

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

6688 *Aprobación definitiva de la modificación puntual número 4 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu. Adaptación cartográfica de la ordenación del núcleo de Santa Gertrudis. Modificaciones puntuales y corrección de errores. Corrección de errores en el plano RCL-08*

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu en sesión ordinaria celebrada en fecha 27 de marzo de 2015 ha sido aprobada con carácter definitivo la Modificación puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu. Adaptación cartográfica de la ordenación del núcleo de Santa Gertrudis. Modificaciones puntuales y Corrección de errores. Corrección de errores en el plano RCL-08, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la “Modificación puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu. Adaptación cartográfica de la ordenación del núcleo de Santa Gertrudis. Modificaciones puntuales y Corrección de errores. Corrección de errores en el plano RCL-08.” con resolución de las alegaciones presentadas en plazo durante el trámite de información pública en el sentido que se desprende de los informes emitidos sobre las mismas, que esta Corporación asume plenamente como motivación de esta resolución en cuanto a su estimación y desestimación conforme al siguiente detalle:

- Alegación 01. (.) No Reg entrada 201400022457 de 09.12.2014. Desestimar, pero estudiar la incorporación total o parcial de las modificaciones a que los apartados a. y c. se refieren a la Modificación no 9 de las NNSS, en elaboración, en las condiciones que en la misma se concreten.
- Alegación 02. (.) No Reg entrada 201400022719 de 12.12.2014. Desestimar.

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 4 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, a 16 d'abril de 2015

El Alcalde
Vicent A. Marí Torres

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Introducción

1 La Modificación puntual número 4 de las NNSS tiene por objeto:

1.1 Efectuar la traslación sobre la cartografía urbana a escala 1:1000 del núcleo urbano de Santa Gertrudis elaborada por SITIBSA, de las determinaciones de carácter gráfico mediante las que las NNSS definen su ordenación pormenorizada y, aprovechando dicha traslación:

- a. Introducir ciertas modificaciones de detalle de la vialidad definida, revisando asimismo las alineaciones bajo un criterio unitario.
- 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. Completar el plano de ordenación incluyendo la totalidad de determinaciones gráficas del Plan especial de protección del núcleo.
- d. Asignar la calificación EQ-MD a los terrenos hasta ahora calificados como EQ-SC y EQ-E a fin de ampliar las posibilidades de uso de ambos equipamientos.
- e. Redefinir la ordenación establecida para los terrenos incluidos en la UA-03SG, cuya delimitación asimismo se corrige para adaptarla a la realidad edificada y a la división catastral, a fin de eliminar la calificación de EL-P atribuida a los terrenos ocupados por edificio preexistente destinado a restaurante que se quiere mantener e incorporar a dicha calificación unos terrenos hasta ahora calificados como EL-PR.
- f. Redefinir la ordenación establecida para los terrenos incluidos en la UA-04SG a fin de corregir el error detectado en las NNSS vigentes al definir la ordenación sin tener en cuenta las condiciones de la reparcelación en su día efectuada, todo ello en desarrollo de Convenio de planeamiento suscrito en fecha 10.12.2012
- g. Redefinir la delimitación de la UA-05SG así como la ordenación establecida para los terrenos en ella incluidos, al no resultar ya necesarios los terrenos en ella previstos para la ampliación del centro escolar y facultarse ahora la obtención de terrenos en el núcleo de Santa Eulària calificados como EL-P y no incluidos en ámbito de gestión para su obtención, todo ello en desarrollo de Convenio de planeamiento suscrito en fecha 04.07.2013
- h. Ampliar la superficie del espacio libre público correspondiente a la plaza de ses Nou Vendes, disminuyendo la de la parcela E-P1 colindante con ella por el oeste, a fin de cumplimentar lo señalado por el artículo 49 del TRLS 1976 en relación con las modificaciones de planeamiento que suponen incremento del volumen edificable de una zona.

1.2 De forma independiente de la traslación, corregir error detectado en la documentación gráfica de las NNSS relativa a la ordenación del núcleo de Roca Llisa que afecta a un tramo vial.

2 La Modificación se inscribe en el proyecto de traslación, sobre la cartografía oficial de la CAIB, de la totalidad de determinaciones gráficas de las NNSS, que se inició mediante la Modificación no 1 de las NNSS, y que se continuará en fases sucesivas respecto del resto de núcleos.

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 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, presentará 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 SGE, calificación del suelo del núcleo urbano de Santa Gertrudis: SGE-01 y SGE-02, a escala 1:1000, que pasan a ser sustituidos por el plano SGE a escala 1:2000

Las determinaciones de carácter gráfico que son objeto de corrección de errores de forma independiente de la traslación son las que se contienen en el plano RCL-08, calificación del suelo del núcleo de Roca Llista a escala 1:1000

Normativa urbanística aplicable

4 Rigen en las zonas 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 Históricoartístico 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 contemplan.

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 del núcleo urbano de Santa Gertrudis, 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, 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 del núcleo objeto de la Modificación no 4, la representación en un único plano de la totalidad de su ámbito, 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.



Modificaciones de la ordenación introducidas en la traslación

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

6.1 Recalificación como EQ-MD de dos parcelas hasta ahora calificadas como EQ-E y EQ-SC:

Las NNSS vigentes califican las parcelas de equipamiento en que se ubican la Piscina Municipal y la Escoleta como equipamiento deportivo EQ-E y equipamiento sociocultural EQ-SC, respectivamente.

Siendo voluntad municipal el ampliar las posibilidades de utilización de ambos terrenos, siempre dentro del uso global de equipamiento, se propone ahora su recalificación como equipamiento municipal diverso EQ-MD, sin alteración del resto de las condiciones de ordenación que son aplicables a los mismos.

Parcelas de equipamiento recalificadas

6.2 Modificación de la delimitación de la UA-03SG y de la ordenación de los terrenos incluidos en la misma:

6.2.1 Las NNSS vigentes definen el ámbito y ordenación de los terrenos de la UA-03SG en la forma que más abajo se reproduce, estableciéndose los parámetros de aplicación a los mismos en la correspondiente ficha del Anexo II de las NNUU, en la que se determina:

03. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-03SG

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Gertrudis y tiene por objeto la obtención de un espacio libre público en la manzana colindante con la iglesia.

b).- Criterios de ordenación.

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

Bajo el EL-P central podrán disponerse aparcamientos privados

Deberán preverse pasos peatonales cubiertos de acceso al EL-P central de 6 m de anchura mínima.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.456 m2
- Superficie mínima de viario (V): 522 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.978 m2



c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona Intensiva I-1: 2.569 m2
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.569 m2
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial: 25 viviendas (75 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 4.547 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación

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

6.2.2 Por parte de la propiedad de la totalidad de los terrenos incluidos en la UA se ha propuesto la modificación de la ordenación hasta ahora establecida a fin de incorporar a dicha ordenación un edificio preexistente, destinado a restaurante, ubicado en terrenos hasta ahora calificados como espacio libre público EL-P y que se quiere mantener proponiéndose a cambio la recalificación como EL-P de unos terrenos de idéntica titularidad y hasta ahora calificados como EL-PR.

Siendo criterio de los órganos responsables del planeamiento el aceptar tal propuesta al entender que ello facilitará la gestión de la actuación, se ha procedido a modificar la ordenación vigente en la forma más arriba grafiada, habiéndose también modificado en consecuencia la delimitación de la UA para adaptarla a la ordenación modificada y a la realidad catastral y habiéndose adaptado la tipología de actuación prevista a las definidas por la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (LOUS).

6.2.3 Como resultado de ello, la ficha de la UA que figura en el Anexo II de las NNUU quedará sustituida por la siguiente:

03. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-03SG

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Gertrudis y tiene por objeto la obtención de un espacio libre público en la manzana colindante con la iglesia.

b).- Criterios de ordenación.

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

Bajo el EL-P central podrán disponerse aparcamientos privados

Deberán preverse pasos peatonales cubiertos de acceso al EL-P central de 6 m de anchura mínima.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico

c1).- Usos no lucrativos.



- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.483 m2
- Superficie mínima de viario (V): 396 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.879 m2

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona Intensiva I-1: 2.800 m2
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.800 m2
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial: 25 viviendas (75 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 4.680 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación urbanística: Reordenación

6.2.4 Las modificaciones planteadas en el ámbito de la UA-03SG suponen:

- a. Un incremento de la superficie calificada como Intensiva I-1 de 231 m2, que supone un incremento de 462 m2t del techo edificable de la UA pero no incremento de la capacidad de población de la misma, que se mantiene en 75 hbs.
- b. Un incremento de la superficie calificada como EL-P de 27 m2 sin alterar su funcionalidad ni ubicación en el territorio.

6.3 Modificación de la ordenación de los terrenos incluidos en la UA-04SG:

6.3.1 La documentación gráfica de las NNSS vigentes, define la ordenación de los terrenos de la UA-04SG estableciéndose los parámetros de aplicación a los mismos en la correspondiente ficha del Anexo II de las NNUU, en la que se determina:

04. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04SG

- a).- Situación, ámbito y objeto: Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Gertrudis y tiene por objeto la reordenación del viario.
- b).- Criterios de ordenación.

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

La edificación de la zona extensiva plurifamiliar E-VE deberá respetar las siguientes condiciones:

Altura máxima 2 plantas: PB+1

Volumen máximo por edificio: 3.000 m3



Se admite el uso comercial en planta baja

Resto de condiciones: las de la calificación E-P1

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de viario (V): 588 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 588 m2

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva con volumetría específica (E-VE): 1.745 m2
- Superficie máxima de zona de espacio libre privado EL-PR: 755 m2
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.500 m2
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 1.500 m2 de techo residencial y/o comercial.
- Densidad máxima de uso residencial: 10 viviendas (30 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 3.088 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación

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

Espacio libre privado EL-PR

6.3.2 De lo anterior resulta que las NNSS incurrieron en error en la definición de la ordenación del ámbito en lo relativo a la superficie de los terrenos del mismo que resultaban calificados como espacio libre privado EL-PR, por cuanto tales terrenos son el resultado de la reparcelación en su día efectuada cuando se desarrollaron los terrenos incluidos en la UA conjuntamente con los de su entorno inmediato y, en dicha reparcelación:

- a. La superficie de terrenos asignados a la calificación de espacio libre privado EL-PR era de 500 m2 y no de 755 m2 como en la ficha de la UA se señala
- b. Se atribuía a dichos terrenos un uso privativo señalándose que su configuración podía ser definida por los titulares de tal uso privativo.

6.3.3 Como consecuencia de dicho error, se interpuso por los propietarios afectados un recurso contencioso administrativo contra el acuerdo de aprobación de las NNSS, para cuya resolución de forma extraprocesal se firmó en fecha 10.12.2012 un Convenio de planeamiento entre el Ayuntamiento y los propietarios afectados cuyos extremos son los que se plasman en la ordenación que la Modificación establece y que se concretan en la documentación gráfica en la forma más arriba reproducida y en las siguientes modificaciones de la ficha de la UA, en la que también se actualiza la tipología de la actuación prevista adaptándola a las definidas por la LOUS:



04. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04SG

a).- Situación, ámbito y objeto: Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Gertrudis y tiene por objeto la reordenación del viario.

b).- Criterios de ordenación.

Deberá formularse Estudio de Detalle para definición de la distribución de la edificabilidad total, asignación de número de viviendas y de la volumetría resultante.

La edificación de la zona extensiva plurifamiliar E-VE deberá respetar las siguientes condiciones:

Las edificaciones deberán obligatoriamente disponerse dentro de los dos polígonos de movimiento definidos

La ocupación y disposición de la edificación dentro de los polígonos será libre, con independencia de su distribución parcelaria

Condiciones de altura y número total de aparcamientos privados: Las de la calificación E-P1

Ordenanzas particulares: Las definidas en el artículo 6.3.03 para las zonas E-P

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de viario (V): 604,72 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 604,72 m2

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva con volumetría específica (E-VE): 1.985,28 m2
- Superficie máxima de zona de espacio libre privado EL-PR: 500 m2
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.485,28 m2
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 1.597,36 m2 de techo residencial y/o comercial.
- Densidad máxima de uso residencial: 10 viviendas (30 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 3.090 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación urbanística: Reordenación

6.3.4 De lo anterior cabe pues deducir que la modificación planteada supone:



- a. Un ligero incremento en la superficie destinada a viario y correspondiente a usos no lucrativos
- b. El mantenimiento de la superficie destinada a usos lucrativos, con un incremento de la superficie calificada E-VE que prácticamente coincide con la reducción de la calificada EL-PR
- c. El incremento en 97,36 m2 del techo lucrativo de la unidad, que no supone, por el contrario, incremento de la capacidad de población del ámbito, que se mantiene en las 10 viviendas originalmente definidas.
- d. Por último, la redefinición del ámbito de terrenos calificados EL-PR, según faculta la reparcelación al inicio señalada.

6.4 Modificación de la ordenación de los terrenos incluidos en la UA-05SG

6.4.1 La UA-05SG resulta definida por las NNSS vigentes como una unidad de actuación discontinua, que abarca terrenos de titularidad privada y terrenos de titularidad pública ubicados en el antiguo campo de fútbol del núcleo, cuya ordenación se define en la documentación gráfica de las NNSS y a la que resultan de aplicación los parámetros que la correspondiente ficha del Anexo II de las NNUU determina:

05. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-05SG

a).- Situación, ámbito y objeto: Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Gertrudis y tiene por objeto la obtención de terrenos calificados como EQ-MD colindantes con la dotación escolar.

b).- Criterios de ordenación.

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

La edificación de la zona extensiva plurifamiliar E-VE deberá respetar las siguientes condiciones:

Altura máxima: 2 plantas: PB+1

Volumen máximo por edificio: 3.000 m3

Se admite el uso comercial en planta baja

Resto de condiciones: las de la calificación E-P1

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de Equipamiento municipal diverso (EQ-MD): 770 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 770 m2

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva con volumetría específica (E-VE): 832 m2



- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 832 m2
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 600 m2 de techo residencial y/o comercial.
- Densidad máxima de uso residencial: 6 viviendas (18 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 1.602 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación

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

6.4.2 La unidad tenía por objetivo obtener los terrenos calificados EQ-MD a fin de, por un lado, facultar la ampliación del centro escolar con el que los terrenos colindan al norte y, por otro, facultar una pequeña ampliación del equipamiento sociocultural con el que los terrenos colindan por el oeste.

En relación con dichas previsiones:

- a. La ampliación del centro escolar, que era la que precisaba de la mayor parte de la superficie calificada EQ-MD, se ha proyectado finalmente de forma distinta de la inicialmente prevista, estando ya el proyecto aprobado y resultando inminente la iniciación de las correspondientes obras, que se van a ejecutar sin necesidad de utilizar los terrenos citados.
- b. La superficie de terrenos necesarios para la ampliación del equipamiento sociocultural es muy pequeña, no precisándose en absoluto la totalidad de terrenos calificados EQ-MD.
- c. Los propietarios de los terrenos de titularidad privada incluidos en la UA han señalado su preferencia por obtener el aprovechamiento lucrativo que de la UA resulta en los terrenos de su propiedad y no el emplazamiento en el que las NNSS preveían.
- d. Dichos propietarios han ofrecido, además, la cesión gratuita de terrenos colindantes con el Puig de Missa, en el núcleo de Santa Eulalia, actualmente calificados como EL-P y no incluidos en ámbito de gestión alguno para su obtención, por lo que la misma debería efectuarse mediante expropiación forzosa.

6.4.3 Por todo lo anterior, se suscribió en fecha 04.07.2013 un Convenio de planeamiento del que resulta la reducción del ámbito de la UA-05SG, que se circunscribe ahora al de los terrenos de titularidad privada que inicialmente comprendía, ámbito al que se adscriben los terrenos de sistema general de espacios libres públicos ubicados en la falda del Puig de Missa antes citados. El ámbito y ordenación de los terrenos de la UA son los que se grafian en la documentación gráfica de la Modificación que más abajo se reproduce, resultando las características y parámetros de aplicación los que se contienen en la siguiente ficha de la UA modificada en la que, asimismo, se ha adaptado la tipología de actuación prevista a las definidas por la LOUS:

05. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-05SG

a).- Situación, ámbito y objeto: Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Gertrudis y tiene por objeto la obtención de terrenos calificados como EQ-MD y EL-P. Se adscribe a la misma la cesión obligatoria y gratuita de unos terrenos de 2.000 m2 de superficie actualmente calificados como sistema general de espacios libres públicos EL-P ubicados en el Puig de Missa.

b).- Criterios de ordenación.

Condiciones urbanísticas zona I-VE

a. Ocupación 100 %

b. Altura máxima 7 m y PB+1



c. No podrán abrirse huecos en la medianera con la parcela calificada como EQ-MD, a la que el equipamiento podrá adosarse.

d. Resto de condiciones: Las de la zona Intensiva I-1

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público destinado a paso peatonal: 255 m2
- Superficie mínima de Equipamiento municipal diverso (EQ-MD): 145 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 400 m2

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona Intensiva con volumetría específica I-VE: 400 m2
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 400 m2
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 800 m2t.
- Densidad máxima de uso residencial de la calificación I-VE: IIUR 1/100. 4 viviendas (12 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 800 m2

e).- Superficie total de sistema general adscrito: 2.000 m2

f).- Sistema de actuación: Compensación

g).- Tipo de actuación urbanística: Reordenación

6.4.4 De lo anterior, cabe pues deducir que la modificación planteada supone que:

a. 400 m2 de terrenos hasta ahora calificados como EQ-MD pasan a ser calificados como zona Intensiva con volumetría específica I-VE, lo que supone un incremento del techo edificable de la zona en 800 m2t con un incremento de población de 4 viviendas y 12 habitantes.

b. 832 m2 de terrenos hasta ahora calificados como zona extensiva con volumetría específica E-VE (con un techo edificable de 600 m2t y una capacidad de población de 6 viviendas) y 484 m2 de terrenos calificados como E-P1 (con un techo edificable de 242 m2t y una capacidad de población de 2 viviendas), son sustituidos por un total de 1.242 m2 de terrenos calificados como zona extensiva plurifamiliar E-P1, con un techo edificable de 621 m2t y una capacidad de población de 6 viviendas y 18 habitantes, lo que supone una reducción del techo edificable y capacidad de población de la zona de 221 m2t y 2 viviendas y 6 habitantes respectivamente.

c. 255 m2 de terrenos hasta ahora calificados EQ-MD pasan a ser calificados como espacio libre público EL-P mientras que 145 m2 de terrenos calificados EQ-MD mantienen tal calificación

d. Exista un incremento de la superficie del EL-P correspondiente a la Plaça de ses Nou Vèndes en 74 m2 de superficie, resultado de la reducción a 1.242 m2 de los 1.316 m2 antes calificados como E-VE y E-P1 a que se refiere el apartado b anterior.

6.4.5 Así pues, como consecuencia de los cambios citados:



- a. Se incrementa el techo edificable en 579 m2t y la capacidad de población en 2 viviendas y 6 habitantes.
- d. Se incrementa en 255 m2 la superficie de terrenos en la zona calificados como EL-P
- e. Se reduce a 145 m2 la superficie de terrenos calificados como EQ-MD
- f. Se obtienen gratuitamente 2.000 m2 de terrenos calificados EL-P que, hasta la fecha, debían ser objeto de expropiación.

7 En su conjunto pues, las modificaciones de la ordenación a que se refieren los anteriores apartados 6.2, 6.3 y 6.4, suponen:

- a. Un incremento del techo edificable del núcleo en $462+97,36+579=1.138,36$ m2t
- b. El incremento de la capacidad de población del núcleo en 2 viviendas y 6 habitantes.
- c. El incremento en $27+255+74=356$ m2 de la superficie de terrenos del núcleo calificados como espacio libre público EL-P

El incremento de la superficie de los terrenos calificados como espacio libre público en 356 m2 viene sobradamente a compensar el incremento de techo edificable en 1.138,36 m2t, o alternatively el incremento de población en 6 habitantes, que las modificaciones suponen y que, en aplicación de lo señalado por el artículo 58.2 de la LOUS exigirían un mínimo, alternatively, de:

- a. $6 \text{ habitantes} \times 5 \text{ m2/habitante} = 30 \text{ m2}$ de incremento de la superficie de terrenos así calificada.
- b. $1.138,36 \text{ m2t}/100 \times 5 \text{ m2} = 56,92 \text{ m2}$ de incremento de la superficie de terrenos así calificada no resultando por tanto directamente relacionados tales incrementos con el incremento de edificabilidad que la Modificación supone.

8 Los intereses generales a que obedecen las modificaciones planteadas 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 radican:

- a. En el caso de las correspondientes al ámbito de la UA-03SG, en que mediante las mismas y sin alteración significativa de la ordenación hasta ahora establecida, se faculta el desarrollo de la gestión de la unidad, desarrollo que no ha resultado hasta ahora factible dado el impedimento que la obligatoria supresión del restaurante existente suponía.
- b. En el caso de las correspondientes al ámbito de la UA-04SG, en que mediante las mismas se faculta la resolución de forma convencional de las cuestiones litigiosas que han dado origen a la interposición de un recurso contencioso administrativo actualmente en trámite, respetándose en la ordenación de los terrenos y en aplicación del principio de confianza legítima, determinaciones básicas de la reparcelación en su día aprobada.
- c. En el caso de las correspondientes al ámbito de la UA-05SG, en que mediante las mismas se ajusta la superficie de terrenos calificados EQ-MD a las necesidades reales del municipio, y se faculta obtención por cesión gratuita de terrenos calificados como EL-P que hasta ahora debían de obtenerse mediante expropiación forzosa.

Corrección de errores de forma independiente de la traslación

8 Como al inicio se ha señalado, de forma independiente de la traslación, la Modificación incluye la corrección de error existente en la documentación gráfica mediante la que las NNSS vigentes definen la ordenación del núcleo de Roca Llista, que ha sido detectado con motivo de la tramitación de un expediente de obras que resulta afectado por el mismo.

El error afecta al plano RCL-08 de la documentación gráfica de las NNSS y consiste en que en el mismo, se ha grafiado un vial de forma distinta a la prevista en los instrumentos que facultaron el desarrollo de la zona y a la efectivamente ejecutada, prolongándolo hasta una instalación de infraestructura existente y afectando a una parcela en la que existe una licencia de obra nueva concedida y en curso de ejecución cuando, en la realidad, el acceso a la citada infraestructura se efectúa mediante una servidumbre de paso constituida y que dicha licencia respeta.

Dada la urgencia en solventarlo a que obliga el estado de tramitación de dicho expediente de obras, el error se corrige sobre la cartografía actual de las NNSS y será en su día incorporado a la respectiva traslación sobre la nueva cartografía.



Servidumbres aeronáuticas

9 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.

Modificaciones introducidas en el proyecto con posterioridad al trámite de información pública.

10 Como consecuencia de lo señalado en la Memoria de participación pública, en el apartado destinado a los informes de otras administraciones y de lo señalado por los servicios técnicos municipales, se han introducido en el proyecto las siguientes modificaciones:

10.1 Corrección en Memoria de los aspectos a que los puntos 2.1 y 4 del apartado destinado a los informes de otras administraciones se refieren

10.2 Adaptación de las tipologías de las actuaciones previstas a las definidas por la LOUS

10.3 Introducción del párrafo 9 anterior y de un nuevo Anexo 4 en que se reflejan las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza.

10.4 Inclusión de un nuevo Anexo 5 en que se recogen los planos de la ordenación actualmente vigente, tal y como los servicios técnicos del Consell Insular han solicitado.

Documentación sustituida

11 Como consecuencia de las determinaciones de ésta Modificación, resulta sustituida la siguiente documentación gráfica de las NNSS vigentes, en la forma que se contiene en el Anexo 3:

11.1 Planos de la serie SGE, calificación del suelo del núcleo urbano de Santa Gertrudis: SGE-01 y SGE-02, a escala 1:1000, que pasan a ser sustituidos por el plano SGE a escala 1:2000

11.2 Plano RCL-08 de la serie RCL, calificación del suelo del núcleo urbano de Roca Llisa a escala 1:1000

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:

1 La situación del ámbito en que la ordenación proyectada altera la vigente es el núcleo de Santa Gertrudis de Fruitera

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

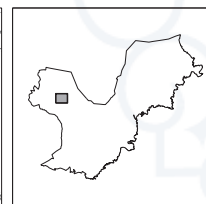
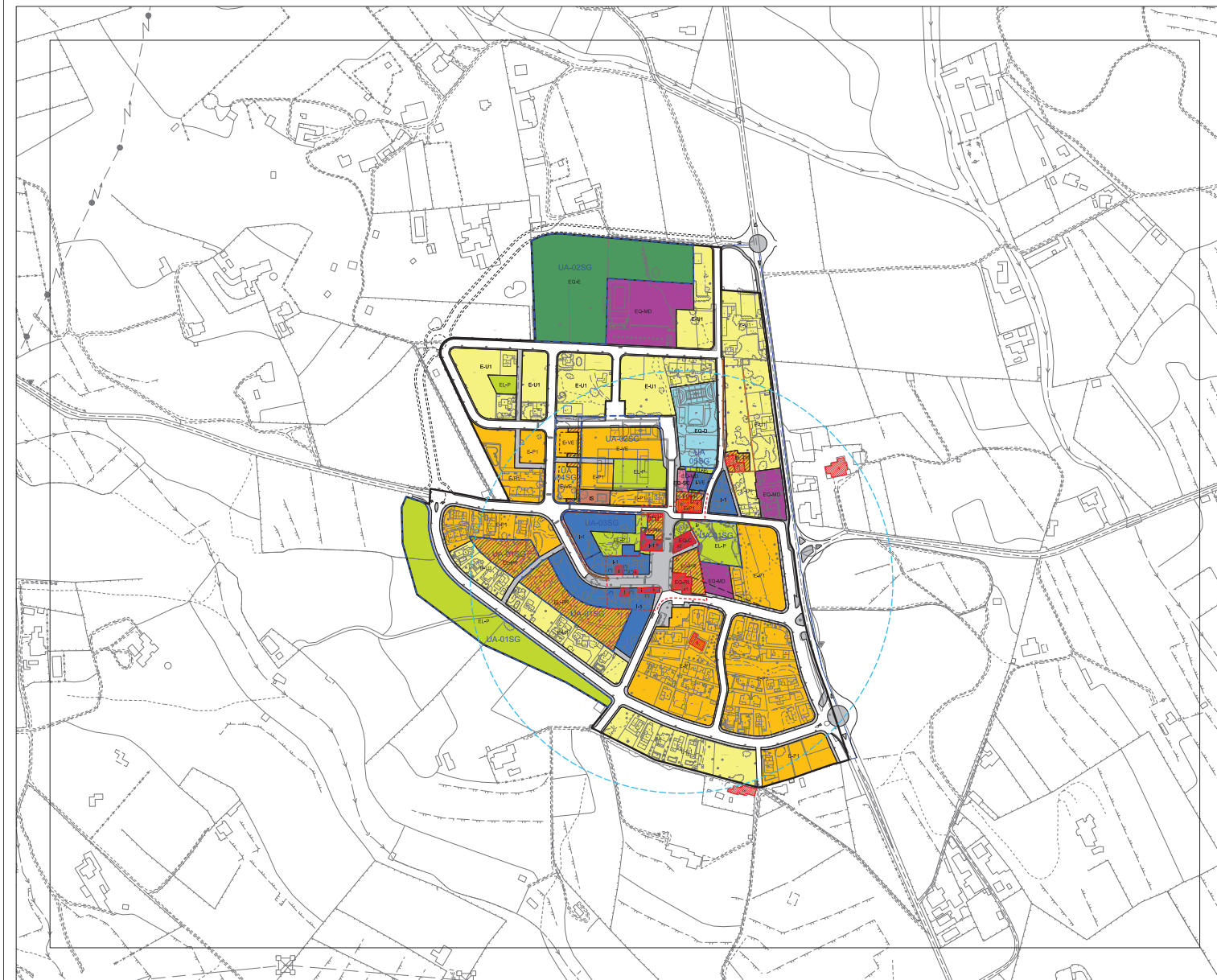
3 El alcance de la Modificación es la alteración de la ordenación urbanística vigente en lo que respecta a los ámbitos asignados a las calificaciones de equipamiento deportivo EQ-E, equipamiento socio cultural EQ-SC, espacios libres públicos EL-P, espacios libres privados EL-PR, Intensiva I-1, extensiva con volumetría específica E-VE, extensiva E-P1, y equipamiento municipal diverso EQ-MD, todo ello en la forma que en la Memoria y documentación gráfica se expresa de forma pormenorizada.

4 Los ámbitos de la suspensión de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística son los de las unidades de actuación en suelo urbano UA-03SG, UA-04SG y UA-05SG y la duración de la suspensión es la resultante de la aplicación de lo señalado en el artículo 50 de la LOUS, es decir dos años o hasta la aprobación provisional o definitiva, en su caso.

ANEXO 3: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ANEXO 4: SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE IBIZA





- INTERIOR I
- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR ELP
- EXTENSIVA UNIFAMILIAR EAU
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS
- COMERCIAL C
- EQUIPAMENT ESPORTIU ESE
- EQUIPAMENT DOCENT EDO
- EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS EMD
- EQUIPAMENT SOCIOCULTURAL EQSC
- EQUIPAMENT RELIGIÓS EDRL
- CEMENTIRI ESG
- ESPALLIBRE PRIVAT ELPR
- ESPALLIBRE PÚBLIC ELP
- PIATONAL

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

QUALIFICACIONS I LIMITS

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

PROTECCIÓ PATRIMONI

- LÍMIT SOL URBÀ

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

- ESCALA

- PLANOL SGE

- ORDENACIÓ SOL URBÀ

- SANTA EULÀRIA DEL RÍO

- MODIFICACIÓ NO 4 DE LES NNSS

- ADAPTACIÓ CARTOGRÀFICA

- AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DEL RÍO



BOIB

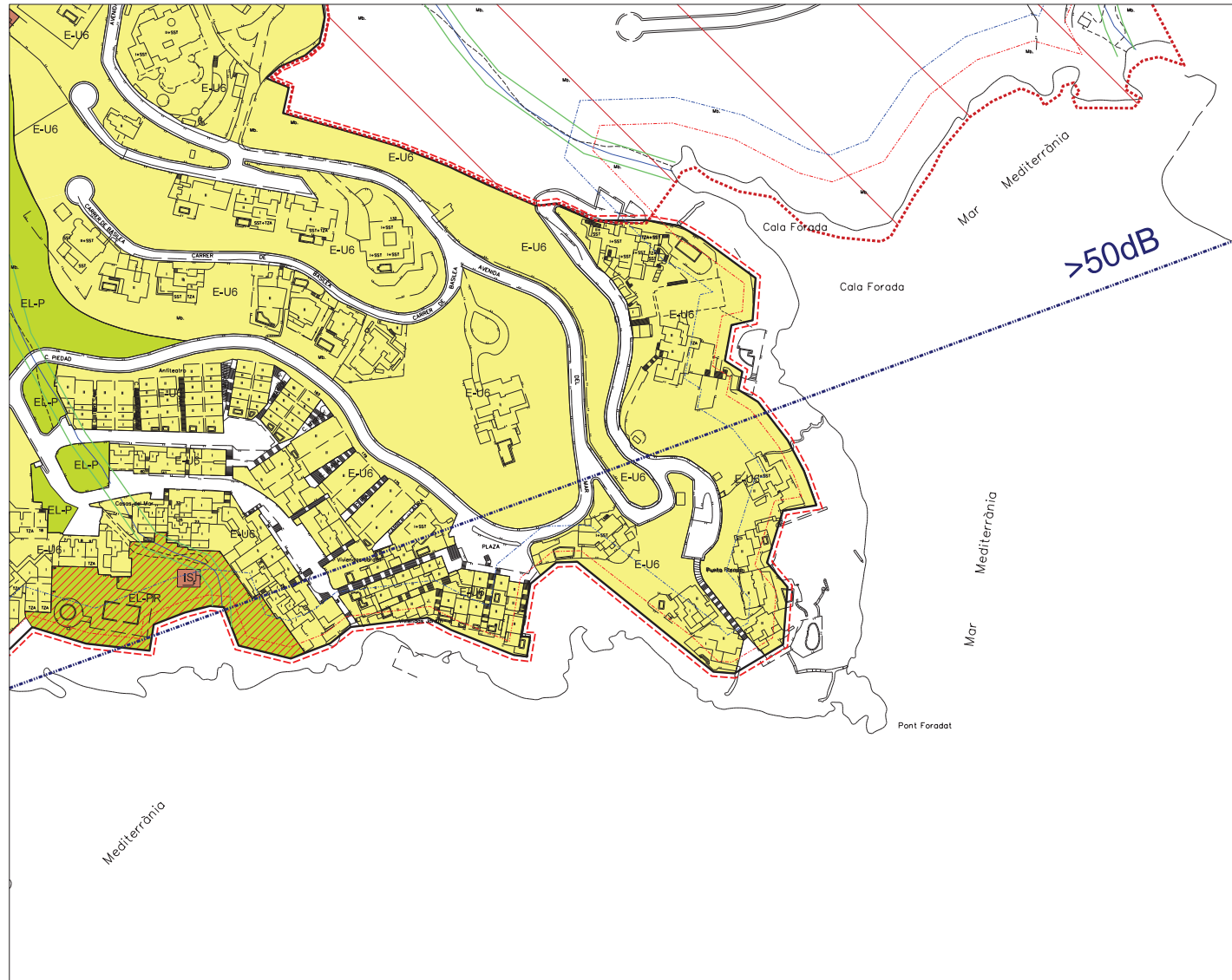
Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 58

21 de abril de 2015

Sec. I. - Pág. 19798

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/58/915879>



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



BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 58
21 de abril de 2015
Sec. I. - Pág. 19799

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/58/915879>

