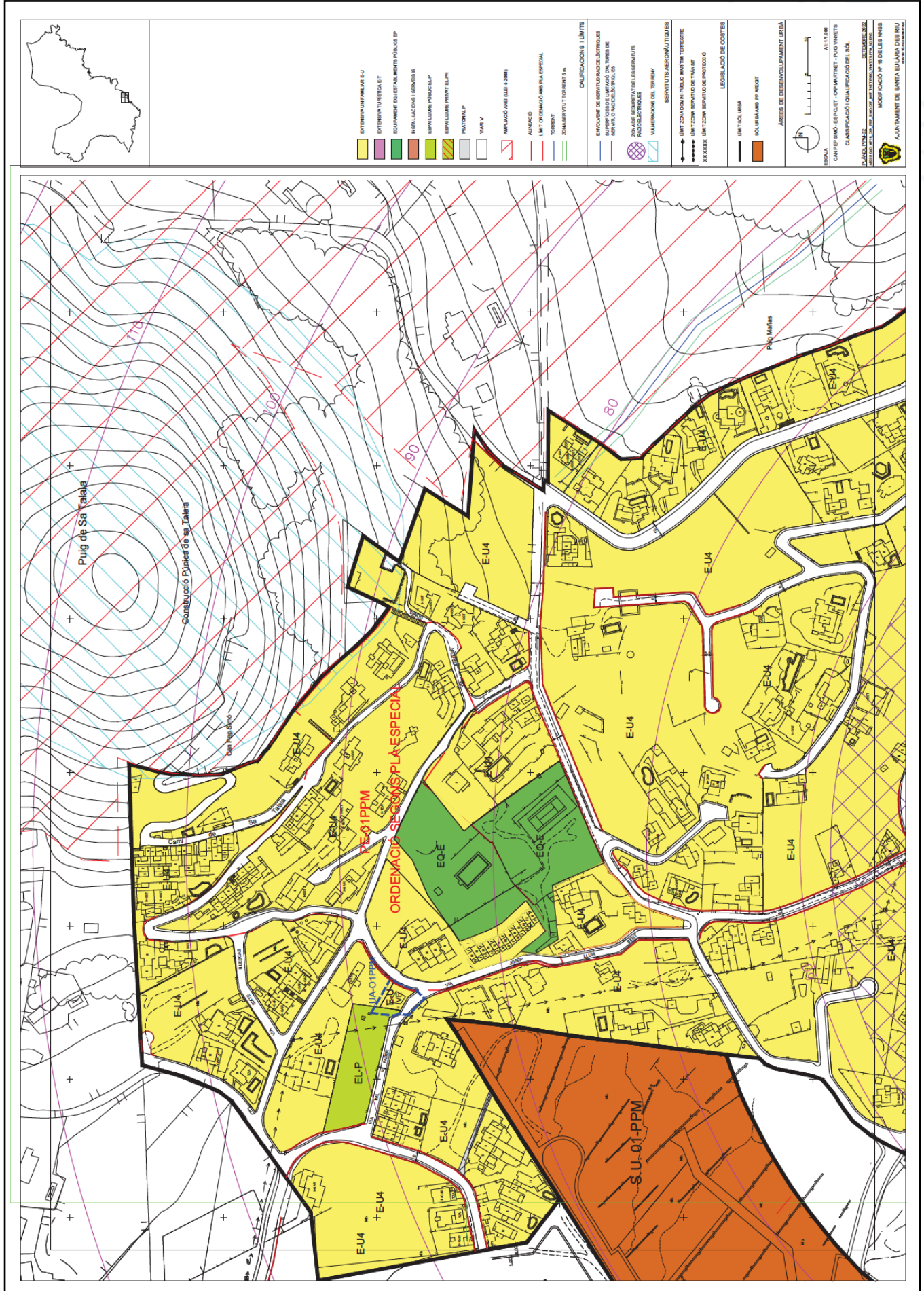
ANNEX 4 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA MODIFICADA

ANNEX 6 PLANS DE LES SERVITUDS AERONÀUTIQUES DE L'AEROPORT D'EIVISSA





<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2023/60/1136202>





- EXTENSIVA INFRASTRUCTURA
- ESPAI LLIBRE PÚBLIC (E.L.P.)
- ESPAI LLIBRE PRIVAT (E.L.P.R.)
- VARI Y
- ALIBRACIÓ
- TORRENT
- ZONA SERVITUT TORRENT S'IN

CALIFICACIONS I LÍMITS

límit de l'obra

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

ESCALA

1:10.000

MINI MAPA BUIBAIWA

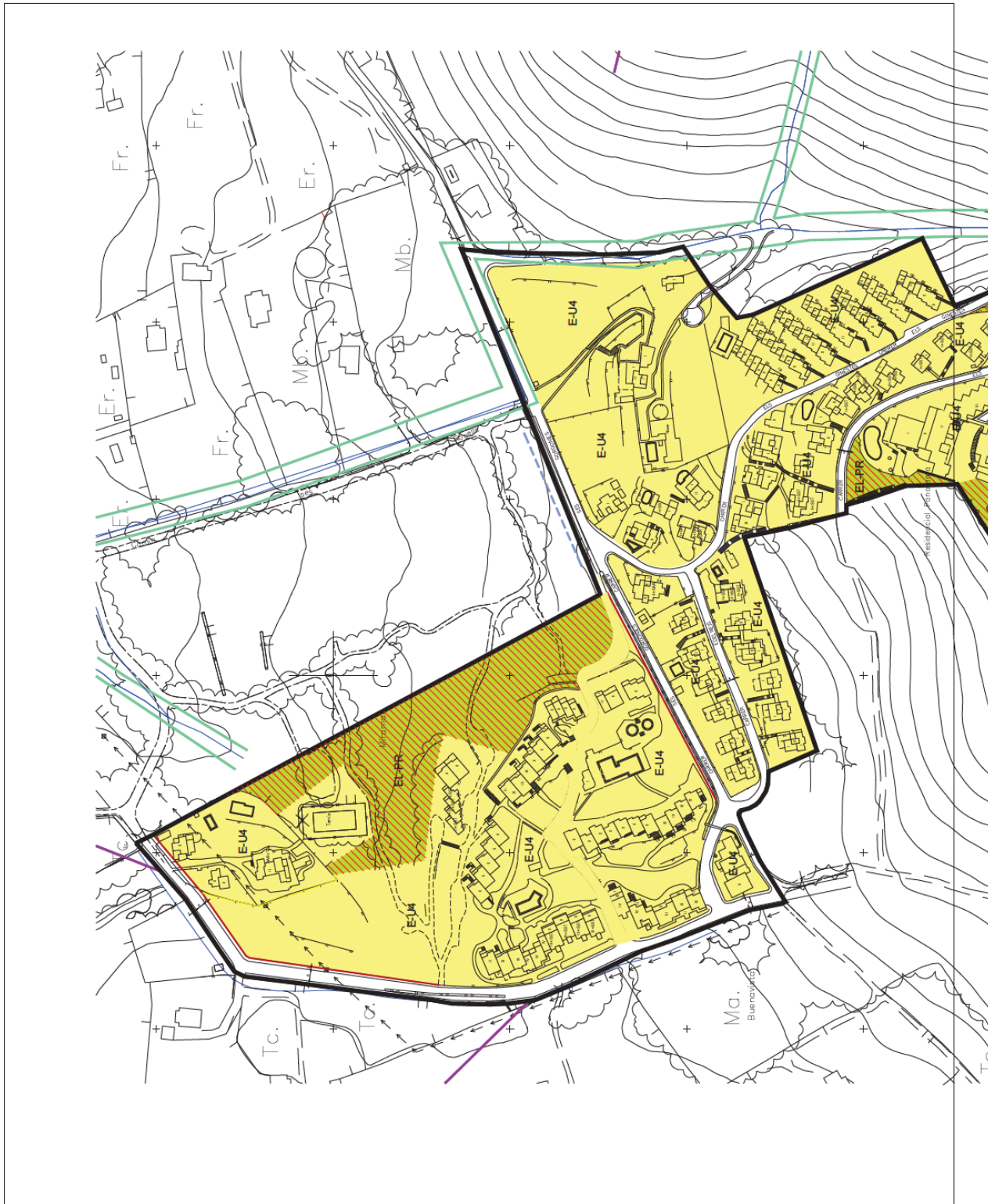
CLASSIFICACIÓ QUALIFICACIÓ DEL SÒL

PLA DE SECTORS

MODIFICACIÓ N.º 18 DE LES INIS

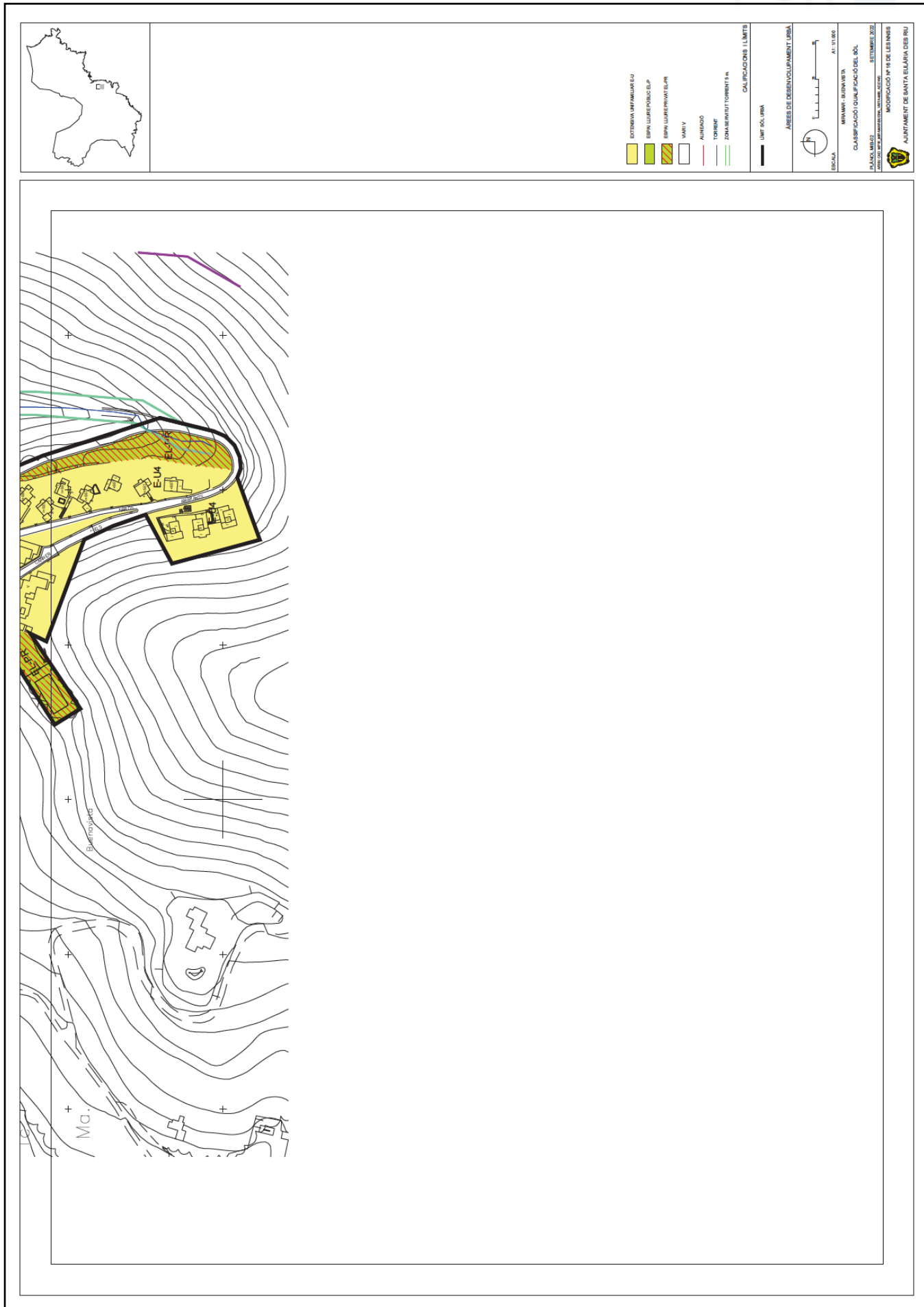
SETIMEMBRE 2022

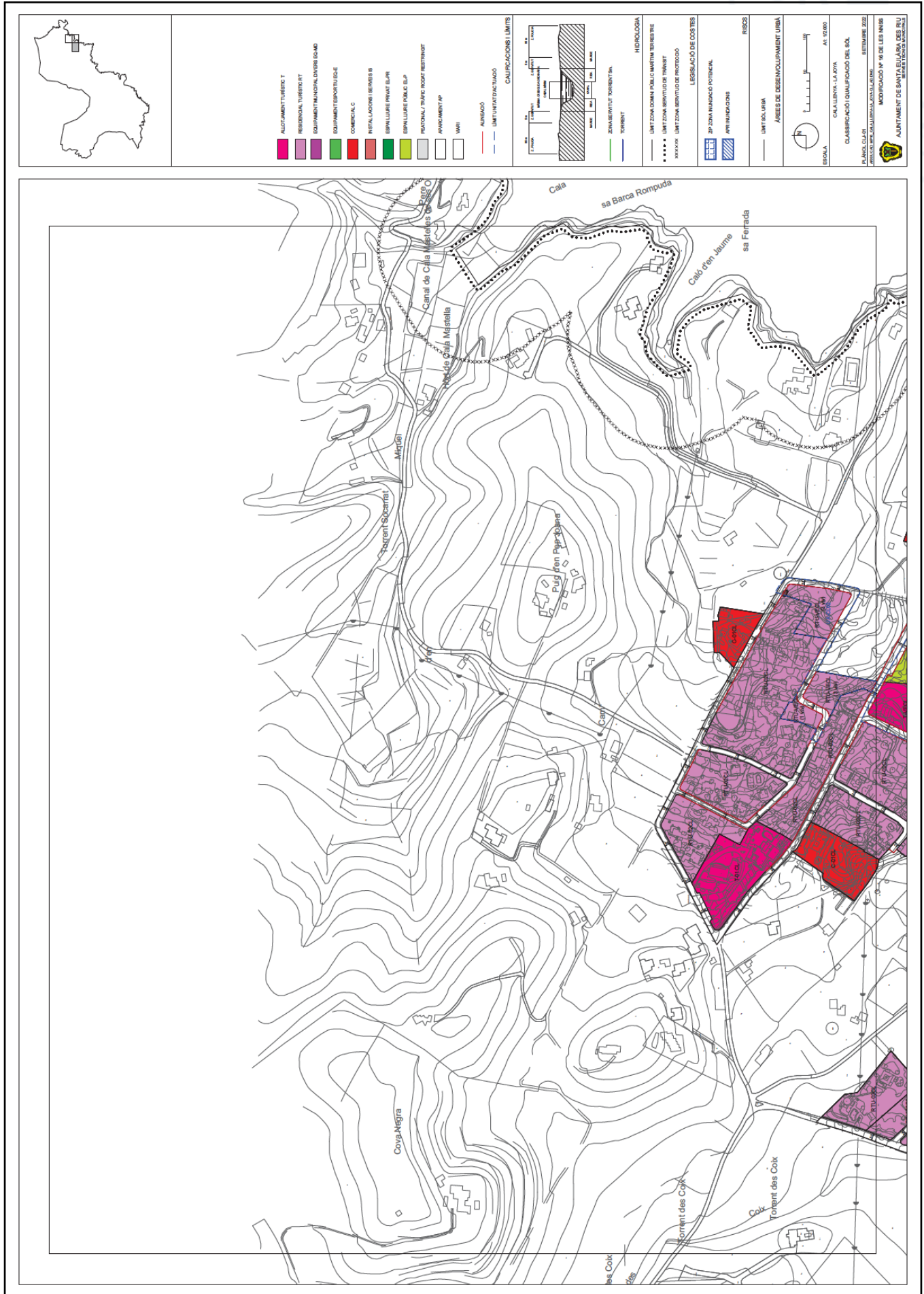
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU





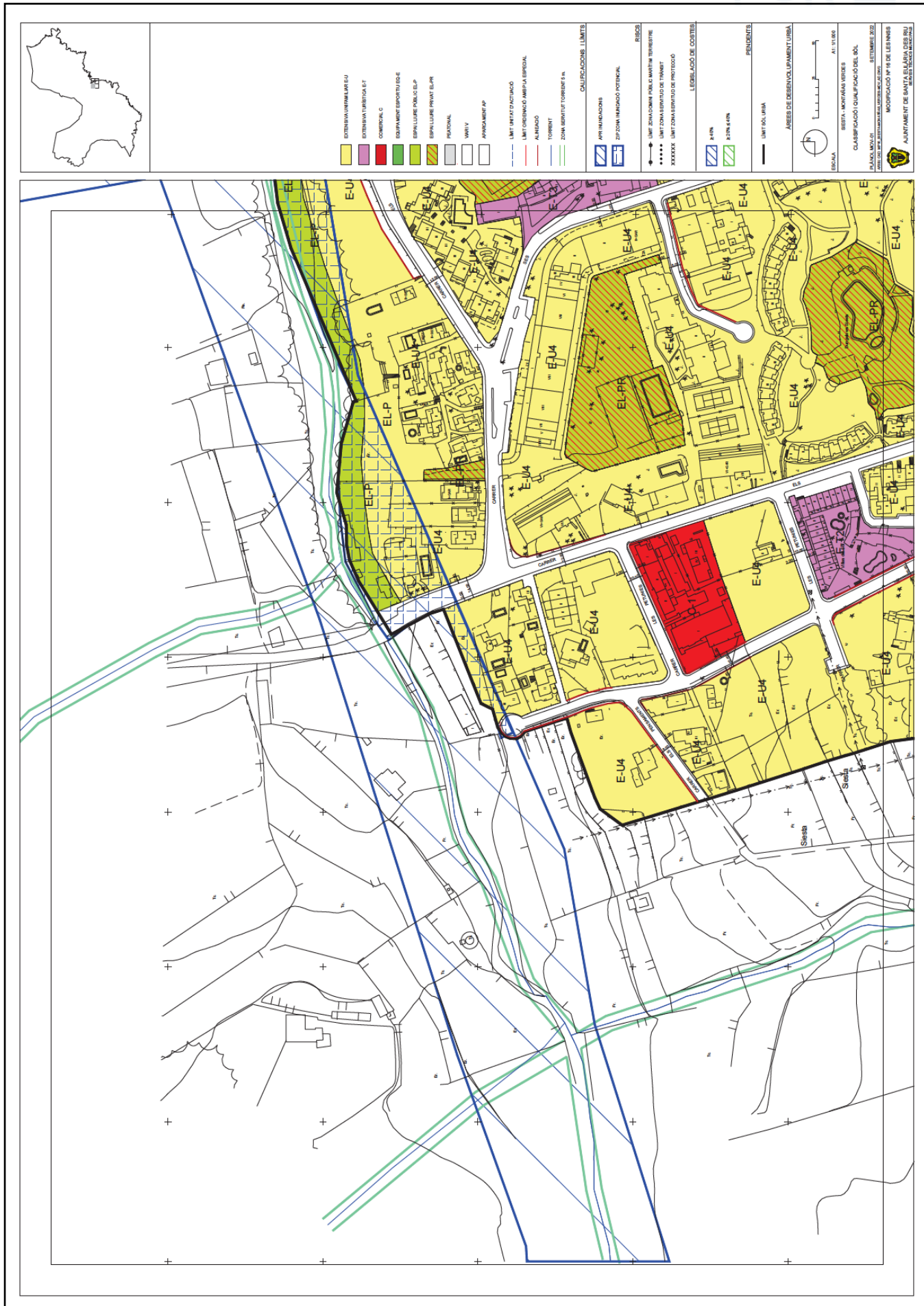
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/60/1136202>





<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2023/60/1136202>



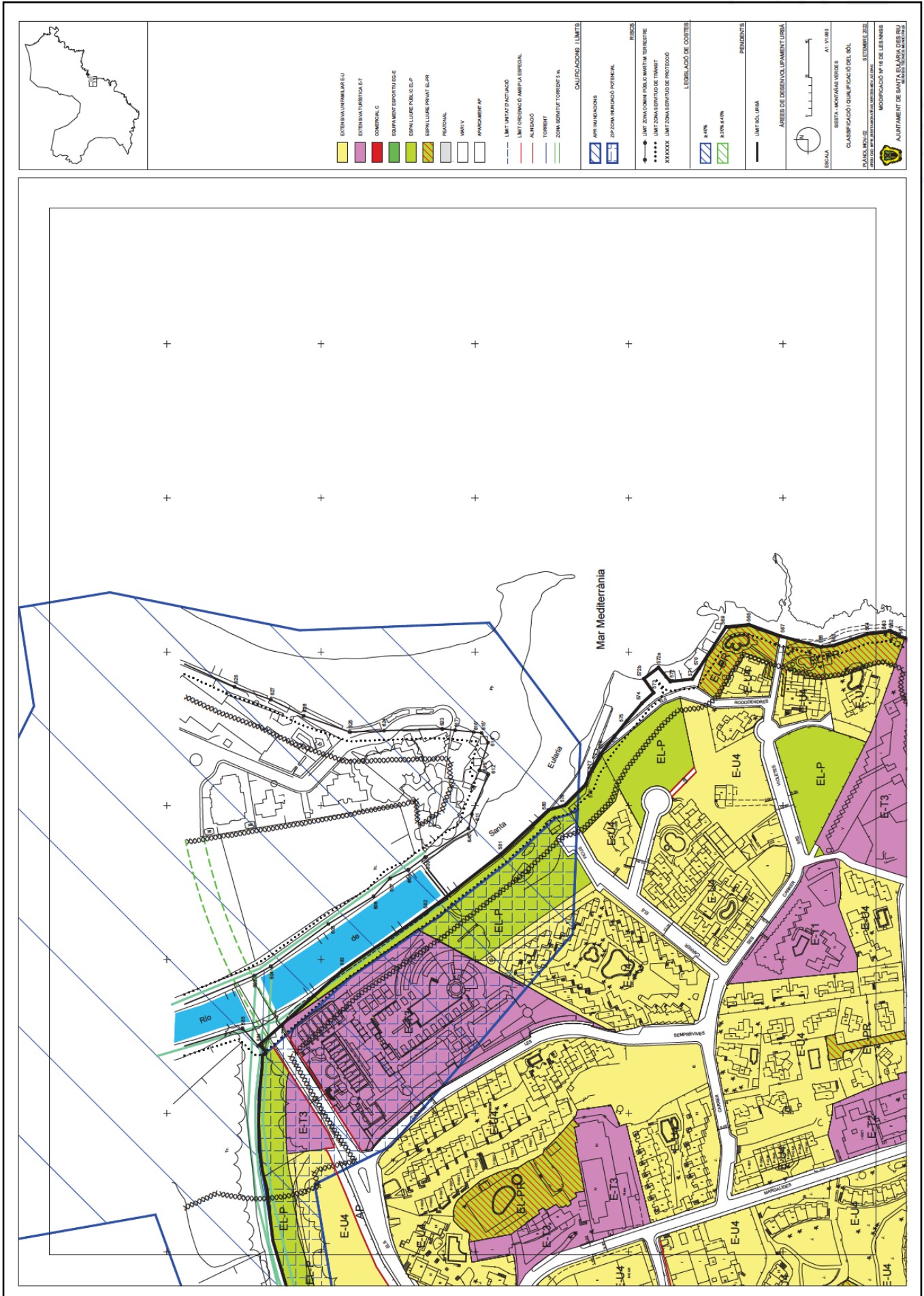


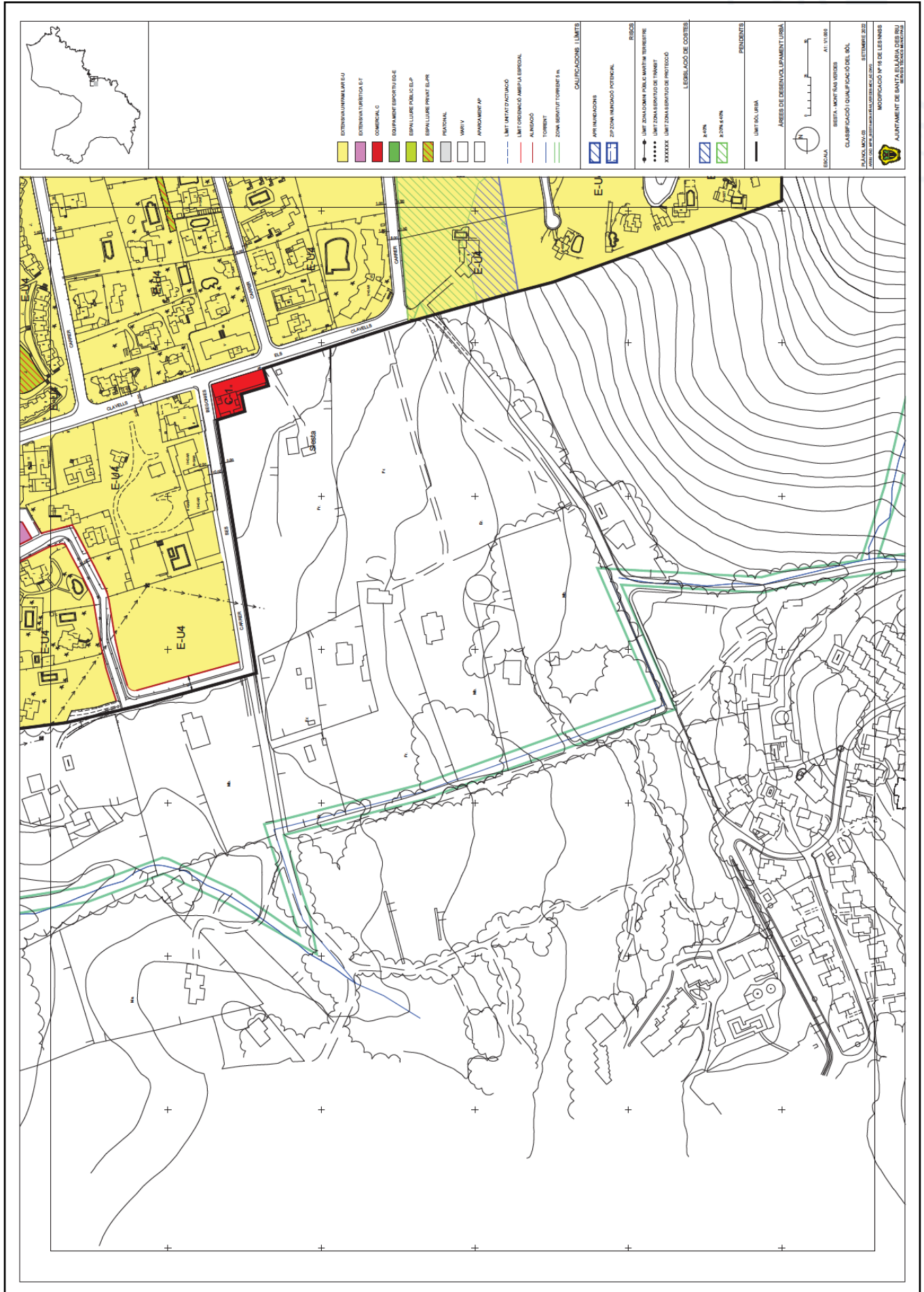
<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2023/60/1136202>





<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2023/60/1136202>



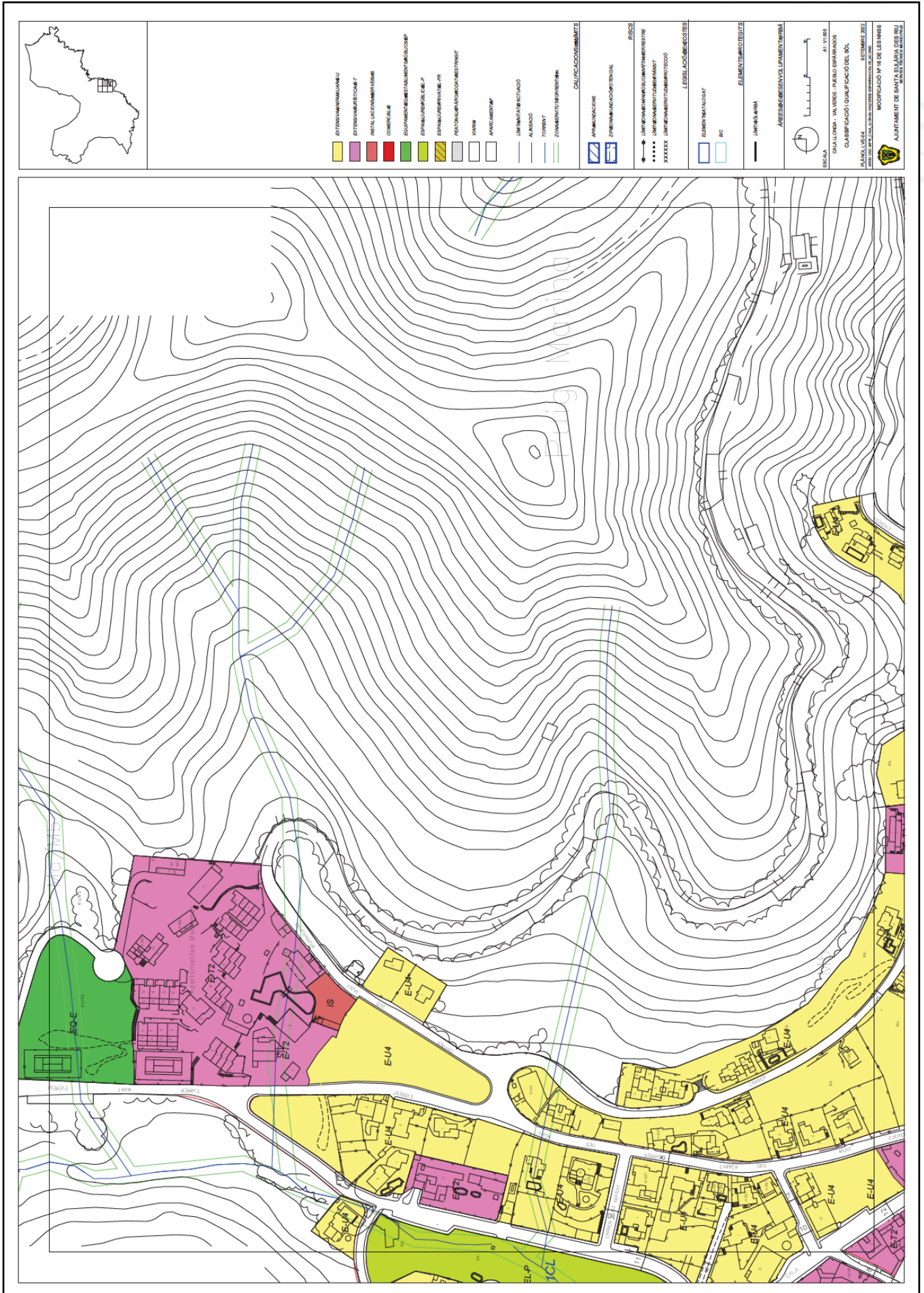


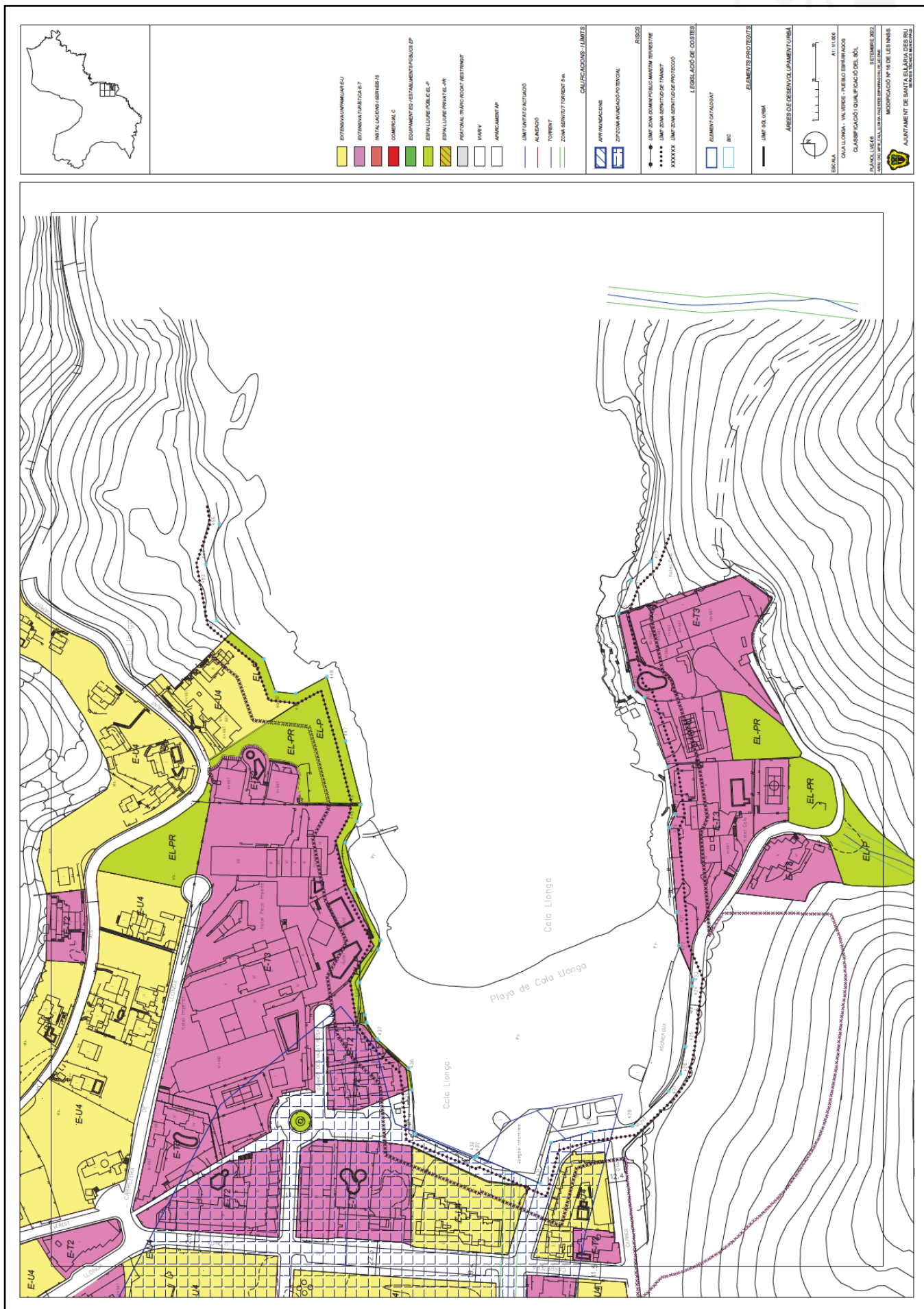
<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2023/60/1136202>





<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2023/60/1136202>



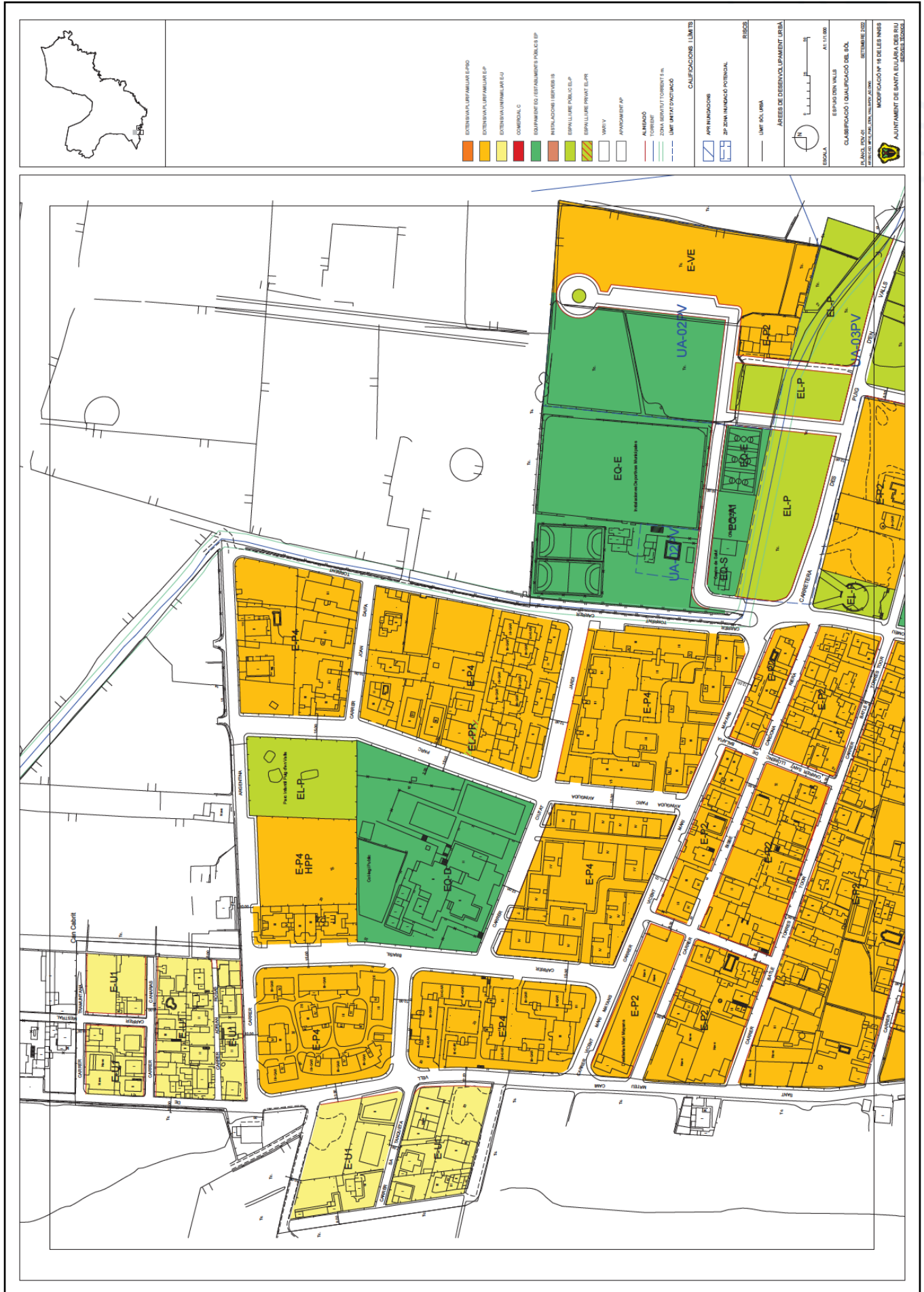


<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2023/60/1136202>



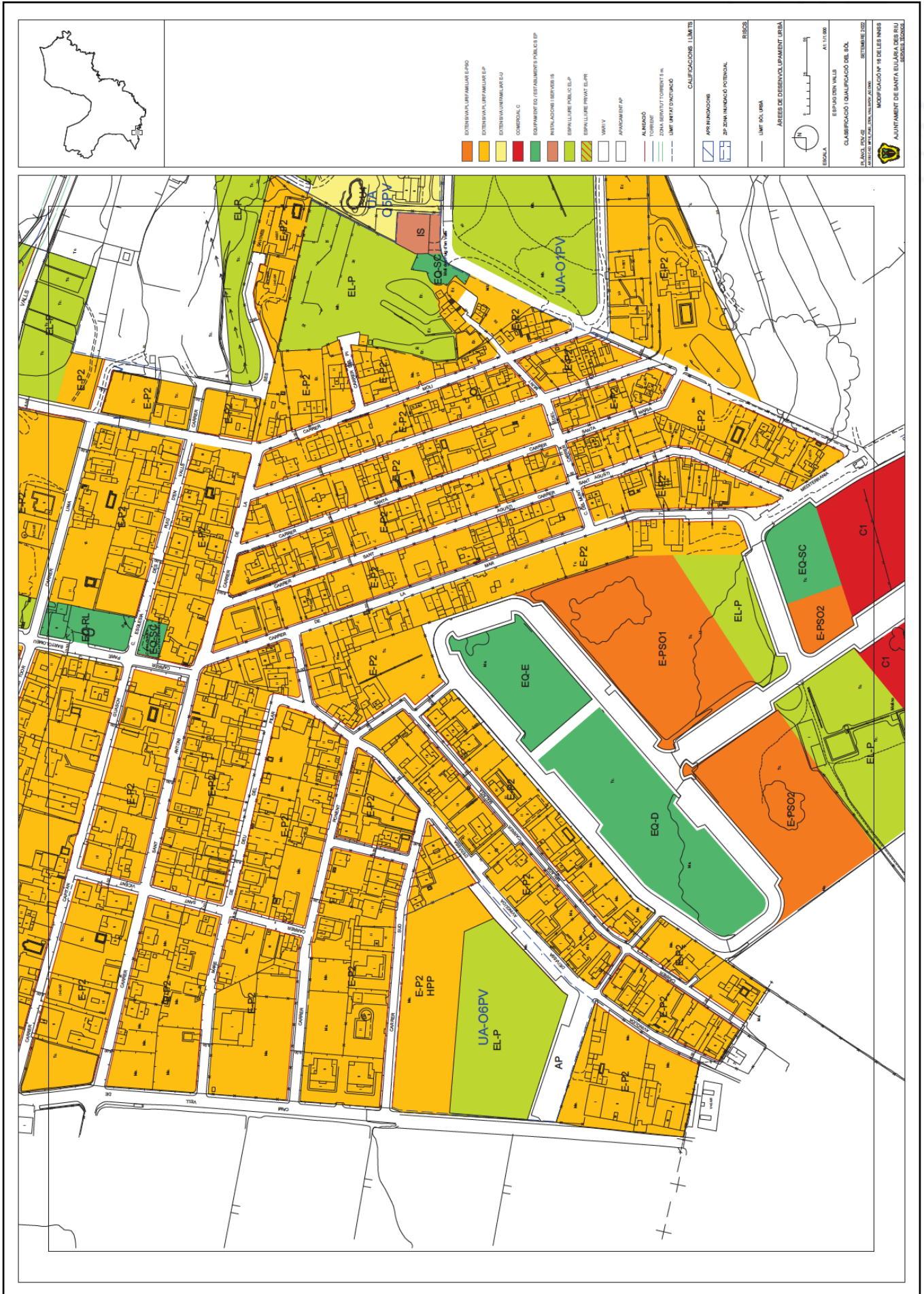


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/60/1136202>





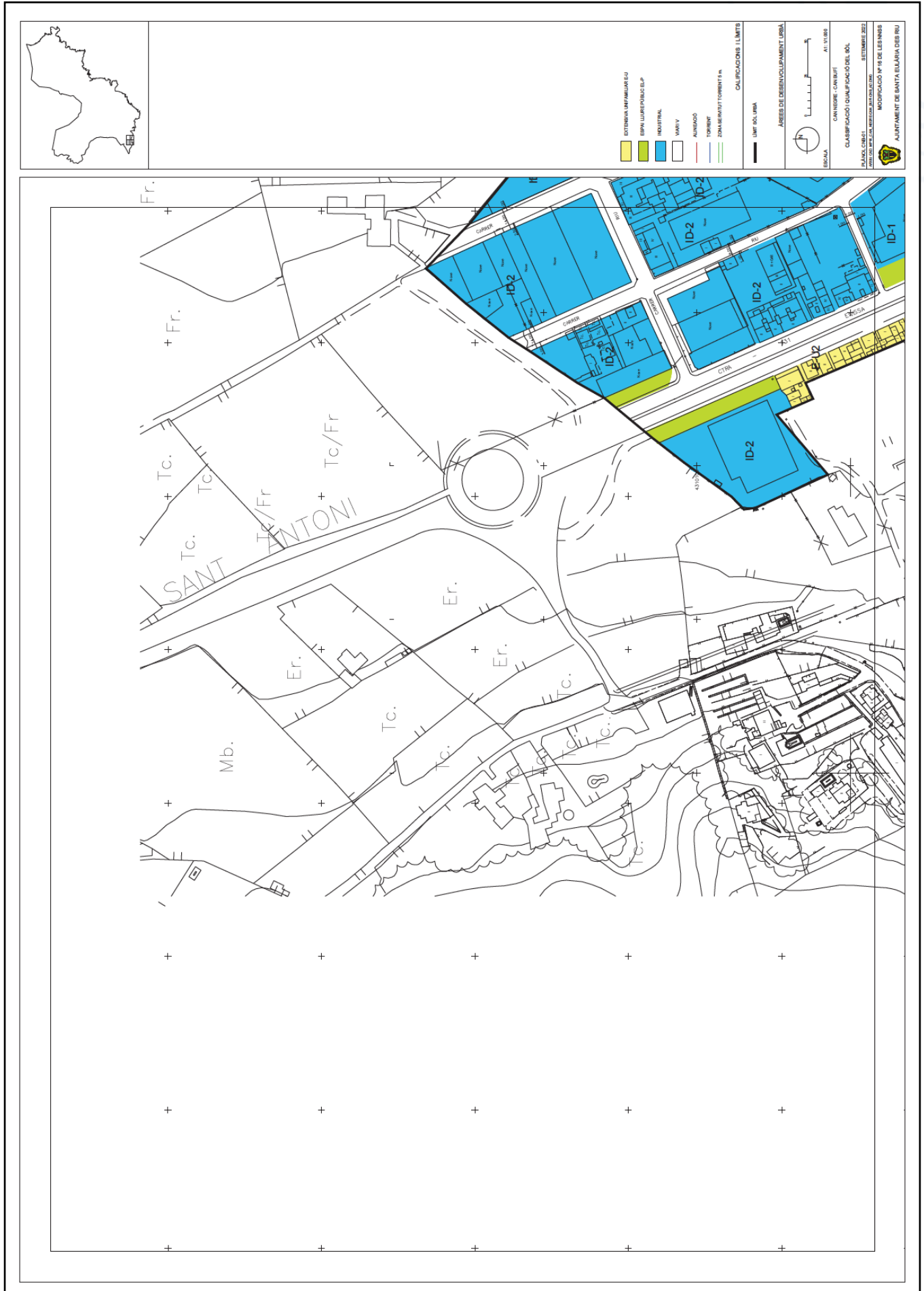
<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2023/60/1136202>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/60/1136202>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/60/1136202>

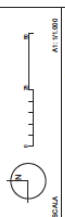




- EXTENSIVA IMPERMEABLE U
- EPVA LUMINIPUBLIC EL-P
- INDUSTRIAL
- VARI V
- ALIBRIGAD
- TORBENT
- ZONA SERVITUT TORBENT Fr

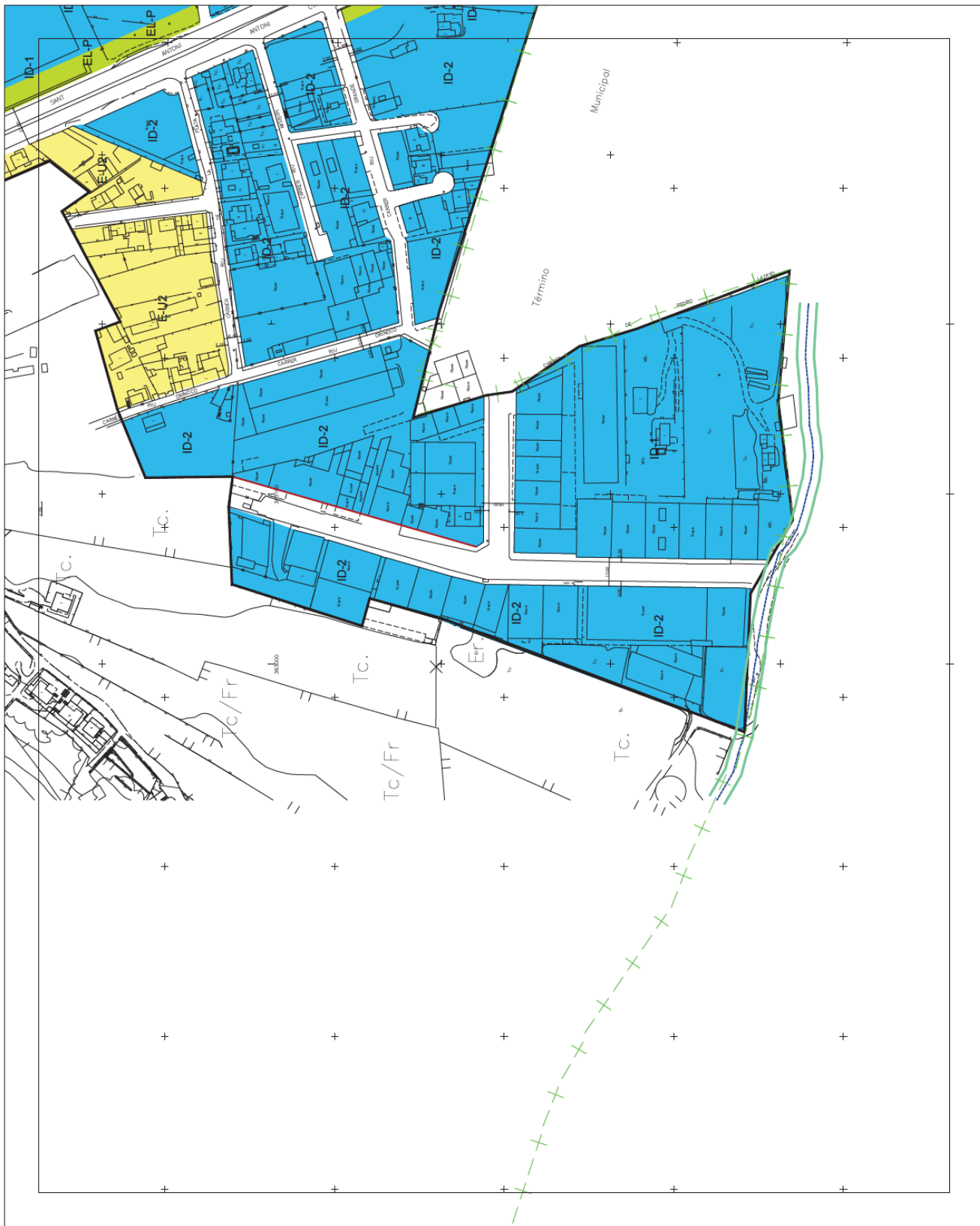
CALIFICACIONS I LÍMITS
 LÍMIT DEL SÒL

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ



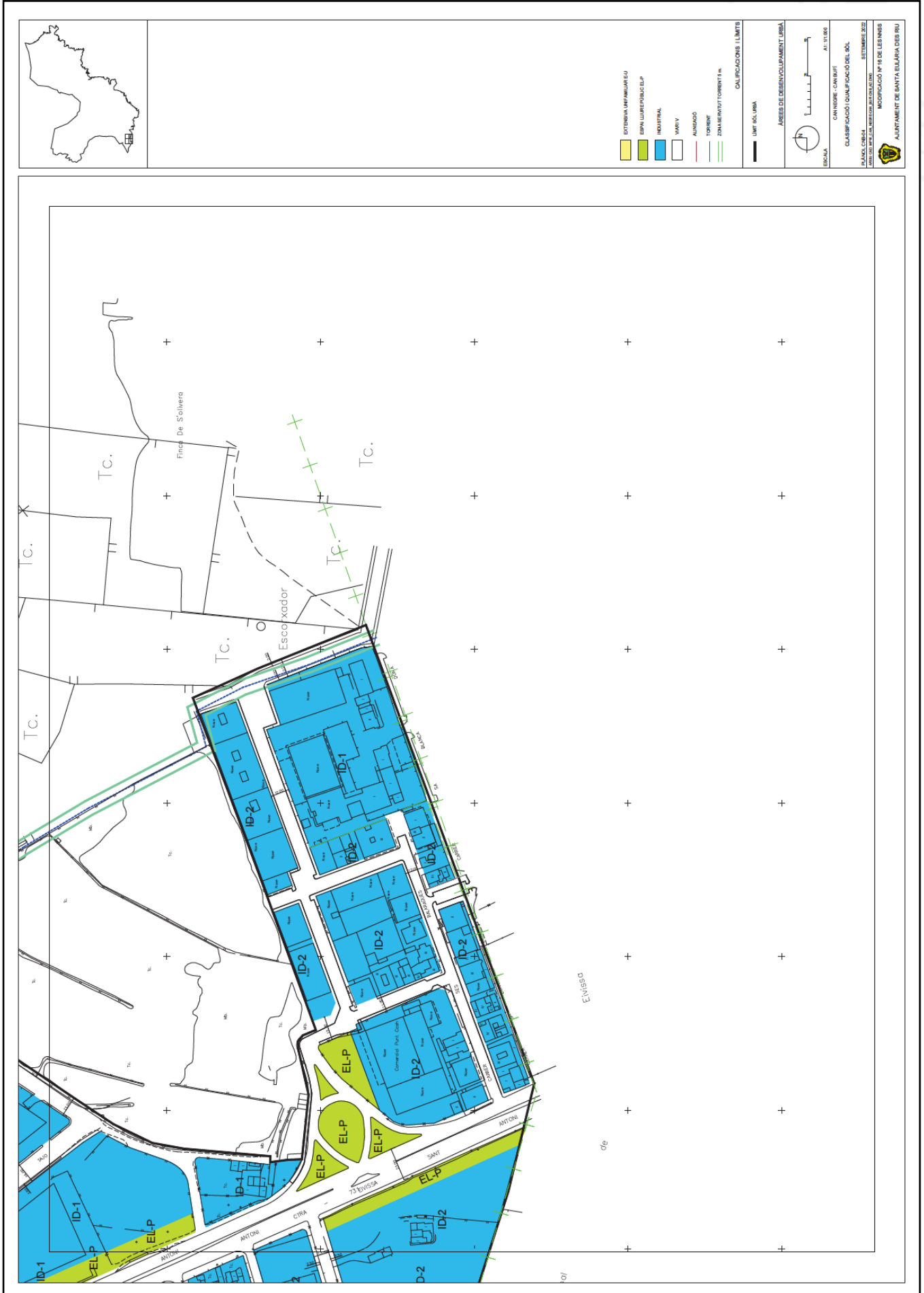
CANVI DE NOM I CANVI
 CLASSIFICACIÓ QUALIFICACIÓ DEL SÒL

PLA DE DIBUIX I REGISTRE MUNICIPAL - SETEMBRE 2022
 MODIFICACIÓ N° 18 DE LES PLANES
 AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU



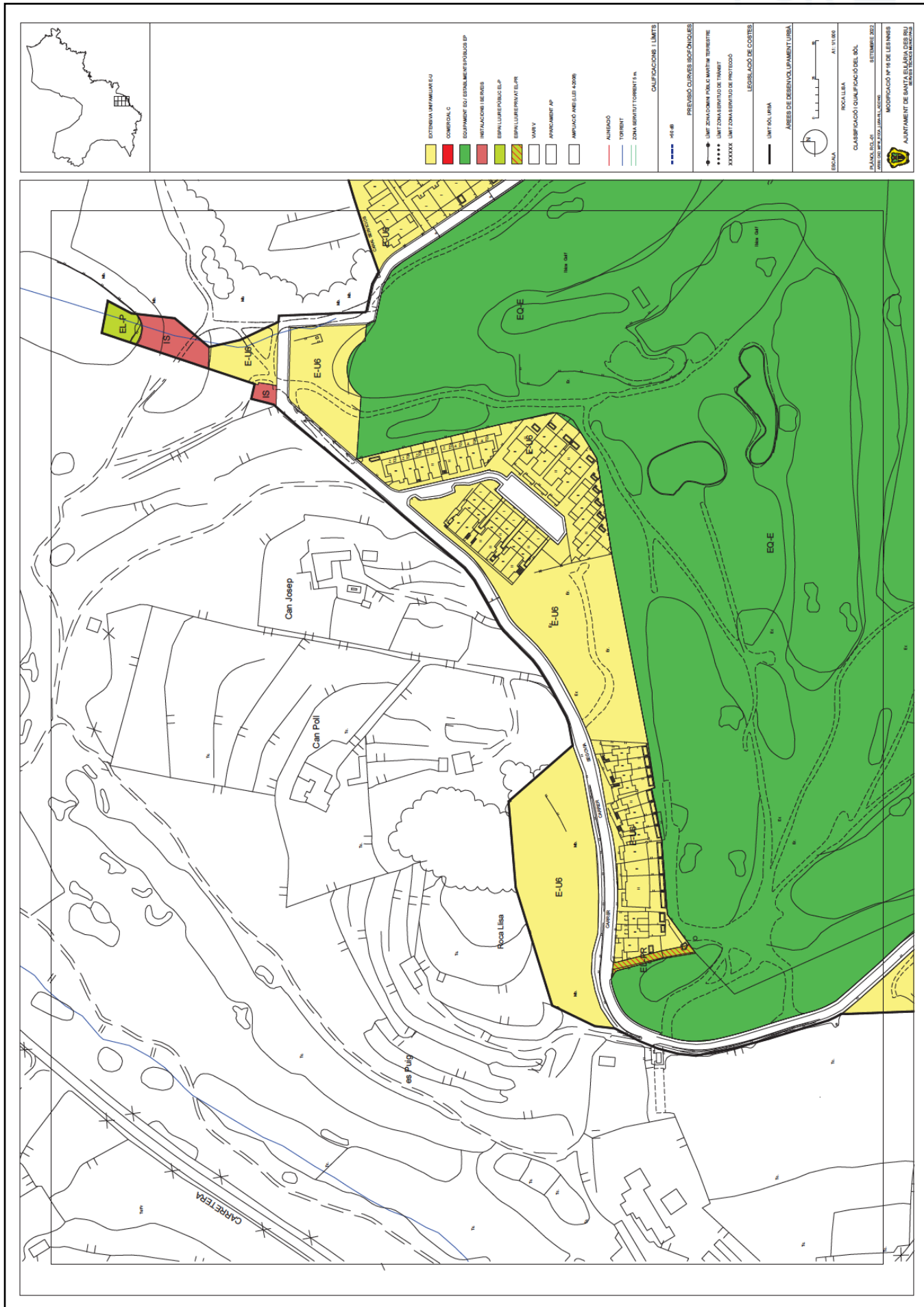


<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2023/60/1136202>



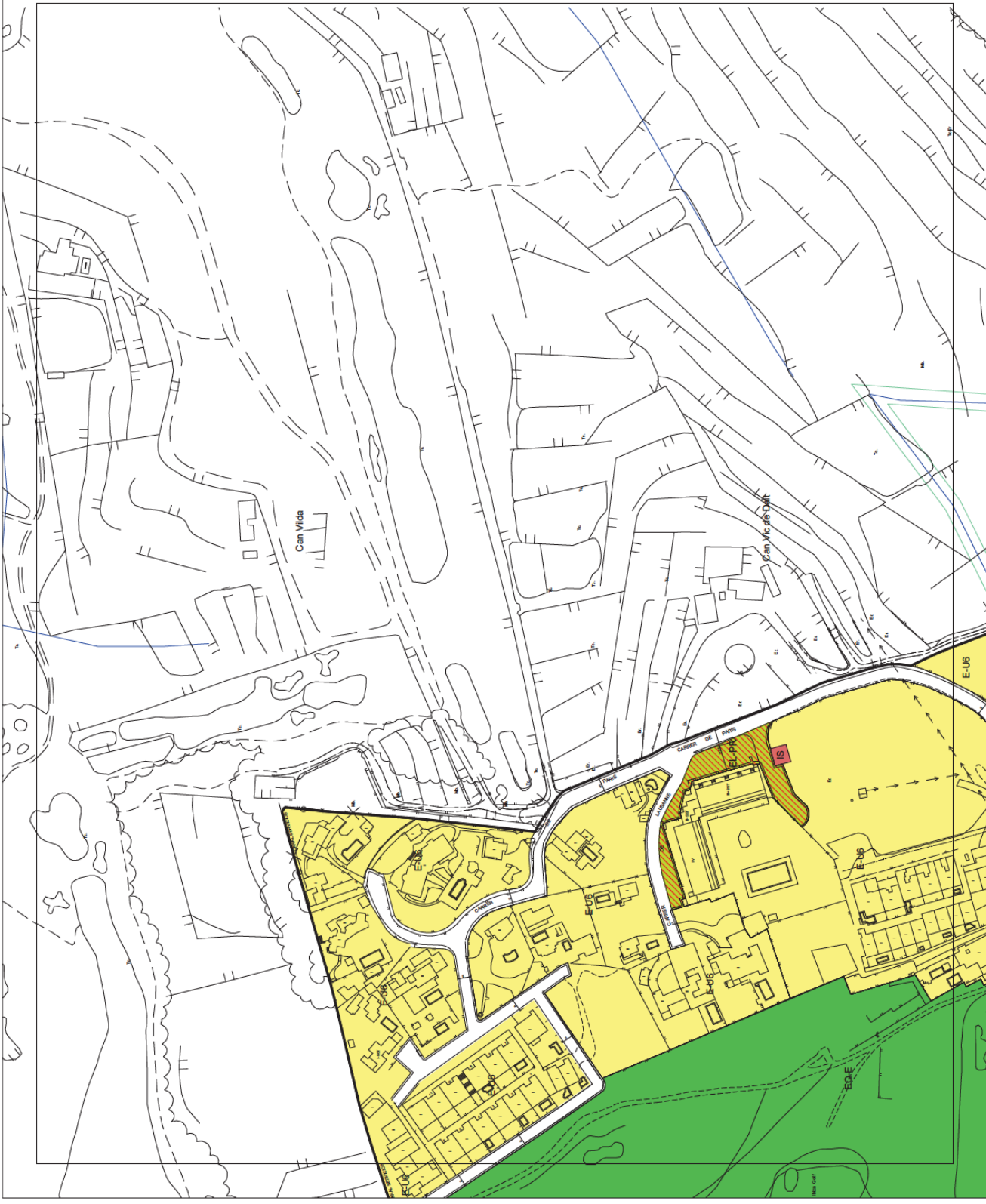


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/60/1136202>



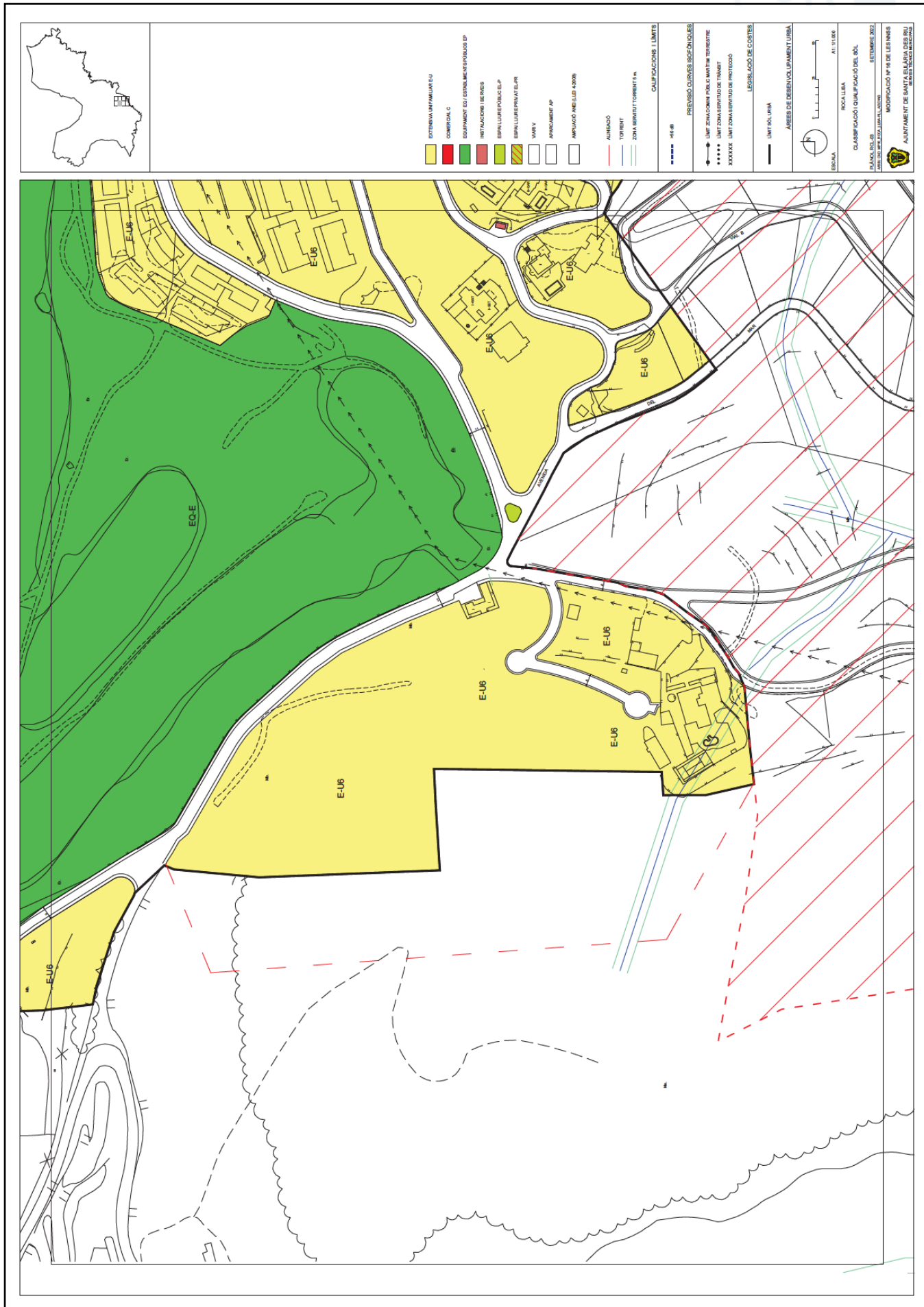


EXTENSIVA VAFAMUJA EU	COMERCIAL C	EQUIPAMENT EOI ESTABLIMENT POLIUS EP	INFRAECONOMIA HERBES	ESPALLURENÇAL EP	ESPALLURENÇAL ELP	VANY	APARCAMENT AP	AMPLIACIÓ ANEJES R20R
ARIACIÓ	TORRENT	ZONA SERVITUT TORRENT S/R	QUALIFICACIONS I LÍMITS					
40/6								
PREVISIO D'ALTRES ESPERANÇES								
LÍMIT ZONA COMUNITAT PÚBLICA MANTENIR TORRENT								
LÍMIT ZONA SERVITUT DE TORRENT								
XXXXXX LÍMIT ZONA SERVITUT DE PROTECCIÓ								
LEGISLACIÓ DE COSTES								
LÍMIT SOL ÚRIA								
ÀREES DE DESENVOLUPAMENT ÚRIA								
ESCALA 1:11.000								
INICIALMENTE								
CLASSIFICACIÓ QUALIFICACIÓ DEL SÒL								
PLANNING DE SPATIAL PLANNING								
MODIFICACIÓ N.º 18 DE LES INIS								
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU								



<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2023/60/1136202>



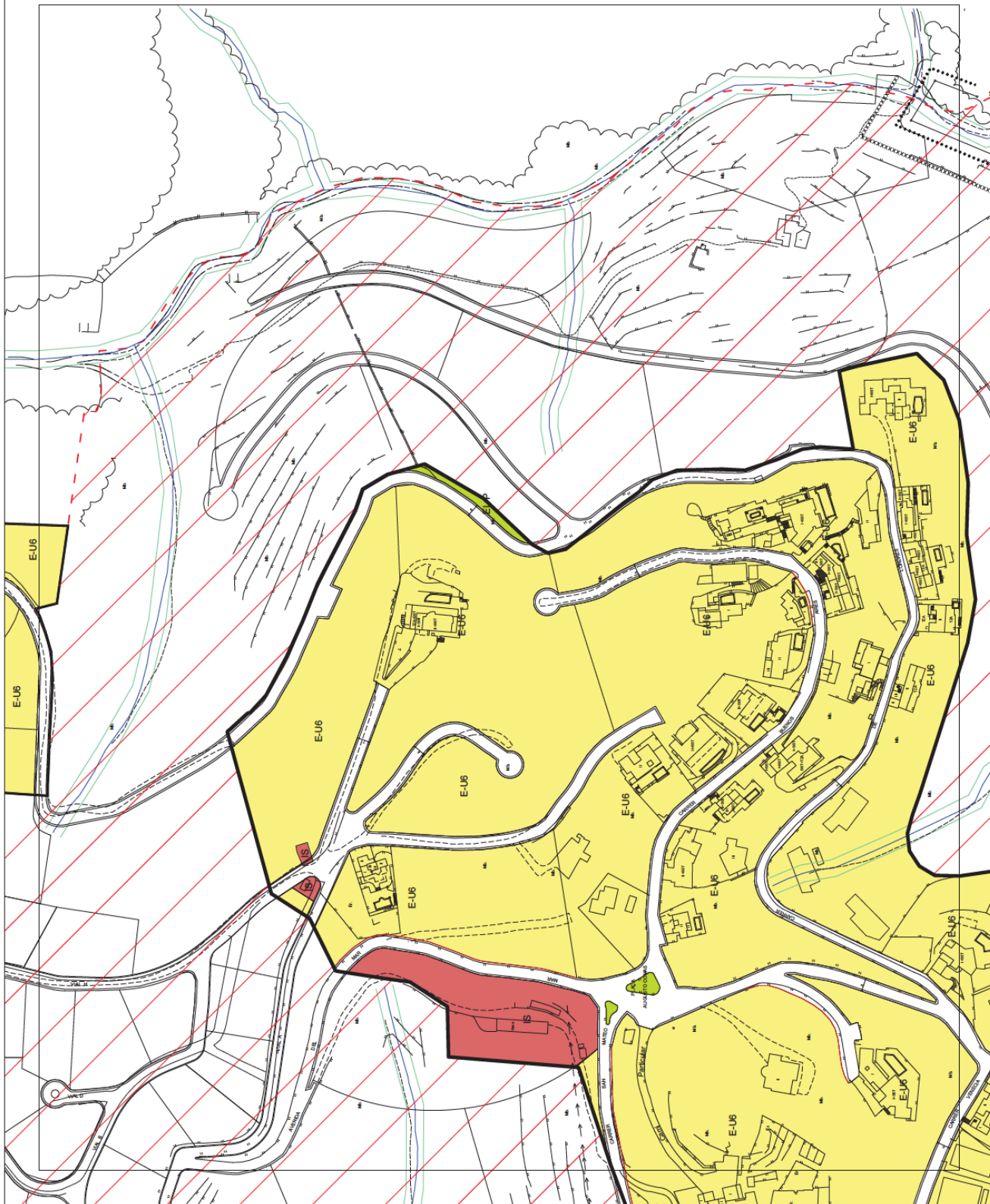


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/60/1136202>



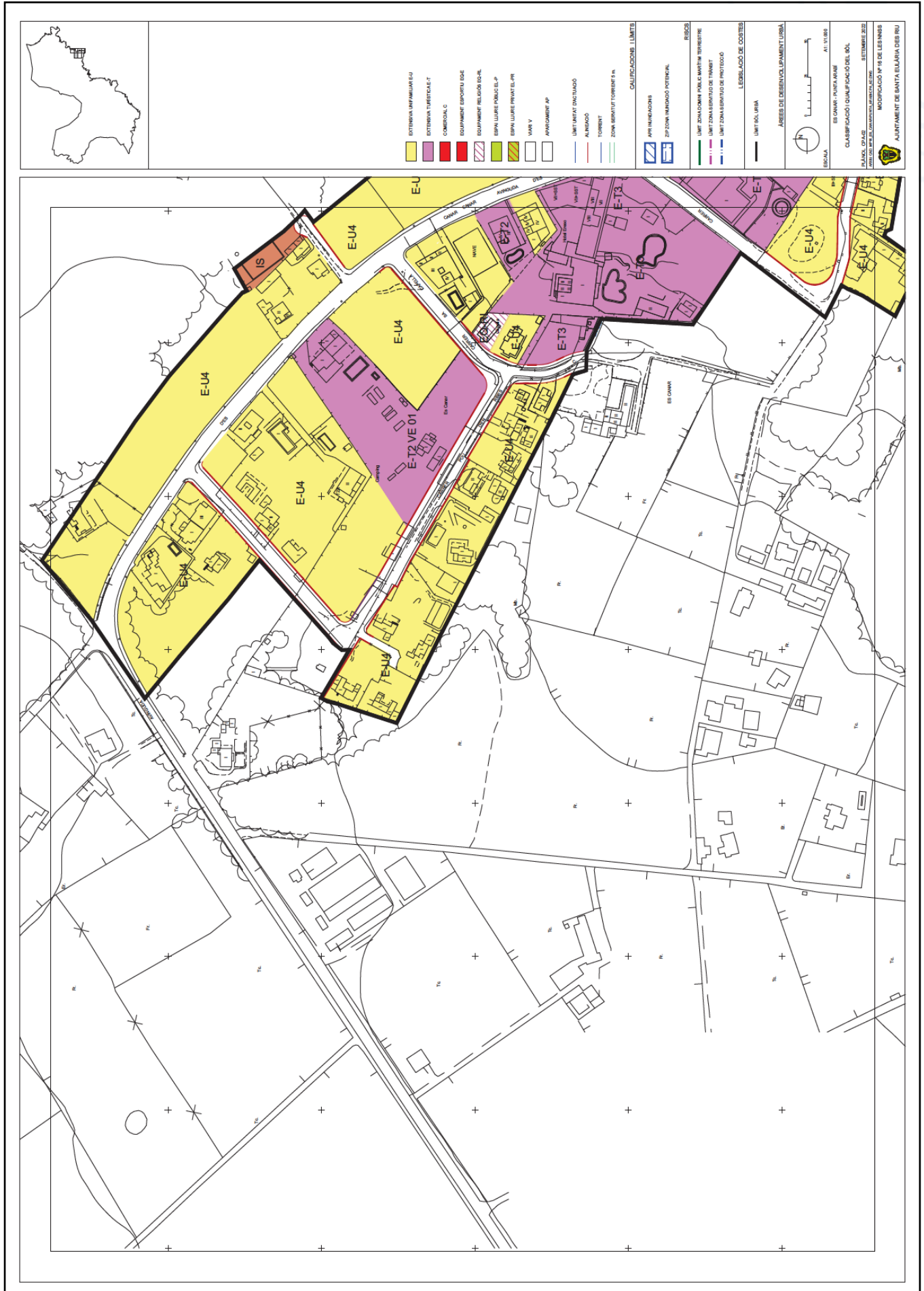


	EXTENSIÓ VAPFAMUE EU
	COMERCIAL C
	EQUIPAMENT EU ESTABLIMENT POUJOLS EP
	REFUGIACIÓ I HERBES
	ESPALLUREPUBLIC EP
	ESPALLUREPRIVATELPR
	VANY V
	APARCAMENT AP
	AMPLIACIÓ ANE LLS R20R
	ABRIGACIÓ
	TORNENT
	ZONA SERVITUT TORNENT Fm
	QUALIFICACIÓ LÍMITS
	40/6
	PREVISIO CLAVES SOFIZANCES
	UNIT ZON COMAR PUBLI MANTEN TORRENTE
	UNIT ZON SERVITUT DE TORNENT
	XXXXXX UNIT ZON SERVITUT DE PROTECCIÓ
	LEGISLACIÓ DE COSTES
	UNIT SOL UBA
	ÀREES DE DESVOLUPAMENT UBA
	ESCALA
	1:11.000
	INICIALIA
	CLASSIFICACIÓ QUALIFICACIÓ DEL SÒL
	PLANNING DE LA CIUTAT I ZONAL
	MODIFICACIÓ N 18 DE LES LÍNIES
	SETIMENT DEB
	AUTAJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/60/1136202>



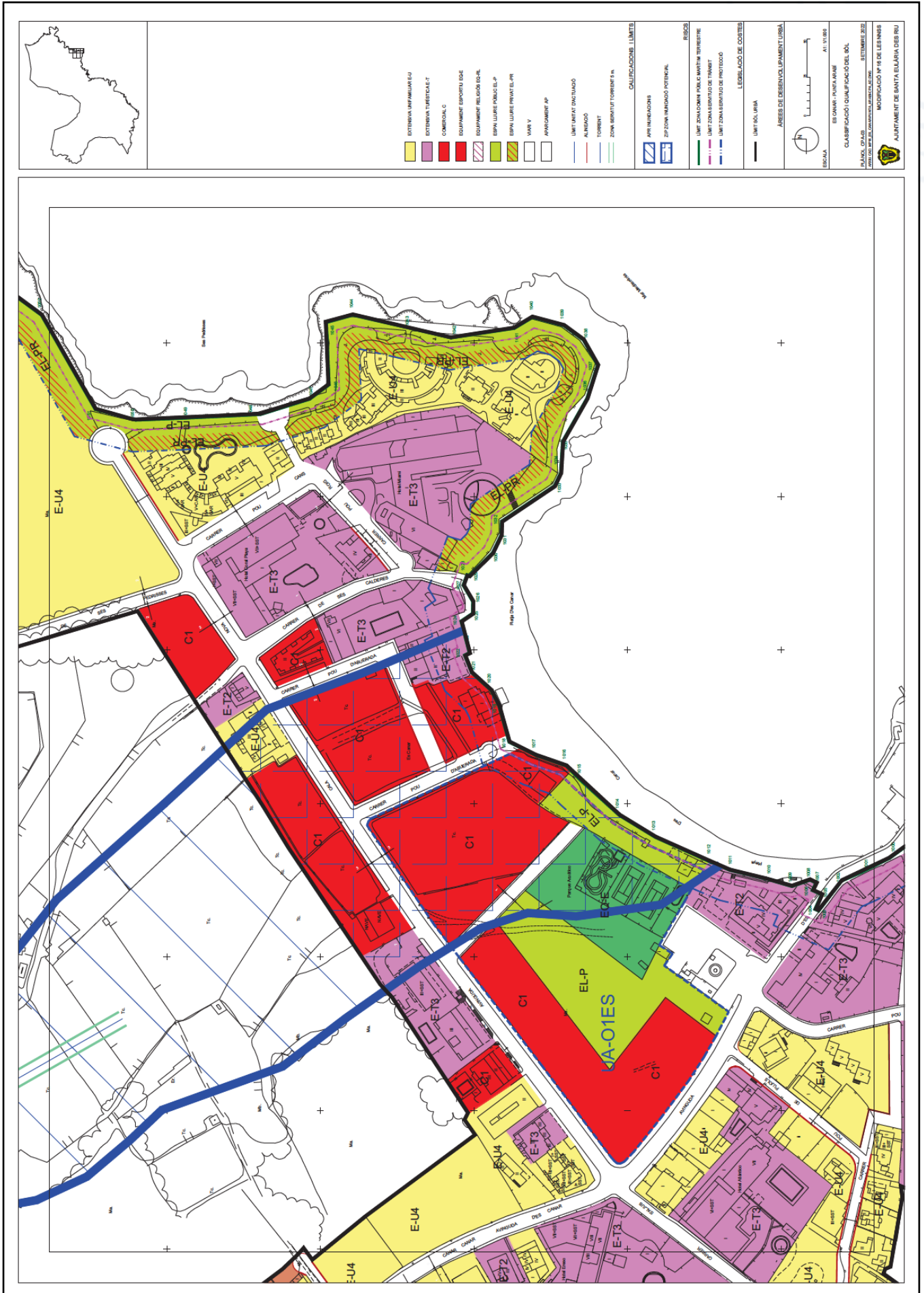


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/60/1136202>



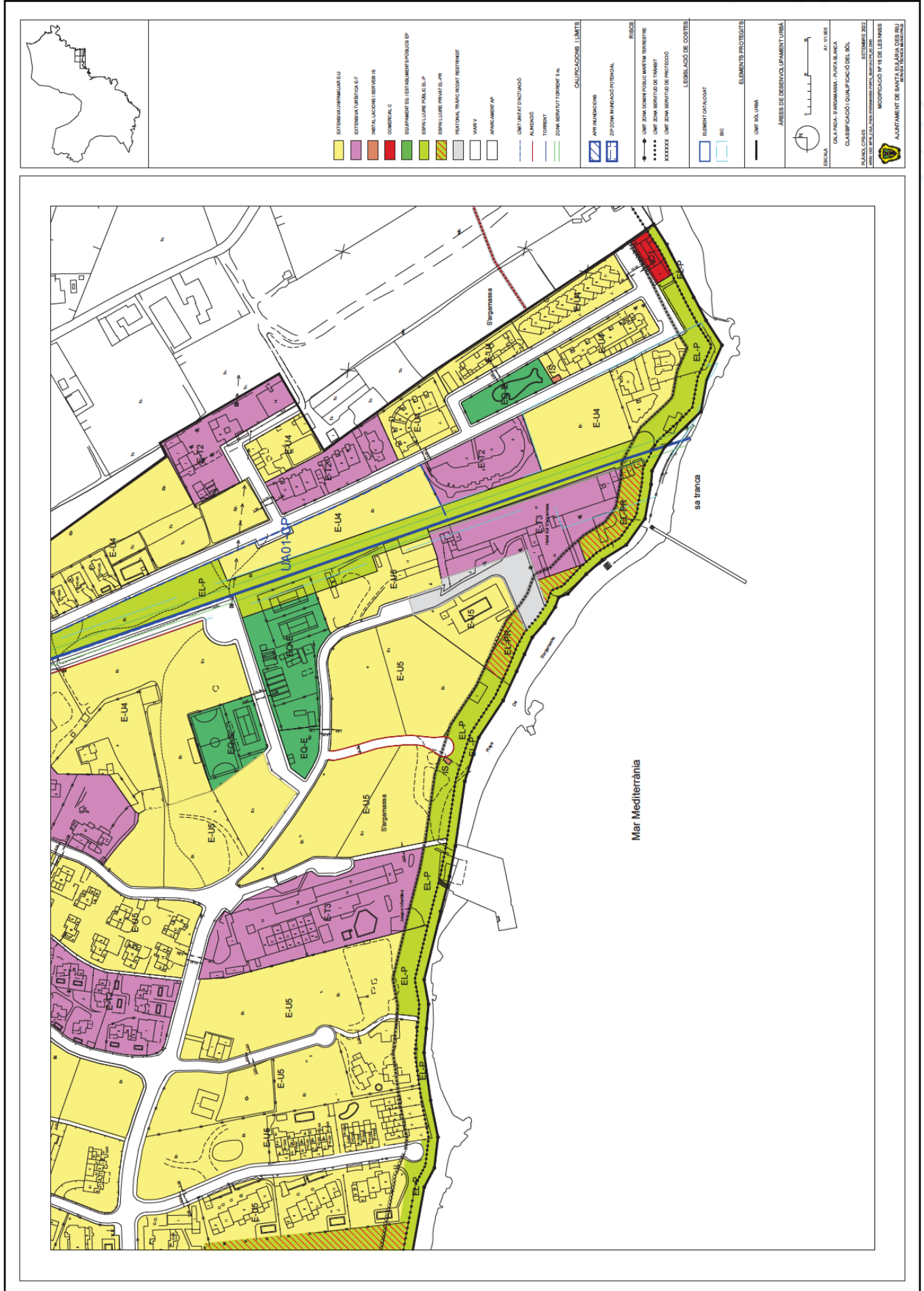


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/60/1136202>



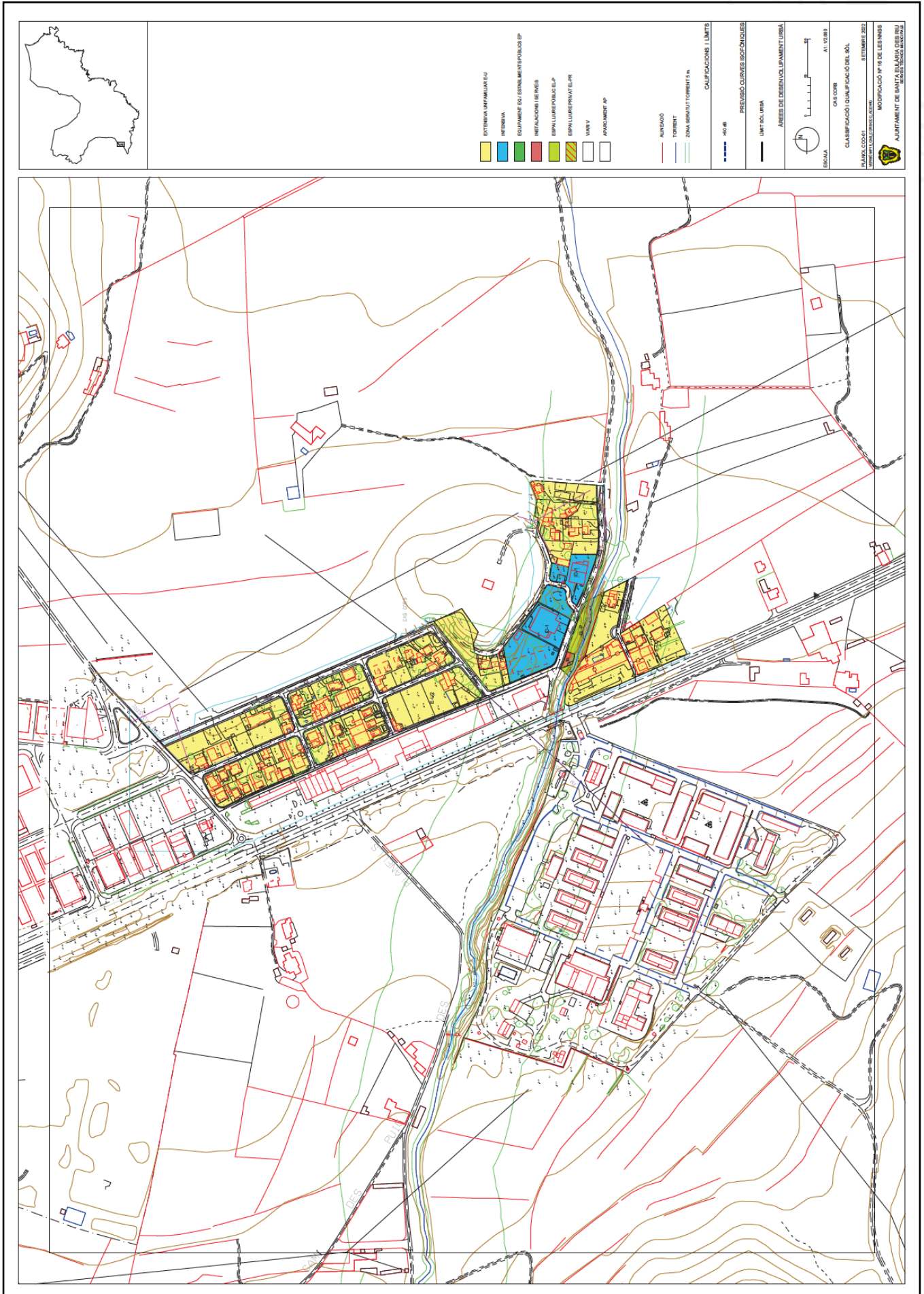


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/60/1136202>



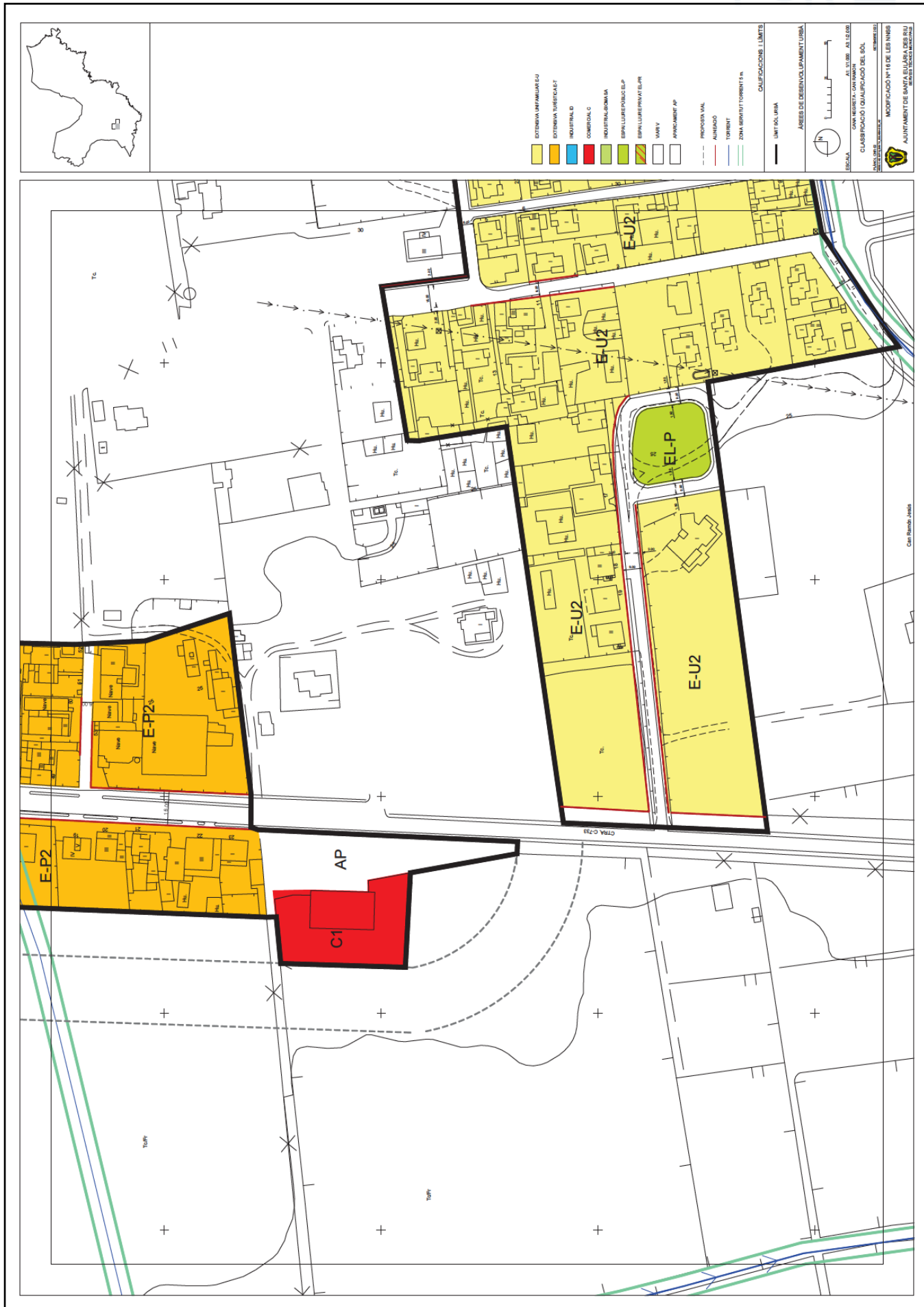


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/60/1136202>



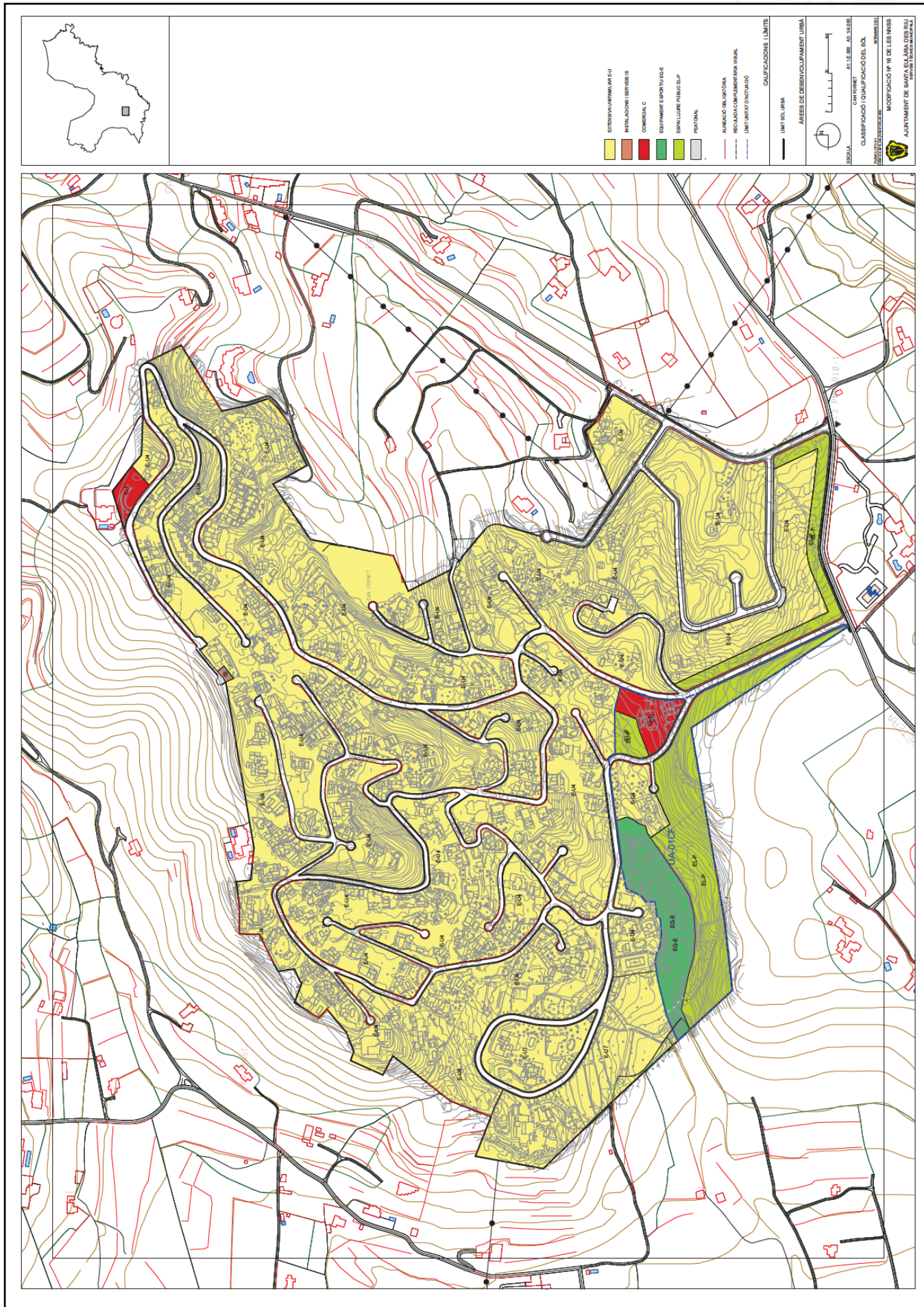


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/60/1136202>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/60/1136202>



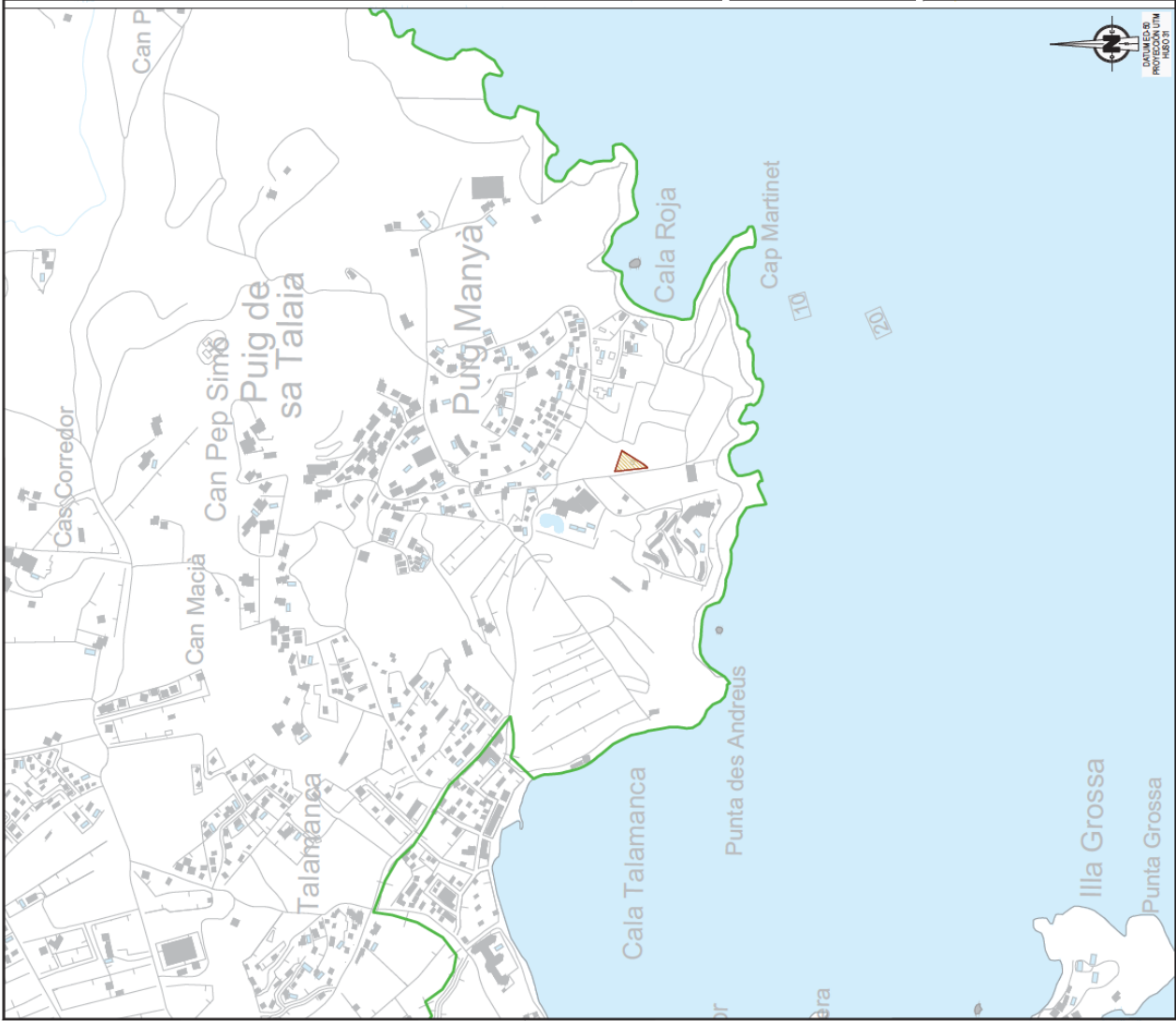


LEYENDA DE ZONA DE SERVICIO AEROPORTUARIO

- ZONA DE SERVICIO AEROPORTUARIO
- ÁREA DE CAUTELA
- TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA EULÀRIA DES RIU
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES



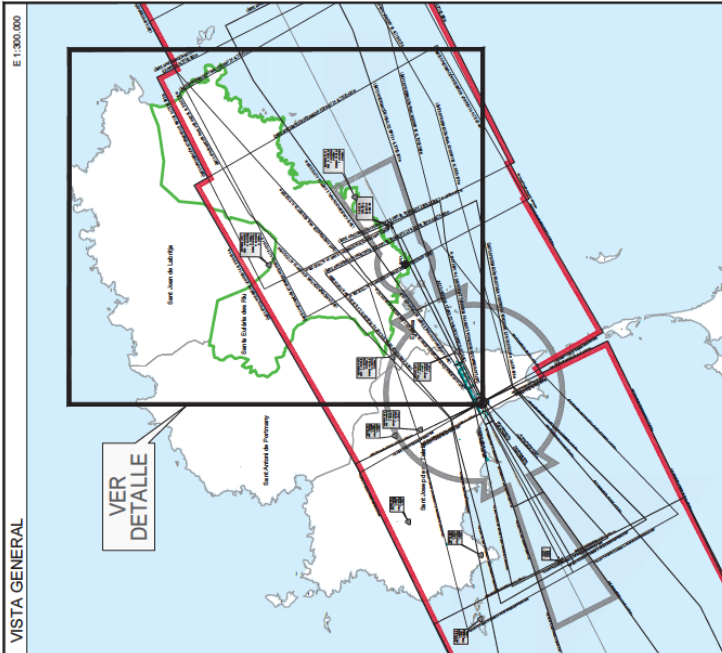
AEROPUERTO DE IBIZA	
PLAN DIRECTOR	
ZONA DE SERVICIO AEROPORTUARIO Y ÁREA DE CAUTELA AEROPORTUARIA	
ESCALA 1:10.000	FECHA OCTUBRE 2021
B.P.	210448
PLANO	1



FIRMADO

FIRMADO por : FERRIÀ I DÍAZ, IREUGAS POMO, ALVARO JOSE. A fecha: 25/10/2022 05:44 PM
 SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACION AEREA
 MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
 Verificable en <https://sede.mtrma.gob.es>
 Total folios: 4 (3 de 4) - Código Seguro de Verificación: MF0M0258138D13E7F781805DC7D





LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO DE AERONAVES
- CURVA DE NIVEL
- TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA EULÀRIA DES RIU
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

ESCALA	1:100.000	EXP.	210448	PLANO	2.2
FECHA	OCTUBRE 2021				
AEROPUERTO DE IBIZA					
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS					
SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES					
REAL DECRETO 732/2015					

