



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

21265

Aprobación definitiva de la modificación puntual número 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del T.M. de Santa Eulària des Riu. Regulación de las actividades complementarias contempladas por la Ley 8/2012, de 19 de junio, del Turismo de les Illes Balears

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu en sesión ordinaria celebrada en fecha 14 de noviembre de 2014 ha sido aprobada con carácter definitivo la modificación puntual número 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del T.M. de Santa Eulària des Riu. Regulación de las actividades complementarias contempladas por la Ley 8/2012, de 19 de junio, del Turismo de les Illes Balears, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

Primero.- Aprobar definitivamente la Modificación puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu. Regulación de las actividades complementarias contempladas por la Ley 8/2012, de 19 de junio, del Turismo en las Illes Balears”, con resolución de las alegaciones presentadas en plazo durante el trámite de información pública en el sentido que se desprende de los informes emitidos sobre las mismas, que esta Corporación asume plenamente como motivación de esta resolución en cuanto a su estimación y desestimación conforme al siguiente detalle:

Alegación 1. RGE 12443 de 10.06.14.- Desestimar, pero restringir la posibilidad de implantación en zona comercial C de las actividades d3), a cuyo efecto debe de modificarse el artículo 6.3.06.4.2;

Alegación 2. RGE nº 12474 de 10.06.14. Desestimar, pero restringir la posibilidad de implantación en zona comercial C de las actividades d3);

Alegación 3. RGE 12485 de 10.06.14; Desestimar;

Alegación 4. RGE 12667 de 13.06.14. Desestimar;

Alegación 5. RGE 17.06.14 nº 12864. Aceptar parcialmente.

Segundo.- Publicar el contenido del presente acuerdo en el Boletín Oficial de les Illes Balears así como en la web municipal el contenido completo de la presente modificación nº 7 de las NNSS.

Tercero.- Practíquese notificación individualizada a cuantos han formulado alegaciones durante el período de información pública la parte del contenido del informe emitido en contestación a las alegaciones formuladas, que ha servido de base para la adopción del presente acuerdo.

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

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears, con sede en Palma (Mallorca) en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime pertinente.

En aplicación de los artículos 70.2 y 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a su publicación.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Introducción

1 La Modificación puntual número 7 de las NNSS de Santa Eulària des Riu (NNSS), viene básicamente a regular y restringir la posibilidad de implantación de las actividades complementarias de las de alojamiento turístico relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento tales como discotecas, cafés concierto, etc. que, con carácter general, permite la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de les Illes Balears, y cuya posible implantación en el municipio ha generado cierta alarma social, ya que Santa Eulària des Riu ha apostado



siempre por un turismo familiar y de calidad y evitado la implantación de determinada oferta complementaria que, por su tamaño y características, siempre se ha estimado que provocaría impactos negativos tanto en la población residente como en el propio sector turístico.

El turismo familiar, junto con la ausencia de determinadas actividades de oferta de ocio, constituye uno de los elementos diferenciadores de la oferta turística del municipio, que la dota de un valor añadido y es una imagen para su promoción turística que se desea mantener y potenciar, conjugando y armonizando el buen funcionamiento del sector turístico con un desarrollo económico sostenible y una convivencia pacífica con la población residente en el municipio.

Por ello, en fecha 15.03.2013 se adoptó por el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu acuerdo plenario mediante el que se suspendió el otorgamiento de licencias, autorizaciones, actividades y usos de determinadas actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, en todos los establecimientos turísticos relacionados en el artículo 26 de dicha Ley, a fin de que se formulara la adaptación del régimen de usos del suelo contenido en las Normas Subsidiarias al nuevo régimen establecido en la Ley 8/2012, adaptación que, como antes se ha dicho, es el objetivo básico de ésta Modificación número 7 de las NNSS.

2 Además de lo anterior, la Modificación puntual número 7 incorpora a las NNUU mediante la alteración de su artículo 4.3.01 Deber de conservación de las edificaciones, una nueva regulación de las actuaciones factibles en los casos en que los restos arqueológicos descubiertos con ocasión de una obra o actuación deban de mantenerse in situ en aplicación de la legislación de patrimonio histórico artístico, regulación que se establece de forma similar a como ya resulta contemplada en otros instrumentos de planeamiento.

Antecedentes

3 La Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears ha tenido una especial incidencia en el régimen de los usos del suelo que las NNSS definen, ya que éstas configuran dicho régimen en base al principio, aplicado prácticamente con carácter en el planeamiento de la Comunidad Autónoma, según el cual todos los usos no incluidos como permitidos en cada régimen de usos se consideran prohibidos, tal y como señalan las Normas urbanísticas de las NNSS (NNUU) en su artículo 5.2.01.

Dicho principio se manifiesta igualmente en el apartado primero del artículo 5.2.03 de las NNUU, en que se regula el régimen de compatibilidad de usos, y en el que se señala asimismo que los usos que no figuran expresamente como admitidos se encuentran prohibidos.

Las NNSS, en consonancia con dicho principio y a efectos de fijar el régimen de los usos del suelo, se han limitado pues a fijar los usos que se admiten en las distintas categorías de suelo que definen, sin establecer prohibición alguna de usos con carácter específico.

4 Por su parte, la Ley 8/2012 se basa, para la regulación de los usos que establece, en el principio opuesto, es decir, el de que todos los usos no expresamente prohibidos se encuentran permitidos y, además, flexibiliza el principio de uso exclusivo que la anterior Ley turística contenía, determinando en su artículo 32 como usos compatibles y secundarios al turístico, entre otros, los establecimientos públicos, los recreativos o de entretenimiento, las actividades turísticas definidas en el artículo 61 de la Ley (centros turísticos de recreo, deportivos, culturales, lúdicos y de turismo activo) así como cualquier otro que suponga un incentivo al turismo no estacional y de calidad.

La Disposición transitoria quinta de Ley por su parte, establece que hasta la aprobación de la disposición reglamentaria que lo regule, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley, siempre que el uso compatible y secundario no esté expresamente prohibido por el instrumento de planeamiento correspondiente y cuya superficie edificada no supere el 30% de la total del establecimiento.

5 De lo anterior deriva que, dado que las NNSS vigentes no prohíben expresamente ningún uso, la totalidad de usos contemplados en el artículo 32.4 como compatibles y secundarios al turístico, y entre ellos las actividades complementarias de las de alojamiento turístico relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento al inicio citadas, están en la actualidad y con carácter general permitidos en todo el término municipal, en contra del criterio general antes citado de evitar la implantación de la oferta complementaria que pueda afectar negativamente a la población residente y al sector turístico.

Determinaciones iniciales del proyecto en relación con las actividades complementarias

6 Para definir la nueva regulación de las posibilidades de implantación de las actividades complementarias de las de alojamiento turístico relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento, la Modificación:

6.1 Introduce en la regulación general de los usos que se contiene en el artículo 5.2.01 de las NNUU, una nueva clasificación de los mismos según su incidencia en la movilidad del término municipal, distinguiéndolos en las categorías de:

- a. Atractores normales de movilidad, que podrán implantarse en las zonas en que resulten permitidos
- b. Atractores singulares de movilidad, que sólo podrán implantarse en los terrenos específicamente calificados para el uso pormenorizado de que se trate.

La introducción de éstas nuevas categorías tiene por objeto regular las actividades musicales de ocio y entretenimiento que, al movilizar una

gran cantidad de asistentes, ocasionan invariablemente conflictos en la movilidad del término, a cuyo efecto se determina para las mismas la necesidad de ubicación en terrenos específicamente calificados para ello y para cuya definición el planeamiento ya habrá tenido en cuenta las necesidades y condiciones de movilidad que tal tipo de actividades conlleva.

Junto con lo anterior, se ha procedido a simplificar el contenido del artículo eliminando del mismo aseveraciones obvias, reiteraciones normativas innecesarias y toda una serie de conceptos de la estructura general de los usos, como la distinción de los mismos según su titularidad o utilización, que luego que no tenían un reflejo normativo en la definición del régimen de usos aplicable.

Asimismo, se trae a éste artículo desde el actual artículo 5.2.03 la clasificación de los usos según su situación a fin de definir en un único artículo la totalidad de categorías luego empleadas para la regulación pormenorizada de cada uso.

6.2 Introduce en la clasificación y definiciones de los usos globales y detallados que se contienen en el artículo 5.2.02 una nueva definición más pormenorizada de los establecimientos públicos con el objeto de luego establecer una regulación más ajustada de los mismos según la calificación en la que se pretenda implantarlos, que determina que no se incluirán entre ellos los atractores singulares de movilidad (para los que se reserva la calificación específica EQ-R) y que, en función de su especialización se distinguen en:

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

En el mismo artículo, la Modificación introduce una nueva categoría de equipamientos recreativos EQ-R a fin de incorporar a tal calificación las actividades relacionadas con el uso de establecimiento público que constituyen atractores singulares de movilidad, distinguiéndose pues tales equipamientos en:

- a. Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.
- b. Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.
- c. Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluibles en el concepto de establecimiento público por constituir atractores singulares de movilidad

Junto con lo señalado, se ha procedido a simplificar el contenido del artículo, eliminando del mismo determinaciones que luego se reiteraban en la regulación específica de cada uso y que se han agrupado en el artículo 5.2.03 como luego se dirá, incluyendo el equipamiento portuario que se graficaba en planos y no se contemplaba en las NNUU y corrigiendo, en general, otros errores, reiteraciones y obviedades detectadas.

6.3 Modifica en las ordenanzas particulares de la totalidad de calificaciones contempladas por las NNSS que se contienen en los artículos 6.3.01 al 6.3.04 y 6.3.06 al 6.3.10, la regulación de los usos que en las mismas se definía incluyendo ahora en cada una de ellas la relación pormenorizada y expresa de los que se consideran usos característicos, usos admitidos y usos prohibidos, tal y como resulta de la traslación de las determinaciones genéricas que se contenían en el artículo 5.2.03 Compatibilidad de los usos en suelo urbano de las NNUU vigentes, y tal y como se deriva de la aplicación de los criterios de los órganos responsables del planeamiento relativos a las actividades complementarias de las de alojamiento turístico relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento tales como discotecas, cafés concierto, etc. que constituyen el motivo de la Modificación.

Aprovechando la Modificación, se han trasladado al artículo 5.2.03 las determinaciones específicas de cada uso que se contenían de forma dispersa en las ordenanzas particulares de cada zona y se ha incorporado para cada zona de ordenanza las normas reguladoras de la estética y composición de las edificaciones que se contenían en los artículos 6.4.01 al 6.4.04 de las NNUU a fin de establecer en un único artículo la totalidad de determinaciones por las que se regulan las distintas calificaciones contempladas por las NNSS, quedando pues sin contenido los artículos 6.4.01 al 6.4.04 del Capítulo IV del Título VI de las NNUU.

Además de lo anterior, se han incorporado en la regulación de la zona Extensiva turística las determinaciones de directa aplicación que resultan de la Ley 8/2012 y se han refundido y simplificado las determinaciones para la ordenación siguiendo un esquema idéntico para la totalidad de calificaciones, eliminando la reiteración de aspectos ya regulados en otros artículos y corrigiendo los errores y disfunciones detectados

6.4 Para completar la redefinición del régimen de los usos que la Modificación conlleva, dado que tal y como ya se ha señalado, las determinaciones genéricas que se contenían en el artículo 5.2.03 Régimen de compatibilidad de los usos en suelo urbano, se han trasladado de

forma pormenorizada a cada una de las distintas calificaciones, carece de sentido el reiterarlas en dicho artículo por lo que han sido eliminadas del mismo.

Por el contrario, en éste artículo 5.2.03, además de las anteriores, se contenían una serie de determinaciones específicas de determinados usos, que se completaban además, o reiteraban en ciertos casos, en la regulación particularizada de cada zona, por lo que se ha optado por agrupar en el artículo 5.2.03 la totalidad de determinaciones particulares antes dispersas, incluyendo tal aspecto en el título del mismo.

Aprovechando lo anterior, se han corregidos los errores y reiteraciones detectados y se han incorporado a la regulación de las actividades vinculadas a los usos de establecimiento público y equipamiento recreativo las determinaciones específicas adicionales resultantes de los criterios de los órganos responsables del planeamiento en relación con las actividades con oferta musical y/o contempladas en el artículo 60 de la Ley 8/2012, en relación con las cuales y siempre en orden a preservar de toda posible contaminación acústica el uso residencial:

- a. Se ha limitado la posibilidad de que se efectúen al aire libre únicamente a los ámbitos de las zonas turísticas de Es Figueras, Es Canar-Punta Arabí, Cala Pada-S'Argamassa y Cala Llonga-Valverde-Espárragos, al considerarse que en el resto de zonas turísticas del término predomina claramente el uso residencial sobre el de alojamiento turístico.
- b. Se ha limitado la posibilidad de su implantación en edificios en los que coexistan con los usos residenciales.
- c. Se ha prohibido su implantación en el suelo rústico del término municipal

7 Como consecuencia de las determinaciones del proyecto, y en lo específicamente referido al marco regulador actualmente vigente para las actividades complementarias de las de alojamiento turístico que permite con carácter general la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears y relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento tales como discotecas, cafés concierto, etc., tal marco resulta modificado en el sentido de que, desde la situación actual en la que la totalidad de dichos usos resultan admitidos, se pasa a una situación caracterizada, en resumen, por las siguientes restricciones:

- a. Las actividades de salas de fiesta, salas de baile, discotecas, cafés concierto, clubes de playa, etc., que faculta el artículo 60 de la Ley 8/2012, sólo resultarán permitidas en las calificaciones Comercial C, Extensiva Turística T y Equipamiento recreativo EQ-R.
- b. Las actividades anteriores sólo podrán efectuarse al aire libre en los núcleos turísticos de Es Figueras, Es Canar, S'Argamassa y Cala Llonga
- c. Fuera de las parcelas calificadas como EQ-R no se admitirá la implantación de actividades musicales que constituyan atractores singulares de movilidad
- d. Las discotecas, cafés concierto, cafés cantantes, salas de baile y salas de fiestas sólo podrán implantarse en locales en cuyo piso inmediatamente superior no exista ninguna vivienda.
- e. Las discotecas, cafés concierto y salas de baile quedan prohibidas en las calificaciones de Casco Histórico, Zona Intensiva y Zona Extensiva Plurifamiliar y Unifamiliar
- f. Las actividades de salas de fiesta, salas de baile, discotecas, cafés concierto, clubes de playa, etc., que faculta el artículo 60 de la Ley 8/2012, resultan prohibidas en el suelo rústico del término municipal y el resto de actividades con oferta musical solo podrán autorizarse cuando no constituyan atractores singulares de movilidad.
- g. Los establecimientos públicos que comprendan actividades reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego, no podrán implantarse en la franja de 500 m en torno de los límites de una parcela en la que se ubique un equipamiento docente.

Determinaciones iniciales del proyecto en relación con la conservación in situ de restos arqueológicos

8 A fin de regular las actuaciones factibles en los casos en que los restos arqueológicos descubiertos con ocasión de una obra o actuación deban de mantenerse in situ en aplicación de la legislación de patrimonio histórico artístico, la Modificación propone la incorporación al artículo 4.3.01 Deber de conservación de las edificaciones, de las NNUU vigentes, de un nuevo apartado en el que se regulen dichas actuaciones, de forma similar a como resultan contempladas en otros instrumentos de planeamiento vigentes.

Con tal finalidad se añade un nuevo apartado 3 a dicho artículo del siguiente tenor literal:

3.- Reglas específicas de aplicación cuando los restos arqueológicos hallados deban ser conservados in situ.

Cuando en el transcurso de una obra o actuación, se produjesen hallazgos de interés arqueológico que deban ser conservados in situ en aplicación de la legislación de patrimonio histórico artístico, se aplicarán las siguientes reglas:



a. Previo Estudio de detalle que demuestre que no existirá afección negativa significativa al entorno, podrá sobreelevarse la edificación prevista, o aplicarse otras soluciones técnicas, sin que resulten a tal efecto de aplicación los parámetros urbanísticos definidos por las NNUU para la calificación de que se trate que resulten incompatibles con la solución planteada.

b. No será obligatoria la reserva de aparcamiento cuando no pueda disponerse en planta sótano. Alternativamente a lo anterior y siempre que mediante Estudio de Detalle se demuestre que no existirá afección negativa significativa al entorno, los aparcamientos podrán situarse en una planta sobre rasante sin que la planta en que se ubiquen contabilice como superficie edificada. A estos efectos, el edificio podrá tener una planta más de las fijadas para la calificación de que se trate pudiendo incrementarse su altura máxima y total en un máximo de 3 metros.

Modificaciones introducidas en el proyecto como consecuencia del trámite de información pública y de los informes emitidos por otras administraciones

9 Como consecuencia de lo señalado respecto de las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública de la Modificación y respecto de lo expresado en los informes emitidos por otras administraciones se han introducido en el proyecto una serie de modificaciones que afectan a los artículos 4.3.01, 5.2.02, 5.2.03, 6.3.01, 6.3.06, 6.3.08 y 6.3.10, que se concretan en el apartado 5 de la Memoria de participación pública e informes de otras administraciones y que se recogen en el Texto refundido del Anexo 3.

Conclusión

10 De todo lo anteriormente señalado cabe deducir que la Modificación número 7 de las NNSS tiene por finalidades básicas:

a. La modificación del actual marco regulador de las actividades complementarias de las de alojamiento turístico relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento, a fin de mantener el régimen que en relación con las mismas se contenía en las NNSS definitivamente aprobadas y que se ha visto directamente modificado con la entrada en vigor de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears.

b. Regular las actuaciones factibles en los casos en que los restos arqueológicos descubiertos con ocasión de una obra o actuación deban de mantenerse in situ

Tales objetivos básicos persiguen:

a. La mejora del medio ambiente urbano y rural al resultar, por un lado, controlado un elemento gravemente perturbador del bienestar ciudadano como es el ruido que de las actividades antes citadas puede derivarse hacia el entorno y, por otro, resultar asimismo minimizados los efectos que sobre la movilidad ciudadana pueden tener los eventos multitudinarios que en relación con dichas actividades suelen plantearse.

b. La protección de los bienes integrantes del patrimonio histórico,

Por último, la Modificación conlleva una simplificación y reagrupación de determinaciones normativas básicamente encaminada a facilitar su lectura y comprensión por los usuarios y la corrección de los errores, reiteraciones, disfunciones y obviedades detectadas, aspectos ambos que se estima influirán positivamente en la seguridad jurídica de los administrados.

10 Las finalidades antes expresadas: Implementación de medidas de protección del medio ambiente urbano y rural y de los bienes integrantes del patrimonio histórico, e incremento de la seguridad jurídica de los administrados, integran los intereses generales básicos a que obedece la Modificación planteada y cuya expresión exige el artículo 3 del texto refundido de la Ley del suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA E INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES

Información pública

1 En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 128 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu de fecha 29.04.2014, se aprobó inicialmente y sometió a información pública por plazo de un mes la Modificación número 7 de las NNSS de Santa Eulària des Riu, mediante la que se establece la regulación de las actividades complementarias contempladas por la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears.

El acuerdo resultó publicado en el BOIB número 64 de fecha 10.05.2014 y en los diarios El Mundo y Diario de Ibiza de fecha 14.05.2014.

2 Como consecuencia del trámite de información pública se presentaron un total de 5 alegaciones, de las que se efectúa resumen de su contenido, informe y propuesta de resolución.

Informes de otras administraciones



3 Durante el trámite de información pública se solicitaron informes de las siguientes administraciones:

Ministerio de Fomento. Dirección General de Aviación Civil. Solicitud de fecha 21.05.2014

Consell Insular d'Eivissa. Solicitud de fecha 20.05.2014

4 Como consecuencia de las solicitudes anteriores se han recibido los siguientes informes

4.1 Departamento de Territorio del Consell Insular d'Eivissa.

Remite en fecha 10.07.2014 informe de fecha 08.07.2014 en que se señala:

a. Dado que en el apartado 6.3 del artículo 5.2.03 se incluye una regulación de actividades en suelo rústico la Modificación afecta a determinaciones estructurales por lo que debe de ser objeto de aprobación definitiva por el Consell Insular. Dicha regulación no puede establecerse en el citado artículo porque éste está incluido en el Título V de las NNUU que establece las Normas de edificación en suelo urbano. Por último, tales actividades ya resultan prohibidas por la Disposición adicional 5 del PTI.

b. Salvo que se refiera a actividades existentes, no se entiende por qué se contemplan, en el apartado 3.d2) del artículo 5.2.02 actividades con oferta musical distintas de las recogidas en el artículo 60 de la Ley, puesto que éste las abarca todas.

c. El segundo párrafo del apartado 1 del artículo 5.2.03 excluye de la regulación que se establece las actividades existentes a la entrada en vigor de las NNSS. Dichas actividades deberían someterse al régimen establecido en caso de que se modificaran.

d. Dicho párrafo excluye asimismo de la regulación las actividades que resulten declaradas de interés turístico municipal. Tal declaración viene contemplada por el artículo 74 de la Ley 8/2012, que difiere sus efectos a desarrollo reglamentario por lo que hasta tanto éste no se produzca el planeamiento no puede preverlos. La exención supone una desregulación urbanística casi completa de todos los proyectos que obtengan tal declaración, lo que constituye un tratamiento más favorable incluso que el previsto en dicha Ley para los proyectos de interés autonómico, que pueden ser dispensados del cumplimiento de los parámetros urbanísticos únicamente caso por caso y con la tramitación del correspondiente expediente.

e. La regulación de las actividades con oferta musical al aire libre es contradictoria con el criterio de preservar de toda contaminación acústica el uso residencial ya que por un lado se prohíben y por otro se admiten bajo la denominación de actividad secundaria.

f. Tampoco es coherente con dicho principio la limitación de que la planta inmediatamente superior no pueda albergar el uso residencial. Lo coherente sería que se prohibieran dichas actividades en zonas residenciales

g. La terminología de los atractores de movilidad no es siempre la misma: unas veces son grandes y otras son singulares.

h. En lo que respecta a la adición de un nuevo apartado 3 al artículo 4.3.01 a fin establecer las reglas específicas de aplicación cuando con ocasión de una actuación aparezcan restos arqueológicos que deban de ser conservados in situ:

1 La exención de parámetros contemplada en el apartado a. es muy amplia, por lo que podría ser más adecuado hacer referencia al espacio necesario: altura, volumen, superficie, etc. para sobreelevar la edificación

2 La reserva de aparcamiento debería ser obligatoria y no facultativa, salvo en los casos en que no se pueda resolver con una planta más sobre rasante.

En relación con lo señalado:

a. Efectivamente resulta redundante el incluir en la Modificación una determinación que ya se encuentra establecida por el PTI con mayor amplitud, por lo que, con independencia de una futura incorporación encaminada a prever posibles modificaciones del PTI, no existe inconveniente alguno en eliminarla, a cuyo efecto debe de modificarse el artículo 5.2.03.6

b. Las actividades del apartado 3.d2) del artículo 5.2.02 son las de Cafés cantantes, Cafés teatro, Tablaos flamencos, etc. Efectuada consulta a los Servicios Técnicos de la Dirección General de Turismo, éstos han expresado sus dudas de que tales actividades, contempladas específicamente en las NNSS vigentes, puedan adscribirse al concepto de Salas de fiestas, único epígrafe del apartado 2 del artículo 60 de la Ley en el que resultarían incardinables y que, por otro lado, no introduce innovación normativa alguna puesto que reitera lo señalado en el apartado 1 del artículo 36 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística, hasta ahora vigente. Por ello se ha estimado prudente el mantenerlas como actividades distintas a la espera de que el Departamento de Turismo del Consell Insular d'Eivissa se pronuncie taxativamente al respecto.





c. De modificarse las actividades y atendiendo al alcance de la modificación operada ya no serían actividades existentes a la entrada en vigor de las NNSS y no les resultaría de aplicación el apartado 1 del artículo 5.2.03.

d. En el término municipal ya existen actividades declaradas de interés turístico municipal. A tales actividades el apartado 1 del artículo 5.2.03 tan sólo las exonera de la aplicación de las limitaciones de uso que las NNUU establecen, lo que no supone, en ningún caso, una desregulación urbanística casi completa de las mismas ni tampoco el que tales actividades resulten dispensadas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de aplicación.

e. Las actividades secundarias con oferta musical vienen reguladas por el Decreto 62/2007, plenamente en vigor en la actualidad, siendo criterio de los órganos responsables del planeamiento el mantener su aplicación al considerarla compatible con los criterios, fines y objetivos de la modificación y con el modelo turístico adoptado.

f. En algunas de las calificaciones en que resulta factible la implantación de actividades con oferta musical resulta factible asimismo la implantación del uso residencial, siendo criterio municipal el mantener la limitación de que la planta inmediatamente superior no pueda albergar el uso residencial.

g. Efectivamente debe de unificarse en el texto de las NNUU la terminología referente a los atractores singulares de movilidad.

h1. La exención de parámetros contemplada en el apartado 3.a del artículo 4.3.01 no es muy amplia puesto que está sometida a las limitaciones generales definidas para los Estudios de Detalle y obedece al criterio municipal de tener en cuenta la posibilidad de que se planteen soluciones distintas de la sobreelevación de la edificación, como el mero desplazamiento de la misma, etc.

h2. Efectivamente, la reserva de aparcamiento debería ser obligatoria y no facultativa, salvo en los casos en que no se pueda resolver con una planta más sobre rasante, por lo que se propone la modificación del apartado 3.b en el sentido que en el siguiente apartado se concreta.

4.2 Ministerio de Fomento. Dirección General de Aviación Civil.

Remite en fecha 01.09.2014 informe favorable de fecha 27.08.2014

5 De forma previa a la aprobación definitiva del proyecto se solicitó, en fecha 15.09.2014, el informe del Consell Insular que, en relación con las consideraciones oportunas por motivos de interés supramunicipal, de legalidad, de adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y, en su caso, a los instrumentos urbanísticos de rango superior, exige el artículo 54.5 de la LOUS.

Dicho informe ha sido emitido en fecha 15.10.2014 y, en el apartado 3 del mismo, se contienen las consideraciones en relación al interés supramunicipal, la legalidad, y la adecuación al PTI a las que el citado artículo 54.5 de la LOUS circunscribe el contenido de tal informe, y que son por tanto las que son objeto del siguiente informe pormenorizado.

Las citadas consideraciones son las siguientes:

5.1 La Memoria debe incluir explicación y justificación de todos los cambios respecto de la ordenación vigente que no se describen (en especial, los cambios en los usos detallados y en la situación de los usos en la calificación de casco antiguo); los cambios incluidos tras la aprobación inicial como resultado de los informes de administraciones y alegaciones presentadas; el que las modificaciones en las definiciones de los usos de las calificaciones urbanísticas (ELP, equipamientos recreativos...), que son elementos de la estructura general y orgánica, no constituyen una modificación estructurante; y eliminar las contradicciones que entre el contenido de la Memoria y la redacción final de la MP, lo que es especialmente importante en los casos de la regulación del suelo rústico y de los establecimientos públicos en la calificación comercial.

En relación con lo señalado:

a. La jurisprudencia ha reiteradamente señalado que no resulta imprescindible que en la Memoria de los instrumentos de planeamiento general se detallen todas y cada una de las determinaciones que son objeto de la misma sino tan sólo los objetivos y conclusiones que motivan la ordenación que se establece. En éste sentido, la Memoria de la Modificación justifica pormenorizadamente las alteraciones en la ordenación que derivan del objetivo básico de la misma: la regulación de las actividades complementarias contempladas en la Ley 8/2012 y señala que se aprovecha tal circunstancia para reestructurar y simplificar el contenido del articulado y corregir, en general, los errores, reiteraciones, disfunciones y obviedades detectadas, no habiéndose considerado necesaria una pormenorización exhaustiva de los mismos que tan sólo vendría a complicar la legibilidad y grado de comprensión del proyecto.

b. Los cambios introducidos en el proyecto como consecuencia del trámite de información pública y de los informes emitidos vienen justificados en la Memoria de participación pública e informes de otras administraciones, que es el apartado del documento que se ha considerado el idóneo para tal fin, trasladándose luego a la Memoria tan sólo la relación de modificaciones del proyecto que de los mismos se deriva.





c. Las modificaciones en las definiciones de los usos no alteran en absoluto la estructura general y orgánica del territorio, la totalidad de cuyos elementos vienen fijados en las NNSS vigentes.

d. No existe contradicción alguna entre las Memorias del proyecto y sus determinaciones finales, dado lo señalado en apartado b anterior. Las modificaciones en la regulación del suelo rústico y de los establecimientos públicos en la calificación comercial vienen justificadas en la Memoria de participación antes citada.

5.2 Se incluye una nueva letra d del apartado 1.2 del artículo 6.3.10 que permite los usos de viario de servicio y aparcamiento en los espacios libres públicos (ELP). Esta nueva ordenación de los espacios libres públicos se ha previsto sin ningún tipo de descripción ni de motivación y sin que haya solicitado al Consejo Consultivo de las Islas Baleares el informe preceptivo y vinculante que exige el artículo 59 LOUS.

En relación con lo señalado, la modificación venía a solventar el problema que presentan en la actualidad una serie de espacios libres públicos asignados a tal calificación, básicamente ubicados en las zonas industriales del término, que no reúnen los requisitos reglamentariamente exigidos para tal asignación y que se utilizan en la realidad para los fines que en la modificación se señalaban.

En todo caso, dado que la problemática que los mismos plantean se prevé que resulte solucionada en la ordenación de las zonas industriales del término, no existe inconveniente alguno en excluir tal modificación del proyecto, a cuyo efecto debe de modificarse el artículo 6.3.10.1.2

5.3 La nueva redacción del segundo párrafo del apartado 1 del artículo 5.2.03, que excluye de las limitaciones a las actividades existentes y a las actividades declaradas de interés turístico municipal constituye, en el primer caso, una dispensa que puede ser solventada mediante una adecuada justificación, y en el segundo una reserva de dispensación.

En relación con lo señalado:

a. La exclusión de las limitaciones de usos a las actividades existentes viene efectivamente contemplada en el segundo párrafo del apartado 1 del artículo 68 de la LOUS y tal posibilidad es la que se contempla en la Modificación, en la que, además, se señala el obligado cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación, tal y como exige el citado párrafo.

b. En lo que respecta a las actividades declaradas de interés turístico municipal, son actividades que por su heterogeneidad y grado de periodicidad no se estima que resulte adecuado el someterlas a las limitaciones generales de uso que se definen para los establecimientos ordinarios, sin que pueda considerarse tal exclusión como una reserva de dispensación, dada la imposibilidad de asimilación de las mismas a tales establecimientos ordinarios.

5.4 Respecto del último inciso del artículo 4.3.01.3.a debería efectuarse una redacción más acotada del mismo a fin de que la excepción que en el mismo se contempla no pueda ser usada indebidamente, de manera que se garantice que estrictamente se incumpla lo que sea imprescindible para resolver la problemática surgida de la necesidad de conservar el yacimiento y compatibilizar el aprovechamiento existente.

En relación con lo señalado, tal y como en el apartado 4.1 de ésta Memoria ya se expresó, la exención de parámetros que en el mismo se contempla no se considera que resulte excesivamente amplia puesto que está sometida a las limitaciones generales definidas para los Estudios de Detalle y obedece al criterio municipal de tener en cuenta la posibilidad de que se planteen soluciones distintas de la sobreelevación de la edificación, como el mero desplazamiento de la misma, etc.

En todo caso, no parece que resulte admisible el que se fundamente lo señalado en la incorrecta utilización de la norma, ni tampoco se alcanza a entender qué cuestiones de interés supramunicipal, legalidad o adecuación al PTI resultan afectadas por la misma.

5.5 Respecto de la clasificación de los usos musicales y dado que el Departamento de Turismo del Consejo Insular emitió informe en el que se señalaba que los establecimientos bajo la denominación de café cantante, café teatro y tablaos flamencos, deberían incardinarse dentro de alguna de las tipologías previstas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares y, en concreto, en la definición de salas de fiesta, no tiene sentido mantener en la regulación urbanística unos establecimientos que han dejado de estar previstos en la normativa turística y que pueden incardinarse en el resto de categorías previstas en la Ley de turismo. Se deberá tener cuidado de que la distribución de los usos en las distintas calificaciones sea la que se pretende en la Modificación.

En relación con lo señalado, tal como en el apartado 4.1 de ésta Memoria ya se expresó y sin que resulte aclarado por el informe, tales actividades resultan contempladas de forma diferenciada por las NNSS vigentes, formuladas en periodo de vigencia de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística, cuyo artículo 36.1 es literalmente reproducido por el artículo 60.2.a de la Ley 8/2012, sin que entonces se planteara por el Departamento de Turismo objeción alguna al respecto, por lo que no se alcanza a comprender qué modificación normativa se ha producido desde entonces que motive su supresión.

Además de lo anterior, el mantenimiento de tales actividades de forma diferenciada resulta necesario para someter a la regulación todas las clases de actividades con oferta musical, aunque resulten distintas de las tres específicamente señaladas como por ejemplo el caso de las



actividades d1) en Casco Antiguo a que reiteradamente se hace referencia en el informe.

6 Además de las anteriores consideraciones, el informe contiene una exhaustiva descripción y análisis de las determinaciones de la Modificación, en que se contienen una serie de consideraciones sobre el proyecto respecto de algunas de las cuales cabe expresar lo siguiente:

6.1 La Modificación parte del supuesto de que la conjunción del artículo 32 y de la DT 5 de la Ley 8/2012 supone la posibilidad de autorizar determinadas actividades en el municipio pero tal interpretación no es la única posible, ya que la DT 5 señala que no se pueden autorizar usos que estén expresamente prohibidos por el planeamiento y las vigentes NNSS prevén expresamente la prohibición de todos los usos que no consten como admitidos a la literalidad de los artículos que regulen los usos. En concreto, el artículo 5.2.01.3.d.3 en su último inciso señala que todos los usos no incluidos como permitidos en cada régimen de usos se considerarán prohibidos y el último inciso del artículo 5.2.03.2 establece que los usos que no figuren expresamente como admitidos se encuentran prohibidos.

En relación con lo señalado:

a. La interpretación que de la conjunción citada efectúan los servicios jurídicos municipales no coincide con la expresada en el informe por cuanto concluyen que la expresión expresamente prohibidos precisa de una relación individualizada de los mismos.

b. La interpretación que en el informe se efectúa respecto de la expresa prohibición contiene una contradicción en sus propios términos puesto que si señala que el artículo 5.2.03.2 contempla como usos expresamente admitidos los que relaciona y pormenoriza individualmente, parece que también los expresamente prohibidos a que la Ley 8/2012 se refiere, deberían de contar con una relación y pormenorización individual, como la que ahora se introduce.

c. En todo caso, la regulación que ahora se establece aclara definitivamente el régimen de los usos sin necesidad de interpretación alguna, lo que redundará en beneficio de la seguridad jurídica de los administrados.

6.2 En la zona de Casco Antiguo y sin que se motive en Memoria, se admite el uso secundario musical que en las normas vigentes está prohibido.

En relación con lo señalado, en el Casco Antiguo resultan prohibidas las d2) Actividades con oferta musical, por lo que no acaba de entenderse tal afirmación, puesto que desde el momento en que la Modificación diferencia tales usos, no resulta posible la actividad musical en los actividades d1) que son los únicos establecimientos públicos admitidos en la zona.

6.3 En la regulación de la zona de Equipamientos EQ-R se detecta una contradicción, ya que en la subzona de uso característico g3, se prohíben todos los establecimientos públicos con excepción del d1). Es decir, estará prohibida la misma actividad d3) que se permite en g3) si no llega a ser atractor singular.

En relación con lo señalado, efectivamente debe de resolverse tal contradicción determinando que el resto de los usos d) no resultan prohibidos en la zona EQ-R, a cuyo efecto deben de modificarse los apartados 4.2 y 4.3 del artículo 6.3.08

6.4 En la regulación de la zona de Comunicaciones e infraestructuras, se permiten, exclusivamente en la subzona portuaria incluida por la Modificación, los establecimientos públicos d1), d2) y d4) cuando en el resto de subzonas, todos los establecimientos públicos están prohibidos.

En relación con lo señalado, efectivamente la Modificación corrige el error detectado en cuanto a la no regulación en las NNSS de la zona del Puerto Deportivo de Santa Eulària y define la regulación de sus usos de forma acorde con los que en dicha zona se efectúan.

6.5 En relación con los atractores singulares de movilidad, debería exigirse de forma previa a su autorización la elaboración de un estudio de movilidad, en la línea de lo que establece la DA 3 de la LOUS y en relación con las zonas EQ-R convendría un estudio general de todo el término municipal para decidir fundadamente donde resulta adecuada su implantación.

Uno de los objetivos de la Modificación es que la implantación de grandes atractores se efectúe de forma que puedan previamente evaluarse su incidencia en la movilidad del término, lo que no implica que deba previamente planificarse su ubicación. En lo que respecta a la aplicación de la DA 3 de la LOUS, en la misma se establece cual es su ámbito de aplicación.

6.6 El apartado 6 del artículo 5.2.03 hace referencia a los equipamientos recreativos pero no los regula.

Los usos de los establecimientos públicos que en el apartado 6 se regulan incluyen también los que, por constituir atractores singulares de movilidad deben de ser desarrollados en las zonas EQ-R a que el título se refiere.

6.7 Convendría justificar que las limitaciones establecidas suponen suficiente protección del uso residencial especialmente en lo que se refiere a la compatibilidad de usos musicales al aire libre en las zonas donde están prohibidos los usos musicales vinculados a los establecimientos públicos d3. Las actividades secundarias musicales están reguladas por el Decreto 62/2007, declarado nulo por la sentencia



núm. 782/2010, de 14/09/2010, del TSJIB, la cual aún no es firme.

En relación con lo señalado y tal y como en el apartado 4.1 de ésta Memoria se expresa, es criterio de los órganos responsables del planeamiento el mantener la regulación de las actividades secundarias con oferta musical al considerarla compatible con los criterios, fines y objetivos de la modificación y con el modelo turístico adoptado.

6.8 En todas las calificaciones se elimina su descripción considerándose conveniente mantenerlas para facilitar la comprensión de cómo se zonifica el territorio, especialmente en el caso del Casco Antiguo y los ELP.

En relación con lo señalado, las descripciones que se contenían en las NNSS resultaban impropias de unas NNUU por cuanto carecían de contenido normativo alguno, quedando los ámbitos de cada calificación inequívocamente definido en la documentación gráfica de las NNSS.

6.9 Deben de corregirse las referencias a la Ley 11/2001, que ha resultado sustituida por la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears.

En relación con lo señalado, efectivamente, en fecha 19.10.2014 ha entrado en vigor la citada Ley, por lo que procede sustituir las referencias a la misma y ajustar a lo en ella determinado la terminología referente al uso comercial, a cuyo efecto deben de modificarse el apartado 3 a) del artículo 5.2.02 y al apartado 4 del artículo 5.2.03 a fin de adaptarlos a lo señalado en los artículos 11 y 12 de dicha Ley

6.10 El apartado 9 del artículo 5.2.03 hace referencia al artículo 18.5 del derogado POOT, por lo que conviene incluir las condiciones completas en las NNSS.

En relación con lo señalado, efectivamente, dichas condiciones concretas ya están incluidas en el artículo 6.3.05 de las NNUU, por lo que cabe eliminar tal párrafo, modificando el artículo 5.2.03.9

6.11 El apartado 4.2 Uso de servicios c) del artículo 6.3.01 hace referencia al derogado POOT cuando se refiere a que el Casco Antiguo constituye un área de reconversión preferente.

En relación con lo señalado, efectivamente el instrumento que declaraba el Casco Antiguo como área de reconversión preferente ha resultado derogado, por lo que cabe eliminar tal referencia, a cuyo efecto debe de modificarse el artículo 6.3.01.4.2

6.12 Una serie de usos que resultan admitidos en las NNSS vigentes pasan a ser prohibidos en la Modificación.

En relación con lo señalado, los usos a que el informe se refiere únicamente resultaban factibles en los terrenos exclusivamente calificados para los mismos, lo que conllevaba su prohibición en el resto de calificaciones.

6.13 En el artículo 6.3.03.3 se elimina la referencia a que en los edificios aislados situados en zona turística del POOT debía de poderse inscribir un círculo de 40 m.

En relación con lo señalado, efectivamente una vez derogado el POOT carece de sentido el mantener una determinación que transcribía de forma errónea una determinación del mismo y que no se ajustaba a la tipología imperante en la zona, en la que el tamaño de las edificaciones ya viene suficientemente regulado por el parámetro de volumen máximo del edificio.

6.14 El artículo 6.3.10.1.2.e hace una referencia al artículo 5.2.02.4.k.2 que carece de sentido al haber desaparecido del mismo la referencia a las pequeñas edificaciones anexas.

En relación con lo señalado, existe efectivamente error que debe de corregirse incluyendo en el artículo 5.2.02.4.g2), que recoge lo señalado en el antiguo 5.2.02.4.k.2, la referencia citada.

6.15 Por último, el informe concluye señalando que, en los términos que establecen los artículos 57 de la LOUS y 1.1.02 de las NNSS será necesario que las nuevas modificaciones puntuales que se tramiten incorporen una exposición de los efectos acumulativos sobre las Normas subsidiarias y, en especial, los efectos sobre la estructura general y orgánica del territorio.

En relación con lo señalado:

6.15.1 El artículo 54 de la LOUS señala que planes generales deben ser objeto de revisión cuando por un efecto acumulativo de sucesivas modificaciones sufridas desde su formulación o última revisión, se produzcan alteraciones sustanciales de los modelos de implantación urbana, de la clasificación del suelo, o de las determinaciones para el desarrollo urbanístico y que, en todo caso, es causa de revisión su alteración mediante una modificación que conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos años anteriores, la previsión de actuaciones de urbanización que supongan un incremento del 20% de la población del municipio o del 10% de la superficie de suelo urbano, de cualquier uso, de su ámbito territorial.



6.15.2 Por su parte, el artículo 1.1.02 de las NNSS señala que se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias

sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por agotamiento de su capacidad.

Serán causas objetivas que motiven y justifiquen su revisión cualquiera de las siguientes:

- a).- Que sobrevengan mayores exigencias de equipamientos de ámbito general derivadas de la propia evolución social o de disposiciones de rango superior.
- b).- Que se llegue al ochenta por ciento (80 %) de la capacidad máxima de población prevista en las NN.SS.
- c).- Que hayan transcurrido doce años desde su entrada en vigor.
- d).- Que el Ayuntamiento así lo decida por haber sobrevenido otras circunstancias que exijan la alteración sustancial de la estructura general y orgánica del territorio.

6.15.3 En la actualidad se encuentran en tramitación un total de ocho modificaciones puntuales de las NNSS, de las cuales tan sólo dos pueden ser consideradas estructurantes por afectar a la clasificación del suelo, una de ellas mínimamente, y sin que en modo alguno el conjunto de las mismas:

- a. Afecte sustancialmente a los modelos de implantación urbana, a la clasificación del suelo o a las determinaciones para el desarrollo urbanístico.
- b. Afecte a los elementos de la estructura general y orgánica del territorio.
- b. Incluyan la previsión de actuaciones de urbanización que supongan un incremento del 20% de la población del municipio o del 10% de la superficie de suelo urbano, de cualquier uso, de su ámbito territorial.

6.15.4 Por último, señalar que el procedimiento que está llevando a cabo el Ayuntamiento de Santa Eulària mediante la tramitación de las sucesivas modificaciones, no es otro que el procedimiento de adaptación gradual que la Revisión de las NNSS adoptó en su día, tal y como se establece en el apartado 1.2 de su Memoria justificativa.

Modificaciones introducidas en el proyecto como consecuencia de los trámites anteriores

5 Como consecuencia de lo señalado en los apartados anteriores, se propone la introducción en el proyecto de las siguientes modificaciones que afectan a los artículos 4.3.01, 5.2.02, 5.2.03, 6.3.01, 6.3.06, 6.3.08 y 6.3.10. – (Ver Anexo 3: Texto Refundido de los artículos modificados).

ANEXO 2: RESUMEN EJECUTIVO

1 El artículo 11.3 del TRLS 2008 señala que, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos

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

2 A efectos de cumplimentación de lo anterior:

2.1 El ámbito en que la ordenación proyectada altera la vigente es la totalidad del término municipal, al tratarse de una modificación de normativa que resulta de general aplicación.

2.2 El alcance de la Modificación es:

- a. La alteración de la ordenación urbanística vigente en lo que respecta a la regulación de la posibilidad de implantación de las actividades complementarias de las de alojamiento turístico relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento tales como discotecas,



café concierto, etc. que, con carácter general, permite la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears.

b. La incorporación a las NNUU de una nueva regulación de las actuaciones factibles en los casos en que los restos arqueológicos descubiertos con ocasión de una obra o actuación deban de mantenerse in situ en aplicación de la legislación de patrimonio histórico artístico, regulación que se establece de forma similar a como ya resulta contemplada en otros instrumentos de planeamiento.

Además de lo anterior, la Modificación incluye reajustes puntuales de las ordenanzas de los usos y la refundición y reestructuración de las ordenanzas de las distintas calificaciones contempladas en las NNUU

2.3 El ámbito de la suspensión de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística es la totalidad del término municipal y la duración de la suspensión es la resultante de la aplicación de lo señalado en el artículo 7 bis de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears, es decir dos años o hasta la aprobación provisional.

ANEXO 3: TEXTO REFUNDIDO DE LOS ARTÍCULOS MODIFICADOS

Como consecuencia de las determinaciones de la Modificación puntual número 7 de las NNSS de Santa Eulària des Riu, la actual redacción de los artículos 4.3.01, 5.2.01, 5.2.02, 5.2.03, 6.3.01, 6.3.02, 6.3.03, 6.3.04, 6.3.06, 6.3.07, 6.3.08, 6.3.09, 6.3.10, 6.4.01, 6.4.02, 6.4.03 y 6.4.04 de sus Normas urbanísticas quedarán sustituidas por las siguientes:

ARTÍCULO 4.3.01

DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

1.- Deber de conservación genérico.

Los propietarios de los edificios, de acuerdo con el artículo 185 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, deben mantener las fachadas visibles desde el dominio público en buen estado de conservación tanto para mantener su buena imagen como para evitar cualquier peligro para las personas usuarias de las vías públicas. Según lo previsto en el artículo 8 del Real decreto 1346/1976, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo, están sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana. También estarán sujetos a dichos deberes las instalaciones, terrenos, jardines y carteles.

El deber normal de conservación exigible a la propiedad de un inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios que se deriven de la legislación específica. Se entenderán como obras contenidas dentro del deber de conservación que corresponde a los propietarios, las de mantenimiento, adaptación y reformas mínimas necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato, según los criterios de estas normas y siempre que el coste sea inferior al cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del inmueble o partes afectadas.

2.- Deberes de conservación del patrimonio histórico.

a).- La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos inventariados se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de conservarlos a sus respectivos propietarios o poseedores.

b).- Cuando en el transcurso de una obra de demolición, excavación, urbanización, edificación, etc. se produjesen hallazgos de interés arqueológico se procederá a la inmediata suspensión de las obras y se seguirán las actuaciones dictadas por la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Illes Balears y el Decreto 14/2011, de 27 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento de intervenciones arqueológicas y paleontológicas.

Cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la administración competente el hallazgo de restos arqueológicos. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico, será objeto de las sanciones administrativas previstas en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears, o penales.

c).- En caso de que los propietarios de bienes de interés cultural o catalogados no llevasen a cabo las obras de conservación requeridas por las NN.SS. o por las normas o proyectos de carácter histórico-artístico, éstas podrán realizarse subsidiariamente por el Ayuntamiento o la administración competente y, en su caso, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio de acuerdo con la legislación vigente (artículo 27.2 de la Ley 12/1998).

d).- Los bienes de interés cultural o catalogados, en caso de que el propietario hiciera mal uso, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y/o no estuviesen debidamente cuidados, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública (artículo 33 de la Ley 12/1998).





e).- Las construcciones o elementos inventariados deberán, en su caso, conservar el espacio libre adyacente dentro de su propia unidad predial en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que se pudiesen erigir según su uso y destino.

f).- Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos inventariados no podrán ser demolidos, excepto aquellas partes de su estructura o elementos que, de acuerdo con el señalado en la ficha correspondiente del Catálogo y según el dictamen de los servicios técnicos, resulten imprescindibles para garantizar su estabilidad y seguridad. La demolición no autorizada o a la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio inventariado comportará la obligación de su reconstrucción.

3.- Reglas específicas de aplicación cuando los restos arqueológicos hallados deban ser conservados in situ.

Cuando en el transcurso de una obra o actuación, se produjesen hallazgos de interés arqueológico que deban ser conservados in situ en aplicación de la legislación de patrimonio histórico artístico, se aplicarán las siguientes reglas:

a. Previo Estudio de detalle que demuestre que no existirá afección negativa significativa al entorno, podrá sobreelevarse la edificación prevista, o aplicarse otras soluciones técnicas, sin que resulten a tal efecto de aplicación los parámetros urbanísticos definidos por las NNUU para la calificación de que se trate que resulten incompatibles con la solución planteada.

b. Siempre que mediante Estudio de Detalle se demuestre que no existirá afección negativa significativa al entorno, los aparcamientos podrán situarse en una planta sobre rasante sin que la planta en que se ubiquen contabilice como superficie edificada. A estos efectos, el edificio podrá tener una planta más de las fijadas para la calificación de que se trate pudiendo incrementarse su altura máxima y total en un máximo de 3 metros.

En los casos en que lo anterior no resulte factible el Ayuntamiento podrá exonerar de la reserva obligatoria de aparcamiento.

ARTÍCULO 5.2.01

OBJETO Y ESTRUCTURA GENERAL DE LOS USOS

1.- Los preceptos de este Capítulo establecen las diferentes utilidades del suelo y de las edificaciones en las áreas de desarrollo urbano, fijando los usos que en ellos pueden desarrollarse, según las distintas categorías de suelo.

En usos distintos del de vivienda y afectados por las determinaciones de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en Illes Balears, deberá cumplirse lo señalado en dichas determinaciones.

2.- Estructura general de los usos.

2.1.- Según su asignación urbanística:

- Uso global, definido por las NNSS para definir el destino genérico de cada zona.

- Uso pormenorizado, contemplado de forma más detallada por las NNSS para la regulación del régimen de compatibilidad con los usos globales y característicos de cada zona.

2.2.- Según su compatibilidad:

-Uso característico: Uso global definido para cada zona, en la modalidad pormenorizada que, en su caso, se determine.

-Uso permitido: Uso pormenorizado que, en determinadas condiciones, se autoriza de forma alternativa al característico en cada zona

-Uso prohibido: Es aquel cuya implantación no se permite por el planeamiento. Todos los usos no incluidos como característicos o permitidos en cada régimen de usos se considerarán prohibidos.

2.3 Según su situación:

- Situación 1: En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo.

- Situación 2: En planta baja con acceso directo desde la vía pública; o en planta baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a la planta semisótano, sótano y/o planta primera, con un mínimo del 50 % en planta baja.

- Situación 3: En edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de de uso igual o diferente.

- Situación 4: Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de uso igual o diferente.

- Situación 5: En espacio libre de parcela.

2.4 Según su incidencia en la movilidad del término:

- Atractores normales de movilidad, que podrán implantarse en las zonas en que resulten permitidos

- Atractores singulares de movilidad, que sólo podrán implantarse en los terrenos específicamente calificados para el uso pormenorizado de que se trate.

De forma transitoria hasta tanto mediante normativa específica se determinen, se considerarán atractores singulares de movilidad los siguientes:

a).- Establecimientos comerciales, individuales o colectivos, con superficie de venta superior a 1.000 m².

b).- Establecimientos públicos y equipamientos con un aforo superior a 500 personas.

c).- Actividades complementarias de un establecimiento de alojamiento turístico con un aforo superior al número de plazas del establecimiento. En el caso de que el aforo resultante sea inferior a 500 personas, será de aplicación el límite de 500 personas.

c).- Otras implantaciones que puedan generar de forma recurrente un número de viajes al día superior a 1.000

ARTÍCULO 5.2.02

CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



g2) Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares, con pequeñas edificaciones anexas como bares, oficinas de información ciudadana, etc.

g3) Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluibles en el concepto de establecimiento público por constituir atractores singulares de movilidad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 5.2.03

COMPATIBILIDAD DE USOS Y DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

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

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

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

3 Determinaciones específicas del uso industrial:

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

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



4 Determinaciones específicas del uso pormenorizado comercial:

a) Tienen el carácter de gran establecimiento comercial, para cuya implantación, ampliación de la actividad o traslado se requiere expresamente, con carácter previo a la solicitud del permiso de instalación, licencia autonómica de gran establecimiento comercial, los comercios al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a 400 m², salvo cuando su objeto sea la exposición y la venta de forma exclusiva de automóviles y vehículos a motor, de maquinaria, de equipo industrial, de embarcaciones, de aeronaves, de muebles de todo tipo, de material de construcción y de elementos propios de cocina y baño, en cuyo caso tal superficie máxima se establece en 1.500 m².

b) A las edificaciones que obtengan licencia autonómica de gran establecimiento comercial no les resultarán de aplicación las limitaciones de volumen máximo por edificio fijada para la calificación de los terrenos en que se asienten, pero no podrán en ningún caso superar un volumen máximo por edificio de 20.000 m³.

5 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de alojamiento turístico T:

a) Los alojamientos de nueva planta, el cambio de uso de edificios existentes, las ampliaciones, los cambios de grupo, las reformas y el cambio de categoría de los establecimientos deben ser objeto de

inscripción en el Registro Insular y en el General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, en las condiciones que la normativa turística establece.

b) La superficie de terreno que figure en la escritura del solar y en el proyecto, y en base a la que se haya otorgado la autorización, o sobre el que se haya presentado la declaración responsable de inicio de actividad quedará exclusivamente afectada al uso turístico de que se trate y no podrá alojar más instalaciones o construcciones que las estrictamente ligadas a dicho uso o a los usos compatibles y secundarios declarados, en los términos que establece la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.

La utilización del solar afectado para finalidades distintas de las anteriores dará lugar a la revocación, previa instrucción del correspondiente expediente con audiencia del interesado, de la inscripción efectuada.

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

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

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

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

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

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

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

b) Se sujeten a la normativa sobre ruido vigente

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

6.2 Cuando resulten admitidas en la zona de que se trate, las actividades d2).-Actividades con oferta musical y d3).- Actividades contempladas en el artículo 60 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, no podrán disponer de una superficie para utilización del público superior a 400 m² y únicamente podrán autorizarse en situación 2 cuando la planta inmediatamente superior no se destine a uso residencial.

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



7 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de instalaciones y servicios:

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 6.3.01

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO (CA)

1.- Tipología de edificación: Según alineación a vial correspondiente al tipo de edificación entre medianeras.

2.- Zonas: Se establece una única zona Casco Antiguo (CA) con dos subzonas:

a).- CA-1, que se corresponde con los terrenos regulados por Plan especial en el núcleo de Sant Carles cuyas determinaciones regirán en todo lo no específicamente modificado por éstas NNSS; y a los terrenos del Puig de Missa en el núcleo de Santa Eulalia en los que, hasta tanto no resulte definitivamente aprobado el correspondiente Plan especial, no se autorizarán nuevas construcciones y las actuaciones en edificios existentes, además de precisar de informe previo favorable de la Comisión de Patrimonio, deberán mantener la tipología y la volumetría existentes.

b).-CA-2, correspondiente al resto de terrenos asignados a la calificación CA en el núcleo de Santa Eulalia, que son los que se regulan directamente por lo señalado en éste artículo.

3.- Condiciones específicas de la edificación:

a).- Las construcciones existentes que superen las condiciones de edificación establecidas para la zona, podrán ser objeto de rehabilitación, reforma o restauración, con el fin de mejorar sus condiciones higiénico-sanitarias, o ser consolidadas, siendo obligatoria la conservación de las características tipológicas de las fachadas y elementos constructivos fundamentales

b).- En caso de que las edificaciones limítrofes al solar que se pretenda construir no estén alineadas a vial, se deberá proyectar la edificación de manera que no queden medianeras ciegas en la nueva edificación, pudiéndose separar, tanto de las medianeras como del vial, previa formulación de Estudio de detalle que reordene el conjunto de volúmenes y fachadas con los edificios colindantes.

c).- En el caso de solares limítrofes con edificios catalogados deberá presentarse un estudio de fachadas y volúmenes que garantice que la nueva construcción no interfiere en la volumetría y características constructivas del edificio catalogado.

d).- Las nuevas edificaciones deberán ajustar los planos de fachada a la alineación viaria, resultando prohibidas las plantas bajas porticadas abiertas y debiendo ser respetadas las características estructurales de las edificaciones tradicionales.

e).- Se permite el vuelo de balcones y terrazas con las limitaciones generales señaladas en los artículos 5.1.09 y 6.1.08. Los cuerpos salientes sobre la vía pública no superarán un voladizo máximo de sesenta (60) centímetros. Se prohíben los cuerpos cerrados en voladizo.

f).- El pavimento de la planta baja en ningún caso superará un (1) metro sobre el punto más desfavorable de la rasante de la acera o en su defecto de la rasante de la calle.

g).- No se permitirán viviendas con fachada únicamente a espacio interior del patio de manzana que incumpla lo dispuesto por el Documento Básico de Seguridad contra Incendios DB-SI



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

4.1.- Uso característico:

- Uso residencial (R):

a).- Vivienda unifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4

b).- Vivienda unifamiliar adosada. Situaciones 1, 3 y 4

c).- Residencial plurifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4

d).- Residencial comunitario. Situaciones 3 y 4

4.2.- Usos permitidos:

- Uso industrial (ID):

a).- Industrial. Situación 2, 3 y 4

c).- Talleres. Situación 2, 3 y 4

Únicamente los de manufacturas artesanales, siempre que cuenten con las medidas correctoras necesarias para impedir molestias a los usos predominantes y ajustados a las siguientes determinaciones específicas: Sin molestias para los otros usos. Potencia mecánica máxima: 2 CV. Superficie máxima 300 m2. Decibelios máximos: Según ordenanza municipal.

- Uso de servicios (S):

a).- Comercial. Situaciones 2, 3 y 4

Únicamente comercio al por menor y concretamente los usos establecidos en la sección G de la clasificación nacional de actividades económicas, aprobada por el Real decreto 1560/1992, de 18 de diciembre.

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

c).- Alojamiento Turístico. Situaciones 3 y 4

Se admite el uso turístico para los nuevos establecimientos turísticos en la modalidad de hotel de ciudad y el paso del uso turístico existente a residencial en parcelas de superficie inferior a 800 m2, sin incremento de la densidad de la parcela y cumpliendo con el resto de condiciones generales de la zona.

La implantación del uso turístico en las edificaciones existentes no podrá implicar cambios en los elementos que definen sus características tipológicas, estéticas o históricas y, en los casos de una nueva edificación o ampliación de edificios existentes, el Ayuntamiento exigirá la comprobación, mediante el oportuno estudio, que supone un impacto paisajístico asumible y no resulta perjudicial para el entorno.

d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

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

- Uso de equipamientos (EQ)

a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4

b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Administrativo e institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5





g).- Recreativo: Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

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

h).- Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4

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

- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a).- Red viaria. Situación 5

c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4

Las redes de instalaciones deberán cumplir con lo establecido en la Ley 6/1993, de 28 de septiembre, sobre adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población

f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3 y 4:

Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere sólo a aparcamientos de automóviles tipo turismo

Espacios libres (EL): Situación 5

4.3.- Usos prohibidos

- Uso industrial (ID):

b).- Almacenes.

Uso de servicios (S):

d).- Establecimientos públicos. Usos pormenorizados:

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

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

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

Uso de equipamientos (EQ):

g).- Recreativo:

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

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan atractores singulares de movilidad

i).- Abastecimiento

j).- Religioso

k).- Cementerio

Comunicaciones e infraestructuras (CI)

b).- Portuario



d).- Transportes

g).- Estación de servicios

5.- Condiciones específicas de estética y composición:

5.1.- Composición de las edificaciones y fachadas:

a).- Los volúmenes de la edificación serán siempre de composición rectangular, prohibiéndose los paramentos y volúmenes curvos, así como los que conformen torres cilíndricas o semicirculares.

b).- La composición de los huecos de fachada se llevará a cabo articulando dichos huecos en una disposición sensiblemente agrupada en ejes verticales y la parte maciza del muro de fachada resaltará frente a la superficie de huecos abiertos. La anchura máxima de los huecos será de dos (2) metros

c).- La resolución de ritmos y morfología de los huecos se adaptará a las características tipológicas tradicionales del entorno.

d).- Las fachadas posteriores y, en su caso, las laterales se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

e).- Se prohíben los balcones con balaustradas. Las barandillas serán siempre en sentido vertical, de madera o hierro forjado típicas de la isla.

f).- Salvo en planta baja y siempre que se encuentre justificado para conseguir una composición del edificio integrada en el entorno, no se permitirá la sucesión reiterativa de arcos.

5.2.- Materiales y colores:

a).- Para el tratamiento general de la fachada de los edificios será obligado utilizar el color blanco. Justificadamente se podrá utilizar la gama de ocre, sepia y siena claro.

b).- Las barandillas y rejas de hierro irán, sin ningún adorno, pintadas en colores oscuros: verde, gris o negro.

5.3.- Carpintería.

a).- Las persianas exteriores irán pintadas de color verde, blanco o de madera natural barnizada, según la tipología tradicional y de forma que se consiga la mejor integración en el entorno.

b).- El resto de carpinterías exteriores, (puertas y ventanas, cristalerías, puerta principal de acceso, etc.) serán de madera natural barnizada o pintada de igual color que las persianas.

c).- Las puertas de garaje deberán ser macizas de madera natural barnizada o pintadas de igual color que las persianas. Las puertas de cierre de los locales, almacenes, talleres o actividades similares podrán ser macizas de madera natural o de hierro, en su tono natural, pintado imitando madera o pintado de igual color que las persianas, con apertura practicable o basculante. Se prohíben las puertas metálicas enrollables.

d).- Los herrajes de la carpintería serán de hierro, sin adornos, pintados en colores oscuros (gris o negro).

5.4.- Cubiertas.

a).- Serán preferentemente planas, admitiéndose sólo la cubierta inclinada, con la pendiente, comprendida entre el cinco y el doce por ciento (5 % y 12 %), en un único sentido e inclinación. La cubierta inclinada no podrá ocupar una superficie superior al treinta por ciento (30 %) de la total de las cubiertas del edificio e irá siempre rematada con teja árabe de color natural o pintada en color blanco. Este tipo de cubierta sólo podrá utilizarse para cubrir terrazas, adosadas a la edificación principal y situadas en planta baja.

b).- Se prohíbe expresamente el uso de placas de fibrocemento o plástico.

c).- Se admitirá en las cubiertas planas, sólo cuando sea necesario, la apertura de pequeñas claraboyas y lucernarios, pero no se permite, en las cubiertas planas o inclinadas, la colocación de ventanas.

d).- Todos los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación y se prohíbe la ubicación en la misma de depósitos de fibrocemento visibles desde la calle y de rótulos publicitarios.

5.5.- Limitaciones al diseño y publicidad de los locales comerciales.





- a).- Se prohíbe la manipulación de los paramentos de fachada de planta baja, mediante materiales o pintura superpuestos, debiendo mantenerse un tratamiento de continuidad con el resto de la fachada.
- b).- Los accesos y escaparates tendrán una anchura máxima de dos (2) metros. Los escaparates, que no sean el portal, no podrán situarse a una altura de la rasante de la calle inferior a sesenta (60) centímetros
- c).- Los cierres se podrán resolver mediante puertas de madera tradicionales.
- d).- Los rótulos deben quedar totalmente inscritos en los huecos de los escaparates o accesos, sobresaliendo un máximo de cinco (5) centímetros a partir de dos metros y veinte centímetros (2,20) de altura sobre la rasante de la calle y la altura máxima será de cincuenta (50) centímetros.
- e).- Sólo se permitirán rótulos, excepto de utilidad pública, de los siguientes tipos: Letras sueltas de latón, hierro, madera y cerámicas o artesanales y letras pintadas o grabadas sobre vidrio, madera o similares
- f).- Los rótulos identificarán el local pero no tendrán marcas publicitarias.
- g).- La iluminación del rótulo no podrá ser intermitente, ni móvil y, en ningún caso, la fuente de iluminación podrá quedar vista. Deberá estar protegida por una pantalla opaca o translúcida, prohibiéndose cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del viandante.
- h).- Se autorizan toldos de lona móviles, dentro de la gama de color de la fachada y sin ningún tipo de letra y publicidad, siempre que estén colocados en el interior de un hueco y que su dimensión horizontal, una vez desplegados, sea igual o inferior a un (1) metro y se sitúen a altura superior a dos metros y ochenta centímetros (2,80). Se prohíbe el uso de cualquier tipo de material plástico.

5.6.- Los edificios que se construyan en el área exterior, colindante con el Casco Antiguo o incluidos dentro del ámbito de protección de algún BIC, deberán quedar compositivamente integrados, debiendo a éstos efectos incorporar estudio del entorno urbano circundante (características arquitectónicas de los edificios, colores, etc.) y de sus visuales.

5.7.- Las condiciones de estética y composición en el ámbito de los Planes especiales de protección, serán las definidas en los mismos y, en lo no regulado, las anteriores condiciones que, en su caso, podrán aplicarse restrictivamente.

ARTÍCULO 6.3.02

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INTENSIVA (I)

1.- Tipología de edificación: Según alineación a vial correspondiente al tipo de edificación entre medianeras

2.- Zonas: Se establece una única zona: Intensiva 1 (I-1).

3.- Condiciones específicas de la edificación:

a).- La ordenación de cada manzana se especifica en los planos correspondientes, pudiendo ser definida mediante ocupación máxima de solar o por profundidad edificable. En las manzanas calificadas como VE se respetarán las condiciones de ordenación actuales o las definidas por el correspondiente instrumento de ordenación de desarrollo.

b).- Se permite el vuelo de balcones y terrazas con las limitaciones generales señaladas en los artículos 5.1.09 y 6.1.08. Se prohíben los cuerpos cerrados en voladizo.

c).- Se permitirán las viviendas con fachada a espacio interior del patio de manzana siempre que dicho espacio cumpla lo dispuesto por el Documento Básico de Seguridad contra Incendios DB-SI

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

4.1.- Uso característico:

Uso residencial (R):

a).- Vivienda unifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4

b).- Vivienda unifamiliar adosada. Situaciones 1, 3 y 4

c).- Residencial plurifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4



d).- Residencial comunitario. Situaciones 3 y 4

4.2.- Usos permitidos:

Uso industrial (ID):

a).- Industrial. Situaciones 2, 3 y 4

b).- Almacenes. Situación 2, 3 y 4

c).- Talleres. Situaciones 2, 3 y 4

Únicamente ajustados a las siguientes determinaciones específicas: Sin molestias para los otros usos. Potencia mecánica máxima: 10 CV. Superficie máxima 300 m2. Decibelios máximos: Según normativa u ordenanza municipal.

Uso de servicios (S):

a).- Comercial. Situaciones 2, 3 y 4

Únicamente comercio al por menor y concretamente los usos establecidos en la sección G de la clasificación nacional de actividades económicas, aprobada por el Real decreto 1560/1992, de 18 de diciembre.

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

c).- Alojamiento Turístico. Situaciones 3 y 4

Se admite el uso turístico para los nuevos establecimientos turísticos en la modalidad de hotel de ciudad y el paso del uso turístico existente a residencial en parcelas de superficie inferior a 800 m2, sin incremento de la densidad de la parcela y cumpliendo con el resto de condiciones generales de la zona

d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

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

d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatros, Tablaos flamencos, etc., siempre que se efectúen en locales cerrados

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

- Uso de equipamientos (EQ)

a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4

b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Administrativo e institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5

g).- Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:

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

h).- Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4

i).- Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4

- Comunicaciones e infraestructuras (CI):





a).- Red viaria. Situación 5

c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3 y 4:

Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere sólo a aparcamientos de automóviles tipo turismo

- Espacios libres (EL): Situación 5

4.3.- Usos prohibidos:

- Uso de servicios (S):

d).- Establecimientos públicos. Usos pormenorizados:

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

- Uso de equipamientos (EQ):

g).- Recreativo:

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

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan atractores singulares de movilidad

i).- Abastecimiento

j).- Religioso

k).- Cementerio

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)

b).- Portuario

d).- Transportes

g).- Estación de servicios

5.- Condiciones específicas de estética y composición:

5.1.- Composición de las edificaciones y fachadas:

a).- La composición de los huecos de fachada se adaptará a las características tipológicas tradicionales del entorno.

b).- Las fachadas posteriores y, en su caso, las laterales se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

c).- Cuando deban quedar medianeras ciegas, aunque no sean propias, deberán tratarse de tal forma que queden arquitectónicamente integradas en el edificio al efecto de minimizar su visión desde el espacio público.

d).- Se prohíben los balcones con balaustradas.

5.2.- Materiales y colores:

a).- Las fachadas se acabarán con materiales pétreos tradicionales o con aplacados mates que se integren en el entorno, o podrán ser





revocadas y enlucidas, utilizando el color blanco o, justificadamente, colores dentro de los tonos dominantes en la zona.

b).- Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen, deberán ejecutarse con los mismos acabados que los muros originales de manera que el tratamiento exterior de cada fachada sea homogéneo.

5.3.- Cubiertas.

a).- Se resolverán con cubierta plana o inclinada para conseguir una mejor integración en el entorno. Las cubiertas inclinadas, serán de teja árabe color ocre, sin colorear ni vitrificar y con la pendiente comprendida entre el cinco y el doce por ciento (5 % y 12 %). La cubierta inclinada no podrá ocupar una superficie superior al treinta por ciento (30 %) de la total de las cubiertas del edificio y sólo podrá utilizarse para cubrir terrazas o voladizos adosados a la edificación.

b).- Todos los elementos situados sobre la cubierta del edificio se separarán una distancia mínima de tres (3) metros de las fachadas y deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.

c).- Se prohíben los depósitos de fibrocemento visibles desde la calle.

5.4.- Los edificios que se construyan en el área exterior, colindante con el Casco Antiguo o incluidos dentro del ámbito de protección de algún BIC, deberán quedar compositivamente integrados, debiendo a éstos efectos incorporar estudio del entorno urbano circundante (características arquitectónicas de los edificios, colores, etc.) y de sus visuales.

ARTÍCULO 6.3.03

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA RESIDENCIAL (E)

1.- Tipología de edificación: Aislada. La situación del edificio en la parcela se rige por separaciones a los linderos y a las alineaciones.

2.- Zonas: Se establecen dos tipos de zonas:

a).- Extensiva plurifamiliar E-P, con las subzonas E-P1, E-P2, E-P3, E-P4, E-P5 y E-P6

b).- Extensiva unifamiliar E-U, con las subzonas: E-U1, E-U2, E-U3, E-U4, E-U5, E-U6 y E-U7.

3.- Condiciones específicas de edificación:

a).- Se podrán realizar accesos a garaje, tanto en planta baja como sótano, a razón de un acceso por ancho mínimo de parcela o solar.

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

4.1.- Zona extensiva plurifamiliar (E-P).

4.1.1.- Uso característico:

- Uso residencial (R), (RT):

a).- Vivienda unifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4

b).- Vivienda unifamiliar adosada. Situaciones 1, 3 y 4

c).- Residencial plurifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4

d).- Residencial comunitario. Situaciones 3 y 4

4.1.2.- Usos permitidos:

- Uso industrial (ID):

a).- Industrial. Situación 2 y 4

b).- Almacenes. Situación 2 y 4

c).- Talleres. Situación 2 y 4

Únicamente se admitirán los usos industriales ajustados a las siguientes determinaciones específicas: Sin molestias para los otros usos.



Potencia mecánica máxima: 10 CV. Superficie máxima 300 m2. Decibelios máximos: Según normativa u ordenanza municipal.

Uso de servicios (S):

a).- Comercial. Situaciones 2, 3 y 4

Únicamente comercio al por menor y concretamente los usos establecidos en la sección G de la clasificación nacional de actividades económicas, aprobada por el Real decreto 1560/1992, de 18 de diciembre.

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

c).- Alojamiento Turístico. Situaciones 3 y 4. Únicamente en el núcleo de Santa Gertrudis y en la modalidad de hotel de ciudad.

d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

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

d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatros, Tablaos flamencos, etc., siempre que se efectúen en locales cerrados

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

- Uso de equipamientos (EQ)

a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4

b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Administrativo e institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5

g).- Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:

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

h).- Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4

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

- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a).- Red viaria. Situación 5

c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5:

Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere sólo a aparcamientos de automóviles tipo turismo

- Espacios libres (EL): Situación 5

4.1.3.- Usos prohibidos

- Uso de servicios (S):

d).- Establecimientos públicos. Usos pormenorizados:



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

- Uso de equipamientos (EQ):

g).- Recreativo:

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

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan atractores singulares de movilidad

i).- Abastecimiento

j).- Religioso

k).- Cementerio

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)

b).- Portuario

d).- Transportes

g).- Estación de servicios

4.2.- Zona extensiva unifamiliar (E-U).

4.2.1.- Uso característico:

- Uso residencial (R), (RT):

a).- Vivienda unifamiliar. Situaciones 1 y 4

4.2.2.- Usos permitidos:

- Uso de servicios (S):

a).- Comercial. Situaciones 2 y 3. Únicamente anexo al uso característico

b).- Administrativo privado. Situaciones 1, 2 y 3. Únicamente anexo al uso característico

- Uso de equipamientos (EQ)

a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4

b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Administrativo e institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5

g).- Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:

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

h).- Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4





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

- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a).- Red viaria. Situación 5

c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 1 y 4

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1 y 4

f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5. El uso de aparcamiento admitido se refiere sólo a aparcamientos de automóviles tipo turismo

- Espacios libres (EL): Situación 5

4.2.3.- Usos prohibidos:

Uso residencial (R):

b).- Vivienda unifamiliar adosada.

c).- Residencial plurifamiliar.

d).- Residencial comunitario.

Uso industrial (ID):

a).- Industrial.

b).- Almacenes.

c).- Talleres.

Uso de servicios (S):

c).- Alojamiento Turístico.

d).- Establecimientos públicos.

Uso de equipamientos (EQ):

g).- Recreativo:

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

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluibles en el concepto de establecimiento público por constituir atractores singulares de movilidad.

i).- Abastecimiento

j).- Religioso

k).- Cementerio

Comunicaciones e infraestructuras (CI)

b).- Portuario

d).- Transportes

g).- Estación de servicios

5 Condiciones específicas de estética y composición:



5.1 Composición de las fachadas:

- a).- Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal y deberán proyectarse de manera que no queden medianeras ciegas.
- b).- Se prohíben los balcones con balaustradas.

5.2 Materiales y colores:

- a).- Las fachadas se acabarán con materiales pétreos tradicionales o con aplacados mates que se integren en el entorno, o podrán ser revocadas y enlucidas, utilizando el color blanco o, justificadamente, colores dentro de los tonos dominantes en la zona.
- b).- Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.

5.3 Cubiertas.

- a).- Se resolverán con cubierta plana o, justificadamente, inclinada para conseguir una mejor integración en el entorno. Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe color ocre, sin colorear ni vitrificar y con la pendiente comprendida entre el cinco y el doce por ciento (5 % y 12 %). La cubierta inclinada no podrá ocupar una superficie superior al treinta por ciento (30 %) de la total de las cubiertas del edificio.
- b).- Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.
- c).- Se prohíben los depósitos de fibrocemento visibles desde la calle.

ARTÍCULO 6.3.04

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA (T)

1.- Tipología de edificación: Aislada. La situación del edificio en la parcela se rige por separaciones a los linderos y a las alineaciones.

2.- Zonas: Se establece una única zona Extensiva turística E-T con cuatro subzonas: E-T1, E-T2, E-T3 y E-T4).

3.- Condiciones específicas de edificación:

a).- Las condiciones específicas para los nuevos edificios destinados a alojamiento turístico se establecen en el artículo 6.3.05.

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

4.1.- Uso característico:

- Uso de servicios (S):

c).- Alojamiento Turístico. Situaciones 1, 3 y 4

4.2.- Usos permitidos:

- Uso residencial (RT): Exclusivamente para personal empleado o de dirección así como para los propietarios acogidos a las modalidades de propiedad turística definidas por la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan. Hasta tanto no entre en vigor dicha disposición reglamentaria deberán previamente autorizarse por la administración turística competente.

- Uso industrial (ID): Únicamente:

b).- Almacenes. Vinculados y al servicio de la explotación turística, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan. Hasta tanto no entre en vigor dicha disposición reglamentaria deberán previamente autorizarse por la administración turística competente.

- Uso de servicios (S): Únicamente los vinculados y al servicio de la explotación turística, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan. Hasta tanto no entre en vigor dicha disposición reglamentaria y salvo autorización previa por la administración turística competente:

a).- Comercial. Situaciones 2, 3 y 4



d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4:

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

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

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

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

- Uso de equipamientos (EQ): Únicamente los vinculados y al servicio de la explotación turística, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan. Hasta tanto no entre en vigor dicha disposición reglamentaria y salvo autorización previa por la administración turística competente:

a).- Socio-cultural. Situaciones 2, 3 y 4

b).- Docente. Situaciones 2, 3 y 4

c).- Asistencial. Situaciones 2, 3 y 4

d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4

f).- Deportivo. Situaciones 2, 3, 4 y 5

g).- Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4

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

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

- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a).- Red viaria. Situación 5

c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5:

- Espacios libres (EL): Situación 5

4.3 Usos prohibidos:

Uso residencial (RT):

c).- Residencial plurifamiliar

d).- Residencial comunitario

Uso industrial (ID):

a).- Industrial.

c).- Talleres.

Uso de equipamientos (EQ)

e).- Administrativo e institucional.





g).- Recreativo:

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan atractores singulares de movilidad

h).- Seguridad.

i).- Abastecimiento

j).- Religioso

k).- Cementerio

l).- Municipal diverso

Comunicaciones e infraestructuras (CI)

b).- Portuario

d).- Transportes

g).- Estación de servicios

5 Condiciones específicas de estética y composición:

5.1 Composición de las fachadas:

- Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Las mismas deberán proyectarse de manera que no queden medianeras ciegas.

- Se prohíben los balcones con balastradas.

5.2 Materiales y colores:

- Las fachadas se acabarán con materiales pétreos tradicionales o con aplacados mates que se integren en el entorno, o podrán ser revocadas y enlucidas, utilizando el color blanco o, justificadamente, colores dentro de los tonos dominantes en la zona.

- Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.

5.3 Cubiertas.

- Se resolverán con cubierta plana o, justificadamente, inclinada para conseguir una mejor integración en el entorno. Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe color ocre, sin colorear, excepto en color blanco, ni vitrificar y con la pendiente comprendida entre el cinco y el doce por ciento (5 % y 12 %). La cubierta inclinada no podrá ocupar una superficie superior al treinta por ciento (30 %) de la total de las cubiertas del edificio.

- Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.

- Se prohíben los depósitos de fibrocemento visibles desde la calle.

ARTÍCULO 6.3.06

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL C

1.- Tipología de edificación: Aislada. La situación del edificio en la parcela se rige por separaciones a los linderos y a las alineaciones.

2.- Zonas: Se establecen una única zona Comercial C con dos subzonas: C-1 y C-2.

3.- Condiciones específicas de la edificación:

a).- En las zonas así calificadas podrán formularse proyectos que ocupen diversas parcelas diferentes, respetando las condiciones de edificación correspondientes a su conjunto, pero sin tener que respetar la separación a los linderos de las parcelas integradas en la actuación y con las siguientes condiciones:



- Los edificios serán de tipología aislada respecto de los linderos de las parcelas no afectadas por la actuación.
- El complejo comercial se deberá desarrollar en un único proyecto arquitectónico y respetar la unidad formal del edificio.
- Las condiciones de uso de las zonas libres de edificación deberán figurar en el proyecto autorizado, en la declaración de obra nueva y división horizontal, en los contratos de arrendamientos y en el Registro de la Propiedad.
- Deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la indivisibilidad resultante de la aplicación de la legislación urbanística vigente para la edificabilidad materializada y usos vinculados.

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

4.1.- Uso característico:

Uso de servicios (S):

a).- Comercial. Situaciones 2, 3 y 4

4.2.- Usos permitidos:

- Uso residencial (R), (RT): Situaciones 1, 3 y 4.

a).- Vivienda unifamiliar. En la subzona C-1 únicamente anexa y vinculada al uso característico.

c).- Residencial plurifamiliar. Únicamente en la subzona C-2

- Uso de servicios (S):

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

d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

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

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

d3).- Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa, etc., únicamente en las zonas turísticas de Es Figueras, Es Canar-Punta Arabi, Cala Pada-S'Argamassa y Cala Llonga-Valverde-Espárragos

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

- Uso de equipamientos (EQ)

a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4

b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Administrativo e institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5

g).- Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

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

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



h).- Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4

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

- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a).- Red viaria. Situación 5

c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5:

Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere sólo a aparcamientos de automóviles tipo turismo

- Espacios libres (EL): Situación 5

4.3.- Usos prohibidos:

- Uso residencial (R) (RT):

b).- Vivienda unifamiliar adosada

d).- Residencial comunitario

- Uso industrial (ID):

- Uso de servicios (S):

c).- Alojamiento Turístico.

- Uso de equipamientos (EQ):

g).- Recreativo:

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan atractores singulares de movilidad

i).- Abastecimiento

j).- Religioso

k).- Cementerio

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)

b).- Portuario

d).- Transportes

g).- Estación de servicios

5 Condiciones específicas de estética y composición:

5.1 Composición de fachadas:

a).- Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

b).- El diseño de las fachadas de la planta baja deberán quedar integrado en las pautas de composición general de la totalidad de la fachada.

5.2 Materiales y colores:



- a).- Las fachadas se acabarán con materiales pétreos, revocadas y enlucidas o con placas metálicas pintadas o de vidrio.
- b).- Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.

5.3 Cubiertas:

- a).- Se podrán resolver con cubierta plana, inclinada o mixta.
- b).- En el caso de cubiertas acabadas con materiales ligeros, como placas onduladas o paneles de aluminio, deberá prolongarse el cierre de fachada hasta ocultarlas en todo su perímetro.
- c).- Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.

ARTÍCULO 6.3.07

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL (ID)

1.- Tipología de edificación:

- a).- En ID-1: Aislada. La situación del edificio en la parcela se rige por separaciones a los linderos y a las alineaciones.
- b).- En ID-2: Según alineación a vial correspondiente al tipo de edificación entre medianeras

2.- Zonas: Se establece una única zona Industrial (ID) con dos subzonas: ID-1 de tipología aislada e ID-2 de tipología continua.

3.- Condiciones específicas de la edificación:

- a).- Se admitirán, previa aprobación de un Estudio de detalle, las edificaciones pareadas, entendiéndose por tales aquellas adosadas entre sí sobre una medianera. En tal caso los muros de separación entre edificios deberán ser cortafuegos.
- b).- Se podrán realizar como máximo dos accesos de vehículos a la parcela y el resto del linde con el vial estará vallado según normas.

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

4.1.- Uso característico:

- Uso industrial (ID). Situaciones 2, 3 y 4, con las siguientes determinaciones específicas:

a).- Distancia mínima entre edificios destinados a éste uso:

Nivel de riesgo intrínseco de la industria alto: 10 m (ambos edificios podrán ser adyacentes si la separación entre ellos se hace mediante muro que sea RF-240 como mínimo y no presente aberturas). Nivel de riesgo intrínseco de la industria medio: 5 m (ambos edificios podrán ser adyacentes si la separación entre ellos se hace mediante muro que sea RF-180 como mínimo y no presente aberturas). Nivel de riesgo intrínseco de la industria bajo: Cualquiera (ambos edificios podrán ser adyacentes si la separación entre ellos se hace mediante muro que sea RF-120 como mínimo y no presente aberturas).

b).- Distancia mínima entre edificios destinados a éste uso y los destinados a usos residenciales:

Nivel de riesgo intrínseco de la industria alto: 15 m.

Nivel de riesgo intrínseco de la industria medio: 10 m.

Nivel de riesgo intrínseco de la industria abajo: 5 m.

- c).- De acuerdo con el artículo 23 de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, cuando se trate de promociones de naves y locales ubicados en polígonos industriales o de servicios que sean susceptibles de usos indeterminados, siempre se tendrá que otorgar, previamente a la licencia de edificación y uso del suelo, el permiso de instalación para las zonas, los equipamientos y las medidas de seguridad o correctoras comunes, sin perjuicio de los futuros permisos de instalación individuales de cada una de las naves o de cada uno de los locales (artículo 23.1, Ley 16/2006).

4.2.- Usos permitidos:

- Uso residencial (R). Únicamente:



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

Uso de servicios (S):

a).- Comercial. Situación: 1, 2, 3 y 4

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

d).- Establecimientos públicos: Únicamente el uso pormenorizado:

d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares. Situación: 1, 2, 3 y 4

Todos ellos sólo se admitirán como usos vinculados y complementarios del uso característico y su superficie conjunta no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela. Lo anterior no resultará de aplicación en las parcelas de los núcleos industriales que den frente a las carreteras C-731 y C-733, en las que no existirá limitación para superficies de uso comercial siempre que se dispongan en la fachada a las mismas.

- Uso de equipamientos (EQ):

a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4

b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Sanitario. Situaciones 1, 2, 3 y 4

e).- Administrativo e institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5

g).- Recreativo. Situaciones 1, 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:

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

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

h).- Seguridad. Situaciones 1, 2, 3 y 4

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

- Uso de Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a).- Red viaria. Situación 5

c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 1, 2, 3 y 4

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3 y 4:

- Uso de Espacios libres (EL): Situación 5

4.3.- Usos prohibidos:

Uso residencial (R)

b).- Vivienda unifamiliar adosada

c).- Residencial plurifamiliar

d).- Residencial comunitario



Uso de servicios (S):

c).- Alojamiento Turístico

d).- Establecimientos públicos

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

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

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

Uso de equipamientos (EQ):

g).- Recreativo:

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan atractores singulares de movilidad

i).- Abastecimiento

j).- Religioso

k).- Cementerio

Comunicaciones e infraestructuras (CI)

b).- Portuario

d).- Transportes

g).- Estación de servicios

5 Condiciones específicas de estética y composición:

5.1 Composición de fachadas:

a).- Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

b).- El diseño de las fachadas de la planta baja deberán quedar integrado en las pautas de composición general de la totalidad de la fachada.

5.2 Materiales y colores:

a).- Las fachadas se acabarán con materiales pétreos, revocadas y enlucidas o con placas metálicas pintadas o de vidrio.

b).- Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.

5.3 Cubiertas:

a).- Se podrán resolver con cubierta plana, inclinada o mixta.

b).- En el caso de cubiertas acabadas con materiales ligeros, como placas onduladas o paneles de aluminio, deberá prolongarse el cierre de fachada hasta ocultarlas en todo su perímetro.

c).- Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.

ARTÍCULO 6.3.08

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO (EQ)

1.- Tipología de edificación: Las de la zona en que se asienten, pudiendo optarse por otras tipologías distintas previa formulación de Estudio



de detalle mediante el que se justifique la adecuada implantación del edificio en el entorno.

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

3.- Condiciones específicas de la edificación:

a).- Las condiciones y parámetros de edificación aplicables a los equipamientos de titularidad pública serán los necesarios en función de las características y necesidades del uso a que se destine el edificio.

b).- Las condiciones y parámetros de edificación aplicables a los equipamientos de dominio privado ubicados en zona de tipología continua serán los de la zona en que se ubiquen. Los aplicables a los ubicados en zona de tipología aislada, los específicamente definidos y, en ausencia de éstos, los definidos en el Anexo I.

c).- Cuando se prevean edificaciones no ajustadas a las características de los tejidos urbanos del entorno, previa su autorización deberá formularse Estudio de detalle justificativo de la solución adoptada.

d).- La ocupación en parcelas calificadas como zona de equipamiento docente (EQ-D) se refiere sólo a las edificaciones y no se incluyen los porches, pasos, patios, pistas deportivas o similares que estén cubiertas.

e).- Las edificaciones en zona calificada como equipamiento deportivo EQ-E incluirán los vestuarios, duchas, cuartos de aseo, equipamiento sanitario, club con bar anexo y almacenes.

g).- Las edificaciones en tipología aislada deberán proyectarse de manera que no queden medianeras ciegas.

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

4.1.- Uso característico:

- Uso de equipamientos (EQ):

a).- Socio-cultural (EQ-SC). Situaciones 1, 2, 3 y 4

b).- Docente (EQ-D). Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Asistencial (EQ-A). Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Sanitario (EQ-S). Situaciones 2, 3 y 4

e).- Administrativo e institucional (EQ-AI). Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Deportivo (EQ-E). Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5

g).- Recreativo (EQ-R):

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

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

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

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

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



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

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

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

4.2.- Usos permitidos:

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

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

- Uso industrial (ID):

b).- Almacenes. Únicamente vinculado al uso característico

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

a).- Comercial.

b).- Administrativo privado

d).- Establecimientos públicos:

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

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

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

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

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

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)

a).- Red viaria

c).- Instalaciones y servicios

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones

f).- Aparcamiento de vehículos

- Espacios libres (EL). Situación 5

4.3.- Usos prohibidos:

- Uso residencial (R), (RT):

b).- Vivienda unifamiliar adosada.

c).- Residencial plurifamiliar.

d).- Residencial comunitario.

- Uso industrial (ID):





a).- Industrial.

c).- Talleres.

- Uso de servicios (S):

c).- Alojamiento Turístico.

d).- Establecimientos públicos.

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

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

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

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)

b).- Portuario

d).- Transportes

g).- Estación de servicios

ARTÍCULO 6.3.09

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

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

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

3 Condiciones específicas de la edificación:

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

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

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

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

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

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

4.1.- Uso característico:

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

4.2.- Usos permitidos:

- Uso residencial (R) (RT).

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



1, 3 y 4

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

b).- Almacenes.

c).- Talleres

- Uso de servicios (S).

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

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

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

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

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

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

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

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

b).- Docente (EQ-D).

c).- Asistencial

d).- Sanitario (EQ-S).

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

f).- Deportivo (EQ-E).

g).- Recreativo

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

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

h).- Seguridad (EQ-SG).

- Espacios libres (EL). Situación 5

4.3.- Usos prohibidos:

- Uso residencial (R)

b).- Vivienda unifamiliar adosada

c).- Residencial plurifamiliar

d).- Residencial comunitario

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

- Uso de servicios (S):

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



c).- Alojamiento Turístico

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

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

ARTÍCULO 6.3.10

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES (EL)

1.- Espacios libres públicos (EL-P):

1.1.- Condiciones de edificabilidad:

Las edificaciones se limitarán a las necesarias para materializar los usos recreativos propios de las zonas verdes públicas, compatibles con sus otras funciones (ornamental, de protección, etc.), de acuerdo con los siguientes parámetros urbanísticos máximos:

a).- Coeficiente de edificabilidad neto 0.033 m²/m².

b).- Altura máxima y total: 3 m y 4 m respectivamente.

c).- Número máximo de plantas: PB

d).- Tratamiento del suelo: Será el dispuesto en la ordenación de zonas verdes públicas y vegetación de las vías públicas.

e).- No rigen las condiciones de tratamiento del suelo para las superficies menores de 1.000 m² y para las plazas situadas en los cascos.

1.2 Condiciones de uso:

a).- Se permiten exclusivamente los usos con carácter de esparcimiento propios de las zonas verdes y los relacionados con la protección y aislamiento de vías y edificaciones.

b).- Los usos deportivos solo se admiten en las zonas verdes públicas cuando éstas estén anexas al uso docente o cultural de dominio y uso público y resulte necesario para el interés general de la zona donde se sitúe la zona verde

c).- En su subsuelo podrán construirse aparcamientos de vehículos, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo y no ocupen áreas en las cuales existan elementos naturales, artísticos, ambientales, etc., que deban ser protegidos. En éstos casos podrá constituirse complejo inmobiliario en los términos que señala el artículo 17.4 del TRLS 2008. Asimismo, de forma compatible con el mantenimiento del arbolado, podrá admitirse en determinados casos su uso como aparcamiento temporal en superficie

d).- Las edificaciones tendrán el uso recreativo limitado al que se establece en el apartado 11 del artículo 3.1.03 y en el apartado 4.g2) del artículo 5.2.02.

2.- Espacios libres privados (EL-PR):

2.1.- Condiciones de edificabilidad:

a).- Los expresamente calificados como tales serán inedificables. Los resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación de suelo de cada ordenanza de edificación únicamente serán edificables cuando no se hayan agotado los parámetros de edificación de la parcela.

b).- No obstante, ambos tipos serán susceptibles de admitir el uso de piscinas, solariums y elementos auxiliares y, cuando este uso se encuentre expresamente señalado en los planos de ordenación, también el uso deportivo privado con las condiciones siguientes:

b.1).- Superficies iguales o menores de 1.000 m²

- Ocupación máxima (%): 15
- Coeficiente de edificabilidad neta (m²/m²): 0,15
- Altura máxima (m): 4
- Altura total (m): 2, sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B
- Separación mínima a viales, ELP y deslindes (m): 5



- Separación mínima entre edificios (m): 6

b.2).- Superficies mayores de 1.000 m²

- Ocupación máxima (%): 25
- Coeficiente de edificabilidad neta (m²/m²): 0,25
- Altura máxima (m): 4
- Altura total (m): 2, sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B
- Separación mínima a viales, ELP y deslindes (m): 5
- Separación mínima entre edificios (m): 6

b.3).- Tratamiento del suelo: Se conservarán las masas arbóreas existentes. El proyecto de ajardinamiento deberá figurar como anexo al proyecto de obras, y las instalaciones deportivas descubiertas así como, en su caso, las piscinas, no podrán computar como superficie ajardinada.

2.2.- Condiciones de uso:

a).- Instalaciones deportivas descubiertas y cubiertas, aparcamientos, lavabos, vestidores, sauna, gimnasio, casetas de instalaciones y similares.

b).- Cuando estén anexos y vinculados a parcelas con uso turístico o de establecimiento público y su superficie sea superior a 1.000 m², también se admitirá el uso público de las instalaciones y la construcción de un centro social con bar-restaurant y tienda de efectos deportivos, respetando en todo caso el principio de uso exclusivo.

ARTÍCULO 6.4.01

NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN LA ZONA DE CASCO ANTIGUO

Sin contenido

ARTÍCULO 6.4.02

NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN LA ZONA INTENSIVA

Sin contenido

ARTÍCULO 6.4.03

NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN LA ZONA EXTENSIVA

Sin contenido

ARTÍCULO 6.4.04

NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN LA ZONA INDUSTRIAL

Sin contenido

En Santa Eulària des Riu, a 14 de noviembre de 2014.

El Alcalde

Vicente Marí Torres

