

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

14298

Aprobación definitiva modificación puntual número 8 de las normas subsidiarias de SANTA EULÀRIA DES RIU. Adaptación cartográfica de la ordenación de los núcleos de Ses Torres y Cas Corb con introducción de modificaciones puntuales y corrección de errores. Modificaciones y corrección de errores en los planos SEU-05, SEU-06, SEU-08, SEU-09, SEU-10, SEU-11, CPS-01, CPS-03, CPS-04, PPM-02, PPM-04, RCL-02, RCL-03, RCL-04, RCL-05, RCL-06, RCL-07, RCL-08, EFI-04, LVE-05 Y MOV-01. Modificaciones y ajustes en las normas urbanísticas

APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 8 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANTA EULÀRIA DES RIU. Adaptación cartográfica de la ordenación de los núcleos de Ses Torres y Cas Corb con introducción de modificaciones puntuales y corrección de errores. Modificaciones y corrección de errores en los planos SEU-05, SEU-06, SEU-08, SEU-09, SEU-10, SEU-11, CPS-01, CPS-03, CPS-04, PPM-02, PPM-04, RCL-02, RCL-03, RCL-04, RCL-05, RCL-06, RCL-07, RCL-08, EFI-04, LVE-05 Y MOV-01. Modificaciones y ajustes en las normas urbanísticas.

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu en sesión ordinaria celebrada en fecha 26 de agosto de 2015 ha sido aprobada con carácter definitivo la Modificación puntual nº 8 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu. Adaptación cartográfica de la ordenación de los núcleos de Ses Torres y Cas Corb con introducción de modificaciones puntuales y corrección de errores. Modificaciones y corrección de errores en los planos SEU-05, SEU-06, SEU-08, SEU-09, SEU-10, SEU-11, CPS-01, CPS-03, CPS-04, PPM-02, PPM-04, RCL-02, RCL-03, RCL-04, RCL-05, RCL-06, RCL-07, RCL-08, EFI-04, LVE-05 Y MOV-01. Modificaciones y ajustes en las normas urbanísticas, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la “Modificación puntual nº 8 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu. Adaptación cartográfica de la ordenación de los núcleos de Ses Torres y Cas Corb con introducción de modificaciones puntuales y corrección de errores. Modificaciones y corrección de errores en los planos SEU-05, SEU-06, SEU-08, SEU-09, SEU-10, SEU-11, CPS-01, CPS-03, CPS-04, PPM-02, PPM-04, RCL-02, RCL-03, RCL-04, RCL-05, RCL-06, RCL-07, RCL-08, EFI-04, LVE-05 Y MOV-01. Modificaciones y ajustes en las normas urbanísticas”, 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:

1. RGE 201500004370 de 24.03.2015. Aceptar conforme lo indicado en los informes.
2. RGE 201500005091 de 08.04.15 complementada con otra presentada con RGE 201500006787 de 07/05/2015. Aceptar conforme lo indicado en los informes.
3. RGE 201500005201 de 09/04/2015). Aceptar conforme lo indicado en los informes
4. RGE 201500005249 de 10.04.2015 complementada con otra con RGE 201500006416 de 29.04.15. Aceptar parcialmente conforme lo indicado en los informes.
5. RGE 201500005301 de 10.04.2015. Aceptar conforme lo indicado en los informes
6. RGE 201500005361 de 13.04.15. Aceptar conforme lo indicado en los informes
7. RGE 201500005377 de 13.04.15. No aceptar
8. RGE 201500005379 de 13.04.15. Aceptar conforme lo indicado en los informes
9. RGE 201500005381 de 13/04/2015. Aceptar conforme lo indicado en el informe emitido.
10. RGE 201500005622 de 16.04.2015. No aceptar pero tener en cuenta lo planteado en el futuro Plan especial de Roca Llisa.
11. RGE 201500007679 de 20.05.2015. Excluir del expediente de la Modificación la eliminación de los tramos viales a que la alegación se refiere, manteniendo en el ámbito la ordenación actualmente vigente salvo la corrección del error a que el apartado 10.3 de la Memoria se refiere.

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 8 de las NNSS.

TERCERO.- Practíquese notificación individualizada a cuantos han formulado alegaciones durante el periodo 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 publicación del presente acuerdo, 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.

Santa Eulària des Riu, 14 de septiembre de 2015

El Alcalde

Vicente Marí Torres

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Introducción

1 La Modificación puntual número 8 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu (NNSS), tiene por objeto, que como consecuencia de la tramitación efectuada se modificará o complementará con los aspectos que en los apartados 9, 10, 11 y 12 de ésta Memoria se señalan:

1.1 Efectuar la traslación, sobre la cartografía urbana a escala 1:1000 de los núcleos urbanos de Ses Torres y Cas Corb elaborada por SITIBSA, de las determinaciones de carácter gráfico mediante las que las NNSS vigentes definen la ordenación pormenorizada de dichos núcleos y, aprovechando dicha traslación:

- a. Introducir ciertas modificaciones de detalle de la vialidad definida en ambos núcleos, recogiendo vialidad preexistente en el núcleo de Cas Corb, sustituyendo por una servidumbre de paso el vial definido en determinada parcela del núcleo de Ses Torres a fin de tener acceso a las infraestructuras que lo atraviesan y que resulta de muy difícil ejecución, y corrigiendo las alineaciones de un fondo de saco previsto en dicho núcleo de Ses Torres, al final de la calle Kiwi, que se ha grafiado de forma distinta a la prevista en la ordenación de la zona.
- b. Corregir los errores detectados en cuanto a la asignación y límites de las distintas calificaciones ajustándolos a la realidad física y/o catastral.
- c. Recalificar como EQ-E y EQ-MD la parcela de equipamiento sociocultural EQ-SC prevista al norte del núcleo de Ses Torres a fin de ampliar las posibilidades de uso de tal parcela de equipamiento.

1.2 De forma independiente de la traslación, introducir una serie de modificaciones de detalle y corregir errores detectados en la documentación gráfica de las NNSS relativa a la ordenación de los núcleos de Santa Eulària, Cala Pada-S'Argamassa, Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet, Roca Llisa y Es Figuerol, que suponen asimismo reajustes de la vialidad y límites de calificación definidos.

1.3 Alterar una serie de determinaciones de las Normas urbanísticas (NNUU) a fin de incorporar a las mismas aspectos hasta ahora no regulados, completar aquellos cuya regulación se ha revelado insuficiente, corregir una serie de errores detectados y modificar una serie de determinaciones que se han revelado de problemática aplicación y que se concretan en:

- a. Adaptar las limitaciones de los Estudios de detalle a lo señalado en el artículo 46.2 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (LOUS)
- b. Corregir error detectado en el artículo 5.1.03.4.e) que recoge lo señalado en el apartado 2.1 de la Norma 33 del PTI pero obvia lo dispuesto en el apartado 2.2 de ésta, lo que plantea un problema insoluble en suelos urbanos en que los derechos están consolidados.
- c. Introducir el uso pormenorizado de residencial turístico, uso temporal de segunda residencia o vacacional destinado fundamentalmente a albergar población no permanente y en base al que se pretende ordenar el uso residencial en las zonas turísticas del término, e incluir dentro de los equipamientos asistenciales las actividades relacionadas con la atención a la tercera edad, que no están contempladas en las NNUU vigentes.
- d. Establecer un régimen específico en cuanto a las dimensiones de los locales comerciales existentes y unificar en todas las



calificaciones el concepto de comercio al por menor por referencia a la clasificación nacional de actividades económicas en vez de por referencia al derogado PDS de equipamientos comerciales.

e. Corregir la actual regulación de las separaciones o retranqueos a linderos a fin de posibilitar que en los solares en pendiente descendente puedan disponerse los aparcamientos en una plataforma a nivel de calle, evitando la necesidad de efectuar grandes movimientos de tierra para ubicarlos.

f. Corregir las ordenanzas de estética aplicables en la zona del Casco Antiguo CA-2 de Santa Eulalia a fin de corregir las disfunciones detectadas y ajustar la regulación a las características reales de las edificaciones existentes.

g. Corregir error detectado en la regulación general de los establecimientos turísticos en que incluía un supuesto que no existe en el término municipal, al no contemplar las NNSS ningún suelo clasificado como urbanizable y carente de Plan parcial aprobado.

h. Corregir lo señalado en la Disposición adicional segunda a fin de matizar lo en ella señalado cuando existe alteración del uso inicialmente previsto en el plan parcial y definir un régimen transitorio para los ámbitos de los núcleos de Jesús y Santa Eulària sujetos a Plan especial.

2 La traslación de determinaciones gráficas contemplada en ésta Modificación se inscribe en el proyecto global de traslación, sobre la cartografía oficial de la CAIB, de la totalidad de determinaciones gráficas de las NNSS, que se inició mediante las Modificaciones nos 1, 3 y 4 de las NNSS, y que se continuará en fases sucesivas respecto del resto de núcleos urbanos.

La traslación, supone la modificación del sistema geográfico de referencia en el que se definen las determinaciones de ordenación de las NNSS desde el ED 50 de la cartografía actualmente vigente al ETRS 89 en que está elaborada la cartografía urbana a escala 1:1000 de SITIBSA, lo que permitirá la fácil implementación de dichas determinaciones en los distintos Sistemas de Información Geográfica que se encuentran en funcionamiento o en fase de elaboración en el ámbito de la Comunidad Autónoma, entre ellos el MUIB que impulsa la DG de Ordenación del Territorio del Govern de la CAIB y que, mediante un visor único consultable en la web, presenta el planeamiento urbanístico de todos los municipios de la Comunidad Autónoma, proporcionando las delimitaciones reales de los ámbitos de los planeamientos urbanísticos aprobados y vigentes en relación a la cartografía oficial de las Islas Baleares y con las correspondientes bases de datos asociadas.

Junto con la traslación se ha procedido a la modificación de la escala a la que dichas determinaciones se representan a fin de mejorar su grado de lectura y comprensión de modo compatible con el grado de precisión exigible.

3 Las determinaciones de carácter gráfico que son objeto de la traslación son las que se contienen en los siguientes planos del documento definitivamente aprobado:

a. Planos de la serie CCO, calificación del suelo del núcleo urbano de Cas Corb: CCO-01 y CCO-02, a escala 1:1000, que pasan a ser sustituidos por el plano CCO a escala 1:2000

b. Planos de la serie STO, calificación del suelo del núcleo urbano de Ses Torres: STO-01 y STO-02, a escala 1:1000, que pasan a ser sustituidos por el plano STO a escala 1:2000

Las determinaciones de carácter gráfico que son objeto de modificación y corrección de errores de forma independiente de la traslación son las que se contienen en los siguientes planos del documento definitivamente aprobado:

a. Planos SEU-05, SEU-06, SEU-08, SEU-09, SEU-10, SEU-11 de la serie SEU, calificación del suelo del núcleo urbano de Santa Eulària des Riu a escala 1:1000.

b. Planos CPS-03 y CPS-04 de la serie CPS, calificación del suelo del núcleo urbano de Cala Pada-S'Argamassa a escala 1:1000.

c. Planos PPM-02 y PPM-04 de la serie PPM, calificación del suelo del núcleo urbano de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet a escala 1:1000.

d. Plano RCL-04 de la serie RCL, calificación del suelo del núcleo urbano de Roca Llisa a escala 1:1000.

e. Plano EFI-04 de la serie EFI, calificación del suelo del núcleo urbano de Es Figueral a escala 1:1000.

Por último, los artículos de las NNUU que son objeto de la Modificación son los siguientes:

a. Artículo 5.1.03. Cumplimiento de los parámetros edificatorios

b. Artículo 5.2.02. Clasificación y definición de los usos globales y detallados

c. Artículo 5.5.01. Altura libre, dimensiones y accesibilidad de los locales

d. Artículo 6.2.06. Separaciones o retranqueos a linderos

e. Artículo 6.3.01. Ordenanzas particulares de la zona de Casco Antiguo (CA)

f. Artículo 6.3.05. Ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico

g. Disposición adicional segunda y fichas de las UA-05SE y UA-01EF del Anexo II de las NNUU

Normativa urbanística aplicable

4 Rigen en las zonas que son objeto de la Modificación las determinaciones de las NNSS del término municipal de Santa Eulària des Riu, definitivamente aprobadas por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Historicoartístic del



Consell Insular de Ibiza de fecha 23 de noviembre de 2011 (BOIB 20 EXT de 08.02.2012), que clasifican la totalidad de los terrenos que son objeto de la misma como suelo urbano y establecen su ordenación pormenorizada asignándolos en su integridad a las distintas calificaciones que las NNSS definen.

Traslación de determinaciones

5 Como se ha señalado, la Modificación contempla, en primer lugar, la traslación de las determinaciones gráficas mediante las que las NNSS definen la ordenación pormenorizada de los núcleos urbanos de Ses Torres y Cas Corb, desde su base cartográfica inicial a la cartografía urbana de SITIBSA, que constituye la base de los distintos Sistemas de Información Geográfica que se encuentran en fase de elaboración en el ámbito de la Comunidad Autónoma.

Como también se ha dicho, junto con la traslación se ha procedido a la modificación de la escala a la que dichas determinaciones se representan, desde la original 1:1000 que constituye la base cartográfica de las NNSS definitivamente aprobadas, a la 1:2000 que ahora se establece con carácter general para la traslación homogénea de las determinaciones de las NNSS relativas a la ordenación de la totalidad del suelo urbano del término, y que se ha adoptado teniendo en cuenta, sobre todo, la futura definición de la ordenación de los núcleos que tienen un mayor ámbito superficial, en los que la escala 1:1000 actualmente empleada provoca una multiplicidad de documentación gráfica que dificulta la lectura conjunta de la ordenación definida.

La escala 1:2000 ahora empleada, permitirá mejorar el grado de lectura y comprensión de la ordenación de modo compatible con el grado de precisión exigible, sin que ello suponga merma de dicha precisión dadas las posibilidades que las nuevas tecnologías de representación facultan, y permite, en el caso concreto de los dos núcleos que son objeto de dicha traslación en la Modificación no 8, la representación en un único plano de la totalidad de sus respectivos ámbitos, facultando como ya se ha dicho una lectura unitaria y mejor y más completa de la ordenación establecida.

Por último, señalar que la modificación en las escalas afecta tan sólo a la escala a que las determinaciones se representan, no a la escala a que tales determinaciones se han definido, que ha sido siempre la escala 1:1.000 de la cartografía urbana de SITIBSA, idéntica a la empleada para la elaboración de la documentación gráfica del documento definitivamente aprobado, por lo que la precisión en la definición no resulta alterada.

Alteraciones de la ordenación pormenorizada introducidas en la traslación

6 Las alteraciones de la ordenación vigente que la Modificación introduce en la documentación gráfica de las NNSS con ocasión de la traslación son las siguientes:

6.1 En el núcleo de Ses Torres:

6.1.1 Corrección con carácter general de los errores detectados en cuanto a los límites de las distintas calificaciones ajustándolos a la realidad física y/o catastral y revisión generalizada de las alineaciones viarias definidas, que ahora se establecen bajo un criterio unitario, señalando los tramos en que deben de ajustarse las actuales y corrigiendo los errores de asignación a viario público de tramos correspondientes a accesos o aparcamientos privados

6.1.2 Corrección de las alineaciones definidas para el fondo de saco previsto al final de la calle Kiwi ajustándolas a lo previsto en la ordenación inicial de la zona, dado que éstas cumplen sobradamente tal funcionalidad y resulta gratuito el prever una distinta que obliga, además a alterar la reparcelación de los terrenos y la equidistribución definitivamente aprobadas.

6.1.3 Sustitución, por la previsión de una zona de servidumbre de paso de idéntica anchura, del vial de 3 m de ancho actualmente previsto en determinada parcela del núcleo a fin de tener acceso al trazado de la red de alcantarillado que por él transcurre y que resulta técnicamente inviable dado el desnivel existente.

6.1.4 Recalificación en parte como equipamiento deportivo EQ-E y en parte como equipamiento municipal diverso EQ-MD de la parcela al norte del citado núcleo de Ses Torres y actualmente calificada como equipamiento sociocultural EQ-SC con la finalidad de ampliar las zonas deportivas del núcleo y las posibilidades de uso del resto de dicho equipamiento.

6.2 En el núcleo de Cas Corb:

6.2.1 Corrección con carácter general de los errores detectados en cuanto a los límites de las distintas calificaciones ajustándolos a la realidad física y/o catastral y revisión generalizada de las alineaciones viarias definidas, que ahora se establecen bajo un criterio unitario, señalando los tramos en que deben de ajustarse las actuales y corrigiendo los errores de asignación a viario público de tramos correspondientes a accesos o aparcamientos privados.

6.2.2 Incorporación de las alineaciones del viario existente y no grafiado en la documentación gráfica de las NNSS mediante la que se ordena



el núcleo de Cas Corb.

6.2.4 Recalificación como zona industrial ID-1 de una parcela de dicho núcleo actualmente calificada como E-U2 y en la que existen unas instalaciones de abastecimiento de agua.

Alteraciones de la ordenación pormenorizada introducidas de forma independiente de la traslación

7 Como al inicio se ha señalado, de forma independiente de la traslación, la Modificación incluye la modificación de una serie de aspectos puntuales y la corrección de errores detectados en la documentación gráfica mediante la que las NNSS vigentes definen la ordenación de los núcleos de Santa Eulària, Cala Pada-S'Argamassa, Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet y Roca Llista, que han sido conocidos con motivo de la tramitación de expedientes de obras o de la tramitación de instrumentos de gestión del planeamiento que resultan afectados por ello.

Dada la urgencia en solventarlos a que obliga el estado de la tramitación de dichos expedientes, los errores se corrigen ahora sobre la cartografía actual de las NNSS y serán en su día incorporados a las respectivas traslaciones sobre la nueva cartografía.

Las modificaciones y correcciones de errores afectan a los siguientes planos de las serie SEU, CPS y PPM:

- a. Planos SEU-05, SEU-06, SEU-08, SEU-09, SEU-10, SEU-11 de la serie SEU, calificación del suelo del núcleo urbano de Santa Eulària des Riu a escala 1:1000.
- b. Planos CPS-03 y CPS-04 de la serie CPS, calificación del suelo del núcleo urbano de Cala Pada-S'Argamassa a escala 1:1000.
- c. Planos PPM-02 y PPM-04 de la serie PPM, calificación del suelo del núcleo urbano de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet a escala 1:1000.

Y se concretan en los siguientes aspectos:

7.1 Corrección del error detectado en los planos SEU-08 y SEU-11 consistente en la asignación de la calificación de hotelera ET-3 a unos terrenos al considerar que pertenecían a la parcela del Apartotel Orquídea cuando en realidad son de diferente titularidad y albergan usos residenciales, asignándoles ahora en la corrección la calificación E-P4 que es la general del uso residencial de la zona en que se ubican.

7.2 Corrección del error detectado en los planos SEU-05 y SEU-06 consistente en un deficiente grafiado de las determinaciones para la ordenación de los terrenos incluidos en la unidad de actuación en suelo urbano UA-04SE, que no se ajustan a lo definido en la ficha de la unidad ni a lo señalado en el Convenio de planeamiento suscrito con los titulares de dichos terrenos en base al que se definieron las características básicas para la ordenación de la misma que figuran en la citada ficha.

La corrección no afecta a las determinaciones de aprovechamiento de la unidad, que vienen expresamente determinadas en la respectiva ficha del Anexo II.

7.3 Corrección del error detectado en los planos SEU-05, SEU-06, SEU-09 y SEU-10 consistente en un deficiente grafiado de las determinaciones para la ordenación de los terrenos incluidos en la unidad de actuación en suelo urbano UA-08SE, que no se ajustan a lo definido en la ficha de la unidad ni a lo señalado en el Convenio de planeamiento suscrito con los titulares de dichos terrenos en base al que se definieron las características básicas para la ordenación de la misma que figuran en la ficha.

La corrección no afecta a las determinaciones de aprovechamiento de la unidad, que viene expresamente determinada en la respectiva ficha del Anexo II.

7.4 Corrección del error detectado en el plano SEU-10 consistente en un deficiente grafiado de las determinaciones para la ordenación de los terrenos incluidos en la unidad de actuación en suelo urbano UA-09SE, que no se ajustan a lo establecido en la ficha de la unidad ni a lo definido en el Plan especial de accesos e infraestructura viaria al auditorio y centro cultural de Santa Eulària, cuyas determinaciones las NNSS incorporan, tal y como en Memoria se señala.

La corrección no afecta a las determinaciones relativas a la edificabilidad factible en la unidad que viene expresamente determinada en la respectiva ficha del Anexo II, manteniendo la definida por el Plan especial antes citado.

7.5 Modificación de la ordenación definida por las NNSS vigentes para los terrenos incluidos en la UA-05SE y que se contiene en el plano SEU-09 de su documentación gráfica, sustituyendo el vial de acceso rodado actualmente previsto y que carece de sentido dada su escasa longitud, por un paso peatonal que conecta con el espacio libre público lineal del Paseo marítimo.

La Modificación no supone incremento del aprovechamiento de la unidad, que se mantiene inalterable tal y como se deduce de la ficha modificada que a continuación se reproduce, en la que entre paréntesis y en cursiva se señalan los parámetros anteriores, en la que se han corregido los errores detectados y actualizado, además, la tipología de la actuación urbanística que contempla para adaptarla a las definidas por la LOUS:

05. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-05SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Eulalia, en el Paseo Marítimo y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viarios en ella incluidos para la compleción del Paseo.

b).- Criterios de ordenación.

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

Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona VE:

Altura máxima: PB+4

Ocupación máxima: 40 %

Retranqueos a linderos: 6 m

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.291 m² (1.055 m²)
- Superficie mínima de espacio viario (V): 257 m² (546 m²)
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.548 m² (1.601 m²)

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar VE: 2.628 m² (2.884 m²)
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.628 m² (2.884 m²)
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 3.801 m² de techo residencial
- Densidad máxima de uso residencial: 32 viviendas (96 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 4.176 m² (4.485 m²)

e).- Sistema de actuación: Compensación

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

7.6 Corrección de las alineaciones viarias definidas en el plano SEU-05 de la documentación gráfica de las NNSS vigentes para determinados terrenos de la zona de Sa Rota den Pere Cardona, ajustándolas al replanteo sobre el terreno efectuado por los SSTT municipales de forma ajustada a las edificaciones y servicios preexistentes, en la forma que más arriba se grafía.

7.7 La corrección del error detectado en el plano CPS-03 de la documentación gráfica de las NNSS vigentes, mediante la que se ordenan los terrenos del núcleo de Cala Pada-S'Argamassa, consistente en el no reconocimiento de los accesos a través de espacio libre privado a una serie de parcelas preexistentes, accesos que ahora se recalifican como espacio libre privado EL-PR, en la forma que más abajo se grafía.

7.8 Corrección del error detectado en el plano CPS-04 de la documentación gráfica de las NNSS vigentes, consistente en la calificación como viario público de unos terrenos que, en la realidad, constituyen el acceso rodado privado interior a una parcela y que ahora se recalifican como espacio libre privado EL-PR y E-U4, en la forma que más abajo se grafía.

7.9 Corrección del error detectado en el plano PPM-02 de la documentación gráfica de las NNSS, consistente en la asignación de la calificación IC a unos terrenos en los que existe una vivienda y que se recalifican ahora de acuerdo con la calificación E-U4 que es la general de la zona para el uso residencial, en la forma que más abajo se grafía.

7.10 Modificación de la ordenación definida por las NNSS vigentes en determinados terrenos ubicados al sur del núcleo de Can Pep Simó, eliminando un tramo de vial perimetral previsto que carece de todo sentido, puesto que daría básicamente acceso a terrenos calificados como suelo rústico, sustituyéndolo parcialmente por unos terrenos que se recalifican como espacio libre público EL-P, inedificable y de protección a las instalaciones del radiofaro de Punta Martinet y quedando el resto de terrenos desclasificados.

7.11 Corrección del error detectado en el plano RCL-04 de la documentación gráfica de las NNSS relativa a la ordenación del núcleo de Roca

Llisa, consistente en una errónea definición de las alineaciones del vial de acceso al campo de golf, que no se ajustan a lo efectivamente ejecutado y afectan innecesariamente a una edificación existente.

7.12 Adelantando previsión contenida en el Plan especial de la zona, actualmente en fase de formulación, definición de un nuevo espacio libre público de carácter lineal en el ámbito de la actual UA-01EF de Es Figueral, que es asimismo objeto de subdivisión en dos unidades de actuación distintas: la UA-01EF y la nueva UA-05EF.

Las características de la UA-01EF se recogen en la correspondiente ficha y, una vez corregidos los errores numéricos en ella detectados, son las siguientes:

01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01EF

a).- Situación, ámbito y objeto.

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

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 8.739 m²
- Superficie mínima de zona de instalaciones y servicios (IS): 1.683 m²
- Superficie mínima de viario (V): 7.643 m²
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 18.065 m²

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 42.776 m²
- Superficie máxima de zona de equipamiento deportivo (EQ-E): 7.231 m²
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 50.007 m²
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 68.072 m²

e).- Sistema de actuación: Compensación.

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

Como consecuencia de la modificación planteada, dicha ficha resultará sustituida por las siguientes, en las que se ha actualizado, además, la tipología de la actuación urbanística que contemplan para adaptarla a las definidas por la LOUS:

01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01EF

a).- Situación, ámbito y objeto.

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

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 7.645 m²



- Superficie mínima de zona de instalaciones y servicios (IS): 1.683 m2
- Superficie mínima de viario (V): 5.481 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 14.809 m2

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 30.052 m2
- Superficie máxima de zona de equipamiento deportivo (EQ-E): 7.231 m2
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 37.283 m2
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 52.092 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación.

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

05. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-05EF

a).- Situación, ámbito y objeto.

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

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 2.620 m2
- Superficie mínima de viario (V): 2.162 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 4.782 m2

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 11.198 m2
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 11.198 m2
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 15.980 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación.

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

7.13 Ajuste de las alineaciones definidas por las NNSS para determinado vial de la zona de Puig Manyà a fin de adaptarlo a la realidad física y catastral preexistente, sin merma de su funcionalidad.

Modificaciones en las NNUU

8 Las modificaciones planteadas en el contenido de las NNUU tienen por objeto, como antes se ha señalado:

- a. Adaptar las limitaciones de los Estudios de detalle a lo señalado en el artículo 46.2 de la LOUS
- b. Corregir error detectado en el artículo 5.1.03.4.e) que recoge lo señalado en el apartado 2.1 de la Norma 33 del PTI pero obvia lo dispuesto en el apartado 2.2 de ésta, lo que plantea un problema insoluble en suelos urbanos en que los derechos están consolidados.
- c. Introducir el uso pormenorizado de residencial turístico, uso temporal de segunda residencia o vacacional destinado fundamentalmente a albergar población no permanente y en base al que se pretende ordenar el uso residencial en las zonas turísticas



del término, e incluir dentro de los equipamientos asistenciales las actividades relacionadas con la atención a la tercera edad, que no están contempladas en las NNUU vigentes.

d. Establecer un régimen específico en cuanto a las dimensiones de los locales comerciales existentes y unificar en todas las calificaciones el concepto de comercio al por menor por referencia a la clasificación nacional de actividades económicas en vez de por referencia al derogado PDS de equipamientos comerciales.

e. Corregir la actual regulación de las separaciones o retranqueos a linderos a fin de posibilitar que en los solares en pendiente descendente puedan disponerse los aparcamientos en una plataforma a nivel de calle, evitando la necesidad de efectuar grandes movimientos de tierra para disponerlos.

f. Corregir las ordenanzas de estética aplicables en la zona del Casco antiguo de Santa Eulalia a fin de corregir las disfunciones detectadas y ajustar la regulación a las características reales de las edificaciones existentes.

g. Corregir error detectado en la regulación general de los establecimientos turísticos en que incluía un supuesto que no existe en el término municipal, al no contemplar las NNSS ningún suelo clasificado como urbanizable y carente de Plan parcial aprobado.

h. Corregir lo señalado en la Disposición adicional segunda a fin de matizar lo en ella señalado en cuanto a la parcela mínima aplicable en los ámbitos de Roca Llisa, s'Argamassa, Cala Llenya y es Figueral cuando existe alteración del uso inicialmente previsto en el respectivo plan parcial, y establecer un régimen transitorio de aplicación hasta la aprobación del Plan especial en los ámbitos de los núcleos de Jesús y Santa Eulària que deben de ser ordenados mediante los Planes especiales PE-01J, PE-02J, PE-03J y PE-02SE.

Las modificaciones afectan a los siguientes artículos de las NNUU:

8.1 Corrección del apartado 1.b).- del artículo 1.2.02, a fin de adaptar su contenido a lo señalado por el artículo 46.2 de la LOUS. (.)

8.2 Corrección de error detectado en el artículo 5.1.03.4.e), que no incluye lo señalado por el apartado 2.2 de la Norma 33 del PTI, en lo que respecta a las limitaciones derivadas de la pendiente de los terrenos en ámbitos en que las características de los tejidos o el grado de consolidación de derechos no permita la aplicación de los criterios generales fijados en el apartado 2.1 de dicha Norma.

8.3 Perfeccionamiento del contenido del artículo 5.2.02 a fin de:

a. Introducir el uso pormenorizado de residencial turístico, uso temporal de segunda residencia o vacacional destinado fundamentalmente a albergar población no permanente y en base al que se pretende ordenar el uso residencial en las zonas turísticas del término.

b. Incluir dentro de los equipamientos asistenciales las actividades relacionadas con la atención a la tercera edad, que no están contempladas en las NNUU vigentes.

8.4 Modificación del artículo 5.5.01 Altura libre, dimensiones y accesibilidad de los locales, de las NNUU vigentes, a fin de establecer respecto del parámetro de superficie mínima un régimen específico para los locales existentes.

8.5 Modificación del artículo 6.2.06. Separaciones o retranqueos a linderos de las NNUU vigentes a fin de posibilitar que en los solares en pendiente descendente puedan disponerse los aparcamientos en una plataforma a nivel de calle, evitando la necesidad de efectuar grandes movimientos de tierra para disponer tal reserva obligatoria.

8.6 Modificación del contenido y ámbito de aplicación de las ordenanzas de estética definidas por las NNUU vigentes para la zona de Casco antiguo CA-2:

a. Corrigiendo determinados aspectos de las mismas que se han revelado disconformes con las características reales de las edificaciones de la zona: Colores y acabados de fachadas y carpinterías, anchura de toldos, eliminación de la posibilidad de arcadas en planta baja, obligatorio retranqueo de los elementos sobre cubierta, rótulos luminosos de las farmacias, etc.

b. Limitando su ámbito de aplicación al de las parcelas con fachada a la calle Sant Jaume y al Passeig de s'Alamera, rigiéndose el resto de terrenos asignados a la calificación CA-2 por las ordenanzas de estética de la zona Intensiva I-1, que se consideran mucho más adaptadas a las características edificatorias de los tejidos realmente existentes.

8.7 Eliminación de la regulación general de los establecimientos turísticos que se contiene en el artículo 6.3.05, de todas aquellas determinaciones del Plan director sectorial de la oferta turística de Ibiza y Formentera (POOT) que no resultaban de aplicación por no existir en el término municipal ningún suelo clasificado como urbanizable y carente de Plan parcial aprobado, que es el ámbito al que se refería el artículo 2 del POOT, Plan por otra parte derogado por la Ley 8/2012.

Aprovechando lo anterior, se ha reestructurado el contenido del artículo, eliminado duplicidades y actualizando las referencias a la legislación aplicable.

8.8 Corrección de lo señalado en la Disposición adicional segunda a fin de:

- a. Matizar lo en ella señalado en cuanto a la parcela mínima aplicable en los ámbitos de Roca Llisa, s'Argamassa, Cala Llenya y es Figueral cuando existe alteración del uso pormenorizado inicialmente previsto para los terrenos en el plan parcial, situación en la que carece de sentido mantener la parcela fijada en éste, señalándose que en tales casos resultará de aplicación la parcela de mayor tamaño definida en el Plan parcial para el uso pormenorizado de que se trate.
- b. Establecer un régimen transitorio de aplicación hasta la aprobación del respectivo Plan especial en los ámbitos de los núcleos de Jesús y Santa Eulària que deben de ser ordenados mediante los Planes especiales PE-01J, PE-02J, PE-03J y PE-02SE, a fin de permitir determinadas actuaciones salvaguardando siempre que las mismas no supongan, en su caso, obstáculo posterior para la concreción de las determinaciones del citado Plan especial.

Modificaciones introducidas como consecuencia de lo señalado en los informes emitidos por otras administraciones

9 Cumplimentando lo requerido en el informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil, dejar constancia de que:

- a. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Ibiza que obran en los planos normativos de las NNSS determinan las alturas máximas respecto del nivel del mar que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terrenos u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo del viario o vía férrea.
- b. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
- c. En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el artículo 15, apartado b, del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

Modificaciones introducidas como consecuencia del trámite de información pública

10 Como consecuencia del trámite de información pública y tal y como en la Memoria de participación se detalla, se han incorporado a la Modificación las siguientes determinaciones, que se considera no constituyen modificación sustancial de la documentación que fue objeto de información pública:

- 10.1 Corrección de error detectado en el plano LVE-05, de ordenación del núcleo de Cala Llonga-Valverde-Espárragos, en cuanto a la consideración como vial público del acceso privado a una vivienda
- 10.2 Eliminación en el plano RCL-02, de ordenación del núcleo de Roca Llisa, de un tramo vial de imposible ejecución que carece de continuidad y, en el plano RCL-06, de ordenación del mismo núcleo, corrección de las alineaciones del final de la calle Cuenca y previsión de vial de conexión entre las calles Londres y Formentera.
- 10.3 En los planos RCL-03, RCL-04, RCL-05, RCL-06, RCL-07 y RCL-08 de ordenación del núcleo de Roca Llisa, y PPM-02 y PPM-04 de ordenación del núcleo de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet, corrección del error detectado en la traslación del ámbito que resultó desclasificado por la Ley 4/2008.
- 10.4 En el plano CPS-01, de ordenación del núcleo de Cala Pada, recalificación como Comercial C-1 de una parcela consolidada con tal uso.
- 10.5 Corrección en el plano EFI-04, de ordenación del núcleo de Es Figueral, del ámbito de la UA-05EF, ajustando al mismo el límite del suelo urbano y con corrección de los parámetros de la ficha.
- 10.6 Modificación del punto b.2).- del apartado 01.- ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ) del Anexo I de las NNUU, a fin de incorporar la ordenación específica de la parcela calificada EQ-E/STO en el núcleo de Ses Torres, calificación que se recoge en el plano STO.
- 10.7 En los planos SEU-08 y SEU-11, de ordenación del núcleo de Santa Eulària des Riu, corrección de los errores materiales detectados.
- 10.8 Corrección de los errores detectados en el plano SEU-09 en cuanto a las alturas factibles e inclusión de nuevo apartado en el artículo 5.1.08, a fin de posibilitar soluciones específicas que solventen o atenúen los problemas derivados de las medianeras vistas.
- 10.9 Exclusión del expediente de la Modificación, de la relativa a la eliminación de viario previsto en la zona de Cap Martinet que se contenía en el plano PPM-04 modificado.



Otras modificaciones introducidas

11 En el transcurso de la tramitación de la Modificación se ha señalado por los SSTT municipales la necesidad de incorporar a las determinaciones de la misma los siguientes aspectos, que tampoco se considera constituyan modificación sustancial de la documentación objeto de información pública:

11.1 Corrección de error detectado en el plano MOV-01, de ordenación del núcleo de Siesta-Montañas Verdes, en lo que se refiere a la definición del ámbito del espacio libre privado previsto en la calle Los Narcisos número 7, adaptándolo a la realidad.

11.2 Modificación de la redacción dada al apartado 2 de la Disposición adicional segunda a fin de adecuarla a las características reales del parcelario y de las edificaciones existentes en el ámbito en que resulta de aplicación, proponiéndose a tal efecto la siguiente:

2 En tanto no entre en vigor el respectivo Plan especial, en los ámbitos de los planes especiales PE-01J, PE-02J, PE-03J y PE-02SE resultará factible la autorización de actuaciones de vallado de parcelas, así como las de mejora de las edificaciones preexistentes que tengan acceso por vial grafiado en las NNSS, que podrán suponer incremento de la superficie construida de las mismas.

Las ampliaciones deberán retranquearse como mínimo 8 m del eje de todos los viales existentes perimetrales a la parcela y su magnitud no podrá superar el mayor de los siguientes límites:

- a. El 10% de la superficie de la parcela con un máximo de 50 m²*
- b. 30 m²*

11.3 Reducción, en el plano PPM-02, de la longitud de un tramo vial previsto en la zona norte del núcleo de Can Pep Simó, a fin de minimizar su impacto.

11.4 Corrección de diversos errores detectados en los planos de la Modificación en cuanto al desajuste respecto de la realidad física de límites y alineaciones grafiados.

11.5 En las zonas de uso residencial asignadas a las calificaciones de Casco Antiguo (CA), Intensiva (I) y Extensiva Residencial (E), eliminación de la posibilidad de nueva implantación de usos industriales, comerciales, de establecimientos públicos y de equipamiento recreativo en situaciones 3 y 4, al considerarse contraria a los criterios municipales sobre homogeneización general de usos la implantación en dichas zonas de edificios de actividad exclusiva destinados a usos distintos del característico, proponiéndose a tal efecto la introducción de un nuevo apartado 10 al artículo 5.2.03 del siguiente tenor literal:

...

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

12 De forma previa a la aprobación definitiva se han introducido en el proyecto las siguientes modificaciones, todas ellas de carácter no sustancial:

12.1 Nueva redacción del párrafo segundo del apartado 4.e) del artículo 5.1.03, como consecuencia de lo señalado en el informe emitido por el Consell Insular, en la forma que en el apartado correspondiente a los informes de otras administraciones se señala.

12.2 Traslación de lo señalado en el apartado 2 de la Disposición adicional segunda al apartado 4 del artículo 7.1.04, emplazamiento que se estima es más adecuado puesto que en el mismo es donde se regulan las condiciones transitorias de aplicación en los ámbitos de los Planes especiales regulados en dicho artículo.

12.3 Inclusión, en el artículo 6.3.10, de precisión señalando la imposibilidad de vallado de los espacios libres privados cuando constituyan los accesos a que se refiere el apartado 2 del artículo 2.3.04 a fin de mantener la funcionalidad de dichos accesos, adicionando un nuevo apartado 2.3 del siguiente tenor literal:

2.3.- Condiciones específicas:

a).- Cuando los espacios libres privados constituyan el acceso a que se refiere el apartado 2 del artículo 2.3.04 no se permitirá el vallado de sus límites a vial ni tampoco de sus límites con el resto de parcelas que por él tengan acceso, en los tramos en que se efectúe dicho acceso.

12.4 Corrección de error detectado en la ficha de la unidad de actuación UA-01ST en lo que respecta a las condiciones específicas de aplicación a las calificaciones EU-ST, en la que resultan factibles las edificaciones unifamiliares agrupadas pero se mantiene el volumen máximo de 1.500 m³ por edificio propio de las edificaciones unifamiliares, de forma concordante con la edificabilidad factible las parcelas en que ello resulta posible, fijando un volumen máximo por edificio de 5.000 m² para la calificación EU-ST 01 y de 2.000 m³ para la calificación EU-ST 02.

Conclusión

13 De todo lo anteriormente señalado cabe concluir que la Modificación número 8 de las NNSS tiene por finalidades básicas:

13.1 La traslación sobre cartografía actualizada de las determinaciones gráficas mediante las que las NNSS vigentes definen la ordenación pormenorizada de los núcleos de Ses Torres y Cas Corb, corrigiendo los errores detectados e introduciendo modificaciones de detalle que básicamente tienen por objeto el recoger la realidad ejecutada o ampliar las posibilidades de uso de los terrenos destinados a equipamiento.

13.2 Con idénticas finalidades introducir una serie de modificaciones de detalle y corregir errores detectados en la documentación gráfica de las NNSS relativa a la ordenación de los núcleos de Santa Eulària, Siesta-Montañas Verdes, Cala Llonga-Valverde-Espàrragos, Cala Pada-S'Argamassa, Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet, Roca Llisa y Es Figueràl.

13.3 Alterar una serie de determinaciones de las Normas urbanísticas (NNUU) a fin de incorporar a las mismas aspectos hasta ahora no regulados, completar aquellos cuya regulación se ha revelado insuficiente, corregir una serie de errores detectados, modificar una serie de determinaciones que se han revelado de problemática aplicación e incorporar la ordenación específica de la parcela calificada como EQ-E/STO en el núcleo de Ses Torres.

14 Las finalidades antes citadas vienen a perfeccionar la definición de las determinaciones normativas de las NNSS, facilitando su lectura y comprensión por los administrados e influyendo positivamente en la seguridad jurídica de los mismos, objetivos todos ellos que 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 y, en su desarrollo, el artículo 2 de la LOUS.

15 Por último, señalar que tanto en la traslación sobre cartografía actualizada de la ordenación del núcleo de Cas Corb, como en la modificación del ámbito de la UA-05EF de Es Figueràl, se han introducido alteraciones de detalle en el grafiado del límite del suelo urbano de dichos núcleos, para su ajuste a la realidad física y catastral en ambos casos que, dada su índole y magnitud, no se estima que puedan considerarse modificaciones de determinaciones de carácter estructural de aquellas a que se refiere el artículo 53.1.b de la LOUS.

Documentación y normativa sustituida

16 Como consecuencia de las determinaciones de ésta Modificación, resulta sustituida:

16.1 La siguiente documentación gráfica de las NNSS vigentes, en la forma que se contiene en el Anexo:

- a. Planos de la serie STO, de calificación del suelo del núcleo urbano de Ses Torres: STO-01 y STO-02, a escala 1:1000, que pasan a ser sustituidos por el plano STO a escala 1:2000
- b. Planos de la serie CCO, de calificación del suelo del núcleo urbano de Cas Corb: CCO-01 y CCO-02, a escala 1:1000, que pasan a ser sustituidos por el plano CCO a escala 1:2000
- c. Planos SEU-05, SEU-06, SEU-08, SEU-09, SEU-10 y SEU-11, de la serie SEU de calificación del suelo del núcleo urbano de Santa Eulària des Riu a escala 1:1000.
- d. Planos CPS-01, CPS-03 y CPS-04, de la serie CPS de calificación del suelo del núcleo urbano de Cala Pada-S'Argamassa a escala 1:1000.
- e. Planos PPM-02 y PPM-04, de la serie PPM de calificación del suelo del núcleo urbano de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet a escala 1:1000.
- f. Planos RCL-02, RCL-03, RCL-04, RCL-05, RCL-06, RCL-07 y RCL-08, de la serie RCL de calificación del suelo del núcleo urbano de Roca Llisa a escala 1:1000
- g. Plano EFI-04, de la serie EFI de calificación del suelo del núcleo urbano de Es Figueràl, a escala 1:1000
- h. El plano LVE-5, de la serie LVE de calificación del suelo urbano del núcleo de Cala Llonga-Valverde-Espàrragos, a escala 1:1000.
- j. El plano MOV-01, de la serie MOV de calificación del suelo urbano del núcleo de Siesta-Montañas Verdes.

16.2 Los siguientes artículos de las NNUU:

- a. Artículo 1.2.02. Desarrollo del planeamiento
- b. Artículo 5.1.03. Cumplimiento de los parámetros edificatorios
- c. Artículo 5.1.08. Reordenación de volúmenes





- d. Artículo 5.2.02. Clasificación y definición de los usos globales y detallados
- e. Artículo 5.2.03. Régimen de compatibilidad de los usos
- f. Artículo 5.5.01. Altura libre, dimensiones y accesibilidad de los locales
- g. Artículo 6.2.06. Separaciones o retranqueos a linderos
- h. Artículo 6.3.01. Ordenanzas particulares de la zona de Casco Antiguo (CA)
- i. Artículo 6.3.05. Ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico
- j. Artículo 6.3.10. Condiciones particulares de los espacios libres (EL)
- k. Artículo 7.1.04. Planes especiales de reforma interior

16.3 La Disposición adicional segunda de las NNUU

16.4 El punto b.2).- del apartado 01.- ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ) del Anexo I de las NNUU

16.5 Las fichas de las unidades de actuación UA-01ST, UA-05SE, UA-01EF y UA-05EF que se contienen en el Anexo II de las NNUU

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Información pública de fecha 12.03.2015

1 En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 54.2 de la LOUS, mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu de fecha 25.02.2015, se aprobó inicialmente y sometió a información pública por plazo de un mes la Modificación número 8 de las NNSS de Santa Eulària des Riu.

El acuerdo resultó publicado en el BOIB número 35 de fecha 12.03.2015, en los diarios Periódico de Ibiza y Diario de Ibiza de fecha 11.03.2015; y en la web municipal en fecha 10.03.2015.

2 Durante el trámite de información pública se presentaron un total de ocho alegaciones de las que se efectúa a continuación resumen de su contenido, informe y propuesta de resolución:

Alegación 01. (.) No Reg entrada 201500003295 de 06.03.2015

01.1 Resumen: Es propietario de terrenos en la urbanización Pueblo Espárrago del núcleo de Cala Llonga en el que las NNSS vigentes grafían un tramo de vial que no corresponde a vial público alguno sino al acceso privado a su vivienda. Solicita se corrija tal error.

01.2 Informe: Efectivamente, según resulta de la documentación registral aportada, los terrenos a que la alegación se refiere son titularidad del alegante, por lo que no existe inconveniente alguno en acceder a lo solicitado.

01.3 Propuesta: Aceptar, eliminando el trazado del vial en la forma que se concreta en el plano LVE-05 corregido que se incorpora a la documentación gráfica

Alegación 02. (.) No Reg entrada 201500005091 de 08.04.2015 complementada con documentación anexa No Reg entrada 201500006878 de fecha 07.05.2015

02.1 Resumen: Es propietario de parcela ubicada en la urbanización de Roca Llisa afectada por el tramo final de un vial previsto en las NNSS vigentes que resulta de imposible ejecución al afectar a un patio cuyo forjado se encuentra sobre elevado sobre el terreno natural. Solicita se elimine dicho tramo que carece, además, de sentido alguno ya que no tiene continuidad.

02.2 Informe: Efectivamente, el tramo a que la alegación se refiere carece de sentido ya que no está dotado de continuidad por lo que no existe inconveniente alguno en acceder a lo solicitado

02.3 Propuesta: Aceptar, eliminando el tramo del vial en la forma que se concreta en el plano RCL-02 corregido que se incorpora a la documentación gráfica.

Alegación 03. (.) No Reg entrada 201500005201 de 09-04.2015

03.1 Resumen: Es propietario de terrenos ubicados en el núcleo de Cala Pada-s'Argamassa que resultan calificados por las NNSS vigentes como zona residencial extensiva EU-5 y en los que existen unos locales comerciales. En las parcelas colindantes se encuentran implantados usos comerciales, plurifamiliares y de alojamiento turístico. Solicita que, alternativamente bien se recalifiquen a uso plurifamiliar EP-5 o EU-4 o bien se recalifiquen como comercial 50.1

03.2 Informe: Dado el uso comercial que tiene los terrenos no existe inconveniente alguno en recalificar los terrenos como C-1, calificación que es la otorgada en el núcleo a los terrenos que albergan dicho uso.





03.3 Propuesta: Aceptar, recalificando como C-1 la parcela, en la forma que se concreta en el plano CPS-01 corregido que se incorpora a la documentación gráfica.

Alegación 04. CCPP Roca Llisa. No Reg entrada 201500005249 de fecha 10.04.2015 complementada con documentación anexa No Reg entrada 201500006416 de fecha 29.04.2015

04.1 Resumen: Solicita se corrijan los planos RCL-01 y RCL-06 de las NNSS vigentes:

- a. Contemplando la conexión entre las calles Londres y Formentera a fin de que existan dos conexiones entre la zona colindante con el mar y la zona del Golf que, en caso de incendio, evite el riesgo que supone la actual existencia de una única conexión mediante la Avenida del Mar, tal y como se puso de manifiesto en el caso del incendio del año 2011. Con tal finalidad incluyen propuesta de trazado que recoge, además, un tramo viario de la calle París efectivamente ejecutado y no recogido en las NNSS
- b. Corrigiendo el error existente en la definición del final de la calle Cuenca, que no se adapta a lo efectivamente ejecutado.
- c. Eliminando la conexión entre las calles París y Segovia y grafiando vial existente

04.2 Informe: En relación con lo solicitado:

- a. Es criterio de los órganos responsables del planeamiento que, a fin de facilitar su evacuación en caso de incendio, resulta adecuado prever una nueva conexión entre la zona del núcleo colindante con el mar, por lo que no existe inconveniente alguno en acceder a lo solicitado recogiendo, además, el tramo viario ya ejecutado y no contemplado en las NNSS vigentes.

Con ocasión del análisis de éste último aspecto, se ha detectado error en los planos de ordenación del suelo urbano de las NNSS vigentes respecto de la transposición del ámbito de la zona que resultó desclasificada por las determinaciones de la Ley 4/2008, cuyos límites se encuentran desplazados en dirección sensiblemente sur en torno a 3.40 m, según medición digital efectuada.

Por ello, se ha procedido a corregir tal error, lo que ha supuesto la modificación, además del plano RCL-06, de los planos RCL-03, RCL-04, RCL-05, RCL-07 y RCL-08 correspondientes al núcleo de Roca Llisa, y PPM-02 y PPM-04 correspondientes al núcleo de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet

- b. Efectivamente, las alineaciones viarias que las NNSS vigentes definen para el final de la calle Cuenca no se adaptan a la realidad física ejecutada, no existiendo inconveniente alguno en acceder a lo solicitado.
- c. En relación con la eliminación de la conexión entre las calles París y Segovia, se estima obedece a criterio que contradice el aplicado respecto de la conexión entre las calles Londres y Formentera, encaminado a crear alternativas y anillos de circulación que facultan la movilidad de las distintas zonas, puesto que, de aceptarse, todo el ámbito este de la urbanización quedaría únicamente conectado con el exterior por el vial existente. Por ello se estima más adecuado el diferir tal eliminación, en su caso, a las determinaciones del futuro Plan especial, que tendrá una información más ajustada en relación con el estado y necesidades de la movilidad de la zona

04.3 Propuesta: Aceptar parcialmente, corrigiendo las alineaciones viarias del final de la calle Cuenca, grafiando el vial existente y previendo el segundo vial de conexión con incorporación del tramo ya ejecutado.

Asimismo, corregir la totalidad de planos afectados por la deficiente transposición del ámbito desclasificado por la Ley 4/2008, en la forma que se concreta en los planos RCL-03, RCL-04, RCL-05, RCL-06, RCL-07, RCL-08, PPM-02 y PPM-04 corregidos, que se incorporan a la documentación gráfica.

Alegación 05. No Reg entrada 201500005301 de 10.04.2015

05.1 Resumen: En la definición de los límites de la UA-05EF se ha incurrido en error, por lo que se ha procedido a efectuar levantamiento topográfico detallado de los terrenos, solicitando se adecúe la definición de los límites de dicha UA a lo que resulta del mismo.

05.2 Informe: En relación con lo solicitado, no existe inconveniente alguno en adaptar la definición del ámbito de la UA-05EF a lo que resulta del levantamiento topográfico efectuado, lo que conlleva la adaptación del límite del suelo urbano del núcleo de Es Figueral a los límites reales de los terrenos incluidos, adaptación que dadas sus características y tal y como ya se ha señalado con anterioridad en la Memoria y en relación con las efectuadas los núcleos de Cas Corb y de Can Pep Simó, se estima que deben de considerarse modificaciones de determinaciones de carácter no estructural de aquellas a que se refiere el artículo 53.1.b de la LOUS.

05.3 Propuesta: Aceptar, modificando el ámbito de la UA-05EF, en la forma que se concreta en el plano EFI-04 corregido de la documentación gráfica, debiéndose asimismo corregir los parámetros que figuran en las fichas de las UA-01EF y UA-05EF, que quedarán como sigue:



01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01EF

a).- Situación, ámbito y objeto.

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

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 7.670 m²
- Superficie mínima de zona de instalaciones y servicios (IS): 1.683 m²
- Superficie mínima de viario (V): 5.481 m²
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 14.834 m²

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 30.336 m²
- Superficie máxima de zona de equipamiento deportivo (EQ-E): 7.231 m²
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 37.567 m²
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 52.401 m²

e).- Sistema de actuación: Compensación.

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

05. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-05EF

a).- Situación, ámbito y objeto.

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

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 2.620 m²
- Superficie mínima de viario (V): 2.162 m²
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 4.782 m²

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 10.507 m²
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 10.507 m²
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 15.289 m²





e).- Sistema de actuación: Compensación.

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

Alegación 06. (.) No Reg entrada 201500005361 de 13.04.2015

06.1 Resumen: La recalificación a equipamiento deportivo de sus terrenos, efectuada con ocasión de la traslación de la ordenación del núcleo de Ses Torres, ha supuesto que la edificabilidad de los mismos se reduzca de 1 m²/m² a 0,1 m²/m² y que el porcentaje máximo de ocupación aplicable pase del 50 % al 15 %. Tales parámetros suponen reducción sustancial de los hasta ahora aplicables y no se adaptan a las nuevas tipologías de equipamientos cubiertos y susceptibles de ser utilizadas en cualquier época del año. Solicita se mantengan los parámetros hasta ahora aplicables de forma que se permita crear pistas cerradas y gimnasios.

06.2 Informe: Efectivamente existe tal reducción sustancial, lo que, además de no permitir el tipo de instalaciones deportivas a que la alegación se refiere, supone reducción de los aprovechamientos inicialmente asignados en base a los que se produjo la reparcelación y equidistribución definitivamente aprobadas, por lo que se propone el mantenimiento de los parámetros anteriores aplicables a los terrenos mediante la calificación de los mismos como EQ-E/STO.

06.3 Propuesta: Aceptar, manteniendo los parámetros de edificabilidad y ocupación anteriormente aplicables mediante la calificación de los terrenos como EQ-E/STO, en la forma que se concreta en la documentación gráfica y en la nueva redacción del punto b.2).- del apartado 01.- ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ) del Anexo I de las NNSS, que quedará como sigue:

b.2).- Parámetros de edificación en EQ-E, excepto para la zona calificada como EQ-E/STO en que resultarán de aplicación los definidos en el apartado b.1).- anterior y para las zonas señaladas en los planos de ordenación con la calificación urbanística seguida de un asterisco (*) en las que sólo se permitirán instalaciones descubiertas.

- Ocupación máxima (%): 15
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,1
- Volumen máximo por edificio (m³): 1.500
- Altura máxima (m): 8
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 3
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

Alegación 07. No Reg entrada 201500005377 de 13.04.2015

07.1 Resumen: Es propietario de los terrenos al norte del núcleo de Santa Eulària des Riu en que se ubica el Centro Polideportivo Punt Gros. Solicita se reclasifiquen como suelo urbano los terrenos que señala y se califiquen como equipamiento deportivo EQ-E a fin de poder ampliar las instalaciones.

07.2 Informe: La reclasificación como suelo urbano de los terrenos, supondría la modificación de una determinación de carácter estructural precisada de un estudio pormenorizado del grado de consolidación por la edificación y de dotación de servicios existentes, estudio que se propone se efectúe en la Modificación no 9 de las NNSS, actualmente en fase de formulación y específicamente dedicada a determinaciones estructurales de las NNSS.

07.3 Propuesta: No aceptar, pero estudiar la incorporación de lo solicitado a la Modificación no 9 de las NNSS, en las condiciones que en la misma se concreten.

Alegación 08. (.) No Reg entrada 201500005379 de 13.04.2015

08.1 Resumen: Señala la existencia en los planos SEU-08 y SEU-11 de la Modificación, de una serie de errores materiales cuya corrección solicita.

08.2 Informe: Se ha incurrido efectivamente en los errores materiales que la alegante señala, que deben de ser subsanados.

08.3 Propuesta: Aceptar, subsanando los errores detectados en la forma que se concreta en los planos SEU-08 y SEU-11 corregidos de la documentación gráfica.

Alegación 09. (.) No Reg entrada 201500005381 de 13.04.2015

09.1 Resumen: Ha realizado un estudio de reordenación de volúmenes en la parcela ubicada en la calle San Jaime 87, que tiene también fachada a la calle San Vicente y que se encuentra flanqueada a un costado por el edificio de la iglesia de las monjas, de una planta de altura y, por el otro, con un edificio de uso turístico de 7 plantas de altura, a fin de intentar solventar la caótica realidad volumétrica actual.

Con ocasión del estudio, ha detectado la existencia en el plano SEU-09 de la documentación gráfica de las NNSS de dos errores consistentes en que:

- a. No se fijan las alturas factibles en la parcela para la que ha realizado el estudio.
- b. Se fija una altura de PB+5 para la parcela de la misma manzana ubicada en el número 91 de la calle San Jaime, cuando toda la calle tiene fijada una altura de PB+4

Si bien parece que el criterio de las NNSS era el de fijar para la manzana una altura máxima de PB+4 en la calle San Jaime y de PB+3 en la calle San Vicente, estima que de fijarse en la parcela una altura máxima de PB+3 en la calle San Vicente, no podría resolverse la situación actual por lo que propone fijar en la totalidad de la parcela una altura máxima de PB+4 debiendo definirse mediante estudio de detalle una volumetría específica para remediar en lo posible la situación actual tapando la medianera del edificio de 7 plantas.

09.2 Informe: En relación con lo señalado:

09.2.1 En el plano SEU-09 de la documentación gráfica de las NNSS se ha incurrido efectivamente en los errores señalados, que deben de corregirse fijando para las parcelas las alturas definidas con carácter general para ambas calles.

09.2.2 El problema de la presencia de medianeras vistas debidas a los desajustes entre la alturas fijadas por el planeamiento y las efectivamente construidas, que en aplicación del actual régimen de fuera de ordenación y, en ciertos casos, de la legislación turística, tiene visos de perpetuarse en el tiempo, no se estima que deba de ser objeto de soluciones particulares como la señalada, sino que debe de ser objeto de una regulación general que faculte la aplicación de soluciones específicas en la totalidad de casos en que se plantea, proponiéndose a tal efecto la introducción en el artículo 5.1.08 de las NNUU de determinación, similar a la existente en otros planeamientos, que faculte el incremento en una planta de la altura fijada por el planeamiento en el caso de los Estudios de detalle que tengan entre sus finalidades solventar o minimizar el problema que tales medianeras vistas ocasionan.

09.3 Propuesta: Corregir los errores en el plano SEU-09 antes citados y modificar el artículo 5.1.08. Reordenación de volúmenes en la forma que a continuación se señala:

ARTÍCULO 5.1.08. REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

1 Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NN.SS., en cualquiera de las zonas excepto en casco antiguo en que tendrá carácter excepcional, mediante un Estudio de detalle que determine una volumetría específica, cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación municipal, claras ventajas para la ciudad, por solventar las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajustar las características de la edificación al uso al que se destine o suponer una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee

2 Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en éstas NN.SS., no podrá alterar la tipología aislada o continua definida:

- a).- No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.*
- b).- No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del índice de intensidad de uso resulte.*
- c).- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona.*

3 No obstante lo señalado en el apartado anterior, cuando entre las finalidades de la reordenación pretendida se encuentre el solventar o minimizar los problemas derivados de la percepción de medianeras vistas resultantes de la existencia de edificios con altura edificada superior a la definida por las NNSS, el Estudio de detalle podrá definir una altura de las edificaciones superior en una planta y 4 metros a la señalada por la ordenanza específica de la zona.

4 En caso de aprobación del Estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

3 Finalizado el plazo de información pública, se presentaron dos alegaciones de las que se efectúa a continuación resumen de su contenido, informe y propuesta de resolución:





Alegación 10. (.) No Reg entrada 201500005622 de 16.04.2015

10.1 Resumen: Es titular de terrenos de 4.491 m² de superficie en Roca Llisa calificados por el Plan parcial como Zona de edificación agrupada con parcela mínima 4.000 m² y que las NNSS califican para uso unifamiliar en que la parcela exigible, en aplicación del segundo apartado del número 1 de la Disposición adicional segunda será de 1.500 m².

Parte de los terrenos (1.854,73 m²) resultaron calificados por las NNSS como EL-P y viario por lo que únicamente resultan edificables 2.586,21 m².

En aplicación de la parcela mínima exigible ello supone que sólo puede construirse en los mismos una vivienda cuando en aplicación de la parcela mínima de la calificación EU-6 podrían edificarse en ellos dos viviendas y de no haberse recalificado sus terrenos como EL-P también podrían haberse construido dos viviendas.

Por ello solicita que, en los casos en que se haya producido afectación parcial de los terrenos a uso público se aplique la parcela mínima correspondiente a la calificación EU-6.

10.2 Informe: La cuestión que en la alegación se plantea es muy específica, afecta a la futura gestión de las determinaciones del planeamiento y su resolución en una determinación tan general como la Disposición adicional segunda tendría unos efectos imposibles de evaluar en éstos momentos, al desconocerse el número de casos similares que pueden plantearse, por lo que se estima resulta conveniente diferir su resolución al Plan especial de la zona.

10.3 Propuesta: No aceptar pero tener en cuenta lo planteado en el futuro Plan especial de Roca Llisa.

Alegación 11.(.) No Reg entrada 201500007679 de 20.05.2015 complementado con otro escrito No Reg entrada 201500008132 de 28.05.2015

11.1 Resumen: En la Modificación se propone la eliminación de un vial perimetral en base a un razonamiento absurdo, por cuanto dicho vial viene a solucionar los problemas de movilidad que motivaron la Modificación 7, que establece limitaciones y prohibiciones de actividades legalmente previstas en la Ley 8/2012.

El vial es un vial perimetral de suelo urbano que debe de contribuir de manera decisiva a facilitar el tráfico rodado en la zona. La propuesta:

- a. Carece de interés público y sólo beneficia al propietario de la parcela que en su día fue zona verde y resultó posteriormente recalificada y enajenada por el Ayuntamiento, parcela que ahora crece con el consiguiente incremento de aprovechamiento
- b. Supone un nuevo y evidente perjuicio para el Hotel El Destino, que tiene un aforo de 2.982 personas, y que, junto con el personal del citado establecimiento, ve como el interés público se subordina al de determinados particulares, por lo que solicita se mantenga el vial previsto en las NNSS vigentes.
- c. El tramo vial que se pretende suprimir da acceso al equipamiento radioeléctrico y al campo de tiro, además de al Hotel El Destino con un aforo autorizado de 2.982 personas y ayudaría a mejorar la accesibilidad de todos ellos.
- d. Las modificaciones 7 y 8 tan sólo persiguen perjudicar al Hotel El Destino y beneficiar a la promoción de chalets de lujo que se promueve en la parcela recalificada y vendida, procedimiento del que se solicita se aporte la documentación.

11.2 Informe: En relación con lo señalado:

- a. La eliminación del tramo viario no tiene incidencia alguna en la superficie de la parcela colindante a que el escrito se refiere por cuanto la parte de dicho tramo que resultaba incluida en la misma resulta ahora calificada como espacio libre público EL-P y el resto del tramo viario transcurría por la parcela colindante con la anterior por el este, limitando con terrenos clasificados por las NNSS vigentes como suelo rústico protegido ANEI.

Al no afectarse la superficie, no existe incremento alguno de aprovechamiento ni la prevalencia de los intereses particulares sobre el interés público a que el escrito se refiere, interés éste último que vendría en todo caso claramente concretado en evitar la extensión de los efectos nocivos de la movilidad que el Hotel genera más al interior del tejido residencial con el que colinda.

- b. Dentro del ámbito del suelo urbano, el acceso al Hotel El Destino se efectúa desde la calle Jesús-carretera a Cap Martinet a través de la calle Petirrojo, cuyo trazado nada tiene que ver con el tramo viario cuya supresión se propone y cuyas características son las que limitan, dentro del suelo urbano, la accesibilidad al establecimiento a escala próxima, accesibilidad que, a escala territorial, viene básicamente condicionada por las características y capacidad de la citada calle Jesús-carretera a Cap Martinet, sin que el tramo eliminado tenga incidencia alguna en las mismas.
- c. El citado tramo vial no afecta en modo alguno a la accesibilidad al radiofaro y al campo de tiro, que se efectúa por el vial existente en suelo rústico que aparece claramente reflejado en las fotografías aéreas aquí reproducidas.
- d. Ahora bien, de forma prácticamente coetánea a la formulación de ésta Modificación, se ha otorgado la declaración de interés





general (contra la que se ha presentado recurso contencioso aún no resuelto), a un aparcamiento de vehículos para servicio del Hotel El Destino que ocupa una parcela de más de 8.000 m² colindante con la parcela del Hotel y entre la calle Petirrojo y el vial en suelo rústico antes citado, que, de concretarse efectivamente tal uso, facultaría el acceso al Hotel también desde éste último vial y a través del aparcamiento, lo que obligaría a reestudiar la accesibilidad y movilidad de la zona.

e. Por último, los servicios jurídicos municipales han expresado sus dudas de que la modificación proyectada pueda considerarse que no constituye modificación de carácter estructural, lo que en conjunción con lo expresado en el apartado anterior y en aplicación de un criterio de prudencia, parece aconsejar el que se excluya del expediente de la Modificación la eliminación de los tramos viales a que la alegación se refiere hasta tanto, a la vista de los usos que finalmente se concreten, no se reestudie la accesibilidad y movilidad de la zona teniendo en cuenta, además, la afección que en la misma se produce por las determinaciones de la Ley 4/2008.

11.3 Propuesta: Excluir del expediente de la Modificación la eliminación de los tramos viales a que la alegación se refiere, manteniendo en el ámbito la ordenación actualmente vigente salvo la corrección del error a que el apartado 10.3 de la Memoria se refiere.

INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES

1 Con ocasión del trámite de consultas contemplado en los artículos 95 y 96 de la **Ley 11/2006 de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears**, se solicitaron en su día informes de las siguientes administraciones:

- a. Consell Insular de Ibiza. Departamento de Ordenación del Territorio
- b. Consellería de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio. Dirección General de Ordenación del Territorio. Dirección General de Recursos Hídricos: Abaqua. Dirección General de Recursos Hídricos: Servicio de Estudios y Planificación.
- c. Consellería de Administraciones Públicas. Dirección General de Interior, Emergencias y Justicia
- d. Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente: Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.
- e. Ministerio de Fomento. Dirección General de Aviación Civil.

2 Como consecuencia de tales solicitudes se han recibido los siguientes informes:

2.1 Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente: Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.

2.2 Consellería de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio. Dirección General de Recursos Hídricos: Servicio de Estudios y Planificación.

2.3 Ministerio de Fomento. Dirección General de Aviación Civil.

2.4 Consellería de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio. Dirección General de Recursos Hídricos: ABAQUA.

3 De forma previa a la aprobación inicial del proyecto en el caso del contemplado en el apartado e. y durante el trámite de información pública del mismo en el resto de los casos, se solicitaron informes de las siguientes administraciones:

- a. Govern de les Illes Balears
- b. Consellería de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio. Dirección General de Recursos Hídricos.
- c. Consellería de Administraciones Públicas. Dirección General de Interior, Emergencias y Justicia
- d. Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente: Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.
- e. Ministerio de Fomento. Dirección General de Aviación Civil.

4 Como consecuencia de tales solicitudes se han recibido los siguientes informes:

4.1 Ministerio de Fomento. Dirección General de Aviación Civil.

5 De forma previa a la aprobación definitiva se solicitó, en fecha 12.05.2015, el informe del Consell Insular d'Eivissa que exige el artículo 54.5 de la LOUS, que resultó emitido en fecha 26.06.2015, transcurrido pues el plazo de un mes que el citado artículo fija, por lo que debe de entenderse emitido en sentido favorable.

Con independencia de lo anterior, se ha efectuado un análisis pormenorizado sobre distintas consideraciones que en el mismo se contienen (.)

ANEXO 1: TITULARIDAD DE LOS TERRENOS (.)

ANEXO 2: RESUMEN EJECUTIVO

**ANEXO 3: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA****ANEXO 4: SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE IBIZA****ANEXO 5: PLANOS DE LA ORDENACIÓN ACTUALMENTE VIGENTE****ANEXO 6: TEXTO REFUNDIDO DE LA NORMATIVA MODIFICADA. NORMAS URBANÍSTICAS****ARTÍCULO 1.2.02****DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO****1.- Instrumentos.**

Las NN.SS. se desarrollarán, de acuerdo a cada clase de suelo definido en este Título y con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, mediante Planes especiales, Estudios de detalle y Unidades de actuación o de ejecución en suelo urbano que, en su caso, se lleven a efecto por medio de los correspondientes proyectos de ejecución.

a).- Planes especiales.

El Plan especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio, es decir con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. Los Planes especiales podrán tener las siguientes o análogas finalidades:

- El desarrollo de infraestructuras o de equipamientos comunitarios pertenecientes a los sistemas generales, en cualquiera de las clases de suelo que se definen en estas NN.SS.
- La ordenación de ámbitos determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada en las NN.SS para su desarrollo mediante este instrumento.
- La ordenación, protección, mejora y conservación de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo, elementos urbanos o naturales, aislada o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otras análogas las siguientes finalidades: La conservación y rehabilitación del patrimonio histórico-arquitectónico, protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, urbano y sus vías de comunicación y el establecimiento y coordinación de infraestructuras básicas.

Los Planes especiales contendrán las determinaciones y documentación adecuadas a los objetivos que pretendan, así como cuanta documentación adicional fuese necesaria para el cumplimiento de las condiciones específicas que el planeamiento establece.

En todo lo no específicamente modificado por las NNSS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Planes especiales definitivamente aprobados.

Los Planes Especiales para la instalación de redes y servicios de telecomunicaciones se ajustarán a lo determinado por el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears, definitivamente aprobado mediante el Decreto 22/2006, de 10 marzo.

b).- Estudios de detalle.

Para la aplicación de las NN.SS. en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a aprovechamiento, alturas máximas previstas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NN.SS. o su planeamiento de desarrollo y con las finalidades que en aquellos se establezca. Asimismo se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.





En todo lo no específicamente modificado por las NNSS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Estudios de detalle definitivamente aprobados.

c).- Unidades de actuación.

Las determinaciones de las NN.SS., o de sus instrumentos de desarrollo, podrán desarrollarse de forma sistemática mediante polígonos y unidades de actuación o, de forma asistemática, mediante actuaciones aisladas. El desarrollo mediante actuaciones sistemáticas será obligatorio cuando resulte necesario proceder a la equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados.

El ámbito de las unidades de actuación se señala en los planos correspondientes, así como las superficies de cada zona. A estos efectos, las superficies de suelo no lucrativo (equipamientos, viales, aparcamientos y espacios libres) se considerarán como mínimas y deberán ser de cesión pública y gratuita. Las superficies de suelo lucrativo se considerarán como máximas y se regularán según las condiciones particulares de la zona, aunque, previamente, se deberá redactar un estudio de detalle de alineaciones y rasantes cuando para el desarrollo de la UA sea necesario ejecutar y ceder superficie destinada a viales, aparcamientos o espacio libre público y de volúmenes cuando la ordenación de detalle no se encuentre definida en los planos. Los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de acuerdo con lo se establece en estas normas. Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.2.01, de forma que permitan su utilización pública.

2.- Iniciativa.

Los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo de estas NN.SS. podrán ser de iniciativa pública, privada o mixta. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de iniciativa y colaboración en la actividad municipal, siempre que presenten la documentación preceptiva en cada caso y su contenido sea conforme a Derecho y a las NN.SS.

3.- Tramitación simultánea.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen las NN.SS. se podrán tramitar de forma simultánea con los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes.

4.- Precisión de los límites.

Los límites de los ámbitos definidos por las NN.SS. podrán ser objeto de reajuste en los respectivos instrumentos de desarrollo cuando afecten a los siguientes aspectos:

- a).- Alineación o líneas de edificación existentes.
- b).- Características topográficas del terreno.
- c).- Existencia de arbolado y otros elementos de interés según el parecer de los servicios técnicos municipales.

Se admitirá, en relación a las superficies delimitadas en los planos de estas NN.SS., un margen de error del + 5 % y la presentación de las diferentes documentaciones se deberá realizar sobre cartografía oficial municipal, debiéndose señalar, en su caso, las coordenadas de, por lo menos, dos puntos correspondientes a puntos fijos en el terreno.

5.- Unidades de Actuación definidas por las NN.SS.

La relación y condiciones de la ordenación y gestión de las unidades de actuación delimitadas por las NN.SS. se contienen en el anexo II de éstas normas urbanísticas

6.- Planes especiales definidos por las NN.SS.

6.1.- Planes especiales de los núcleos turísticos del litoral: Es Figueras, Cala Llenya, Es Canar-Punta Arabí, Ca Na Martina-S'Argamassa-Cala Pada, Siesta-Montañas Verdes-Buenavista, Valverde-Cala Llonga, Roca Llisa y Ses Torres-Can Pep Simó-Cap Martinet.

6.2.- Planes especiales de protección del Puig de Missa (PE-01SE), Minas de s'Argentera, Canal d'en Martí y acueducto de S'Argamassa.

6.3.- Los Planes especiales de reforma interior previstos en el núcleo de Jesús (PE-01J, PE-02J y PE-03J) y en el de Santa Eulària (PE-02SE).

6.4.- El Plan especial para la ordenación de las actividades de servicios existentes en suelo rústico, el Plan especial para la ordenación de las actividades de alojamiento turístico existentes en suelo rústico y el Plan especial para la ordenación de las zonas industriales del término.

6.5.- El Plan especial de accesos y peatonalización de Jesús y el Plan especial de la zona del Riu de Santa Eulària.

6.6.- El Plan especial de mejora del saneamiento y drenaje

ARTÍCULO 5.1.03

CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS

En cada proyecto de edificación deben ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros límite fijados en las normas generales y en las específicas de cada zona. El cumplimiento de uno de ellos no justifica la trasgresión de otro o de otros y así se condicionará la edificación al o a los que más estrictos resulten para cada caso particular.

1.- La ocupación y edificabilidad máxima de los edificios será la que se indica en las ordenanzas específicas de cada zona cuando estas se apliquen de forma directa.

2.- Altura máxima.

Las alturas máximas edificables serán las que se indican en las ordenanzas específicas de cada zona cuando estas se aplican de forma directa. La correspondencia entre número de plantas y altura máxima se define en las ordenanzas particulares.

3.- Altura mínima.

En el tipo de edificación según alineación a vial (AV) la altura mínima en número de plantas será la que resulte de descontar una planta al número máximo de plantas permitido.

4.- Número de plantas.

a).- La correspondencia entre número de plantas y altura se indican en las ordenanzas específicas de cada zona: Planta baja (B) y plantas piso (P). La planta baja computará como planta aunque sea diáfana o con porches.

b).- La planta sótano o semisótano no computará como planta cuando la parte superior del forjado del techo respete las limitaciones señaladas en el artículo 6.1.06 y apartado 3 del artículo 6.2.03. Se exceptúan de esta condición las rampas de acceso, cuando la planta sótano o semisótano se destine a aparcamiento de vehículos, en una longitud horizontal máxima de seis (6) metros, así como los accesos a instalaciones en una longitud máxima horizontal de uno con veinte (1,2) metros.

c).- A los afectos del cómputo del número de plantas se admitirán desniveles de hasta uno con cincuenta (1,50) metros en una misma planta, sin que por eso se pierda la condición de planta única.

d).- Los solares situados en terrenos sensiblemente planos, según definición del artículo 6.2.03, y con el vial de acceso elevado respecto del terreno natural se podrán rellenar hasta el nivel de la acera. En tal caso, la altura del edificio y la del forjado de la planta semisótano, a efectos de la aplicación del párrafo anterior, se medirá en el punto medio de la fachada de la parcela a partir de la rasante de la acera o vial. De no rellenarse el solar la medición se realizará a partir del terreno natural.

e).- Los terrenos señalados en los planos de ordenación con pendiente superior a un 40 % serán ineducables y en aquellos señalados con pendiente superior a un 20 % sólo se podrá edificar una planta (B) de cuatro (4) metros de altura máxima, pudiéndose en ambos casos definir con mayor precisión los ámbitos afectados mediante el oportuno topográfico de detalle. A los efectos de lo señalado en el apartado 4.c anterior el desnivel en dicha planta podrá ser de hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50), la altura deberá cumplir el apartado 2 del artículo 6.2.02 y la ocupación señalada en las condiciones particulares de las zonas podrá incrementarse hasta agotar la edificabilidad permitida en la zona hasta un máximo del 40 %.

Cuando, por las características de los tejidos o por el grado de consolidación de derechos, lo anterior no resulte posible, deberá formularse Estudio de detalle con la finalidad de minimizar el impacto de las edificaciones, que podrá establecer a tal efecto limitaciones de altura y volumen, ámbitos de ubicación impuesta para la concreción de éste último, el abancalamiento de los espacios libres de parcela y la obligatoria reforestación de los mismos con restitución del arbolado suprimido.

ARTÍCULO 5.1.08. REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

1 Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NN.SS., en cualquiera de las zonas excepto en casco antiguo en que tendrá carácter excepcional, mediante un Estudio de detalle que determine una volumetría específica, cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación municipal, claras ventajas para la ciudad, por solventar las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajustar las características de la edificación al uso al que se destine o suponer una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee

2 Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en éstas NN.SS., no podrá alterar la tipología aislada o continua definida:





- a).- No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.
- b).- No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del índice de intensidad de uso resulte.
- c).- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona.

3 No obstante lo señalado en el apartado anterior, cuando entre las finalidades de la reordenación pretendida se encuentre el solventar o minimizar los problemas derivados de la percepción de medianeras vistas resultantes de la existencia de edificios con altura edificada superior a la definida por las NNSS, el Estudio de detalle podrá definir una altura de las edificaciones superior en una planta y 4 metros a la señalada por la ordenanza específica de la zona.

4 En caso de aprobación del Estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

ARTÍCULO 5.2.02

CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

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

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

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; o a servicios específicamente relacionados con la tercera edad. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, residenciales, formativos, docentes, etc. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de 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 éstas 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 registrará 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.

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

ARTÍCULO 5.5.01**ALTURA LIBRE, DIMENSIONES Y ACCESIBILIDAD DE LOS LOCALES****1.- Altura libre y dimensiones de los locales comerciales.**

La altura mínima libre de los locales será de tres (3) metros, que se podrá reducir a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) en una superficie hasta el cincuenta por ciento (50 %) y a dos metros y veinte centímetros (2,20), en las zonas de almacén y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal o público. El dimensionado de las escaleras se ajustará a lo que prevé el artículo 5.6.03.

La superficie útil mínima de los locales comerciales y oficinas, con independencia de su uso, no podrá ser inferior a treinta y cinco (35) m2. El Ayuntamiento, en función del uso al cual se destine el local, podrá exigir una superficie mayor.

Los locales de planta baja, en edificios situados en zona de uso comercial admitido, existentes con anterioridad a la aprobación inicial de estas NN.SS. o con licencia municipal vigente anterior a dicha aprobación, con superficie útil inferior a 35 m2 o cuya altura libre sea igual o mayor a dos metros y cincuenta centímetros (2,50), quedarán integrados en el planeamiento a efectos del cumplimiento de los requisitos de superficie útil mínima y altura mínima para uso comercial.

2.- Altura libre de los locales industriales.

Los locales industriales tendrán una altura mínima libre de tres (3) metros y se podrá reducir a dos metros y veinte centímetros (2,20) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal.

3.- Locales de espectáculos públicos.

Los locales que se pretendan destinar a usos de espectáculos públicos tendrán una altura libre no inferior a tres metros y veinte centímetros (3,20) con las excepciones reguladas en la normativa específica.

4.- Accesibilidad.

a).- Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, excepto cuando sean del mismo titular y, adoptando las medidas previstas en la normativa contra incendios, en los casos legalmente permitidos de acuerdo con la actividad. Se podrán comunicar con vestíbulos, pasillos o rellanos de distribución de otros usos si es a través de puertas de salida inalterables al fuego, sin perjuicio de lo que, para cada uso, exija la normativa de prevención de incendios.

b).- Los locales comerciales, situados en edificios de nueva planta que alberguen usos de vivienda, deberán disponer de accesos, escaleras y, en su caso, ascensores independientes de las viviendas.

c).- Cuando la cota del pavimento del local, en el punto de acceso desde la vía pública, sea inferior a la rasante, la entrada deberá tener una altura libre mínima de dos (2) metros contados desde la rasante de la acera en el punto de acceso. Además, deberá dejarse un rellano, de un (1) metro de anchura como mínimo, a nivel del batiente donde se pueda efectuar el giro de la puerta.

d).- En planta sótano solo se admitirá el uso de local en el primer sótano, cuando se encuentre vinculado al local situado en planta baja y cumpliendo, además de con estas normas, con la normativa que regula las condiciones de ventilación, accesibilidad y evacuación.

e).- Los elementos de uso común de los edificios destinados a locales comerciales se regirán por referencia a lo dispuesto respecto de los espacios comunes de los edificios.

f).- Serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

ARTÍCULO 6.2.06**SEPARACIONES O RETRANQUEOS A LINDEROS**

1.- Salvo ordenanza específica que lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes normas, regirán no sólo por encima sino también por debajo del nivel de la planta baja. Excepto indicación expresa en contra, se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación, incluidos voladizos, excepto los simples aleros y cornisas de menos de cincuenta (50) centímetros de vuelo. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.

2.- Se excluyen de la obligación del retranqueo a vial o espacio libre público las bombonas en planta baja y los depósitos cuando se construyan completamente enterrados con respecto al terreno natural.

3.- Cuando en parcelas inferiores a las mínimas, se justifique la imposibilidad de desarrollar el programa mínimo de vivienda en una única





planta con las separaciones a linderos establecidas, se autorizarán disminuciones de estas separaciones, siempre que se disminuya en igual proporción la altura máxima del edificio computada en metros. La separación mínima, en todo caso, será de dos (2) metros.

4.- Las piscinas y sus instalaciones anejas deberán respetar un retranqueo mínimo de tres (3) metros con respecto a linderos y viales. No obstante, cuando sean anexas a usos residenciales y la pendiente del solar sea inferior a un diez por ciento (10 %), dicha separación podrá reducirse a un (1) metro siempre que la piscina no sobresalga del terreno natural más de cincuenta (50) centímetros. La separación mínima se medirá a partir del espejo de agua.

5.- En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitirán los muretes, bancos y macizos de separación de medianera.

6.- Se podrán ubicar en el espacio de retranqueo las cajas de contadores, siempre que se sitúen integrados en los cerramientos de separación, dispongan de nicho individual y no superen la altura máxima del cerramiento macizo permitido según el artículo 6.2.08.

7.- En las parcelas con terreno inclinado en sentido descendente a partir del vial, se podrán realizar en el espacio de retranqueo una pasarela descubierta por solar, con una cota del pavimento cuya diferencia con respecto a la de la acera sea como máximo de un (1) metro, y que permitan el acceso directo al edificio a través de una planta superior a la baja. El ancho máximo de estas pasarelas

será de dos (2) metros y por debajo de éstas no se permitirá la ubicación de pilares ni de ningún elemento de obra, debiendo quedar totalmente abiertas lateralmente, así como mantenerse el terreno natural debajo de ellas, excepto, en su caso, el paso de la rampa de acceso al aparcamiento con una anchura máxima de tres (3) metros.

Quedará como sigue:

7.- En las parcelas con terreno inclinado en sentido descendente a partir del vial, se podrán realizar en el espacio de retranqueo una plataforma descubierta por solar, con una cota del pavimento cuya diferencia con respecto a la de la acera sea como máximo de un (1) metro, y que permitan el aparcamiento de vehículos y el acceso directo al edificio a través de una planta superior a la baja. El ancho máximo de estas plataformas será de siete (7) metros y por debajo de éstas no se permitirá la ubicación de pilares ni de ningún elemento de obra, debiendo quedar totalmente abiertas lateralmente, así como mantenerse el terreno natural debajo de ellas, excepto, en su caso, el paso de la rampa de acceso al aparcamiento con una anchura máxima de tres (3) metros.

8.- En la tipología de edificación aislada, cuando las circunstancias preexistentes lo aconsejen y únicamente respecto de vial peatonal, se podrá reducir a tres (3) metros el retranqueo a vial público definido. En las zonas de edificación plurifamiliar, tal reducción precisará de la previa formulación de Estudio de detalle justificativo.

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: Resultarán de aplicación las definidas para la zona Intensiva (I) salvo en las parcelas con fachada a la calle Sant Jaume y al Passeig de s'Alamera, en las que resultarán de aplicación las siguientes:

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 superficie de la parte maciza de las fachadas predominará frente a la superficie de huecos. Los huecos serán rectangulares con predominio de su dimensión vertical y su anchura máxima será de 3.00 m. No se permitirá la sucesión reiterativa de arcos

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. Salvo en los petos de cubierta, las barandillas serán siempre en sentido vertical, de madera o hierro forjado típicas de la isla.

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, siena claro y almagre y se permitirán elementos decorativos como recercados, aristas, zócalos, et. En los colores antes mencionados y en gris o azul.

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, azul, gris, 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, separándose salvo imposibilidad física un mínimo de 3 metros de las fachadas a vial y espacio libre público, 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).- Salvo en el caso de las farmacias, 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 dos (2) metros, se emplacen en proyección vertical a un mínimo de 1,20 metros del bordillo y se sitúen a una 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 6.3.05

ORDENACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

1.- Condiciones generales.

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

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

2. Condiciones específicas para establecimientos de nueva creación:

2.1.- Categoría mínima para cada tipo de establecimiento.

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

2.2.- Intensidad de uso turístico (plazas/m2 de solar), sin perjuicio de las variaciones en la intensidad de uso que resulte de la normativa sobre intercambio y reconversión de establecimientos turísticos: 1/60.

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

2.4.- Parámetros generales de la edificación:

- a).- Ocupación máxima del solar (%): 40
- b).- Superficie mínima de aparcamientos privados destinados a autocares y turismos (m2/plaza): 3, incluyendo la parte proporcional de accesos y carriles de circulación.
- c).- Superficie mínima de parcela destinada a equipamiento deportivo privado (m2/plaza); 6.
- d).- Condiciones de las piscinas:
 - Superficie mínima de espejo de agua (m2/plaza): 1,2, con una superficie mínima: 60 m2.
 - Volumen mínimo (m3 de agua por m2 proyectado de espejo de agua): 1,2.
 - Se deberá cumplir, además, con el establecido en el Decreto 53/1995, de 18 de mayo, relativo a las condiciones higiénico-sanitarias.
- e).- Superficie mínima de terrazas destinadas a solárium (m2/plaza): 2,8.
- f).- Superficie mínima destinada a zonas verdes ajardinadas de uso privado: Resto de la parcela.

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

- a).- Los que se ubiquen en zona apta para hoteles de ciudad. Esta zona será la delimitada por las calificaciones urbanísticas donde este uso esté expresamente admitido.
- b).- Los que se sitúen en edificios amparados por la Ley del patrimonio histórico o que estén catalogados por el planeamiento.
- c).- Los que se proyecten con arreglo a lo dispuesto en la legislación y normativa por la que se regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural.

4.- Intercambio de aprovechamiento y reconversión.





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

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

5.1.- Condiciones para la agrupación de varias parcelas:

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

5.2.- Condiciones de edificación de la parcela agregada:

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

5.3.- Condiciones de uso:

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

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

- a).- Índice de intensidad del uso turístico de la parcela agregada (plaza/m² solar): Según la zona turística. No obstante, cuando la parcela agregada sea de uso residencial se deberá aplicar el índice de esta zona (Ir) si de esto resultase una población menor. La aplicación se efectuará aplicando el ratio de 3 plazas/vivienda.
- b).- En las operaciones de reconversión, intercambio de aprovechamiento y en las legalizaciones, de admitirán las intensidades de uso que determinen las normas generales y las autorizaciones vigentes concedidas por la administración turística competente.

6.- Sea cual sea la calificación T de la parcela en que se ubiquen, en las ampliaciones y reformas de los edificios de alojamiento turístico encaminadas a su reconversión a establecimientos de 4 y 5 estrellas, resultarán de aplicación indistintamente las determinaciones de la calificación asignada a los terrenos o, previa aprobación de estudio de detalle justificativo de la adecuación del edificio o edificios resultantes a las características tipológicas del entorno en que se emplacen, los parámetros de ocupación y altura de las calificaciones otorgadas a los terrenos que mayoritariamente constituyan su entorno, pudiendo la edificabilidad alcanzar un índice máximo de 35 m² por plaza prevista.

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

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

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

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 anexas 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.

2.3.- Condiciones específicas:

a).- Cuando los espacios libres privados constituyan el acceso a que se refiere el apartado 2 del artículo 2.3.04 no se permitirá el vallado de sus límites a vial ni tampoco de sus límites con el resto de parcelas que por él tengan acceso, en los tramos en que se efectúe dicho acceso.

ARTÍCULO 7.1.04

PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

1.- Se definen como ámbitos sujetos a la formulación de Plan especial de reforma interior:

- a).- Los terrenos del barrio de Can Cirer, en el núcleo de Jesús, incluidos en los ámbitos delimitados como PE-01J, PE-02J y PE-03J.
- b).- Los terrenos de la zona de sa Rota d'en Pere Cardona incluidos en el ámbito delimitado como PE-02SE.

2.- Los Planes Especiales tendrán por objeto:

- Definir la ordenación de los terrenos incluidos, con el mismo nivel de pormenorización que el resto del suelo urbano.
- Definir las condiciones de la ordenación, teniendo en cuenta las características básicas de los tejidos preexistentes, pero ajustándola a lo dispuesto por las Normas, 33, 68 y 69 del PTI.
- Determinar las actuaciones necesarias respecto de los sistemas de infraestructuras y equipamientos.
- Delimitar los ámbitos de gestión precisos para garantizar la ejecución de sus determinaciones.

3.- El sistema de actuación preferente será el de compensación y, subsidiariamente, el de cooperación.

4.- Hasta tanto no resulte definitivamente aprobado el correspondiente Plan Especial:

- a).- Regirán en cada una de las zonas, con carácter transitorio, las condiciones de ordenación que en éstas NN.SS. se definen, no pudiendo autorizarse en los respectivos ámbitos nuevas parcelaciones o nuevas actuaciones de dotación de servicios.
- b).- En los ámbitos de los planes especiales PE-01J, PE-02J, PE-03J y PE-02SE resultará factible la autorización de actuaciones de vallado de parcelas, así como las de mejora de las edificaciones preexistentes que tengan acceso por vial grafiado en las NNSS, que podrán suponer incremento de la superficie construida de las mismas.

Las ampliaciones deberán retranquearse como mínimo 8 m del eje de todos los viales existentes perimetrales a la parcela y su magnitud no podrá superar el mayor de los siguientes límites:

- a. El 10% de la superficie de la parcela con un máximo de 50 m2
- b. 30 m2

DISPOSICIÓN ADICIONAL 2

Hasta la formulación del correspondiente plan especial, en los ámbitos de suelo urbano correspondientes a los antiguos sectores de Roca Llista, S'Argamassa, Cala Llenya y Es Figueras, la parcela mínima aplicable será la definida en éstas NN.SS. excepto en los casos en los que, para los terrenos de que se trate, el plan parcial exigía una parcela mínima mayor, en cuyo caso, ésta será la mínima exigible a todos los efectos.

Lo anterior no resultará de aplicación en los casos en que las NN.SS. hayan modificado el uso pormenorizado de los terrenos, en cuyo caso, la parcela mínima exigible será la mayor de las fijadas por el Plan parcial para el uso pormenorizado de que se trate, debiendo en todo caso la parcela provenir de una parcelación legal.

ANEXO I.

NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)

01.- ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)

- a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.





- Parcela mínima (m2): 800. El equipamiento docente se ajustará a las determinaciones de la LOGSE (Ley orgánica 1/1990, de 3 de octubre) o normativa vigente que la sustituya.

- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

b.1).- Comunes para todos los usos, excepto el deportivo y cementerio.

- Ocupación máxima planta sótano (%): 80, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
- Volumen máximo por edificio (m3): 5.000
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 6
- Separación mínima a linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios (m): 12
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

b.2).- Parámetros de edificación en EQ-E, excepto para la zona calificada como EQ-E/STO en que resultarán de aplicación los definidos en el apartado b.1).- anterior y para las zonas señaladas en los planos de ordenación con la calificación urbanística seguida de un asterisco (*) en las que sólo se permitirán instalaciones descubiertas.

- Ocupación máxima (%): 15
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,1
- Volumen máximo por edificio (m3): 1.500
- Altura máxima (m): 8
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 3
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/parcela, anexo a la actividad principal.

ANEXO II.

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

05. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-05SE

a).- Situación, ámbito y objeto. Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Eulalia, en el Paseo Marítimo y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viarios en ella incluidos para la compleción del Paseo.

b).- Criterios de ordenación. Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación.

Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona VE:

- Altura máxima: PB+4
- Ocupación máxima: 40 %
- Retranqueos a linderos: 6 m

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.291 m2





- Superficie mínima de espacio viario (V): 257 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.548 m2

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar VE: 2.628 m2
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.628 m2
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 3.801 m2 de techo residencial
- Densidad máxima de uso residencial: 32 viviendas (96 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 4.176 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación

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

01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01EF

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

b).- Criterios de ordenación. Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 7.670 m2
- Superficie mínima de zona de instalaciones y servicios (IS): 1.683 m2
- Superficie mínima de viario (V): 5.481 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 14.834 m2

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 30.336 m2
- Superficie máxima de zona de equipamiento deportivo (EQ-E): 7.231 m2
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 37.567 m2
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 52.401 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación.

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

05. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-05EF

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

b).- Criterios de ordenación. Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 2.620 m2
- Superficie mínima de viario (V): 2.162 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 4.782 m2

c2).- Usos lucrativos.





- Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 10.507 m2
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 10.507 m2
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 15.289 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación.

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



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

Por su parte:

- a. El artículo 12.2.a de la LOUS establece que la documentación expuesta al público deberá constar de un resumen que incluya, como mínimo, una explicación detallada de las modificaciones que plantea y, en su caso, los ámbitos y el alcance de la suspensión que implique.
- b. El artículo 37.2.e de la LOUS señala que la Memoria del planeamiento general deberá incluir resumen ejecutivo que delimite los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de la situación, el alcance de la alteración y, en su caso, los ámbitos en los que se suspenden la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, y la duración de esta suspensión.

A efectos de cumplimentación de lo anterior:

2 La situación del primer ámbito en que la ordenación proyectada altera la vigente es el núcleo de Ses Torres

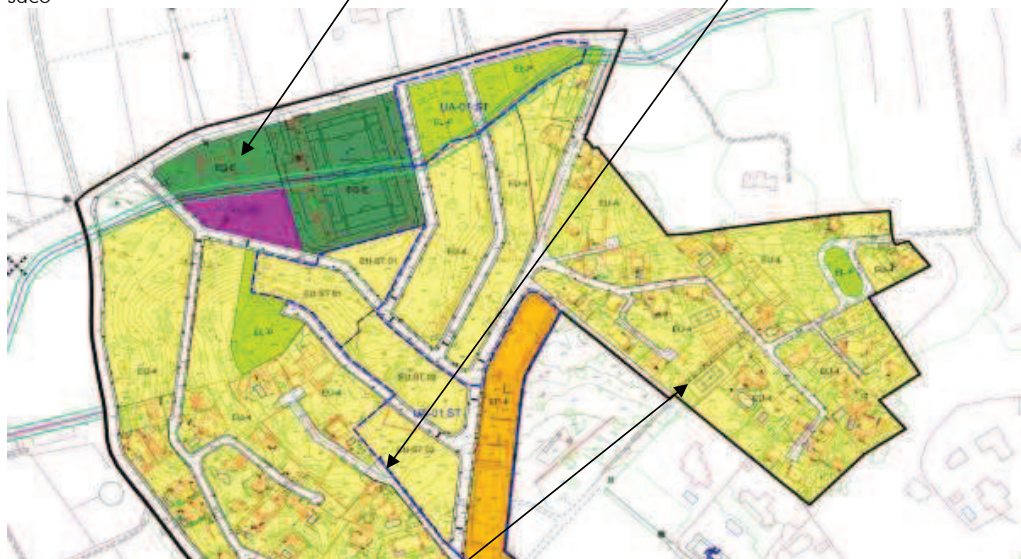


2.1 Los ámbitos concretos son los señalados en la Memoria y planos del proyecto y que se identifican a continuación



Recalificación a EQ-E/STO y EQ-MD
saco

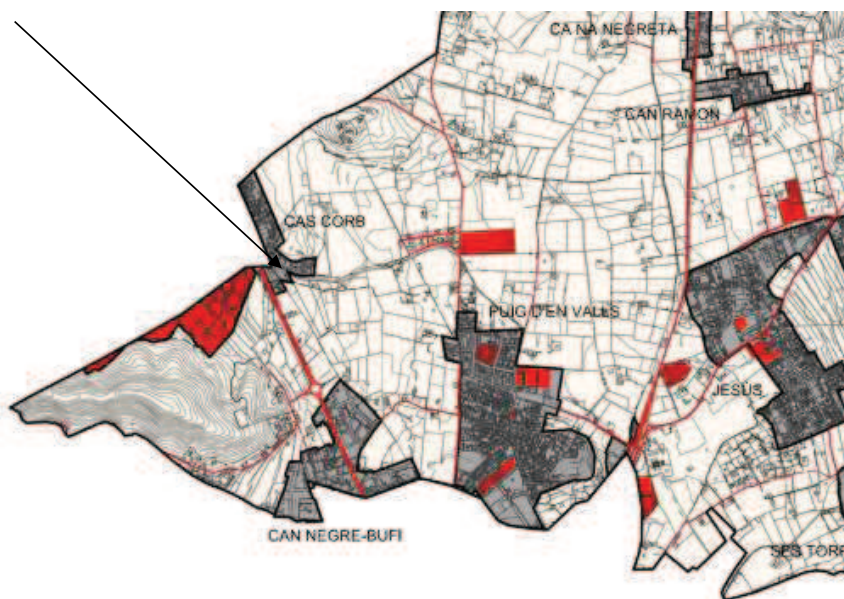
Modificación fondo de
saco



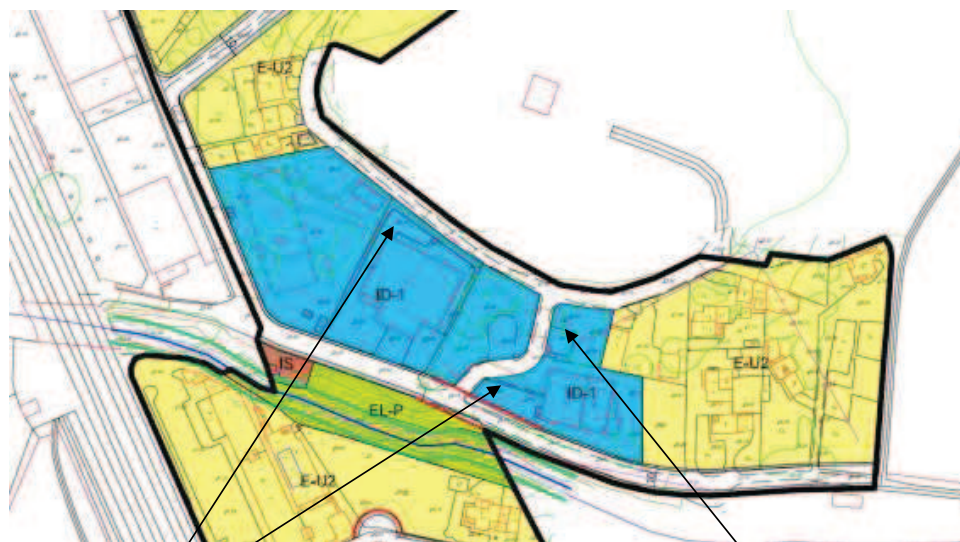
Sustitución viario por servidumbre de paso

2.2 El alcance de la Modificación es la alteración de la ordenación urbanística vigente en lo que respecta a los ámbitos asignados a las calificaciones de equipamiento deportivo EQ-E/STO, viario y E-U4 en la forma que en los apartados 6.1 y 10.7 de la Memoria, en la Memoria de participación y en la documentación gráfica se expresa de forma pormenorizada.

3 La situación del segundo ámbito en que la ordenación proyectada altera la vigente es el núcleo de Cas Corb



3.1 Los ámbitos concretos son los señalados en la Memoria y planos del proyecto y que se identifican a continuación

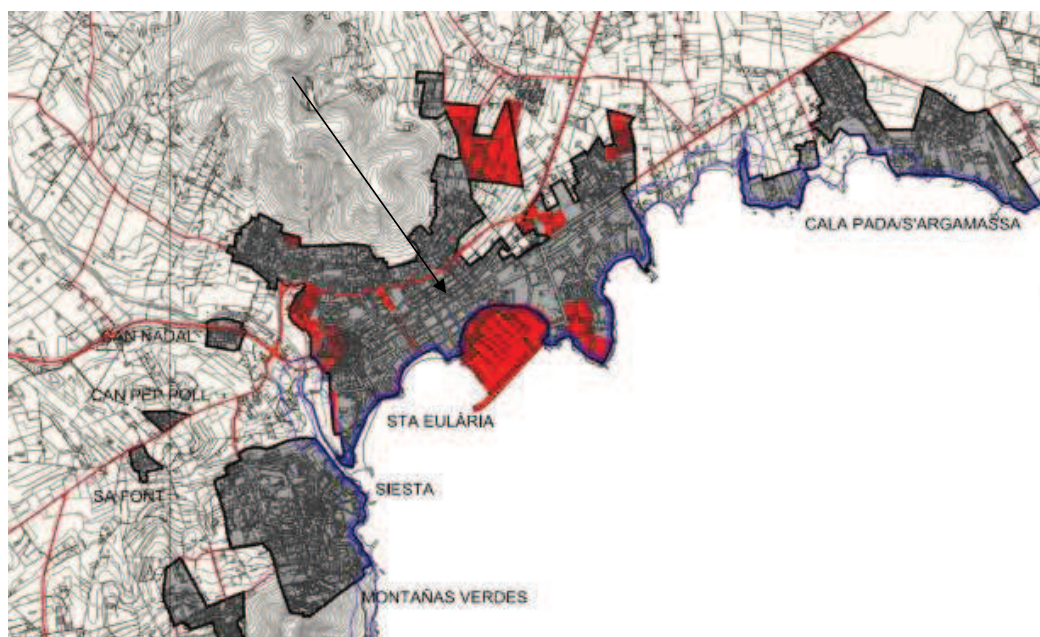


Viario incorporado

Parcela recalificada a ID

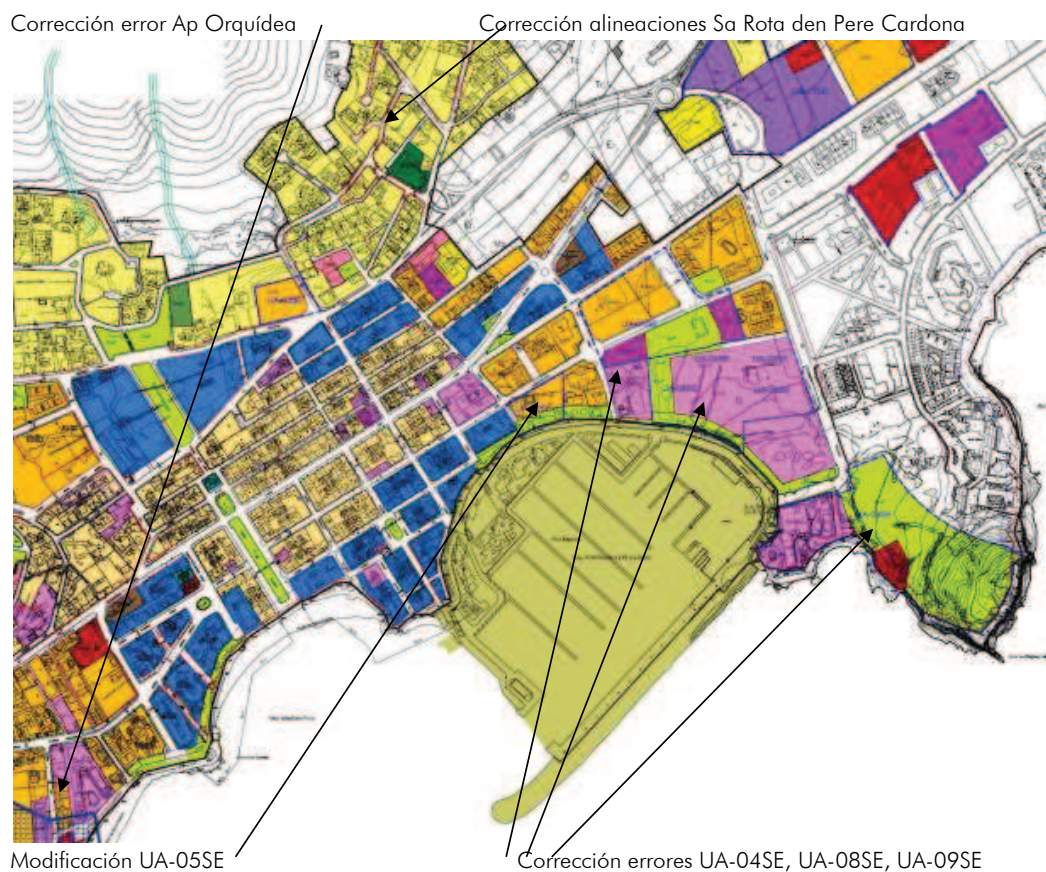
3.2 El alcance de la Modificación es la alteración de la ordenación urbanística vigente en lo que respecta a los ámbitos asignados a las calificaciones de viario e ID-1 en la forma que en el apartado 6.2 de la Memoria y en la documentación gráfica se expresa de forma pormenorizada.

4 La situación del tercer ámbito en que la ordenación proyectada altera la vigente es el núcleo de Santa Eulària des Riu



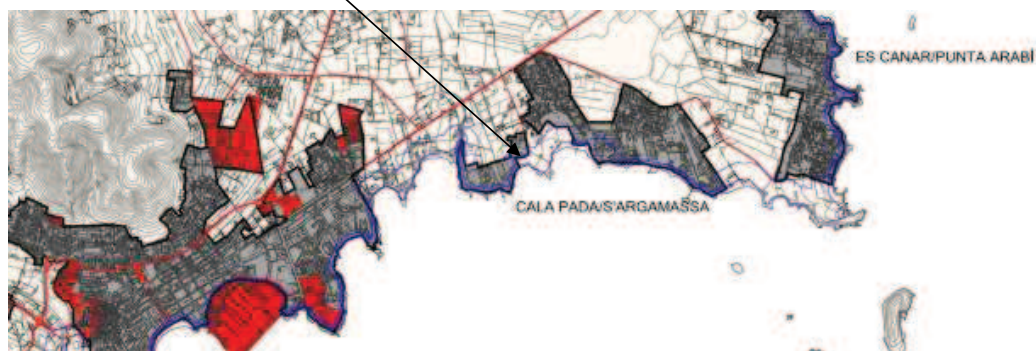
4.1 Los ámbitos concretos son los señalados en la Memoria y planos del proyecto y que se identifican a continuación





4.2 El alcance de la Modificación es la alteración de la ordenación urbanística vigente en lo que respecta a los ámbitos asignados a las calificaciones de E-T3, E-U2, viario y a los constituyentes de las unidades de actuación UA-05SE, UA-04SE, UA-08SE, UA-09SE en la forma que en los apartados 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6 y 10.8 de la Memoria, en la Memoria de participación y en la documentación gráfica se expresa de forma pormenorizada.

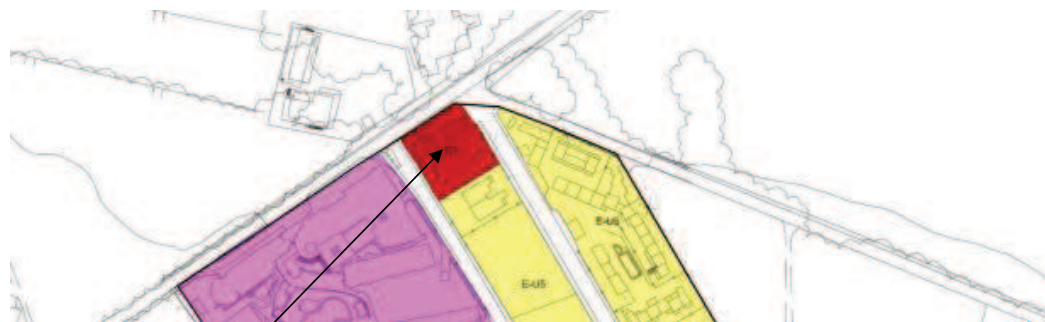
5 La situación del cuarto ámbito en que la ordenación proyectada altera la vigente es el núcleo de Cala Pada-S'Argamassa



5.1 Los ámbitos concretos son los señalados en la Memoria y planos del proyecto y que se identifican a continuación:



Recalificación a EL-PR



Recalificación como C-1

5.2 El alcance de la Modificación es la alteración de la ordenación urbanística vigente en lo que respecta a:

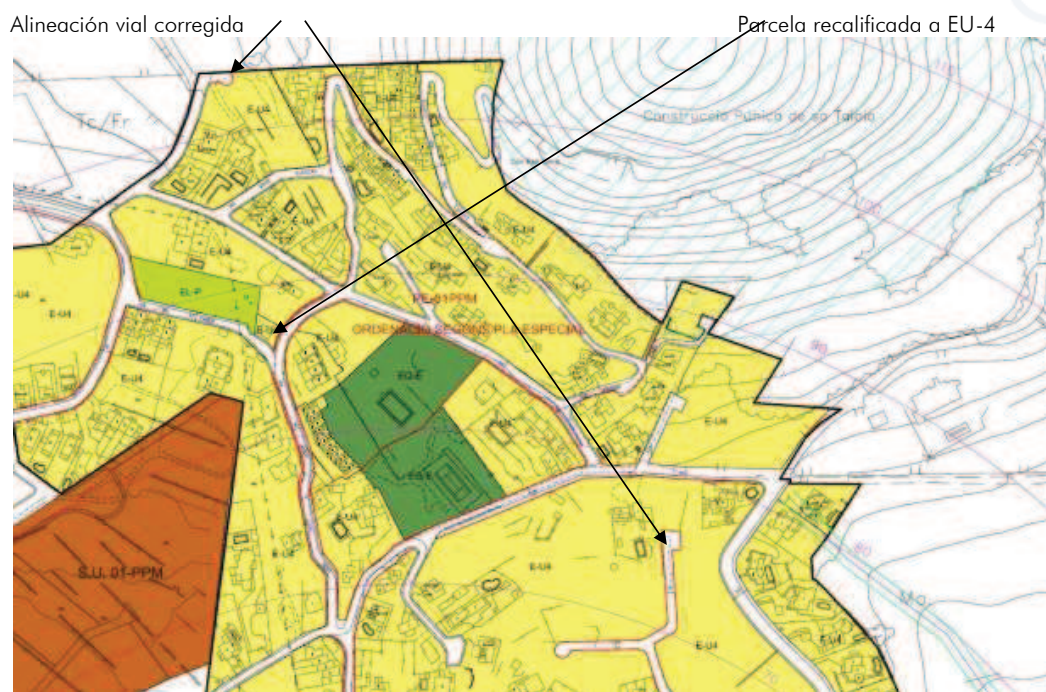
- Los ámbitos asignados a las calificaciones de E-U4 y EL-PR en la forma que en los apartados 7.7 y 7.8 de la Memoria y en la documentación gráfica se expresa de forma pormenorizada.
- La parcela recalificada como C-1 en la forma que en el apartado 10.3 de la Memoria, en la Memoria de participación y en la documentación gráfica se expresa de forma pormenorizada.

6 La situación del quinto ámbito en que la ordenación proyectada altera la vigente es el núcleo de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet, en el que, además de lo que a continuación se dirá se corrige el error detectado en la traslación de la zona desclasificada por la Ley 4/2008



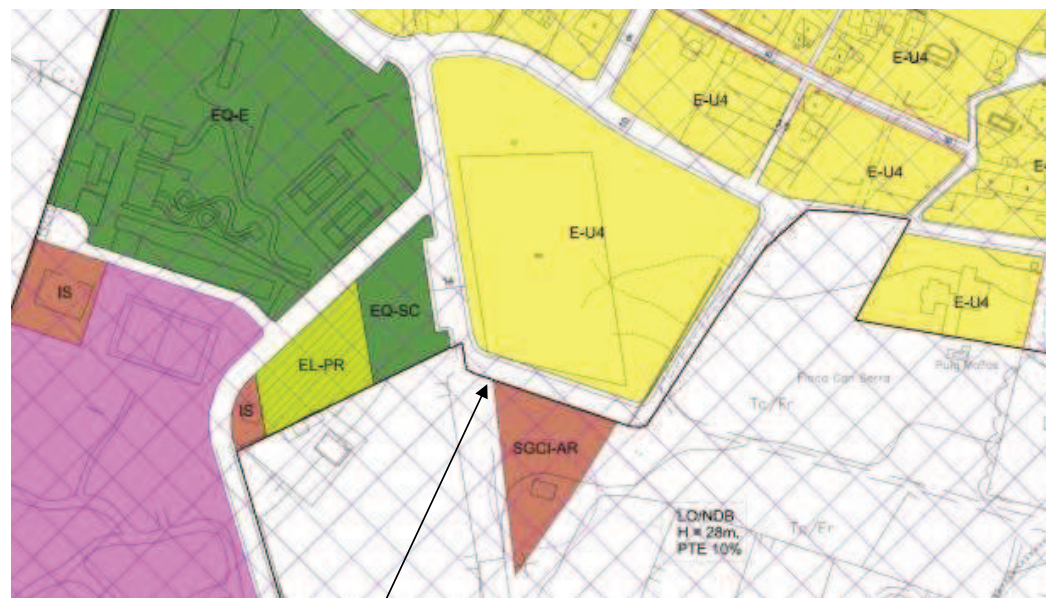
6.1 Los ámbitos concretos son los señalados en la Memoria y planos del proyecto y que se identifican a continuación:





Plano PPM-02

Plano PPM-04

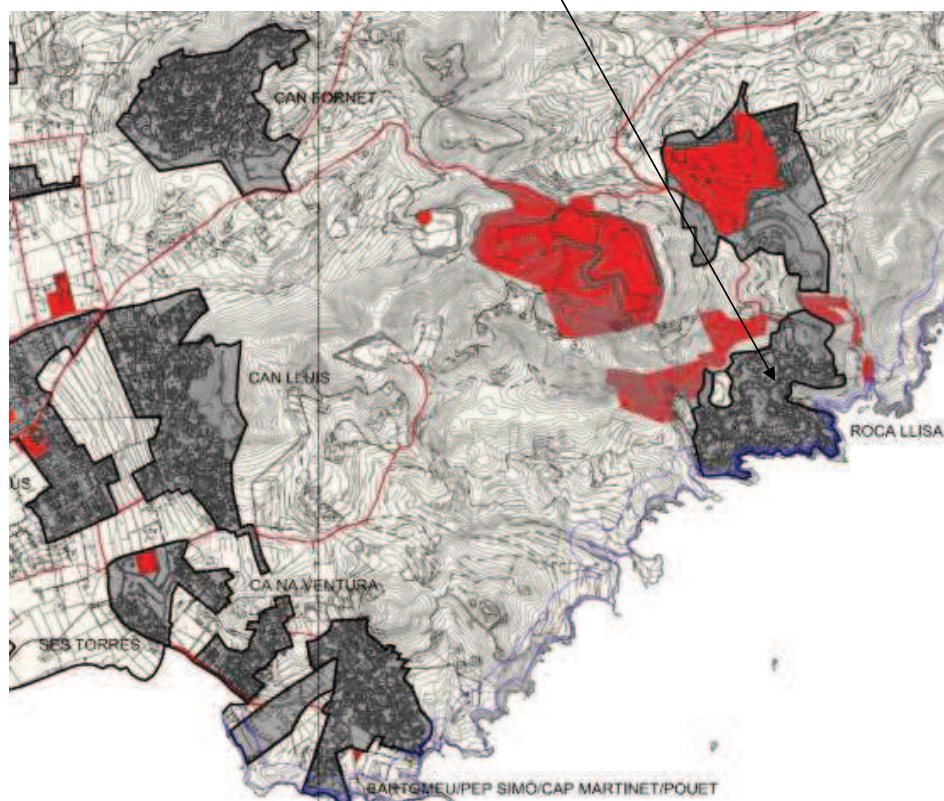


Corrección error límite Ley 4/2008

6.2 El alcance de la Modificación es la alteración de la ordenación urbanística vigente en lo que respecta a los ámbitos asignados a las calificaciones IC, E-U4 y viario en la forma que en los apartados 7.9, 7.13 y 10.3 de la Memoria y en la documentación gráfica se expresa de forma pormenorizada.

7 La situación del sexto ámbito en que la ordenación proyectada altera la vigente es el núcleo de Roca Llisa, en el que, además de lo que a continuación se dirá, se corrige el error detectado en la traslación del ámbito desclasificado por la Ley 4/2008



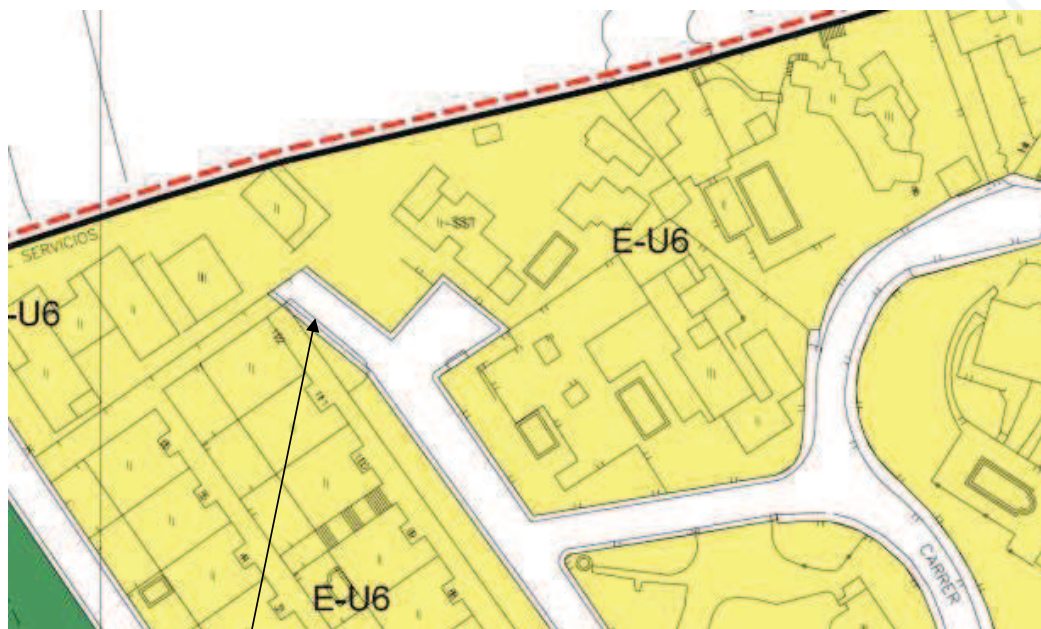


7.1 Los ámbitos concretos son los señalados en las Memorias y planos del proyecto y que se identifican a continuación:

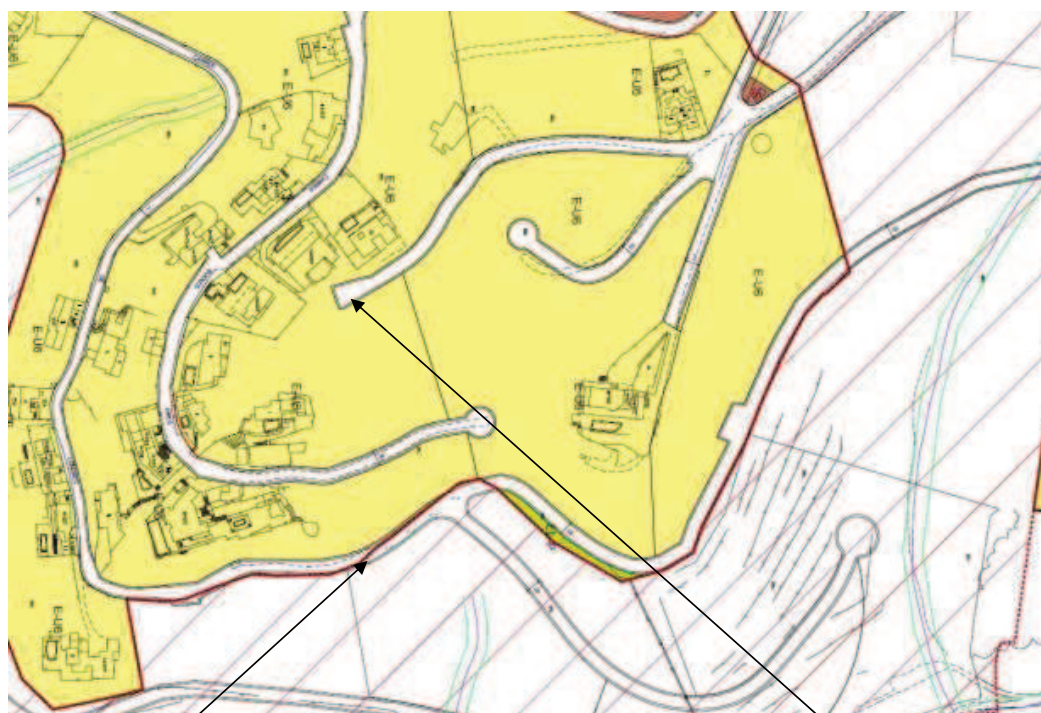


Ajuste alineación





Eliminación tramo vial



Conexión viario

Final calle Cuenca

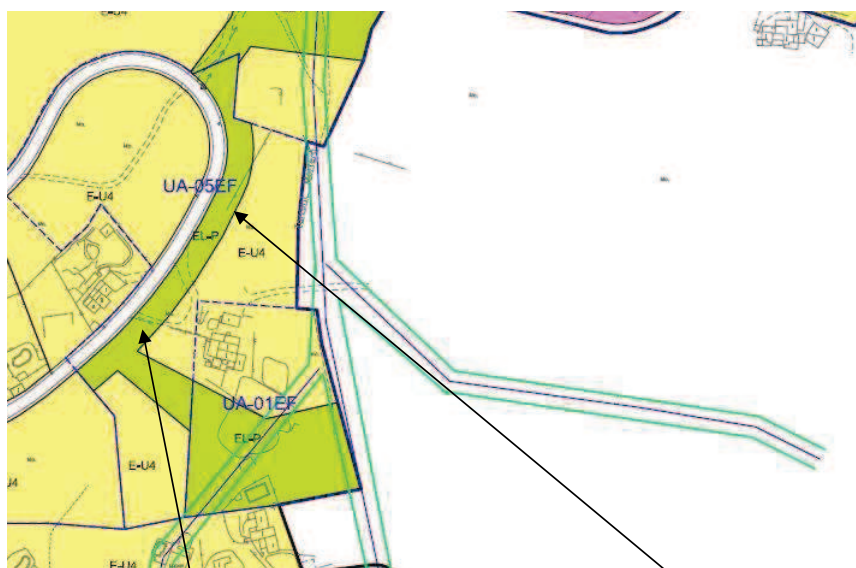
7.2 El alcance de la Modificación es la alteración de la ordenación urbanística vigente en lo que respecta a las alineaciones viarias en la forma que en los apartados 7.11, 10.2, 10.4 y 10.5 de la Memoria, en la Memoria de participación y en la documentación gráfica se expresa de forma pormenorizada.



8 La situación del séptimo ámbito en que la ordenación proyectada altera la vigente es el núcleo de Es Figueral



8.1 El ámbito concreto es el señalado en la Memoria y planos del proyecto y que se identifica a continuación:



Definición nuevo EL-P

Subdivisión UA-01EF



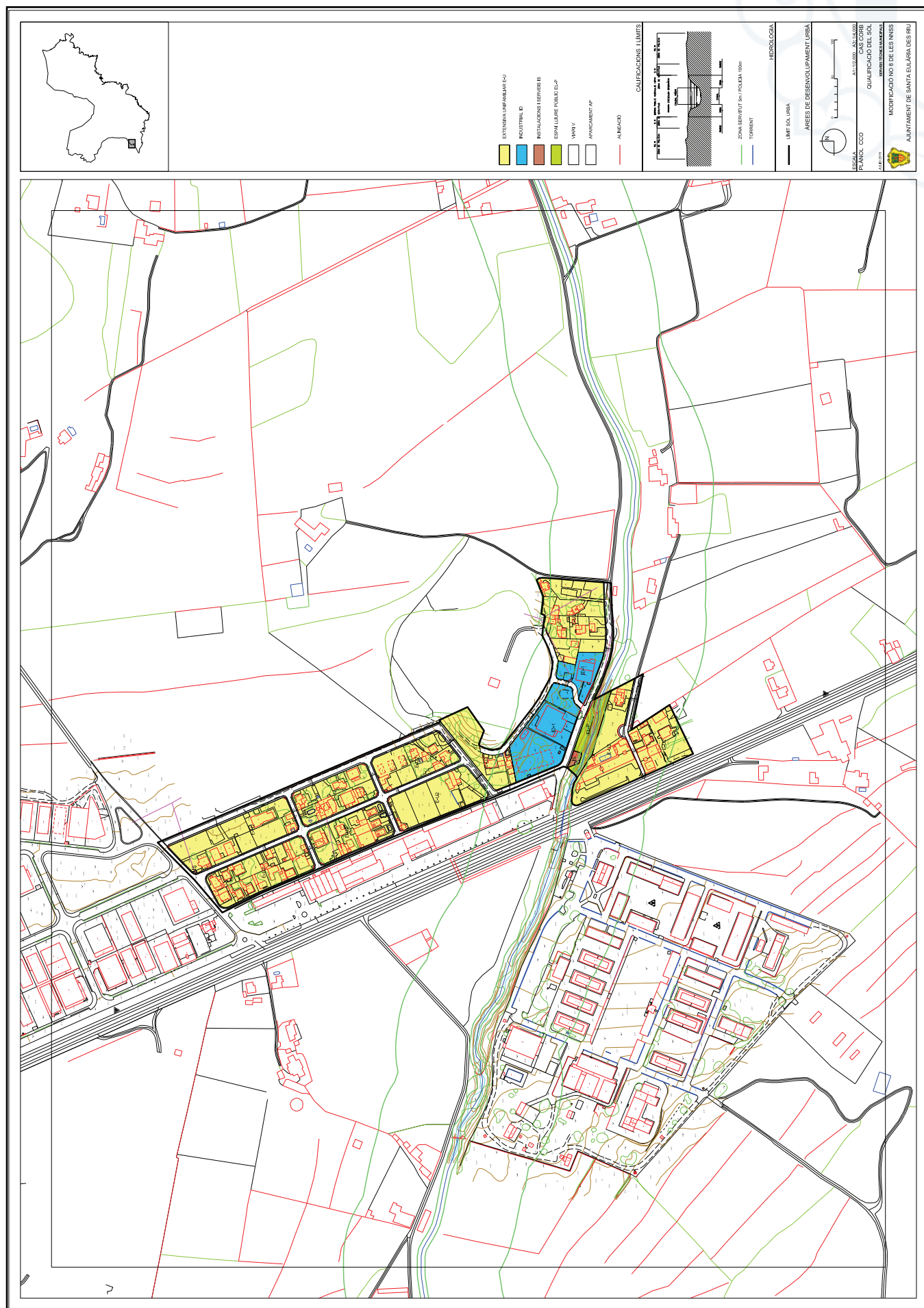


8.2 El alcance de la Modificación es la alteración de la ordenación urbanística vigente en lo que respecta a la previsión de un nuevo espacio libre público de carácter lineal y en la subdivisión en dos de la unidad de actuación UA-01EF en la forma que en los apartados 7.12 y 10.6 de la Memoria, en la Memoria de participación y en la documentación gráfica se expresa de forma pormenorizada.

9 Además de las anteriores, la Modificación altera una serie de determinaciones de las Normas urbanísticas (NNUU) para incorporar a las mismas aspectos hasta ahora no regulados, completar aquellos cuya regulación se ha revelado insuficiente, corregir una serie de errores detectados y modificar una serie de determinaciones que se han revelado de problemática aplicación, alteraciones que afectan al total ámbito de aplicación de las NNSS.



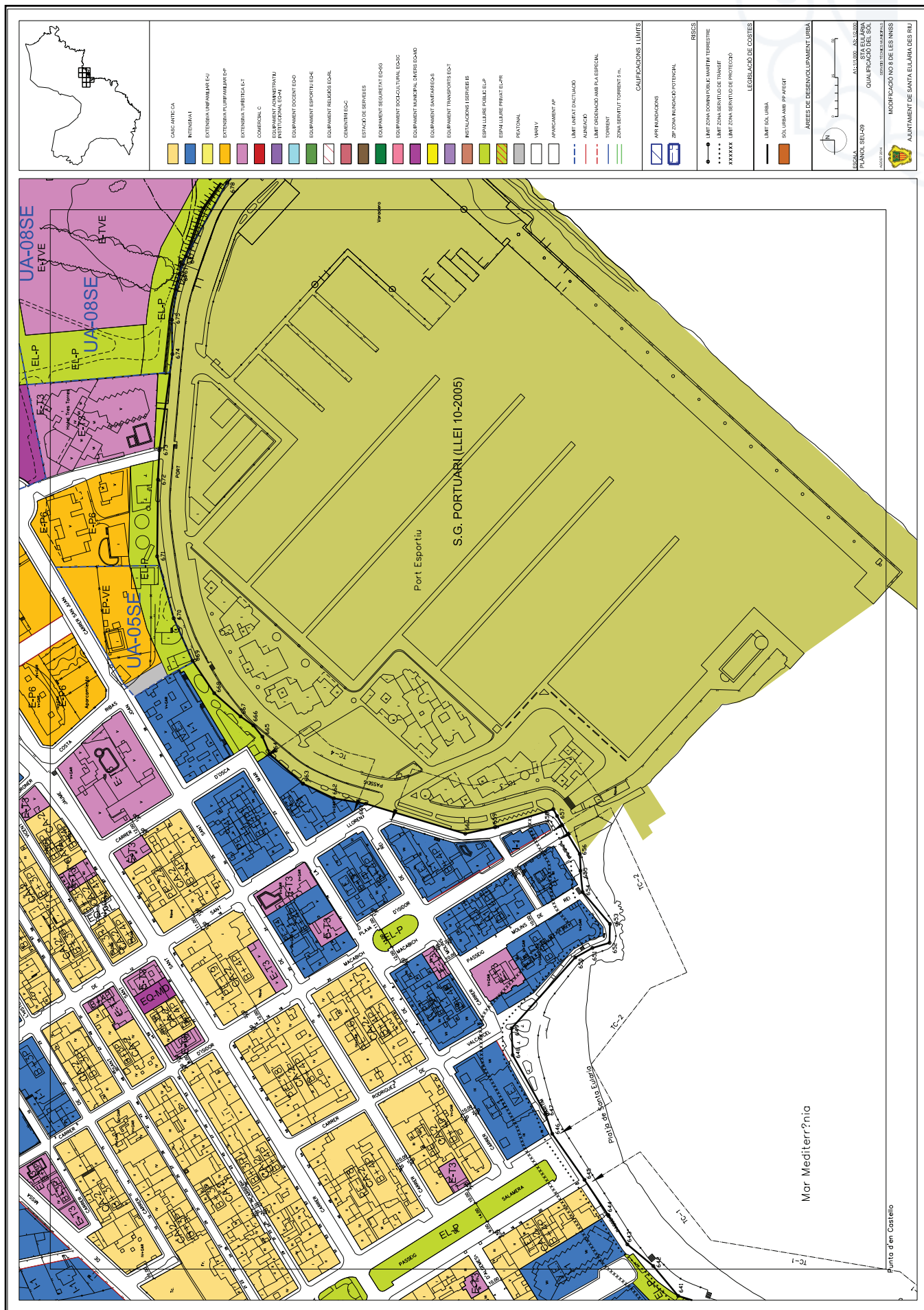


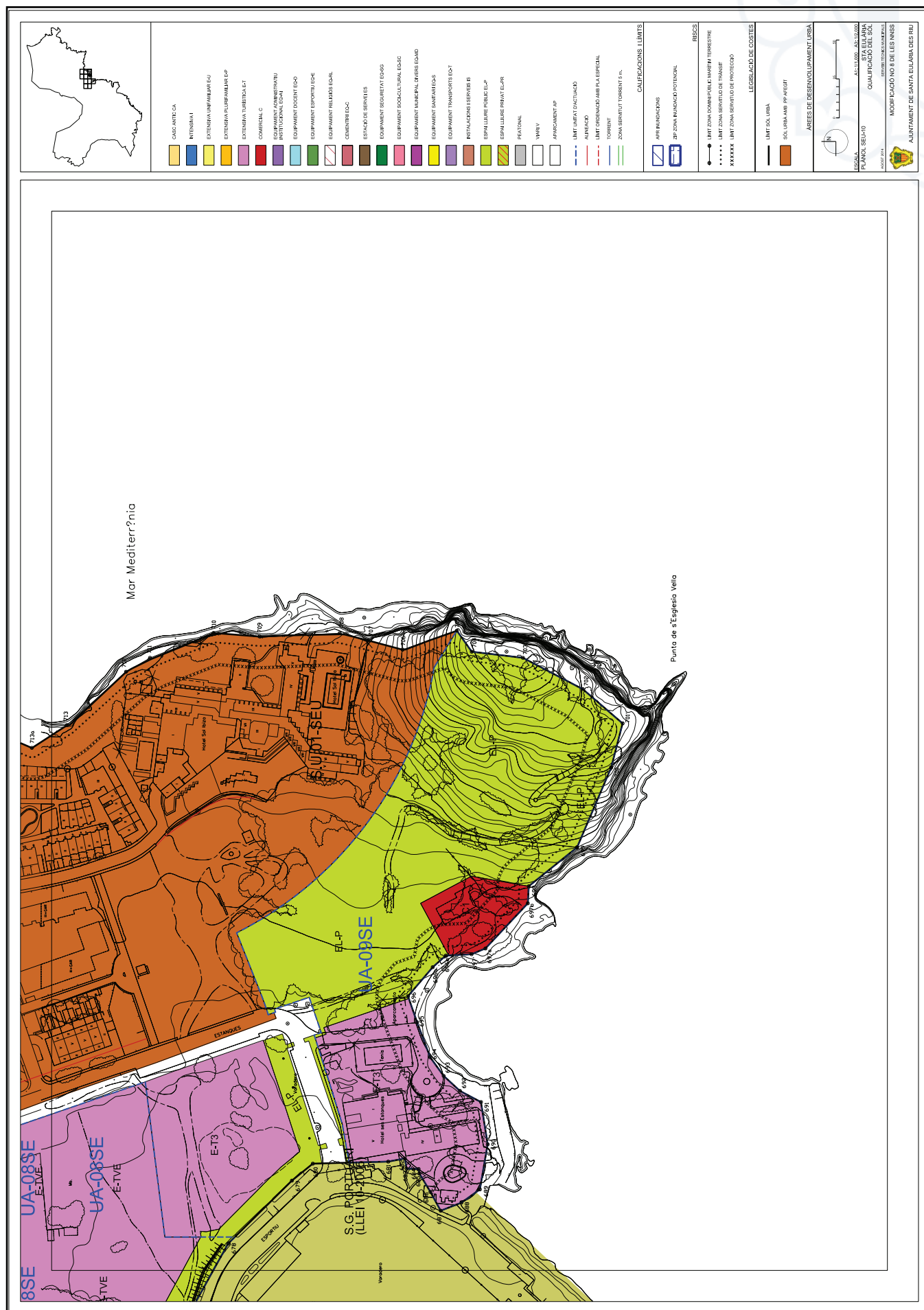


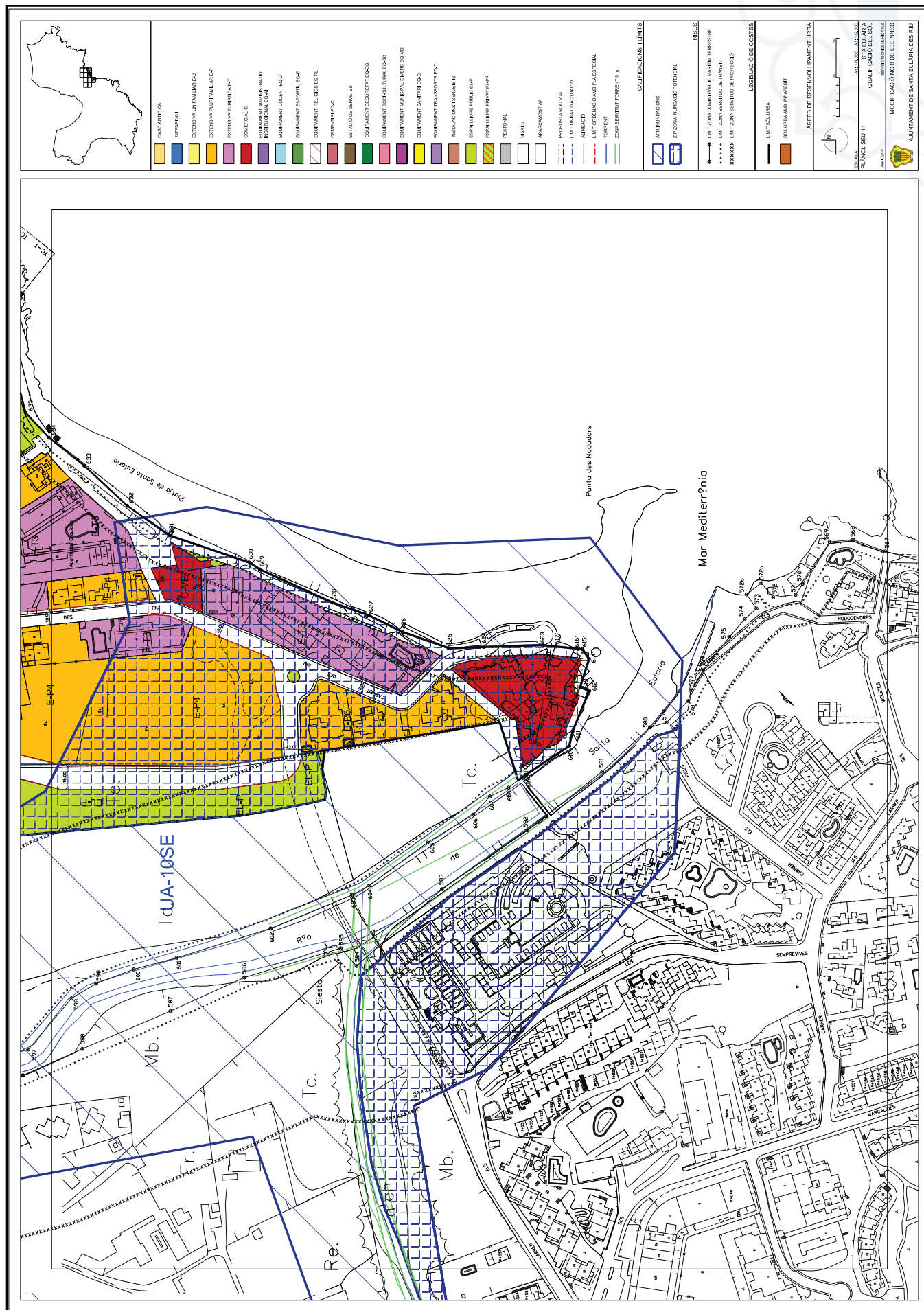














BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 140

24 de septiembre de 2015

Fascículo 198 - Sec. I. - Pág. 39611

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/140/931090>

