



EXCM. AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

DILIGÈNCIA PER FER CONSTAR que, d'acord amb l'establert a l'article 105.2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, allà on diu: "que consta de 145 folis" ha de dir: "que consta de 146 folis".

Eivissa, 15 de juny de 2015

El secretari de la CIOTUPHA

Fernando Gelabert González

DILIGÈNCIA PER FER CONSTAR que la present documentació, que consta de 145 folis, forma part de l'expedient de planejament urbanístic PL-1/2011 "Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic del terme municipal de Santa Eulària des Riu", que ha estat aprovat definitivament amb prescripcions, per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric-artístic (CIOTUPHA), a la sessió 8/2011, de dia 23 de novembre de 2011 (BOIB núm. 20 Ext., de 08/02/2012).

Eivissa, 27 de febrer de 2012

El secretari de la CIOTUPHA

Fernando Gelabert González



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



000001

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

EQUIPO REDACTOR

José M^a Mayol Comas
Antonio Ramis Ramos
ARQUITECTOS

Santa Eulària des Riu, febrero de 2.011



ÍNDICE GENERAL

MEMORIA INFORMATIVA

01.- DESCRIPCIÓN GENERAL

- 1.1.- Geología
- 1.2.- Clima
- 1.3.- Hidrología
- 1.4.- Vegetación y fauna

02.- DEMOGRAFÍA Y VIVIENDA

- 2.1.- Evolución de la población
- 2.2.- Viviendas

03.- ECONOMÍA

- 3.1.- Descripción general
- 3.2.- Actividad económica
- 3.3.- Actividad turística

04.- COMUNICACIONES Y MOBILIDAD

05.- EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES

- 5.1.- Equipamientos docentes
- 5.2.- Equipamientos deportivos
- 5.3.- Equipamientos sanitarios
- 5.4.- Equipamientos socio-culturales

06.- INVENTARIO MUNICIPAL

07.- PLANEAMIENTO

- 7.1.- General
- 7.2.- De desarrollo
- 7.3.- Cumplimentación de las Directrices de ordenación del territorio

08.- NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL VIGENTE

- 8.1.- Legislación estatal
- 8.2.- Legislación supra-insular
- 8.3.- Legislación insular

MEMORIA JUSTIFICATIVA

01.- CONSIDERACIONES GENERALES

- 1.1.- Antecedentes y justificación
- 1.2.- Fines y objeto de las Normas Subsidiarias
- 1.3.- Ámbito, alcance y contenido del planeamiento general

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

- 1.4.- Tramitación, aprobación y vigencia del planeamiento
- 1.5.- Estructura general y orgánica

- 02.- SUELO URBANO**

 - 2.1.- Condiciones establecidas por la Ley de suelo
 - 2.2.- Condiciones establecidas por las Directrices de ordenación territorial
 - 2.3.- Condiciones establecidas por el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera
 - 2.4.- Condiciones de las licencias en suelo urbano
 - 2.5.- Condiciones de la Ley de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible
 - 2.6.- Criterios de las Normas Subsidiarias para el suelo urbano

- 03.- SUELO URBANIZABLE**

 - 3.1.- Condiciones establecidas por la Ley de suelo
 - 3.2.- Condiciones establecidas por las Directrices de ordenación del territorio
 - 3.3.- Condiciones establecidas por el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera
 - 3.4.- Criterios de las Normas Subsidiarias para el suelo urbanizable

- 04.- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DE CALAS DEL SUR Y SÒL DEN SERRÀ**

- 05.- SUELO RÚSTICO**

 - 5.1.- Condiciones establecidas por la Ley de suelo
 - 5.2.- Condiciones establecidas por la Ley del suelo rústico
 - 5.3.- Condiciones establecidas por las Directrices de ordenación del territorio
 - 5.4.- Condiciones establecidas por el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera
 - 5.5.- Condiciones de las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y régimen de unidades mínimas de cultivo
 - 5.6.- Criterios para las áreas de prevención de riesgo (APR)
 - 5.7.- Núcleos rurales
 - 5.8.- Plan director sectorial de energía
 - 5.9.- Criterios de las Normas Subsidiarias para el suelo rústico

- 06.- LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO**

 - 6.1.- Ejecución del planeamiento
 - 6.2.- Sistemas generales

- 07.- JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DE POBLACIÓN**

 - 7.1.- Decreto 2/1996, de 16 de enero, sobre regulación de las capacidades de población
 - 7.2.- Justificación del número máximo de habitantes según la ordenación
 - 7.3.- Justificación de estándar de zonas verdes por habitante

- 08.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 105/1997, DE 24 DE JULIO**

- 09.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**

 - 9.1.- Redacción de los catálogos municipales y planes especiales de protección
 - 9.2.- Elementos de interés histórico artístico del municipio



10.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN HIDROLÓGICO

- 10.1.- Objetivos del PHIB
- 10.2.- División territorial y criterios para la compatibilidad de usos
- 10.3.- Cálculo de los usos y demandas existentes y previstas
- 10.4.- Ordenación de los aprovechamientos y características básicas de calidad de las aguas
- 10.5.- Ordenación de vertidos
- 10.6.- Medidas de protección y ordenación de los recursos para la prevención de daños
- 10.7.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento

11.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN AEROPORTUARIA Y DE COSTAS

- 11.1.- Cumplimiento de la legislación aeroportuaria
- 11.2.- Cumplimiento de la Ley de costas

12.- ADAPTACIÓN A LA LEY 11/2001, DE 15 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL

- 12.1.- Prohibiciones al comercio
- 12.2.- Concepto de establecimiento comercial
- 12.3.- Concepto de superficie comercial útil
- 12.4.- Concepto de comercio turístico
- 12.5.- Concepto de gran establecimiento comercial
- 12.6.- Determinación de zonas de gran afluencia turística
- 12.7.- Ordenación urbanística de los usos comerciales
- 12.8.- Vinculación del planeamiento
- 12.9.- Afecciones al término municipal

13.- INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

14.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

ANEXO

ADAPTACIÓN A LOS PLANES DIRECTORES SECTORIALES

01.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA

- 1.1 - Objeto de la adaptación al POOT del planeamiento municipal
- 1.2.- Afecciones al término municipal de Santa Eulària
- 1.3.- Zona de reserva y dotacional
- 1.6.- Zonas limítrofes de protección costera y área de protección posterior
- 1.7.- Incorporación al planeamiento

02.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE CARRETERAS

- 2.1.- Vinculación del planeamiento urbanístico municipal
- 2.2.- Zonas de protección de carreteras
- 2.3.- Desarrollo del plan de carreteras
- 2.4.- Afecciones en el término municipal e incorporación al planeamiento

03.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE CANTERAS

- 3.1.- Catálogo de canteras activas
- 3.2.- Catálogo de canteras inactivas
- 3.3.- Catálogo de canteras de interés etnológico
- 3.4.- Modificaciones posteriores a la aprobación definitiva del PDSC
- 3.5.- Incorporación al planeamiento

04.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL PARA LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS

- 4.1.- Determinaciones y principios de actuación
- 4.2.- Obligaciones de las Administraciones
- 4.3.- Condiciones para la recogida selectiva domiciliar de residuos urbanos
- 4.4.- Previsión de instalaciones
- 4.5.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento

05.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL ENERGÉTICO

- 5.1.- Potenciación de la eficiencia energética y energías renovables
- 5.2.- Diversificación de las fuentes de abastecimiento
- 5.3.- Almacenaje y transporte de combustibles derivados del petróleo
- 5.4.- Limitaciones territoriales para la generación eléctrica
- 5.5.- Limitaciones territoriales para el transporte de energía eléctrica y combustible
- 5.6.- Resumen de las actuaciones contempladas por el PDS
- 5.7.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento

06.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE TELECOMUNICACIONES

- 6.1.- Redes públicas de comunicaciones
- 6.2.- Planificación de las infraestructuras
- 6.3.- Vinculación, determinaciones y competencias del planeamiento urbanístico
- 6.4.- Emplazamientos preferentes para la ubicación de elementos de las redes
- 6.5.- Licencias de instalación, de obras, de apertura y funcionamiento
- 6.6.- Instalación de redes en suelo rústico y en áreas histórico-ambientales
- 6.7.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento

07.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE TRANSPORTE

- 7.1.- Diagnóstico general del transporte en las Illes Balears
- 7.2.- Planes sectoriales
- 7.3.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento

**ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

01.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

02.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

- 2.1.- En suelo urbano
- 2.2.- En suelo urbanizable
- 2.3.- Sistemas generales



03.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- 3.1.- Objetivos.
- 3.2.- Determinación de las administraciones afectadas y del mantenimiento de las actuaciones
 - 3.2.1.- Concepto
 - 3.2.3.- Actuaciones de urbanización
- 3.3.- Valoración económica de las nuevas infraestructuras y servicios resultantes
 - 3.3.1.- Valoración de los gastos previstos en el presupuesto municipal
 - 3.3.2.- Valoración de los ingresos previstos en el presupuesto municipal
 - 3.3.3.- Sostenibilidad económica del planeamiento
- 3.4.- Conclusión



MEMORIA INFORMATIVA

01.- DESCRIPCIÓN GENERAL

El municipio de Santa Eulària está básicamente formado por cinco núcleos tradicionales: Santa Eulària des Riu, Jesús, Puig d'en Valls, Santa Gertrudis de Fruitera y Sant Carles de Peralta, y una serie de asentamientos costeros de reciente desarrollo. Junto al núcleo de Santa Eulària, en la costa, se encuentra el turò de s'Esglèsia Vella y, en el interior, el Puig de Missa y el Puig de sa Creu d'en Ribes, ésta última, más alta que las anteriores y coronada por una ermita del siglo XIX. También junto a su casco urbano transcurre y desemboca el río de Santa Eulària. El núcleo de Jesús se encuentra situado cerca de la ciudad de Eivissa, en la zona denominada el Pla de Vila, limitando por el sur con la bahía de Talamanca. Santa Gertrudis nace en la zona central, en el cruce entre caminos y carreteras de Eivissa a Sant Miquel de Balansat o a Sant Mateu d'Albarca, así como de Santa Eulària y Sant Joan de Labritja hacia Sant Rafel de sa Cruz y Sant Antoni de Portmany. Con el mismo origen que Santa Gertrudis surge Sant Carles de Peralta y en el siglo XVIII se construye la iglesia que constituye el núcleo originario de la población. En Sant Carles se encuentran la mayor parte de las playas del término municipal: Es Canar, Cala Nova, Cala Llenya, Cala Mastella, Cala de Boix, Es Pou des Lleó y Es Canal d'en Martí, Es Figueral y S'Aigüa Blanca, así como numerosas elevaciones (Puig d'en Toni Andreu, d'en Marcus, d'en Marines, des Cap Gros, des Moll de Vents, d'en Gat, Ferrer, etc.).

1.1.- Geología.

La isla es de origen continental y emergió con los movimientos orogénicos terciarios al tiempo en que se constituía definitivamente la Cordillera Penibética, representando por tanto una continuidad de dicha cordillera peninsular hacia el este, al igual que el resto de las Illes Balears con excepción de la zona norte de Menorca.

Geológicamente es de naturaleza completamente calcárea (molasses, calcáreas, conglomerados, margas, etc.). Comienza en el triásico y la mayor parte de sus materiales son secundarios, habiendo originado la erosión posterior un paisaje de colinas. Algunas de las zonas llanas interiores están cubiertas con materiales miocenos y cuaternarios pero las zonas llanas más extensas son las zonas costeras aluviales de materiales cuaternarios, como el Pla de Santa Eulària y Es Figueral hacia el nordeste.

1.2.- Clima.

Su climatología está condicionada por su situación intermedia, entre el flujo general de poniente y la zona subtropical, a la que se añaden aspectos orogeográficos que dan lugar a una fuerte actividad ciclogénica, en la que el mar ejerce de atenuador de las oscilaciones térmicas. La temperatura media anual varía entre los 16 y los 18,5° y las precipitaciones medias totales superan los 400mm. La exposición al sol del territorio es alta, con unas 3.000 horas/año y los vientos dominantes en invierno son de componente oeste y en verano de levante. Ocasionalmente en invierno, además de los vientos de componiendo oeste o nordeste, soplan vientos de componente polar que ejercen un efecto desecante.

1.3.- Hidrología.

Eivissa es una isla globalmente montañosa pero con relieves suaves que se alinean en dos grandes cadenas montañosas, dispuestas en dirección suroeste/nordeste y que dan a la isla una forma alargada. La cadena septentrional está formada por els Amunts e integrada por la des Forn Nou (Pic de Forn Nou de 347 m.) y la de la Mola (es Fornàs de 410 m.). La cadena meridional está integrada por la de Grossa y de Biniferri (Peix de 400 m.) y la de Sant Josep (Talaiassa de 475 m.). La costa es recortada y con aparición de varias islas (Tagomago, sa Conillera, Bledas y los islotes de Bosc, s'Espartar, es Vedrà y es Vedranell). No existe red hidrológica definida y el único río es el de Santa Eulària, aunque aparecen

numerosos torrentes, como el de Can Jaume y es Socarrat, en Sant Carles, Ses Rotges y de es Figueral, en es Figueral, el de Cala Llonga que desemboca en dicha cala, el de Ca Na Ventura, de ses Plane s, etc. y, en Jesús, el torrente de ses Vinyes.

1.4.- Vegetación y fauna.

La vegetación es esencialmente mediterránea, constituida por unas 941 especies. Las escasas precipitaciones, unidas a las condiciones edafológicas, que imponen los materiales calcáreos del subsuelo, hacen que la eficiencia a la evapotranspiración sea bastante baja, por lo que la encina (*Quercus ilex*) no encuentra óptimas condiciones para desarrollarse y tan sólo se permite el crecimiento del pino carrasco (*Pinus halepensis*), la savina (*Juniperus phoenicia*) y la maquia termófila con lentisco (*Pistacea lentiscus*), ginebrera (*Juniperus oxyedrus*), cistus albidus, romero (*Rosmarinus officianalis*), etc. Actualmente, la intensa antropización del medio natural ha hecho retroceder la extensión de la vegetación original a las zonas pedregosas o de difícil acceso y gran parte del actual monte bajo proviene de la destrucción más o menos parcial del bosque primitivo, especialmente en las zonas más costeras.

La fauna es la típica de las Islas, el pinsapo (*Fringilla coelebs*) entre los encinares, así como el reietó (*Regulus ignicapillus*), el tudó (*Columba palumbus*) y el ferrerico azul (*Parus caeruleus*). Entre los mamíferos, la marta (*Martes martes*) y entre los invertebrados la carcoma de los aglans (*Balananus elephas*) y la mariposa (*Lymantria dispar*). Entre el pinar es característico el trencapinyons (*Loxia curvirostra*) y, entre los invertebrados, el escarabajo (*Polyphilla fullo*), la procesionaria (*Thaumetopoeia pityocampa*) y el perforador (*Dendroides pini*). En las zonas de garriga, los mamíferos, como el conejo (*Orytolagus cuniculus*), el erizo (*Erinaceus algirus*) y la gineta (*Geneta geneta*). Entre los pájaros, la perdiz (*Alectoris rufa*), la tórtola (*Streptopelia turtur*), el busqueret (*Sylvia sp.*), el tordo (*Turdus sp.*) el estornino (*Sturnus vulgaris*), etc. y, entre los reptiles, la serpiente de garriga (*Macroprotodus cucullatus*).

02.- DEMOGRAFÍA Y VIVIENDA

La evolución, crecimiento natural y emigraciones de la población, de acuerdo con los datos del Llibre blanc de l'habitatge de les Illes Balears (diciembre de 2.001), es el siguiente:

2.1.- Evolución de la población.

1950	1960	1970	1981	1986	1991	1996	1998	1999	2000
7.453	7.517	9.011	13.060	14.074	15.525	19.452	20.306	21.122	21.991

El censo de población el 2.001 era de: 21.991 habitantes y el 2.005 de: 26.724 habitantes (fuente: IBAE). El 2.008 era de 30.364 habitantes (fuente: Ayuntamiento).

Crecimiento natural de la población.

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
85	85	87	31	- 5	22	28	87

Migraciones interiores.

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
364	383	125	22	- 29	26	117	- 13

Migraciones estatales.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
17	- 5	- 4	18	45	1	21	68

2.2.- Viviendas.

Para el análisis de las viviendas se ha tomado de base de partida la información previa realizada por el censo de viviendas de l'Institut balear d'estadística (IBAE).

Censo de viviendas (2.001):

Principal	Secundaria	Desocupada	Otras	No consta	Total
7.135	4.048	4.396	187	12	15.766

Superficie útil (m2) de las viviendas principales y secundarias:

< 30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-120	121-150	151-180	> 180
36	183	527	783	1.941	1.481	936	595	213	440

El número total de viviendas, de acuerdo con los datos de l'IBAE, en 2.001, era de 15.766 viviendas y el censo de población de este mismo año de 21.991 habitantes, por lo cual si consideramos, de acuerdo con el criterio del Decreto 2/1996, de 16 de enero, tres habitantes por vivienda, obtendríamos que la capacidad de población, calculada sobre la vivienda principal más la desempleada, daría una población teórica de 15.766 viviendas x 3: 47.298 habitantes, por lo cual podría considerarse una baja ocupación fija de las viviendas existentes.

Suelo rústico: 2.964 viviendas existentes según estudio del suelo rústico de 1.996 (fuente: Conselleria de Medi Ambient). Número de parcelas en rústico en 2.003 (fuente: IBAE): 6.455 (15.499 há).

El número total de viviendas visadas, licencias y finales de obra, de acuerdo con los datos del Llibre blanc de l'habitatge de les Illes Balears (diciembre de 2.001), es el siguiente:

Viviendas unifamiliares (visadas):

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
130	60	52	44	58	76	50	80	82	120	101

Viviendas plurifamiliares (visadas):

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
257	267	97	289	300	83	44	244	421	488	453

Viviendas de obra nueva (visadas):

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
358	285	140	331	324	138	88	265	429	539	521

Reforma de viviendas (visadas):

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
29	42	9	2	34	21	6	59	74	69	33



00010

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

Viviendas de obra nueva (licencias):

1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
58	60	67	91	123	174	224

Reforma de viviendas (licencias):

1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
6	8	6	0	2	6	7

03.- ECONOMÍA

3.1.- Descripción general.

En Eivissa, el régimen de tenencia de tierra más extendido es el de la propiedad gestionada (un 77 % del territorio) y la mayor parte de estas tierras están ocupadas por explotaciones de mediana extensión. Las zonas llanas están dedicadas a la agricultura de secano y los bosques se han explotado de manera continuada hasta verse prácticamente sustituidos por bosques secundarios. Con la llegada del turismo se han empezado a abandonar los cultivos y ha aparecido una mayor presión antrópica sobre los bosques, con mayor incidencia de los incendios forestales.

3.2.- Actividad económica.

De acuerdo con los datos del Ayuntamiento, el censo de actividad económica de las empresas, calculado a partir del IAE, se distribuye, separadamente por núcleos urbanos, de la forma siguiente:

DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	EPÍGRAFE	NÚMERO	SUPERFICIE DECLARADA (m2)
Combustibles todas clases	6551	3	375
Mercería y paquetería	6514	7	240
Calzado y complementos piel	6516	21	1008
Farmacias	6521	12	960
Droguería y perfumería	6522	20	1018
Prendas de vestir y tocado	6512	72	2950
Artículos de menaje, ferretería, adorno	6533	70	3574
Tabacos en expenduría	6461	7	205
Aparatos médicos, ortopédicos	6593	12	127
Libros, revistas, periódicos	6594	36	1014
Plantas y hierbas, herbolario	6524	2	93
Productos alimenticios, 120-399 m2.	6473	10	2429
Frutas y verduras	641	8	100
Tabaco (máquinas automáticas)	6465	86	86
Pastelería, bollería	6443	7	102
Pan, pasteles, confitería y lácteos	6441	12	165
Pescados	6431	9	120
Carnicerías	6424	6	175
Carnicerías-charcuterías	6422	6	290
Joyerías, relojerías y bisuterías	6595	8	390
Materiales de construcción	6534	14	1257
Productos alimenticios y bebidas	6471	71	5240
Aparatos de usos doméstico	6532	13	1013
Semillas, abonos, flores, plantas	6597	22	2102
Aparatos electrodomésticos	6153	2	252
Materiales construcción	6174	9	924
TOTAL	--	545	26.209



Total superficie declarada (m2): 26.209

3.3.- Actividad turística.

Localización	Habitaciones	Apartamentos	Plazas
Santa Eulària	1074	283	2827
Siesta	485	180	1556
Cas Capità	459	658	1339
S'Argamassa, Cala Martina, Cala Pada, Niu Blau	413	594	2819
Es Figueral	704	52	1654
Cala Llenya	86	0	322
Cala Llonga, Valverde, Los Espàrragos	906	444	3267
Cala Pada	324	0	1082
Es Canar, Cala Nova, Punta Arabí	2952	307	6477
TOTAL (1)	7403	2518	21343

- (1).- Según el IBAE: 137 establecimientos turísticos, 8.674 habitaciones y 20.557 plazas. Según los datos del Informe Turístico 2007, elaborado por el Centro de Investigación y Tecnologías Turísticas de las Illes Balears CITTIB, en el término municipal existían en el año 2.007 un total de 21.262 plazas de alojamiento turístico.

04.- COMUNICACIONES Y MOBILIDAD

El núcleo de Santa Eulària está atravesado por la carretera de Sant Carles (PM 810) que continúa hasta el sur (PMV-8101) conectándolo con las urbanizaciones Siesta, Miramar, Buenavista, Cala Llonga y Roca Llisa, así como el núcleo de Jesús. La carretera de Eivissa a Portinatx (C-733) cruza el término municipal junto a los núcleos de Puig den Valls y de Jesús, enlazando con los barrios de Can Ramón, Can Na Negreta, Can Clavos, Ca Na Palava y el asentamiento de Ca Na Pona. La carretera de Eivissa a Sant Antoni enlaza con el polígono industrial de Can Negre, junto al núcleo del Puig den Valls y la carretera PM-804, ramal a Sant Miquel (C-733) con el núcleo de Santa Gertrudis y el barrio de Can Ramón a través de la PMV-8122. Santa Gertrudis es además atravesada por la carretera PMV-8041 que enlaza con la salida a la carretera de Sant Miquel (C-733) y a la de Sant Llorenç.

De acuerdo con la información del Avance del PTI, la red primaria de primer orden conecta las áreas de Eivissa, Sant Antoni de Portmany y Santa Eulària des Riu entre si, superponiéndose a este conjunto la red arterial de Eivissa y el acceso al aeropuerto. Los núcleos de Santa Eulària, Sant Carles, Sant Vicent, Sant Joan, Sant Miquel, Sant Mateu, Santa Agnès, Sant Antoni, Sant Josep y Eivissa configuran la red primaria de segundo orden. Los ejes Santa Eulària-Eivissa, Sant Rafael-Santa Agnès y PM-802 hacia la Canal constituyen la red secundaria perteneciente al Consejo Insular. Los ejes Eivissa a Santa Eulària, Eivissa a Sant Jordi y Eivissa a Sant Antoni presentan las intensidades más elevadas. Sus IMD están comprendidas entre el intervalo 14000<IMD<5000. Los ejes Eivissa a Sant Josep, Santa Eulària a Sant Carles presentan un tránsito relevante con unas IMD entre 5000- 10000 vehículos/día. El resto de vías de Eivissa presentan unas intensidades menores a 5000 vehículos/día.

05.- EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES

5.1.- Equipamientos docentes.

- Centros públicos: 10



5.2.- Equipamientos deportivos.

- Puertos deportivos: 1
- Campos de golf: 1
- Otros: --

5.3.- Equipamientos sanitarios.

- Hospitales: 0
- Centros de salud: 1
- Centros sanitarios: 4
- Farmacias: 12

5.4.- Equipamientos socio-culturales.

- Bibliotecas: 5

06.- INVENTARIO MUNICIPAL

De acuerdo con la disposición transitoria tercera de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears, modificada por el artículo 12 de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08), los Ayuntamientos que no dispongan de Catálogo de protección del patrimonio histórico aprobado definitivamente, deberán tramitarlo antes del día 1 de enero de 2009.

El Catálogo distinguirá entre suelo urbano y rústico. En primer lugar quedarán inventariados los Bienes de Interés Cultural (BIC), entre los cuales se encuentran las edificaciones significativas, torres de defensa, escudos, emblemas, cruces de término, elementos militares y defensivos, así como elementos etnológicos. Además, se inventariarán las casas y otros elementos que ostenten algún grado de interés y requieran una protección. Por último la delimitación de los conjuntos hidráulicos, paisajísticos, etc. En suelo rústico el inventario distinguirá las posesiones de las casas de payés y de los elementos artísticos, etnológicos y/o naturales que presenten un cierto grado de interés (puentes, sistemas hidráulicos, aljibes, etc.). Todo el trabajo de búsqueda se presentará a una ficha para cada uno de los inmuebles y elementos.

El municipio no cuenta con un Catálogo de protección del patrimonio histórico aprobado, pero se encuentra redactado un inventario de patrimonio histórico que ha sido tomado como base para la realización de un Catálogo que se tramitará conjunta y simultáneamente o con posterioridad a las presentes Normas Subsidiarias.

Por otro lado, el contenido del Catálogo se ajustará también lo determinado en las normas 72 y 73 del Plan territorial de Eivissa y Formentera, especialmente en las normas urbanísticas en cuanto a su estructura y definiciones del grado de protección.

07.- PLANEAMIENTO

7.1.- General.

Las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Santa Eulària des Riu fueron tramitadas de acuerdo con el procedimiento del artículo 51 del TRLS y DT 15 de la Ley de las DOT y aprobadas definitivamente el 23 de junio de 2.004 (BOIB n. 90, de 26.06.04).



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

Dichas Normas Subsidiarias desplazaron las determinaciones del, hasta entonces vigente, Plan General de Ordenación Urbana definitivamente aprobado por la CPU el 23 de octubre de 1.981 (BOPB n. 17.965, de 03.12.81) así como las, en su caso, vigentes, del Proyecto de delimitación de suelo urbano aprobado el 20 de junio de 1988 y anulado en algunas de sus determinaciones mediante la Sentencia del TSJ n. 426/1997, de 31.07.97.

La presente revisión de las NN.SS. de planeamiento suponen salir de la situación de transitoriedad en la planificación urbanística de las vigentes NN.SS. provisionales.

Durante la vigencia del planeamiento relacionado en el apartado anterior, se desarrollaron los siguientes planeamientos parciales:

- Plan parcial de ordenación de Roca Lisa
- Plan parcial de ordenación del sector Cala Llenya
- Plan parcial de ordenación del sector Es Figueral
- Plan parcial de ordenación del sector Can Bassó
- Plan parcial de ordenación del sector S'Argamassa
- Plan parcial de ordenación de las fincas de Cas Capitá y Es Faralló
- Plan parcial de ordenación del sector Can Celleras
- Plan parcial de ordenación del sector Cap Martinet
- Plan parcial de ordenación del sector Es Pouet
- Plan parcial de ordenación del sector Ca Na Palava
- Plan parcial de ordenación del sector S'Olivera

Así como los siguientes planes especiales, el último de los cuales se encuentra aún pendiente de tramitación:

- Plan especial de Jesús
- Plan especial de Santa Gertrudis de Fruitera
- Plan especial de Sant Carles de Peralta
- Plan especial del Puig de Missa

La normativa por zonas que el Plan General de Ordenación Urbana estableció con carácter general para el suelo urbano es, en resumen, la siguiente:

	Casco antiguo		Intensiva baja (3)	Extensiva (8)		
	Continua	Aislada y mixta		Media	Baja	Turística
Parcela mínima (m2)	200	300	200	800	400	400
Fachada mínima (m)	7	10	10/20	20/20	15/15	15/15
Altura reguladora (m)	10	10	12	18	10	10
Altura total (m)	12	12	15 (4)	18	10	10
Número de plantas	B+2P	B+2P	B+3P (4) (5)	B+5P	B+2P	B+2P
Ocupación máxima (%)	--	60	60	40 (*)	40 (*)	30
Edificabilidad máxima (m2/m2)	2	2	2	1	1	0,7
Volumen máximo (m3/m2)	6	6	6	3	3	2
Volumen máx. por edificio (m3)	--	--	--	15.000	10.000	5.000
Profundidad edificable (m)	20	--	25	--	--	--
Voladizo máximo	(1)	--	(6)	--	--	--
Separación de la calle (m)	0	3 (**)	--	6 (*)	5 (*)	5 (***)
Separación de los laterales (m)	0	3 (**)	0	6 (*)	3 (*)	3



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

Separación de fondo (m)	5	5	5	6 (*)	3 (*)	3
Separación entre edificios (m)	--	--	--	9	9	9 (11)
Usos	(2)	(2)	(7)	(9)	(9)	(9)

(*).- No aparece en el PGOU.

(**).- Separación no obligatoria.

(***).- En vías de tráfico rápido: 15 m. de las alineaciones oficiales y 9 m. de las medianeras laterales.

	Hotelera		Aldea turística	Servicios		Industrial
	Media	Baja		Cívico-social	(15)	
Parcela mínima (m2)	2.000	1.200	5.000 (13)	2.000	800	1.200
Fachada mínima (m)	40/40	30/30	--	--	--	--
Altura total (m)	20	15	10	12	8	12 (*)
Número de plantas	B+6P	B+4P	B+2P	B+2P	B+1P	B+3P
Ocupación en S, PB y IPP (%)	30	30	60	50	50	50
Ocupación máxima en PP (%)	25	30	60	50	50	50
Edificabilidad máxima (m2/m2)	1	1	1	0,7	1	1,7
Volumen máximo (m3/m2)	3	3	3	2	3	5
Volumen máx. por edificio (m3)	(10)	(10)	2.500	10.000 (16)	10.000 (16)	--
Separación de calle (m) (***)	6	6	3 (**)	6	10	10
Separación de los laterales (m)	6	6	3 (**)	6	3	5
Separación de fondo (m)	6	6	5	6	3	5
Separación entre edificios (m)	9 (11) (***)	9 (11) (***)	--	9	6	--
Usos	(12)	(12)	(14)	(17)	(18)	(19)

(*).- Exclusivamente pueden sobrepasar la altura les torres de depósitos y otras instalaciones especiales requeridas.

(**).- Separación no obligatoria.

(***).- En vías de tráfico rápido: 15 m. de las alineaciones oficiales y 9 m. de las medianeras laterales.

Condiciones específicas:

- (1).- Los balcones y cuerpos cerrados no tendrán un voladizo superior a la décima parte del ancho de la vía pública ni superarán un voladizo máximo de un metro. Se habrán de separar de los vecinos una distancia mínima igual a la del voladizo y no podrá volar sobre el vial o espacio libre público a altura inferior a tres cincuenta (3,50) metros sobre la rasante de la acera. Esta distancia podrá reducirse a dos coma cincuenta (2,50) metros en caso de pasaje peatonal.
- (2).- Usos permitidos: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar, uso público, industrial (talleres artesanales) sin molestias para otros usos.
- (3).- Ancho mínimo de la vía pública: 12 metros y en caso de pasaje peatonal: 6 metros.
- (4).- Núcleos de población inferior a 5.000 habitantes: 12 metros (B+2P).
- (5).- Régimen de alturas:
 1. Edificios con fachadas opuestas a dos calles: Se tomará para cada calle la altura correspondiente, pudiendo llegar la edificación de mayor altura hasta la mitad de la profundidad del solar y como máximo la profundidad edificable.
 2. Edificios frente a dos o más calles con diferente anchura, formando esquina o chaflán: Se tomará la altura de la calle de mayor anchura y en las fachadas a las calles adyacentes de menor anchura se podrá edificar con dicha altura en una longitud, desde la esquina o chaflán, no superior a la profundidad

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

edificable de la manzana ni a 20 metros. Se deberá retranquear al menos 3 metros de la medianera colindante.

3. Altura máxima de edificaciones en plazas: La de la calle que concurra con mayor anchura.
- (6).- Los balcones y cuerpos cerrados no tendrán un voladizo superior a la décima parte del ancho de la vía pública ni superarán un voladizo máximo de un metro coma cincuenta centímetros (1,50). Se deberán separar de los vecinos una distancia mínima igual a la del voladizo y no podrá volar sobre el vial o espacio libre público a altura inferior a tres comas cincuenta (3.50) metros sobre la rasante de la acera. Esta distancia podrá reducirse a dos coma cincuenta (2.50) metros en caso de pasaje peatonal.
- (7).- Usos permitidos: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar, uso público, abastecimiento, almacenes, aparcamiento de vehículos, talleres e industrias artesanas sin molestias para el resto de usos.
- (8).- Ancho mínimo de la vía pública: 12 metros en zona turística y 10 metros en zona hotelera. En vías secundarias (extensiva baja): 8 metros y en caso de pasaje peatonal: 6 metros.
- (9).- Usos permitidos: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar, uso público y aparcamiento de vehículos. Usos no admitidos: Industrial.
- (10).- Las tres plantas inferiores: 30.000 m3 y en cada cuerpo de las plantas superiores: 30.000 m3. Evitar pantallas paralelas a la costa. Longitud máxima de fachada: 40 metros.
- (11).- A 300 metros de la zona marítimo terrestre: 18 metros
- (12).- Usos permitidos: Apartamentos turísticos, uso público (comercial, residencial, recreativo y deportivo) y aparcamiento de vehículos. Usos no admitidos: Industrial.
- (13).- Máximo: 25.000 m2
- (14).- Comercial, residencial (hoteles), recreativo, deportivo, administrativo, religioso, cultural, sanitario-asistencial, centros de abastecimiento, almacenes, transportes, talleres, etc.
- (15).- Actividades e instalaciones complementarias.
- (16).- Áreas de desarrollo turístico: 5.000 m3
- (17).- Usos permitidos: Público, aparcamiento de vehículos. Usos no admitidos: Industrial
- (18).- Usos permitidos: Administrativo, industrial
- (19).- Usos permitidos: Se permite el uso residencial estrictamente necesario para el personal de vigilancia de cada industria, uso público (recreativo, deportivo y cultural), centros de abastecimiento, almacenes, talleres e industrial.

El Proyecto de delimitación de suelo urbano, anulado en alguna de sus determinaciones mediante la Sentencia del TSJ n. 426/1997, de 31.07.97 mantuvo para cada zona de suelo urbano los parámetros urbanísticos del PGOU excepto el régimen de alturas que se estableció de acuerdo con el siguiente cuadro comparativo:

		PGOU		PDSU (1) (6)	
		Altura (m)	N. plantas	Altura (m)	N. plantas
Casco antiguo	Edificación continua (10.a)	12	B+2P	según plano de alturas	
	Edificación aislada (10.b)	12	B+2P	7	B+1P
Intensiva baja	Plurifamiliar continua (23.a)	15 (2)	B+3P (2)	según plano de alturas	
	Unifamiliar aislada (23.b)	--	--	7	B+1P
	Unifamiliar agrupada (23.c)	--	--	7	B+1P
Extensiva media	Extensiva media (32)	18	B+5P	según plano de alturas	
Extensiva baja	Plurifamiliar aislada (33.a)	10	B+2P	según plano de alturas	
	Unifamiliar aislada (33.b)	--	--	7	B+1P
	Unifamiliar agrupada (33.c)	--	--	7	B+1P
Extensiva Baja turística	Plurifamiliar aislada (73.a)	10	B+2P	10	B+2P
	Unifamiliar aislada (73.b)	--	--	7	B+1P
	Unifamiliar agrupada (73.c)	--	--	7	B+1P
Hotelera media	Edificación aislada (82)	20	B+6P	15	B+4P

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

Hotelera baja	Edificació aïslada (83)	15	B+4P	15	B+4P
Aldea turística	Edificació agrupada (90.a)	10	B+2P	10	B+2P
	Edificació agrupada (90.b)	10	B+2P	7	B+1P
Servicios (3)	Cívico-social	12	B+2P	12	B+2P
	Complementarios (4)	8	B+1P	8	B+1P
Industrial	Edificació aïslada (40.a)	12	B+3P	12	B+3P
	Edificació continua (40.b) (5)	12	B+3P	7	B+1P

- (1).- En la calificación urbanística de aldea turística y zonas de uso residencial, excepto casco antiguo e intensiva baja, se permitirá la edificación con tipología de rango inferior al permitido.
- (2).- Núcleos de población inferior a 5.000 habitantes: 12 metros (B+2P)
- (3).- Servicios (PDSU): Comercial (50.1), residencial (50.2), recreativo (50.3), deportivo (50.4), administrativo (50.5), religioso (50.6), cultural (50.7) y sanitario (50.8).
- (4).- Actividades e instalaciones complementarias.
- (5).- Otras condiciones de edificación y uso:
 - Parcela mínima: 400 m²
 - Ocupación máxima: 60 %
 - Volumen máximo: 3.6 m³/m²
 - Edificabilidad máxima: 1.2 m²/m²
 - Separaciones a calles: 5 m.
 - Separaciones a deslindes laterales: 0 m., excepto al extremo de la zona: 3 m.
 - Separaciones a deslindes de fondos: 3 m.
 - Usos: Pequeña industria de actividades artesanales y talleres. Se permite el uso de vivienda propia en la planta superior como anexo inseparable.
- (6).- Espacios libres y protección viales (PDSU): Espacio libre público (61.a), espacio libre privado (61.b), protección de vial (62.p) y reserva de vial (62.r).

En cuanto a las Normas Complementarias y Subsidiarias de carácter provisional:

1. Las Normas vigentes se caracterizan básicamente por ser un instrumento provisional de planeamiento, formulado y tramitado con carácter de urgencia, no con arreglo a la tramitación municipal ordinaria, sino directamente por el CIEF, que:

- Tienen por objetivo básico definir una ordenación pormenorizada que permita actuaciones urbanísticas de baja intensidad que no vinculen el diseño del futuro modelo de desarrollo y que deja un amplio margen de libertad para implantar una distribución territorial y una intensidad de los usos acordes con el modelo territorial que se quiera definir.
- A efectos de la consecución de lo anterior, definen una delimitación del suelo clasificado como urbano de carácter muy restrictivo, que excluye de dicha clasificación las zonas que no resultan claramente asignables a un modelo de utilización urbanística del suelo, así como los terrenos que, dadas las características de la edificación y trama urbana preexistente, podrían resultar asignables tanto al suelo urbano no consolidado por la urbanización como al suelo urbanizable.
- A idénticos efectos, establecen la ordenación del suelo urbano en base a calificaciones que suponen el mantenimiento o la reducción de los aprovechamientos respecto del de las tipologías preexistentes, básicamente por las vías de la ampliación de la parcela mínima establecida, la reducción del coeficiente de edificabilidad y el establecimiento mayoritario del uso de vivienda unifamiliar como el único susceptible de implantarse "ex novo" en las zonas turísticas.
- No valoran el grado de ejecución del planeamiento parcial del término, prácticamente ejecutado en su totalidad, manteniendo la clasificación como suelo urbanizable de los terrenos y calificándolos en su inmensa mayoría con arreglo a idénticos criterios que los aplicados en suelo urbano.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

- Remiten a lo que señale el PTI el mantenimiento y, en su caso, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable de Es Pouet, Cales del Sud y Salt de'n Serrà
- Remiten en su integridad la ordenación del suelo rústico a lo que al efecto dispone el PTI

2. Según los datos que obran en su Memoria, derivados de los cálculos de superficies efectuados sobre la antigua cartografía analógica, las Normas clasifican como suelo urbano un total de 709,50 has y como suelo urbanizable un total de 388.80 has, por lo que la total superficie asignada a las áreas de desarrollo urbano asciende a 1.098,30 has que se ordenan según los criterios que mas adelante se expondrán. El resto de la superficie del término, 14.271,50 has, corresponde a los terrenos asignados a las áreas sustraídas del desarrollo urbano en las que, como ya se ha señalado, resultan de inmediata aplicación las determinaciones de ordenación del PTI.

3. Las Normas se encuentran adaptadas a las determinaciones de la normativa territorial y urbanística, en vigor a la fecha de su redacción, que resultaban vinculantes para el planeamiento y eran de aplicación directa:

- El PDS para la Gestión de los residuos sólidos de la isla de Eivissa, aprobado por el Decreto 68/1994, de 13 de mayo, derogado y sustituido por el proyecto aprobado por el Decreto 46/2001, de 30 de marzo, de aprobación del PDS para la gestión de los residuos urbanos de Eivissa i Formentera.
- POOT de las islas de Eivissa i Formentera, aprobado por el Decreto 42/1997, de 14 de marzo, y puntualmente modificado mediante los proyectos aprobados por el Decreto 99/1998, de 6 de noviembre, y el acuerdo del Pleno del Consell Insular de Eivissa i Formentera de fecha 06.07.01.
- PDS de Equipamientos comerciales aprobado por el Decreto 217/96, de 12 de diciembre.
- PDS de Carreteras, aprobado por el Decreto 87/1998, de 16 de octubre, y modificado puntualmente mediante proyecto aprobado por el Decreto 59/2001, de 20 de abril.
- Ley 6/1999, de 3 de abril, de las DOT
- PDS Energético de las Illes Balears, aprobado por el Decreto 58/2001, de 6 de abril.

4. Asimismo se encuentran adaptadas a la siguiente normativa urbanística o con incidencia directa en las determinaciones del planeamiento general:

- Ley 8/1988, de 1 de julio, sobre edificios e instalaciones fuera de ordenación.
- Ley 1/1991, de 30 de enero, LEN.
- Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de barreras arquitectónicas.
- Ley 6/1993, de 28 de septiembre, sobre adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico ambientales de los núcleos de población.
- Ley 6/1997, de 8 de julio, LSR.
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen de suelo y valoraciones.
- Decreto 2/1996, de 16 de enero, sobre regulación de las capacidades de población.

5. Como con anterioridad se ha señalado, las Normas son resultado de la tramitación de un expediente de suspensión de planeamiento de los contemplados en el artículo 51 del TRLS, derivándose de lo señalado en dicho artículo que sus determinaciones deben de regir hasta la aprobación definitiva de la Revisión del planeamiento suspendido, sin que resulte factible el proceder a formular y tramitar Modificación alguna de las mismas, distintas de la propia Revisión

6. Por último, la normativa por zonas que las Normas han establecido con carácter general para el suelo urbano es en resumen la siguiente:

CASCO ANTIGUO,	C antiguo	Intensiva	Residencial plurifamiliar
----------------	-----------	-----------	---------------------------



18



00018

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

INTENSIVA Y EXTENSIVA PLURIFAMILIAR	CA-2	I1	P1	P2	P3	P4	P5	P6
Parcela mínima (m2)	200	200	400	400	400	400	800	800
Fachada mínima (m)	10	10	15	15	15	15	20	20
Altura máxima (m)	--	--	7	7	7	10	10	15
Número de plantas	s/plano	s/plano	B+1P	B+1P	B+1P	B+2P	B+2P	B+4P
Ocupación máxima (%)	s/PE	s/PE	30	40	40	40	30	30
Edificabilidad máx. (m2/m2)	--	--	0,5	0,8	0,8	1	0,7	1
Volumen máx. edificio (m3)	--	--	2.100	2.100	10.000	10.000	5.000	15.000
Separación calle y ELP (m)	0	0	5	5	--	5	5	6
Separación laterales (m)	0	0	3	3	3	3	6	6
Separación entre edificios (m)	--	--	s/art. 74	s/art. 74	s/art. 74	s/art. 74	s/art. 74	s/art. 74
Intensidad de uso residencial	1/33	1/33	1/200 y 1/parcela	1/150	1/120	1/170	1/120	1/120

EXTENSIVA UNIFAMILIAR	Residencial unifamiliar						
	U1	U2	U3	U4	U5	U6	U7
Parcela mínima (m2)	400	400	600	800	1.000	1.200	2.000
Fachada mínima (m)	15	15	20	20	20	25	30
Altura máxima (m)	7	7	7	7	7	7	7
Número de plantas	B+1P	B+1P	B+1P	B+1P	B+1P	B+1P	B+1P
Ocupación máxima (%)	30	40	20	30	30	25	10
Edificabilidad máxima (m2/m2)	0,5	0,6	0,15	0,5	0,3	0,25	0,1
Volumen máx. por edificio (m3)	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Separación calle y ELP (m)	5	5	5	5	5	5	10
Separación laterales (m)	3	3	3	3	3	3	10
Separación entre edificios (m)	s/art. 74	s/art. 74	s/art. 74	s/art. 74	s/art. 74	s/art. 74	s/art. 74
Intensidad de uso residencial	1/400 (1)	1/400 (1)	1/600 (1)	1/800 (1)	1/1000 (1)	1/1200 (1)	1/2000 (1)

(1).- 1/parcela.

TURÍSTICA, INDUSTRIAL Y SERVICIOS	Turística				Industrial		Servicios
	T1	T2	T3	T4	40a	40b	(1)
Parcela mínima (m2)	2.500	800	1.200	10.000	1.200	400	800
Fachada mínima (m)	30	20	30	50	30	15	20
Altura máxima (m)	8	8	18	8	12	7	8
Número de plantas	B+1P	B+1P	B+4P	B+1P	B+1P	B+1P	B+1P
Ocupación máxima (%)	50	30	30	10	50	60	50
Edificabilidad máxima (m2/m2)	1	0,6	1	0,12	1,67	1,2	1
Volumen máx. por edificio (m3)	2.500	5.000	25.000	10.000	10.000	2.100	5.000
Separación calle y ELP (m)	5	5	6	10	10	5	6
Separación laterales (m)	3	6	9	10	5	3 (2)	6
Separación entre edificios (m)	s/art. 74	s/art. 74	s/art. 74	s/art. 74	s/art. 74	s/art. 74	s/art. 74
Intensidad de uso residencial	1/60	1/60	1/60	1/60	--	--	--

(1).- Comercial, instalaciones complementarias, recreativo, deportivo, administrativo, religioso, cultural y sanitario. Planes parciales: Cas Capitá (según plan parcial e índice de intensidad de uso residencial: 1/130), Can Bassó (según plan parcial, volumen máximo por edificio: 1.500 m3 e índice de intensidad de

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

uso residencial: 1/2000), Puig de can Celleras (según plan parcial, volumen máximo por edificio: 1.500 m³ e índice de intensidad de uso residencial: 1/2000) y s'Olivera (según plan parcial e índice de intensidad de uso residencial: 1/130).

7.2.- De desarrollo.

La normativa por zonas que el planeamiento de desarrollo estableció es en resumen la siguiente:

ROCA LLISA	Extensiva			Turística		Deportivo	Servicios
	Media	Alta	Agrupada	Hotelera	Aldea		
Parcela mínima (m ²)	1.500	600	4.000	5.000	10.000	10.000	2.000
Fachada mínima (m)	30/35	15/35	50/40	50/50	60/20	--	30/15
Altura total (m)	6	6	6	15	7	8	12
Número de plantas	B+1P	B+1P	B+1P	B+4P	B+1P	B+1P	B+2P
Ocupació máxima (%)	25	20	30	30	50	20	65
Edificabilidad máxima (m ² /m ²)	0,25	0,35	0,5	1	1	0,16	0,5
Volumen máximo (m ³ /m ²)	0,75	1	1,5	3	3	0,5	2
Volumen máx. por edificio (m ³)	2.000	2.000	2.500	50.000	2.500	5.000	5.000
Separación calle y ELP (m)	5	5	5	10	5	5	6
Separación laterales y fondo (m)	3	3	3	10	5	3	6
Separación entre edificios (m)	9	9	--	12	6	6	6
Usos	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Deportivo	Servicios

- (1).- Vivienda unifamiliar, viviendas adosadas y edificio de viviendas (plurifamiliar).
- (2).- Vivienda unifamiliar y vivienda adosada a la parcela confrontante.
- (3).- Plurifamiliar y uso público.
- (4).- Hotelero, plurifamiliar y uso público.
- (5).- Aldea turística y uso público.

CALA LLENYA	Residencial			Hotelera	Equipament		
	Unifamiliar	Baja	Media		Comercial	Cívico	Deportivo
Parcela mínima (m ²)	600	1.000	2.000	3.000	--	--	--
Dimensions mínimes (m)	20/20	25/25	40/40	50/50	--	--	--
Altura total (m)	6	10	10	15	9	9	6
Número de plantas	B+1P	B+2P	B+2P	B+4P	B+2P	B+2P	B+1P
Ocupació máxima en PB (%)	20	30	30	30	50	50	10
Ocupació máxima en PP (%)	10	25	20	20	50	50	10
Volumen máximo (m ³ /m ²)	0,45	2	2	3	2	2	0,2
Volumen máx. por edificio (m ³)	--	--	--	--	--	--	--
Separación calle y ELP (m)	6	6	6	6	6	6	6
Separación laterales y fondo (m)	3	6	6	6	3	3	6
Separación entre edificios (m)	6	h o 9	h o 9	h o 12	--	--	9
Usos admesos	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)

- (1).- Vivienda unifamiliar aislada y adosada.
- (2).- Bungalows, apartamentos, vivienda unifamiliar y plurifamiliar con el uso de local en planta baja prohibido.
- (3).- Apartamentos, vivienda unifamiliar y plurifamiliar, locales en planta baja



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

- (4).- Hoteles, vivienda de personal, aparthoteles.
- (5).- En zona comercial: Comercial, bares, administrativo, discotecas y vivienda aneja. En zona comercial singular: Restaurantes, bares, edificio de recepción e información y almacenes.
- (6).- Edificaciones de actividades complementarias (cívico-administrativo e institucional)
- (7).- Instalaciones deportivas y centro social.

ES FIGUERAL	Residencial		Hoteleria baja	Comercial	Equipamientos		
	Unifamiliar	Plurifamiliar			Deportivo	Cultural	C-S
Parcela mínima (m2)	400	400	1.200	400	400	400	400
Dimensions mínimes (m)	15/15	15/15	30/30	15/15	15/15	15/15	15/15
Altura total (m)	7	10	12	7	7	7	7
Número de plantas	B+1P	B+2P	B+3P	B+1P	B+1P	B+1P	B+1P
Ocupació máxima (%)	30	30	30	30	15	30	30
Edificabilidad máxima (m2/m2)	0,3	0,53	0,584	0,66	0,166	0,66	0,66
Volumen máximo (m3/m2)	0,9	1,5	1,73	2	0,5	2	2
Volumen máx. por edificio (m3)	5.000	5.000	(5)	--	5.000	--	--
Separación calle y ELP (m)	5	5	6	6	6	6	6
Separación laterales y fondo (m)	3	3	6	6	6	6	6
Separación entre edificios (m)	9	9	9	9	9	9	9
Usos admesos	1 Vivienda	Viviendas	Hoteles	(1)	(2)	(3)	(4)

- (1).- Comercial, restaurantes, bares y vivienda aneja.
- (2).- Deportivo y vivienda aneja.
- (3).- Docente y vivienda aneja.
- (4).- Cultural, social, sanitario-asistencial y vivienda aneja.
- (5).- En las tres plantas inferiores: 30.000 m3 y en cada cuerpo de las plantas superiores: 30.000 m3

CAN BASSÓ	Residencial unifamiliar	Docente	Comercial
Parcela mínima (m2)	2.000	1.320	2.000
Fachada mínima (m)	30	30	30
Altura total (m)	8	8	8
Número de plantas	B+1P	B+1P	B+1P
Ocupación máxima (%)	10	20	20
Edificabilidad máxima (m2/m2)	0,1	0,2	0,2
Volumen máximo (m3/m2)	0,3	--	--
Volumen máximo por edificio (m3/m2)	1.000	1.000	2.000
Separación de calle y ELP (m)	10	10	10
Separación de laterales y fondo (m)	10	10	10
Separación entre edificios en la misma parcela (m)	10	10	10
Usos admitidos	Vivienda unifamiliar	Docente (1)	Comercial (1)

- (1).- Vivienda anexa.

S'ARGAMASSA	Parque urbanitzado	Ciudad jardín extensiva
Parcela mínima (m2)	2.000	1.000
Fachada mínima (m)	--	--
Altura total (m)	6	6
Número de plantas	B+1P	B+1P



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

Ocupació màxima (%)	30	30
Edificabilitat màxima (m2/m2)	--	--
Volumen màxim (m3/m2)	0,85	1,8
Volumen màxim per edifici (m3)	--	--
Separació de carrer i ELP (m)	10	5
Separació laterals i fons (m)	5	3 o 5
Separació entre edificis en la mateixa parcel·la (m)	--	--
Usos admesos	(1)	

(1).- Viviendas, apartamentos y hoteles.

CAS CAPITÀ Y ES FARALLÓ	Residencial			Equipamientos			
	1 A	1 B	2 i 3	Cultural	Deportivo	Comercial	Cívico
Parcela mínima (m2)	--	--	--	--	--	--	--
Dimensiones mínimas (m)	--	--	--	--	--	--	--
Altura total (m)	7	(1)	(2)	9	6	9	12
Número de plantas	B+1P	(1)	B+3P	B+2P	B+1P	B+2P	B+3P
Ocupación máxima (%)	50	30	30	30	20	30	30
Edificabilidad máxima (m2/m2)	0,854	0,854	0,854	0,67	0,17	0,95	0,744
Volumen máximo (m3/m2)	2,563	2,563	2,563	2	0,5	2,85	2,23
Volumen máximo por edificio (m3)	--	--	--	--	--	--	--
Separación calle y ELP (m)	5	(3)	(4)	6	6	6	6
Separación laterales (m)	0	6	(4)	6	6	6	6
Separación entre edificios (m)	3	--	--	--	--	--	--
Usos	(5)	(6)	(7)	(6)	--	--	--

- (1).- Según plano de alturas y máximo 15 m (B+4P).
 (2).- En zona 2: Según plano 1/500 (B+1P: 6, B+2P: 9 y B+4P: 15 m.) y en zona 3: 9 m.
 (3).- Según planos o 6 m.
 (4).- Según perímetro regulador.
 (5).- Vivienda, recreativo y religioso.
 (6).- Vivienda, comercial, sanitario y recreativo.
 (7).- Vivienda, comercial y recreativo.

PUIG DE CAN CELLERAS	Unifamiliar singular	Turístico	Equipamientos		
			Comercial	Social	Docente
Parcela mínima (m2)	2.000	10.000	2.000	2.000	2.000
Fachada mínima (m)	30	50	30	30	30
Altura total (m)	7	7	7	7	7
Número de plantas	B+1P	B+1P	B+1P	B+1P	B+1P
Ocupación máxima (%)	10	10	10	10	10
Edificabilidad máxima (m2/m2)	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2
Volumen máximo (m3/m2)	0,3	0,16	0,5	0,5	0,5
Volumen máximo por edificio (m3)	2.500	10.000	--	--	--
Separación calle y ELP (m)	10	10	10	10	10
Separación laterales y fondo (m)	10	10	10	10	10
Separación entre edificios (m)	10	10	10	10	10

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

Usos admitidos	Vivienda	Vivienda	(1)	(1)	(1)
----------------	----------	----------	-----	-----	-----

(1).- Comercial y vivienda unifamiliar anexa.

CAP MARTINET	Turística	Docente	Deportivo	Servicios
Parcela mínima (m2)	10.000	(1)	5.000	(2)
Dimensiones mínimas (m)	50	--	50	--
Altura total (m)	8	8	5	4
Número de plantas	B+1P	B+1P	B	B
Ocupación máxima (%)	10	10	10	40
Edificabilidad máxima (m2/m2)	--	--	--	--
Volumen máximo (m3/m2)	0,35	0,3	0,04	1
Volumen máximo por edificio (m3)	10.000	--	--	--
Separación calle y ELP (m)	10	10	10	3
Separación laterales y fondo (m)	10	10	10	3
Separación entre edificios (m)	10	10	10	--
Usos admesos	(3)	guarderia	(4)	infraestructuras

- (1).- Parcela única
- (2).- Las definidas en el Plan parcial son indivisibles
- (3).- Turístico (hoteles, apartamentos turísticos, etc) y público (comercial, recreativo, deportivo, residencial). Se prohíbe el uso industrial.
- (4).- Instalaciones deportivas, club, bar, restaurante y comercial. Se prohíbe el uso industrial.

ES POUET	Residencial		Equipamientos		Deportivo	Servicios
	1	2	(1)	Cultural		
Parcela mínima (m2)	1.000	2.000	2.000	2.000	2.000	300
Dimensiones mínimas (m)	25/25	30/30	20/20	20/20	20/20	10/10
Altura total (m)	10	7	6	7	6	3
Número de plantas	B+2P	B+1P	B+1P	B+1P	B+1P	B
Ocupación máxima (%)	30	15	50	30	5 (2)	30
Edificabilidad máxima (m2/m2)	0,57	0,11	0,67	0,33	0,1	0,1
Volumen máximo (m3/m2)	1,7	0,33	2	1	0,3	0,3
Volumen máx. por edificio (m3)	5.000	--	5.000	5.000	5.000	100
Separación calle y ELP (m)	5	5	6	6	6	5
Separación laterales y fondo (m)	3	3	6	6	6	3
Separación entre edificios (m)	h o 5	h o 5	h o 5	h o 5	h o 5	h o 5
Usos admitidos	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Servicios

- (1).- Cívico-social-comercial
- (2).- S: 10 %, PB: 5 % y PP: 10 %
- (3).- Residencial plurifamiliar, colectiva, hotelera.
- (4).- Vivienda unifamiliar aislada y adosada.
- (5).- Comercial, administrativo, sanitario-asistencial, socio-cultural, salas de reunión y espectáculos y secundario (aparcamientos, docente y deportivo).
- (6).- Docente y equipamientos complementarios (unifamiliar aneja, almacenes, comercial, administrativo, aparcamiento de vehículos, sanitario-asistencial, socio-cultural y deportivo).



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

- (7).- Deportivo y equipamientos complementarios (unifamiliar aneja, almacenes, comercial, administrativo, aparcamiento de vehículos, docente, sanitario-asistencial y socio-cultural).

CA NA PALAVA	Industrial	Servicios	Equipamientos	
			Deportivo	Social y comercial
Parcela mínima (m2)	1.200	--	1.200	1.200
Dimensiones mínimas (m)	15/30	existentes	existentes	existentes
Altura total (m)	9	3,5	9	9
Número de plantas	B+2P	B	B+2P	B+2P
Ocupación máxima (%)	50	100	50	50
Edificabilidad máxima (m2/m2)	0,66	1	0,4	0,75
Volumen máximo (m3/m2)	4	3	2	4
Volumen máximo por edificio (m3)	--	--	--	--
Separación calle y ELP (m)	10	0	10	10
Separación laterales y fondo (m)	5	0	5	5
Separación entre edificios (m)	--	--	--	--
Usos admitidos	(1)	Infraestructuras	Deportivo	Social, comercial

- (1).- Industrial, almacenes, vivienda para vigilantes, instalaciones complementarias, abastecimiento, comercial, administrativo, talleres, infraestructuras, equipamientos (sanitario-asistencial, deportivo), etc. (según Plan parcial).

S'OLIVERA	Intensiva baja	Equipamientos		
		Docente	Social	Comercial
Parcela mínima (m2)	200	200	200	200
Dimensiones mínimas (m)	10/20	10/20	10/20	10/20
Altura total (m)	7 o 10 (1)	7 o 10 (1)	7 o 10 (1)	7 o 10 (1)
Número de plantas	B+2P	B+2P	B+2P	B+2P
Ocupación máxima (%)	60	60	60	60
Edificabilidad máxima (m2/m2)	1,72	1,72	1,72	1,72
Volumen máximo (m3/m2)	5,16	5,16	5,16	5,16
Volumen máximo por edificio (m3)	--	--	--	--
Separación calle y ELP (m)	0	0	0	0
Separación laterales / fondo (m)	0 / 5	0 / 5	0 / 5	0 / 5
Separación entre edificios (m)	--	--	--	--
Usos admitidos	(2)	(3)	(4)	(4)

- (1).- Altura: 10 metros en escalera con un máximo de 7 m. a cada punto.
 (2).- Vivienda, equipamiento cívico-social e instalaciones complementarias.
 (3).- Docente (según normas del MEC), vivienda, cívico-social, instalaciones complementarias e industrial.
 (4).- Cívico-social e instalaciones complementarias.

7.3.- Cumplimentación de las Directrices de ordenación del territorio.

Los Ayuntamientos, de acuerdo con la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación territorial de las Illes Balears, debían cumplimentar los siguientes requisitos:

- a).- En el plazo de seis meses, desde la entrada en vigor de las DOT, por acuerdo plenario adoptado por



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

mayoría absoluta, comunicar al Govern de las Illes Balears y a la Comisión Insular de Urbanismo los terrenos que consideren prioritarios a efectos de que tengan la clasificación de urbanizables o aptos para la urbanización, en los términos establecidos en la disposición transitoria cuarta y en ningún caso, según la disposición transitoria séptima, pueden ser los incluidos al apartado 2º de la disposición adicional doceava.

- b).- En el plazo de 60 días, desde la entrada en vigencia de las DOT, comunicar, a través de certificación municipal, a la Comisión Insular de Urbanismo y al Archivo Central de Urbanismo de la Conselleria de Medi Ambient, ordenación del territorio y litoral, las siguientes superficies expresadas en hectáreas, individualizadas para cada núcleo, polígono o sector y reflejadas a un plano general del término municipal, indicando su uso global y su población (disposición transitoria cuarta, apartado 1º):
- De los núcleos urbanos.
 - De los urbanizables o aptos para la urbanización con plan parcial inicialmente aprobado
 - De los urbanizables o aptos para la urbanización con plan parcial definitivamente aprobado, respeto de los cuales se indicará si cuentan o no con proyecto de urbanización definitivamente aprobado y en qué fecha.
 - De los urbanizables con programa de actuación urbanística definitivamente aprobado.
 - Del resto de urbanizables o aptos para la urbanización.
 - De los terrenos clasificados como suelo rústico protegido como consecuencia de las determinaciones de inmediata y directa aplicación de esta Ley.

El Ayuntamiento, mediante certificación de 8 de junio de 1.999, cumplimentó el requisito establecido en la disposición transitoria décimocuarta de las DOT en el siguiente sentido:

SUELO URBANO	Uso	Superficie (há)	Habitantes (n)
Ntra Sra. de Jesús	Residencial	44,45 (1)	8.548
Ca Na Ventura, Ca Na Ventura de dalt y Ses Torres	Residencial	37,10 (1)	5.285
Can Luis de Sa Rota	Residencial	24,80 (1)	397
Can Bartomeu den Sort	Residencial	13,16	1.316
Can Pep Simó	Turístico	9,86	786
Barri Can Ramón	Residencial	6,90 (1)	1.035
Barri Ca Na Negreta	Residencial y industrial	12,86 (1)	1.181
Barri Can Clavos	Industrial	6,75 (1)	135
Urbanització Can Furnet	Residencial	58,60 (1)	8.540
Puig den Valls	Residencial	48,10 (1)	7.816
Barri Can Bufi-Can Negre	Residencial y industrial	33	1.473
Barri Can Xiquet Pou	Residencial y industrial	10,78 (1)	765
Cala Llonga	Turístico	38,65 (1)	4.545
Valverde	Turístico	12,50 (1)	940
Barri Can Nadal	Residencial	3,60	410
Barri Sa Font	Residencial	2 (1)	300
Barri Cas Corp	Residencial	7,50 (1)	1.125
Santa Eulària	Residencial y turístico	90,57 (1)	15.708
Siesta	Turístico	49,20 (1)	5.460
Urbanització Miramar	Turístico	11	1.434
Barri Can Sansó	Turístico	10,80 (1)	878
Cala Pada-Punta Blanca	Turístico	30,75 (1)	3.675
Ca Na Martina	Turístico	8,25 (1)	685



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

Es Canar	Turístico	88,24	11.570
Cala Llenya	Turístico	50	5.078
Bungalow Park	Turístico	12,70	1.270
San Carlos	Residencial	10,90 (1)	1.580
Santa Gertrudis	Residencial	18,60 (1)	2.660
TOTAL SUELO URBANO		751,62	94.595

SUELO URBANIZABLE (con Plan parcial aprobado)	Uso	Superficie (há)	Habitates (n)
Cas Capità	Turístico	22,77	2.277
S'Argamassa	Turístico	20,97	989
Cala Llenya	Turístico	25,66	1.866
Roca Llisa	Turístico	160	4.939
Can Bassó	Residencial	6	88
Cap Martinet	Turístico	7,69 (2)	160
Puig Selleras	Turístico	23,56	704
Es Figueral	Turístico	30 (2)	2.770
Ca Na Palava	Industrial	8,13	--
TOTAL SUELO URBANIZABLE (Plan parcial aprobado y ejecutado)		304,78	13.793
Es Puet de Talamanca	Turístico	11,83	885
Calas del Sur	Turístico	47,42	4.742
S'Olivera	Residencial	8,67	867
TOTAL SUELO URBANIZABLE (Plan parcial aprobado y pendiente de ejecutar)		67,92	6.494
Puig de Sa Vinya	Turístic	7,37	500
TOTAL SUELO URBANIZABLE (pendiente del proyecto de ejecución)		7,37	500

SUELO RÚSTICO PROTEGIDO	Uso	Superficie (há)	Habitates (n)
Cap des Llibrell	ANEI	184	244
Els Amunts	ANEI	414,50	552
Massís de Sant Carles de Peralta	ANEI	348,20	464
TOTAL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO (ANEI)		946,70	1.260
Puig d'Atzaró y Puig de Na Mossana	ARIP	340	904
Massís de Sant Carles de Peralta	ARIP	452	1.204
TOTAL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO (ARIP)		792	2.108
Franja de 500 m. del límite de la ribera del mar	APT	340	452

(1).- Correcciones según cálculo digital de superficie de suelo urbano (datos de la revisión del PGOU):

- Ntra Sra. de Jesús: 436.023 m2
- Ses Torres: 216.085 m2
- Can Lluís de Sa Rota: 317.391 m2
- Can Ramón: 69.715 m2
- Ca Na Negreta: 121.833 m2
- Can Clavos: 60.905 m2
- Can Furnet: 560.557 m2
- Puig den Valls: 536.227 m2
- Can Xiquet Pou: 120.138 m2
- Cala Llonga: 367.731 m2



- Valverde: 147.831 m2
- Sa Font: 15.713 m2
- Cas Corb: 77.789 m2
- Santa Eulària: 1.069.792 m2
- Siesta: 472.011 m2
- Can Sansó: 96.069 m2
- Cala Pada-Punta Blanca: 235.685 m2
- Ca Na Martina: 48.499 m2
- San Carlos: 93.380 m2
- Santa Gertrudis: 188.647 m2
- Espàrragos: 40.482 m2
- (2).- Correcciones según cálculo digital de superficie de suelo urbanizable con plan parcial aprobado y ejecutado (datos de la revisión del PGOU):
- Cap Martinet: 434.064 m2
- Es Figueral: 141.262 m2

08.- NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL VIGENTE

8.1.- Legislación estatal.

1. Régimen del suelo:

- Real decreto 1346/1976 por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo. Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el cual se aprueba el Reglamento de planeamiento urbanístico (BOE n. 221 y 222, de 15 y 16.09.78). Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el cual se aprueba el Reglamento de gestión urbanística (BOE n. 27 y 28, de 31.01.79 y 01.02.79).
- Real decreto ley 3/1980, de 14 de marzo, sobre promoción del suelo y agilización de la gestión urbanística.
- Real decreto ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana (BOE n. 253, de 22.10.81).
- Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (BOE n. 154, de 26.06.08).

2. Costas:

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas (BOE de 29.07.88), modificada por el artículo 120 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre (BOE n. 31, de 31.12.02) y por la disposición adicional décima de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas (BOE n. 124, de 24.05.03). Modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09). Real decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el cual se aprueba su reglamento (BOE n. 297, de 12.12.89).

3. Aguas:

- Real decreto ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el cual se establece el tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE n. 312, de 30.09.95) y Real decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del RDL 11/1995.
- Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de aguas (BOE n. 176, de 24.07.01), modificado por el artículo 91 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (BOE n. 313, de 31.12.01), por la disposición adicional decimonovena y vigésima de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre (BOE n. 31, de 31.12.02), por la disposición adicional undécima de la Ley 13/2003, de

23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas (BOE n. 124, de 24.05.03), por el artículo 22 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03) en cuanto al artículo 54.2 y rúbrica y apartado 4 del artículo 55 para las Islas Baleares, y por el artículo 122 y 129 de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de la orden social (BOE n. 313, de 31.12.03). El artículo 55 para las Islas Baleares ha sido también modificado por el artículo 35 de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre (BOIB n. 186, de 30.12.04). Disposición adicional primera de la Ley 46/1999, de 13 de diciembre y Real decreto 849/1986, de 11 de abril, por el cual se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas (BOE n. 103, de 30.04.86), modificado por el Real decreto 606/2003, de 23 de mayo (BOE n. 135, de 06.06.03). El artículo 61 y 109 del Real decreto legislativo 1/2001 se modifican por el artículo 51 y la Ley 29/1985 por la disposición adicional tercera, de la Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 196, de 31.12.05 y n.36, de 11.03.06). Modificado por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).

- Real decreto 378/2001, de 6 de abril, por el cual se aprueba el Plan hidrológico de las Islas Baleares (BOE n. 96, de 21.04.01). Modificado por el apartado 4 de la disposición derogatoria única de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).

4. Ruido:

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido (BOE n. 276, 18.11.03). Real decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo relativo a la evaluación y gestión del ruido (BOE n. 301, de 17.12.05).

5. Accesibilidad:

- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal para personas con discapacidad (BOE n. 289, de 03.12.03).
- Real decreto 505/2007, de 20 de abril, por el cual se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad por el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE n. 113, de 11.05.07).

6. Contaminación:

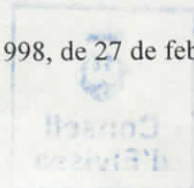
- Real decreto 9/2005, de 14 de enero, por el cual se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE n. 15, de 18.01.05).

7. Seguridad:

- Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el cual se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras en construcción (BOE n. 256, de 25.10.97). Real decreto 39/1997, de 17 de enero, por el cual se aprueba el Reglamento de servicios mínimos de prevención, modificado por el Real decreto 780/1998, de 30 de abril (BOE n. 104, de 01.05.98) y por la Ley 54/2003, de 12 de diciembre, de reforma del marco normativo de la prevención de riesgos laborales (BOE n. 298, de 13.12.03).
- Real decreto 2267/2004, de 3 de septiembre, por el cual se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales (BOE n. 303, de 17.12.04).

8. Telecomunicaciones:

- Real decreto ley 1/1998, de 27 de febrero (BOE n. 51, de 28.02.98) y Real decreto 401/2003, de 4 de



abril, por el cual se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones (BOE n. 115, de 14.05.03).

- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, general de telecomunicaciones (BOE n. 264, de 04.11.03). Modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).

9. Instalaciones:

- Real decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el cual se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión (BOE n. 224, de 18.11.02).
- Real decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios (BOE n. 207, de 29.08.07).
- Real decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (BOE n. 279, de 19.11.08).

10. Edificación:

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación (BOE n. 266, de 06.11.99) e instrucción de 11 de septiembre de 2.000 (BOE n. 227, de 21.09.00). Modificada (artículo 3.1) por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (BOE n. 313, de 31.12.01) y la disposición adicional segunda por el artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre (BOE n. 31, de 31.12.02) e interpretación de 3 de diciembre de 2.003 de la Dirección general de los registros y del notariado. Modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).
- Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación (BOE n. 74, de 28.03.06 y corrección de errores en el BOE n. 22, de 25.01.08). Modificado por la Orden VIV/984/2009, de 14 de abril (BOE n. 99, de 23.04.09).

11. Montes:

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes (BOE n. 280, de 22.11.03), modificada mediante la Ley 10/2006, de 28 de abril (BOE n. 102, de 29.04.06). Modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).

12. Biodiversidad:

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad (BOE n. 299, de 14.12.07). Modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).

13. Evaluación ambiental:

- Real Decreto legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluaciones de impacto ambiental de proyectos (BOE n. 23, de 26.10.08).

14. Aeroportuaria:



- Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre navegación aérea, modificada por la Ley 55/1999, de 20 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social y por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de seguridad aérea.
- Disposiciones adicional tercera y transitoria tercera de Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido.
- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por el Decreto 2490/74, de 9 de agosto, y por el Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se revisan las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general y resto de normativa de desarrollo.
- Real Decreto 373/1996, de 23 de febrero, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de Eivissa.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla dicha Ley en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears.
- Orden FOM/3414/2010, de 29 de noviembre, por la que se aprueba el Plan director del aeropuerto de Ibiza (BOE n. 2, de 03.01.11).

8.2.- Legislación supra-insular.

1. Urbanizaciones:

- *Decret 38/1987, de 4 de juny, sobre recepció d'urbanitzacions pels ajuntaments (BOCAIB n. 76, de 18.06.87).*

2. Fuera de ordenación:

- *Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació (BOCAIB de 28.06.88), desenvolupat pel Decret 159/1989, de 23 de desembre, sobre adaptació dels plans generals d'ordenació urbana i de les normes subsidiàries i complementàries de planejament a la Llei 8/1988 (BOCAIB de 30.01.90). Modificada per la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (BOCAIB n. 88, de 15.07.97). Modificada per l'article 14 de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i de impuls a la inversió (BOIB n. 115, de 05.08.10).*

3. Carreteras:

- *Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la CAIB (BOCAIB de 26.06.90). Modificada per l'article 18 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).*
- *Decret 87/1998, de 16 d'octubre, pel qual s'aprova definitivament el Pla director sectorial de carreteres (BOCAIB n. 135, de 22.10.98 i BOCAIB n. 151, de 26.11.98).*
- *Llei 16/2001, 14 de desembre, d'atribució de competències als consells insulars en matèria de carreteres i camins (BOIB n. 153, de 22.12.01). Modificada per la disposició adicional vint-i-tresena de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03). La disposició adicional primera de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06) en relació al Consell Insular de Formentera.*

4. Disciplina urbanística:

- *Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears (BOCAIB n. 141, de 17.11.90). Modificada per la Llei 2/1992, de 6 de maig (BOCAIB n. 65, de 30.05.92), per la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (BOCAIB n. 88, de 15.07.97) i per la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99).*

5. Espacios protegidos:

- *Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (BOCAIB n. 31, de 09.03.91). Modificada per la Llei 7/1992, de 23 de desembre (BOCAIB n. 8, de 19.01.93), per la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (BOCAIB n. 88, de 15.07.97), per la Llei 9/1997, de 22 de desembre, de diverses mesures tributàries i administratives (BOCAIB n. 161, de 30.12.97), per la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99), per la Llei 1/2000, de 9 de març (BOIB n. 31 ext., de 13.03.00) i per l'article 2 de la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears (BOIB n. 168, de 04.12.03). Els articles 26 i 27 estan derogats per la disposició addicional primera de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (BOIB n.85, de 04.06.05). L'article 16 bis està derogat per la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).*
- *Decret 130/2001, de 23 de novembre, pel qual s'aprova la delimitació a escala 1:5.000 de les àrees d'alzinars protegits (BOIB n. 149, de 13.12.01).*
- *Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO) (BOIB n.85, de 04.06.05).*

6. Accesibilidad:

- *Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques i Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques (BOIB n. 157 ext., de 29.10.10).*

7. Patrimonio histórico:

- *Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històric-ambientals dels nuclis de població (BOCAIB n. 131, de 28.10.93).*
- *Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears (BOCAIB n. 165, de 29.12.98). Modificada per l'article 12 de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08). Modificada per l'article 13 de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i de impuls a la inversió (BOIB n. 115, de 05.08.10), d'addició d'una nova disposició addional.*

8. Suelo rústico:

- *Llei 1/1994, de 23 de març, sobre condicions per a la reconstrucció en sòl no urbanitzable d'edificis i instal·lacions afectades per obres públiques o declarades d'utilitat pública i executades pel sistema d'expropiació forçosa (BOCAIB de 19.04.94). L'article 2 es modifica per la disposició addicional tretzena de la Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 196, de 31.12.05 i n.36, de 11.03.06).*
- *Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (BOCAIB n. 88, de 15.07.97). Modificada per la Llei 9/1997, de 22 de desembre, de diverses mesures tributàries i administratives, per la Llei*

6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99) i per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i urbanisme de les Illes Balears (BOCAIB n. 128, de 12.10.99). Modificada per l'article 16, disposició addicional setena i vuitena de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06).

- Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu (BOIB n. 153 ext., de 23.12.02).

9. Capacidad de poblaci6n:

- Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulaci6n de la capacitat de poblaci6n en els instruments de planejament general i sectorial (BOCAIB n. 14, de 30.01.96) i article 33 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenaci6n territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99).

10. Actividades y equipamientos comerciales:

- Llei 8/1995, de 30 de març, d'atribuci6n de competències als Consells Insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics (BOCAIB n. 50, de 22.04.95). La disposici6n addicional novena de la Llei 8/2004, de 23 de desembre (BOIB n. 186, de 30.12.04) afegeix la disposici6n addicional setena. La Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de Règim jurídic de les llicències integrades d'activitat de les Illes Balears (BOIB n. 152, de 28.10.06) deroga els títols II i III. La disposici6n addicional primera de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06) en relació al Consell Insular de Formentera.
- Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades (BOCAIB n. 25, de 24.02.96) i Decret 19/1996, de 8 de febrer (BOCAIB n. 25, de 24.02.96).
- Decret 217/1996, de 12 de desembre, pel qual s'aprova definitivament el PDS d'equipaments comercials de les Illes Balears (BOIB n. 9, de 21.01.97).
- Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenaci6n de l'activitat comercial a les Illes Balears (BOIB n. 77, de 28.06.01) i article 32 de la Llei 8/2004, de 23 de desembre (BOIB n. 186, de 30.12.04), per la qual es modifiquen determinats articles. Modificada per l'article 46 de la Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 196, de 31.12.05 i n.36, de 11.03.06). Modificada en els articles: 7, 12, 20, 25, 37, 49 i 60, per l'article 14 de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06). Modificada per la Llei 8/2009, de 16 de desembre, de reforma de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenaci6n de l'activitat comercial a les Illes Balears per a la transposici6n de la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior (BOIB n. 186, de 22.12.09 i correcci6n d'errors en el BOIB n. 190 ext., de 30.12.09).
- Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de Règim jurídic de les llicències integrades d'activitat de les Illes Balears (BOIB n. 152, de 28.10.06).
- Decret 62/2007 de 18 de maig, sobre les activitats secundàries de música, entreteniment o oci desenvolupades en terrassa, espai, recinte o similar a l'aire lliure (BOIB n. 79, de 26.05.07).

11. Cementerios:

- Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB n. 99, de 07.08.97). Modificat pel Decret 87/2004, de 15 d'octubre (BOIB n. 148, de 21.10.04).

12. Ordenaci6n territorial:

- Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenaci6n territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de

- 17.04.99). Modificada per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears (BOCIB n. 128, de 12.10.99). Modificada per la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears (BOIB n. 168, de 04.12.03). Modificada per la disposició addicional quinzena de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03). Modificada en el seu article 19.1.a per la disposició addicional primera de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (BOIB n.85, de 04.06.05). Modificada per la disposició addicional segona de la Llei 10/2005, de 14 de juny, de ports de les Illes Balears (BOIB n. 100, de 02.07.05). L'apartat 6.e de l'article 76 es modifica per l'article 51 de la Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 196, de 31.12.05 i n.36, de 11.03.06). Modificada per la Llei 6/2007, de 27 de desembre, de mesures tributàries i econòmico-administratives (BOIB n. 196, de 29.12.07). L'apartat 2n de l'article 1 de la Llei 8/2003 que afegeix un apartat a la disposició transitòria sisena de les DOT queda derogat per la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).
- Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOIB n.157, de 27.12.00). Modificada per la disposició addicional vint-i-dosena de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03) i per la disposició addicional sisena de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears (BOIB n. 133, de 21.09.06).
 - Llei 2/2001, 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori (BOIB n. 32, de 15.03.01). Modificada per la disposició addicional cinquena de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears (BOIB n. 133, de 21.09.06). La disposició addicional primera de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06) en relació al Consell Insular de Formentera.
 - Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08). Modificada per l'article 8 del Decret Llei 5/2009, de 27 de novembre, de mesures relatives al servei públic regular de viatgers per carretera de les Illes Balears i de determinades disposicions en matèria urbanística (BOIB n. 174, de 28.11.09) que introdueix un nou article 7 bis.
 - Decret Llei 5/2009, de 27 de novembre, de mesures relatives al servei públic regular de viatgers per carretera de les Illes Balears i de determinades disposicions en matèria urbanística (BOIB n. 174, de 28.11.09).
 - Decret Llei 1/2010, de 26 de març, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general (BOIB n. 49, de 27.03.10). Resolució del Parlament de 27 d'abril de 2010 de validació del Decret Llei 1/2010, de 26 de març (BOIB n. 66, de 01.05.10).
 - Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears (BOIB n. 94, de 22.06.10).

13. Turismo:

- Article 17 de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06) sobre la reutilització de les aigües residuals en els agroturismes i hotels rurals de les de 12 places.
- Llei 2/1999, de 24 de maig, general turística de les Illes Balears (BOIB n. 41, de 01.04.99). Modificada per la Llei 9/2002, de 12.12.02 (BOIB n. 153, de 21.12.02).
- Decret 60/2009, de 25 de setembre, pel qual s'estableixen la unificació dels procediments i la simplificació dels tràmits en matèria turística, com també la declaració responsable d'inici de les activitats turístiques (BOIB n. 143, de 01.10.09).

14. Canteras:

- *Decret 61/1999, de 28 de maig, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial de pedreres (BOCAIB n. 73 ext., de 05.06.99).*

15. Aguas:

- *Resolució de 28 de maig de 2.002, per la qual es disposa la publicació de les determinacions del contingut normatiu del Pla hidrològic de les Illes Balears, aprovat mitjançant el Reial Decret 378/2001, de 6 d'abril (BOIB n. 77, de 27.06.02).*
- *Decret 108/2005, de 21 d'octubre, pel qual es regulen les condicions tècniques d'autoritzacions i concessions d'aigües subterrànies i d'execució i abandonament dels sondejos en l'àmbit de les Illes Balears (BOIB n. 163, de 29.10.05).*

16. Energía:

- *Resolució de la Direcció General d'Indústria de 17 de maig de 1.994, per la qual s'aproven les normes per a les instal·lacions d'enllaç dels subministraments d'energia elèctrica en baixa tensió (BOCAIB de 07.06.94).*
- *Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears (BOIB n. 143, de 27.09.05, correcció d'errors en el BOIB n. 170, de 12.11.05).*

17. Telecomunicaciones:

- *Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears (BOIB n. 39, de 18.03.06).*

18. Régimen local:

- *Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears (BOIB n. 186 ext., de 27.12.06). L'apartat 2n de l'article 185 ha estat derogat per la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).*

19. Contaminación acústica:

- *Decret 20/1987, de 26 de març, per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per l'emissió de renous i vibracions (BOCAIB de 30.04.87).*
- *Llei 16/2002, d'1 de juliol, de prevenció i control integrats de la contaminació (BOE n. 157, de 02.07.02).*
- *Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears (BOIB n. 45, de 24.03.07). Acord de 24 de setembre de 2007 en relació amb l'article 9 (BOIB n. 147, de 04.10.07).*

20. Habitabilidad, uso y mantenimiento:

- *Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat de vivendes així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB n. 151, de 06.12.97 i correcció d'errors en el BOCAIB n. 14, de 29.01.98). Modificat pel Decret 20/2007, de 23 de març (BOIB n. 48, de 31.03.07 i correcció d'errors en el BOIB n. 55, de 12.04.07).*
- *Decret 35/2001, de 9 de març, pel qual s'estableixen mesures reguladores de l'ús i manteniment dels edificis (BOIB n. 33, de 17.03.01).*

21. Procedimiento de inscripción de textos:

- *Ordre del Conseller de Presidència de 23 de desembre de 2.002, per la qual es determinen les característiques formals del Butlletí Oficial de les Illes Balears i el procediment per a la inscripció de textos (BOIB n. 157, de 31.12.02).*

22. Instalaciones de agua:

- *Decret 55/2006 de 23 de juny, pel qual s'estableix el sistema de mesures per a la instal·lació obligatòria de comptadors individuals i fontaneria de baix consum i estalviadora d'aigua (BOIB n. 91, de 29.06.06). Correcció d'errors segons acord de 29 de setembre de 2006 (BOIB n. 140, de 07.10.06).*
- *Decret 146/2007, de 21 de desembre, pel qual es regula la posada en servei de les instal·lacions per a subministrament d'aigua en els edificis (BOIB n. 195 ext., de 28.12.07).*

23. Incendis:

- *Decret 37/1990, de 3 de maig, sobre actuacions del Govern Balear en les zones de perill d'incendis forestals i d'erosió (BOCAIB n. 59, de 15.05.90).*
- *Decret 101/1993, de 2 de setembre, pel qual s'estableixen noves mesures preventives en la lluita contra els incendis forestals (BOCAIB n. 111, de 11.09.93).*
- *Decret 46/1994, de 28 d'abril, sobre prevenció d'incendis forestals (BOCAIB n. 56, de 07.05.94).*
- *Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals (BOIB n. 128 ext., de 31.08.05).*
- *Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal (BOIB n. 153, de 11.10.07).*

24. Zonas sensibles:

- *Decret 49/2003, de 9 de maig, pel qual es declaren les zones sensibles a les Illes Balears (BOIB n. 76, de 29.05.03). La disposició transitòria única es modifica per la disposició addicional vuitena de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).*
- *Acord del Consell de Govern de 3 de març de 2006, pel qual s'aprova definitivament la llista de llocs d'importància comunitària (LIC) (BOIB n. 38, de 16.03.06).*
- *Decret 28/2006, de 24 de març, pel qual es declaren zones d'especial protecció per a les aus (ZEPAS) a l'àmbit de les Illes Balears (BOIB n. 47 ext., de 01.04.06).*
- *Decret 29/2006, de 24 de març, pel qual s'aprova l'ampliació de la llista de llocs d'importància comunitària (LIC) i es declaren més zones d'especial protecció per a les aus (ZEPAS) a l'àmbit de les Illes Balears (BOIB n. 51 ext., de 06.04.06). Acord del Consell de Govern de 28 de setembre de 2007 d'inici d'expedient de declaració de ZEPAS (BOIB n. 150, de 06.10.07).*

25. Riesgos y emergències:

- *Decret 7/2004, de 23 de gener, pel qual s'executa en l'àmbit de la comunitat autònoma de les Illes Balears el Reial decret 1254/1999, de 16 de juliol, pel qual s'aproven mesures de control dels riscos inherents als accidents greus en els quals intervenguin substàncies perilloses (BOIB n. 17, de 03.02.04).*
- *Decret 8/2004, de 23 de gener, pel qual es despleguen determinats aspectes de la llei d'ordenació d'emergències a les Illes Balears (BOIB n. 18, de 05.02.04).*
- *Decret 40/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'inundacions (BOIB n. 141 ext., de 23.09.05).*
- *Decret 39/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial front al risc sísmic (BOIB n. 149 ext., de 07.10.05).*
- *Llei 3/2006, de 30 de març, de gestió d'emergències de les Illes Balears (BOIB n. 50, de 06.04.06).*



26. Protección del medio nocturno:

- *Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears (BOIB n. 65, de 28.04.05).*

27. Evaluación ambiental:

- *Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears (BOIB n. 133, de 21.09.06). Modificada per la Llei 6/2007, de 27 de desembre, de mesures tributàries i economico-administratives (BOIB n. 196, de 29.12.07). Modificada pel Decret llei 3/2009, de 29 de maig, de mesures ambientals per impulsar les inversions i l'activitat econòmica a les Illes Balears (BOIB n. 78, de 30.05.09).*

8.3.- Legislación insular.

1. Turismo:

- *Decret 42/1997, de 14 de març, pel qual s'aprova definitivament el Pla d'ordenació de l'oferta turística de les Illes de Eivissa i Formentera (BOCAIB de 12.06.97). Decret 99/1998, de 6 de novembre, pel qual es modifica el POOT de les Illes d'Eivissa i Formentera (BOIB n. 147, de 17.11.98). Acord de 6 de juliol de 2001 del Ple del Consell Insular d'Eivissa i Formentera pel qual s'aprova definitivament la modificació del Decret 42/1997, de 14 de març (BOIB n. 92, de 02.08.01). Modificat per la disposició addicional dotzena del Pla territorial insular d'Eivissa-Formentera (BOIB n. 50, de 31.03.05) que substitueix el contingut de l'article 19 (establiments en sòl no urbanitzable).*

2. Residuos:

- *Decret 46/2001, de 30 de març, pel qual s'aprova definitivament el Pla director sectorial per a la gestió dels residus urbans d'Eivissa i Formentera (BOIB n. 45, de 14.04.01, correcció d'errors en el BOIB n. 105, de 31.08.02). Modificat per l'acord de 26 de gener de 2004 (BOIB n. 22, de 14.02.04).*

3. Ordenación territorial:

- *Acord de 21 de març de 2005 del Ple del Consell d'Eivissa i Formentera d'aprovació definitiva del Pla territorial insular (BOIB n. 50, de 31.03.05, correcció d'errors en el BOIB n. 148, de 06.10.05). Instrucció tècnica d'aclariment de l'apartat 3.5 de la norma 78 (BOIB n. 157, de 20.10.05). Instrucció de la CIOTUPHA sobre el procediment a seguir a propòsit de les desvinculacions a les parcel·les amb relació a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat i Instrucció sobre el procediment a seguir amb relació a les parcel·les afectades per l'article 6 de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre (BOIB n. 104, de 17.02.05). Instrucció de la CIOTUPHA relativa al règim de les activitats en les categories del sòl rústic (BOIB n. 37, de 14.03.06). Instrucció de la CIOTUPHA d'aclariment del sentit de diversos aspectes de les normes del Pla territorial d'Eivissa i Formentera (BOIB n. 133, de 23.11.06).*
- *Llei 11/2005 de 7 de desembre, de mesures específiques i tributàries per a les Illes d'Eivissa i Formentera en matèria d'Ordenació Territorial, Urbanisme i Turisme (BOIB n. 188, de 15.12.05). Modificada per la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).*

MEMORIA JUSTIFICATIVA

01.- CONSIDERACIONES GENERALES

1.1.- Antecedentes y justificación.

a).- Antecedentes.

El municipio de Santa Eulària des Riu se encuentra ordenado mediante las Normas Subsidiarias de planeamiento, tramitadas de acuerdo con el procedimiento del artículo 51 del TRLS y DT 15 de la Ley de las DOT y aprobadas definitivamente el 23 de junio de 2.004 (BOIB n. 90, de 26.06.04).

El avance de la revisión del planeamiento suspendido y de su adaptación al PTI se aprobó el 23 de diciembre de 2.004 (BOIB n. 07, de 13.01.05), habiendo sido sometido a período de sugerencias a partir del 14.01.05. Durante dicho período se presentaron una serie de sugerencias, a la vista de las cuales, y de las aportaciones efectuadas por el equipo de gobierno municipal, se elaboró un primer borrador de propuesta de planeamiento, que alcanzaba a la práctica totalidad de aspectos planteados, lo que conllevaba la definición de un alto número de ámbitos de gestión y la necesidad de adopción, de forma simultánea, de gran número de decisiones de carácter estructural, condicionantes ambos que podrían estar en contradicción con los objetivos y criterios expresados por los actuales órganos responsables del planeamiento y que a continuación se exponen.

b).- Justificación de las Normas Subsidiarias.

Justifica la formulación de las presentes Normas Subsidiarias tanto la temporalidad del planeamiento vigente como el tiempo transcurrido y, además, la aprobación de una abundante normativa estatal y, especialmente, autonómica. En su consecuencia, la aplicación del planeamiento vigente, simultáneamente con la citada normativa sobrevenida, requiere la aprobación de un planeamiento adaptado.

c).- Estas Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, en adelante NN.SS., se formulan en aplicación de lo dispuesto por la normativa urbanística en vigor y, específicamente:

1. En lo que respecta a la necesidad de su formulación, de lo señalado por:

- El artículo 156 del Reglamento de planeamiento para el desarrollo de la Ley del suelo y ordenación urbana aprobado por el RD 2159/1978, de 23 de junio, en adelante RPU, que establece la necesidad de revisión del planeamiento general, entre otras circunstancias, por el agotamiento u obsolescencia del planeamiento en vigor, o cuando la afección por un instrumento de ordenación territorial así lo exija.
- El artículo 4 de la Ley 6/1999, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y medidas tributarias, en adelante las DOT, que establece que los instrumentos de planeamiento general vigentes a su entrada en vigor, deberán adaptarse sus determinaciones en el plazo máximo de dos años, a contar desde su publicación.
- La disposición adicional 6 del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, en adelante el PTI, que determina que los instrumentos de planeamiento vigentes deberán adaptarse a sus determinaciones en el plazo de dos años a partir de su entrada en vigor.

2. En lo que respecta a la figura de planeamiento adoptada, según lo determinado por:

- El artículo 1 del Real decreto ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana, que determina que la adaptación a las determinaciones del TRLS de 1.976 mediante la revisión del planeamiento anterior, podrá efectuarse mediante formulación de unas NN.SS. si, entre

- otras cuestiones, la capacidad de gestión y programación del propio municipio así lo aconsejaran.
- El artículo 12 de la Ley 11/2005 de 7 de diciembre, de medidas específicas y tributarias para las Islas de Eivissa y Formentera, en materia de ordenación territorial, urbanismo y turismo, que faculta la revisión de los instrumentos de planeamiento general vigentes mediante la formulación de NN.SS., cuando las características de su desarrollo y capacidad de gestión urbanística así lo aconsejen
- La disposición adicional 6 del PTI que establece la posibilidad de adaptación a sus determinaciones de los instrumentos de planeamiento general mediante la formulación de NN.SS. cuando la capacidad de gestión municipal así lo aconseje.

1.2.- Fines y objeto de las Normas Subsidiarias.

a).- Fines.

La finalidad de las Normas Subsidiarias es la planificación de un desarrollo sostenible del territorio con el objetivo general y básico de la mejora de las condiciones de vida de sus ciudadanos.

Las NN.SS. constituyen la revisión del planeamiento general del término municipal de Santa Eulària des Riu, establecen el régimen aplicable a las determinaciones del planeamiento de desarrollo vigente y vienen a sustituir las determinaciones de las vigentes Normas Complementarias y Subsidiarias de carácter provisional, definitivamente aprobadas por acuerdo del CIEF de fecha 23.06.04.

La conveniencia y oportunidad de su formulación viene específicamente obligada, además de por lo señalado en apartado anterior, por la tramitación, iniciada en fecha 24.11.03, de un expediente de suspensión del planeamiento de los regulados por el artículo 51 del TRLS de 1.976, artículo 163 del RPU y la disposición transitoria decimoquinta de las DOT, que concluyó con la aprobación de las Normas Complementarias y Subsidiarias de carácter provisional antes citadas.

b).- Objetivos.

El planeamiento general, de acuerdo con las DOT, deberá dar soporte a los siguientes objetivos generales:

- Un desarrollo socio-económico equilibrado y compatible con la protección y mejora del medio-ambiente.
- Una mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y ambiental de los espacios urbanos del municipio.
- Garantizar el acceso de los ciudadanos del municipio a una vivienda digna y adecuada.
- Protección de los espacios abiertos del municipio de cualquier uso que pueda alterar sus valores ecológicos y paisajísticos.

Las Normas Subsidiarias de planeamiento, para lograr los anteriores objetivos generales, se han basado en los siguientes criterios:

1. De redacción.

- Cumplimiento al marco legislativo estatal, autonómico e insular vigente.
- Seguimiento de un proceso urbanístico participativo y claro.
- Ordenación territorial racional y coherente con la realidad actual del municipio.

2. De planificación.

- El establecimiento de un desarrollo urbanístico de los núcleos urbanos adecuado a sus capacidades reales y razonables de crecimiento, mediante la delimitación del suelo urbano y la determinación de los índices de capacidad de población.

- La ordenación racional de los núcleos turísticos manteniendo la oferta turística en los umbrales adecuados para constituir un destino viable.
- La conservación y la protección del suelo rústico, de la actividad agropecuaria y del paisaje.
- La implantación de nuevos equipamientos en suelo urbano y sistemas generales de uso comunitario.
- La mejora de las redes de comunicación.
- La continuación de las infraestructuras públicas.
- La protección, conservación y recuperación de los recursos naturales, del paisaje natural, rural y urbano y del patrimonio histórico artístico.
- Una racional utilización de los recursos (agua potable, energía eléctrica, residuos, etc.).
- La mejora de la calidad urbana y residencial priorizando la implantación de zonas peatonales y la rehabilitación de las edificaciones tradicionales.
- La calificación de suelo de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.
- La ordenación de la implantación de las actividades comerciales y la mejora de la oferta de servicios en los núcleos turísticos.
- La prohibición de las actividades molestas y el control de los ruidos de acorde con las características de los núcleos.
- La constitución de patrimonio público de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento.

3. Específicos.

En orden a la definición de las directrices generales por las que quieren se rija la definición y ejecución de la ordenación urbanística del término, es criterio de los órganos municipales responsables de su planificación que deben tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- El término municipal de Santa Eulària presenta una realidad territorial muy compleja que deriva de la existencia de una multiplicidad de asentamientos urbanos -resultado de desarrollos sectoriales aislados planteados sin una concepción global de la ordenación del término- que dificulta la posibilidad de establecimiento, de forma simultánea y para la totalidad de los mismos, de su modelo futuro de ordenación.
- La dificultad que de lo anterior deriva, se agrava por el hecho de que la inicial especialización funcional de los diversos asentamientos se ha ido difuminando por la implantación de usos alternativos a los inicialmente previstos, básicamente de carácter residencial permanente, dando origen a un proceso disperso de demanda de infraestructuras y equipamientos que, salvo un estudio pormenorizado de la realidad de cada uno de ellos del que derive una solución ajustada a las reales necesidades que para su funcionalidad futura se determinen, puede resultar inasumible para las capacidades municipales.
- La actividad turística, esencial en la actividad económica del municipio, presenta escenarios muy cambiantes, que impiden la definición de modelos tradicionales a largo plazo y exigen una agilidad en las propuestas en materia de ordenación territorial que el modelo tradicional de planeamiento, en el marco de las limitaciones territoriales que las DOT y el PTI imponen, no puede dar.
- La ordenación urbanística debe ir encaminada a la consecución de un modelo turístico diferenciado, atento a aspectos de mercado emergentes que contribuyan a elevar la calidad de la actividad turística del término y que precisen de edificaciones e instalaciones cuya previsión territorial anticipada por la ordenación urbanística, puede conllevar procesos de revalorización de los terrenos a ellos destinados que dificulten en gran manera su efectiva concreción.
- Desde la ordenación debe darse adecuada respuesta al derecho constitucional a una vivienda digna, primando en la definición de los desarrollos la consecución de suelos públicos que permitan poner en el mercado y para los residentes permanentes del término, viviendas sometidas a regímenes de protección pública que las hagan asequibles para las economías familiares ordinarias.
- Resulta preciso incrementar el patrimonio municipal de suelo, muy escaso como consecuencia de que la actividad urbanística del término se ha basado en la aplicación de normativas y sistemas de gestión obsoletos o que superan la capacidad de gestión municipal, por lo que debe primarse la definición de



aquellas ordenaciones que, resultando de posible gestión para las capacidades municipales, supongan el mayor grado de incremento de dicho patrimonio público.

- Resulta principio básico en la gestión de la ordenación que se quiere definir, el que los beneficios que de la actividad urbanística deriven, deben obligatoriamente redundar en beneficio de la total comunidad, aportando a la misma las plusvalías que legalmente correspondan mediante la correcta definición de procedimientos de gestión urbanística que sean lo suficientemente concretos y elaborados para garantizar la consecución de dicha finalidad básica.
- La Administración municipal tiene una muy limitada capacidad de gestión urbanística, que abarca con dificultades el control ordinario de las actividades relativas al uso y edificación del suelo y no puede llevar adelante, de forma simultánea, la multiplicidad de procesos de gestión que de una definición integral de la ordenación se derivarían.
- Por último, resulta urgente salir de la situación de transitoriedad en la planificación urbanística que la vigencia de las NN.SS. provisionales suponen, pero dicha salida debe efectuarse de modo compatible con la aplicación del conjunto de principios enunciados.

4. En relación con la incorporación a la propuesta de planeamiento de las decisiones que derivan de dichos aspectos y con su concordancia con el primer borrador de propuesta de planeamiento elaborado, se solicitó informe al equipo redactor del planeamiento, a la vista de cuyas conclusiones estiman los órganos responsables del plan que la fórmula ideal para el ajuste del planeamiento vigente a los diversos aspectos antes señalados, sería el proceder a una adaptación parcial y sucesiva de dicho planeamiento, que facultara una ordenación (definida en base a la aplicación de los criterios que en la norma 67.3 del PTI se definen y concretada en un esquema de ordenación territorial ajustado a los principios que en dicha norma se enuncian) que, además:

- Fuera resultado de un estudio y reflexión pausada de las características y necesidades reales de cada uno de los diversos núcleos o zonas, que resulta imposible efectuar y, sobre todo, gestionar, de forma global y simultánea desde las capacidades de la administración municipal,
- Pudiera adaptarse, de forma ágil y dentro de las limitaciones territoriales que los instrumentos de ordenación supramunicipal imponen, para implementar procesos que supongan incrementos del patrimonio municipal de suelo, puesta en marcha de actuaciones de promoción de vivienda sometida a protección pública o el desarrollo de actividades ligadas a nichos emergentes de la actividad turística encaminados a elevar la calidad de la actividad económica del municipio.
- Definiera, caso por caso y de forma suficientemente pormenorizada y elaborada, ámbitos y procedimientos de gestión urbanística que, resultando susceptibles de ser gestionados por la administración municipal, garanticen la consecución del principio básico antes enunciado de reversión a la comunidad de las plusvalías generadas por toda aquella determinación de la ordenación que suponga crecimiento de la superficie actualmente clasificada o incremento de la actual intensidad de los usos asignados.

5. Dado que, por su origen y naturaleza, un proceso de adaptación parcial y sucesiva de las características antes reseñadas, no resulta factible a partir de las Normas provisionales actuales -al no resultar posible el plantear modificaciones o desarrollos sucesivos de las mismas- resulta necesario formular y tramitar un instrumento de ordenación urbanística municipal -que, en función de lo antes expuesto, necesariamente debe ser conceptualizado como Revisión del planeamiento vigente- que, constituyendo el punto de partida en el proceso de definición del modelo territorial, permita su modulación y mejora mediante la formulación de posteriores desarrollos o adaptaciones del mismo.

6. A tales efectos se estima que -de conseguir salvar las consecuencias en cuanto a posibilidades de tramitación de las vigentes Normas provisionales que de su especial naturaleza derivan- las determinaciones de dichas Normas son las más adecuadas para llevar a cabo el proceso antes enunciado toda vez que, como ya se ha señalado, su diseño y características están enfocadas a posibilitar la futura definición del modelo, manteniendo la posibilidad de una actividad urbanística de baja intensidad.

7. Por ello, de cara a las finalidades expuestas y una vez evaluadas las distintas alternativas de actuación planteadas, es criterio de los órganos responsables de la planificación el formular éstas NN.SS. que, con una serie de modificaciones de detalle relacionadas con la obtención de terrenos dotacionales o destinadas a la consecución de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, asumen como propias las determinaciones de las Normas provisionales vigentes y que, al ser de iniciativa municipal, facultan la posibilidad de futuras adaptaciones y desarrollos parciales, estimándose que el procedimiento enunciado constituye la mejor solución para llevar el proceso de adaptación perseguido toda vez que:

- Resultará factible una rápida tramitación de las mismas, ya que la totalidad de sus aspectos básicos ya han sido evaluados por las distintas administraciones intervinientes en el proceso.
- Dadas sus finalidades, se facilitará asimismo enormemente la resolución de los trámites de participación pública del proyecto.
- La agilidad en su tramitación facultará, a partir de los primeros estadios de la misma, el poder plantear y formular las siguientes fases del proceso que las NN.SS. inician.

8. Por último, señalar que el procedimiento de adaptación gradual adoptado, facultará en gran medida la verificación del ajuste de la ordenación que se proponga a los criterios que, en relación con la definición del esquema territorial, se definen por la norma 67.4 del PTI.

1.3.- **Ámbito, alcance y contenido del planeamiento general.**

a).- **Ámbito y alcance.**

El ámbito del planeamiento general es la totalidad del territorio del municipio de Santa Eulària des Riu y, sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones del Plan territorial insular de Eivissa i Formentera, tiene por objeto su ordenación urbanística.

b).- **Contenido.**

1. Memoria informativa y justificativa.

Es el documento informativo y justificativo de las características y condicionantes que han sido determinantes para la ordenación.

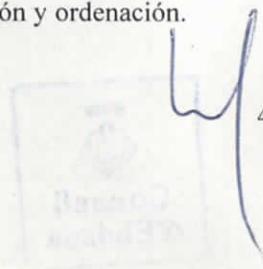
2. Estudio económico y financiero.

Es el documento en el que se define y evalúa la responsabilidad de la ejecución del planeamiento, fundamentalmente en lo referente a la inversión pública y a la racionalización de su asignación.

3. Normas urbanísticas.

Se establece la delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad y de las condiciones a que han de ajustarse las actuaciones con implicaciones urbanísticas en su ámbito territorial, ya sean de planeamiento de desarrollo, gestión o ejecución directa. En ellas se recoge las determinaciones que establecen las condiciones de carácter general y particular aplicable a todos y cada uno de los espacios públicos y parcelas incluidas en el ámbito del planeamiento. Incluye entre otras determinaciones aquellas que habitualmente se consideran ordenanzas y que se desarrollan en este documento.

4. Planos de información y ordenación.



Los planos de información reflejan la realidad del ámbito a la hora de redactarse el plan y que por su carácter básico son el punto de partida obligado para la ordenación. Los planos de ordenación son los documentos que expresan gráficamente las determinaciones que se desarrollan y pormenorizan en las normas urbanísticas.

5. Catálogo de protección del patrimonio.

Es un instrumento complementario a las determinaciones del planeamiento general que contiene la relación de monumentos, edificios y elementos que por su singular valor o características se sujetan a un régimen especial de protección. En dicha relación de fichas se fija su grado y nivel de protección, así como, en su caso, la descripción de las obras admitidas.

6. En aplicación de lo antes expuesto, el contenido de estas NN.SS., que constituyen la revisión del planeamiento anterior, modifica las NN.SS. transitorias vigentes según siguientes determinaciones:

- Ajustando sus determinaciones de ordenación a las definidas en la memoria de dichas NN.SS. transitorias, con las modificaciones de detalle que en siguientes apartados se explicitan y que básicamente se concretan en la delimitación de ámbitos de gestión para obtención de terrenos dotacionales ya previstos en las NN.SS. vigentes y en la previsión de nuevas zonas dotacionales con delimitación de sus correspondientes ámbitos de gestión.
- Ajustando sus determinaciones gráficas a la nueva cartografía digital con que cuenta la corporación municipal.
- Adaptando las normas urbanísticas a la normativa sobrevenida e introduciendo en las mismas pequeñas modificaciones encaminadas a corregir los errores o disfuncionalidades de las vigentes que se han puesto de manifiesto durante su aplicación.
- Incorporando a la ordenación las determinaciones de los Planes especiales definitivamente aprobados con posterioridad a la aprobación definitiva de las NN.SS. transitorias.
- Incorporando a la ordenación las determinaciones del PTI que resultan de aplicación a las áreas de desarrollo urbano y sustituyendo por la de dicho PTI la regulación del suelo rústico, que ya es de directa aplicación en función de lo señalado en la Disposición adicional 4 de las normas transitorias.
- Introduciendo la cumplimentación de las determinaciones de los PDS aprobados con posterioridad a la aprobación de las normas provisionales, así como las del resto de los PDS que, por no resultar de directa aplicación, no estaban incorporadas a las mismas.

7. Además de lo anterior, las NN.SS. contienen previsiones encaminadas a facultar su futura adaptación gradual:

- Definiendo la totalidad de ámbitos de las zonas turísticas costeras como ámbitos sujetos a los correspondientes Planes especiales, para incorporación de las determinaciones del POOT y del PTI que no son de inmediata aplicación y ajuste de su ordenación, con las correcciones que se estimen pertinentes, a la realidad efectivamente construida.
- Contemplando la ordenación de las zonas industriales del término y de las actividades existentes en suelo rústico mediante la formulación de los respectivos Planes especiales
- Difiriendo la ordenación de las zonas de Can Sire en el núcleo de Jesús y de sa Rota d'en Pere Cardona en el de Santa Eulària, a la formulación de los Planes especiales en ellas contemplados.
- Incorporando la necesidad de ordenación específica mediante Plan especial de protección de los tres ámbitos del término municipal declarados BIC y aún carentes de tal figura: Minas de s'Argentera, Acueducto de s'Argamassa, Canal d'en Martí y Puig de Missa
- Previendo, por último el Plan especial de accesos y peatonalización de Jesús y el de ordenación de la zona del Riu de Santa Eulària

1.4.- Tramitación, aprobación y vigencia del planeamiento.

El procedimiento para la tramitación y aprobación del planeamiento general será el determinado en el Real decreto 1346/1976 por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y en el Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el cual se aprueba el Reglamento de planeamiento urbanístico.

El planeamiento general, una vez aprobado definitivamente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 103.1 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, entrará en vigor una vez publicado en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) el acuerdo de su aprobación definitiva y el texto completo de las normas urbanísticas. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión.

1.5.- Estructura general y orgánica.

Las NN.SS. clasifican la totalidad del territorio municipal en suelo urbano y suelo rústico, constituyendo por tanto unas NN.SS. de las contempladas en el artículo 91.a del vigente Reglamento de Planeamiento

Los parámetros básicos de la clasificación definida, que supone una reducción en unas 94,70 has de la superficie de las áreas de desarrollo urbano previstas en las NN.SS. vigentes, y de 656,40 has respecto de las del planeamiento que se revisa, son:

Suelo urbano: 1.003,60 has, distribuidas en los siguientes núcleos:

- Sant Carles: 8,97 has.
- Santa Gertrudis: 21,97 has.
- Cas Corb: 8,59 has.
- Can Negre y Can Bufí: 24,39 has.
- Puig den Valls: 57,02 has.
- Can Xiquet Pou: 6,56 has.
- Ca Na Palava: 15,13 has.
- Ca Na Negreta y Can Ramón: 18,68 has.
- Jesús: 56,90 has.
- Can Lluís de sa Rota, Puig den Celleras y Ca Na Ventura: 63,99 has.
- Ses Torres: 21,67 has.
- Can Pep Simó, Es Pouet y Cap Martinet: 61, 57 has.
- Roca Llisa: 105,02 has.
- Cala Llonga, Valverde y Espàrragos: 49,81 has.
- Miramar Buenavista: 12,25 has.
- Siesta y Montañas Verdes: 47,89 has.
- Santa Eulària: 149,95 has.
- Sa Font y Can Pep Poll: 3,06 has.
- Cala Pada y S'Argamassa: 43,11 has.
- Es Canar y Punta Arabí: 61,85 has.
- Cala Llenya: 70,34 has.
- Es Figueral: 39,03 has.

Suelo rústico: 14.366,20 has., de las que 2.855,09 has, mas del 20 % de su superficie, corresponden al suelo rústico protegido por las determinaciones de la LEN, asignándose el resto de terrenos a las distintas calificaciones definidas por el PTI.

02.- SUELO URBANO

2.1.- Condiciones establecidas por la Ley de suelo.



43



00043

Tienen esta condición, de acuerdo con el artículo 12, del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, el que se encuentra en situación de suelo urbanizado de acuerdo con la legislación urbanística vigente y clasificado por las NN.SS. como suelo urbano por estar integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios del núcleo de población.

2.2.- Condiciones establecidas por las Directrices de ordenación territorial.

Las Directrices de ordenación territorial establecen en el artículo 11 que son aquellos suelos aptos para los asentamientos urbanos, de cualquiera tipo de uso, reconocidos por los instrumentos de planeamiento general, con las dimensiones y las características básicas que estos les otorguen, sin perjuicio de lo que indiquen los Planes territoriales insulares.

2.3.- Condiciones establecidas por el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera.

2.3.1.- Suelo urbano con urbanización consolidada.

a).- Suelo que tenga la condición legal de solar por contar de manera efectiva con las condiciones técnicas suficientes para dar servicio adecuado a la población prevista en el planeamiento y con conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios, con los elementos de urbanización requeridos por el planeamiento urbanístico y como mínimo, los siguientes:

- Acceso rodado y que la vía o vías a las cuales la parcela de frente tengan pavimentada la calzada, así como también construido el encintado de la acera en todos sus frentes.
- Red de abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas por alcantarillado (excepto en las áreas autorizadas según la norma 32).
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.

b).- Suelo urbano con urbanización consolidada que no disponga de la urbanización ejecutada en los términos exigidos en el apartado anterior.

2.3.2.- Suelo urbano sin urbanización consolidada.

a).- Para poder autorizar la edificación en una parcela de suelo urbano que no tenga todavía la condición de solar y esté incluida en un ámbito de gestión, será necesario que se acredite que las obras de urbanización están en curso de ejecución y que están ya finalizadas, como mínimo, las siguientes:

- Movimiento de tierras.
- Vialidad rodada, a excepción de la capa de rodadura
- Vialidad peatonal con solera de hormigón y excepto el pavimento final.
- Redes de servicios completas, excepto las acometidas a las parcelas, incluidas las conexiones con las redes generales (excepto la red de saneamiento en los casos contemplados en la norma 32).
- Zonas verdes, excepto su plantación.

b).- En todos los casos en que se otorgue licencia de edificación sin que la parcela tenga la condición legal de solar, no podrán otorgarse licencias de primera ocupación y certificaciones municipales de final de obra o documentos equivalentes sin que la urbanización esté completamente finalizada de acuerdo a las determinaciones del proyecto de urbanización o de dotación de servicios aprobado.

2.3.3.- Ordenación del suelo urbano por los instrumentos de planeamiento general.



- a).- Al establecer la ordenación del suelo urbano, deberán definir y regular sus características respetando, excepto en ámbitos sujetos a reforma interior, las del tejido preexistente (tipología básica continua o aislada, régimen de alturas, respetando o reduciendo el consolidado mayoritariamente, régimen de usos globales que caracterice actualmente cada zona y su intensidad que será, como máximo, la que resulte de la ordenación preexistente).
- b).- La ordenación de las zonas turísticas se ajustará a los siguientes criterios:
- Preservarse de la transformación los terrenos situados en las cotas más altas de los terrenos, determinando su inedificabilidad o su calificación como espacio libre.
 - Determinarse la inedificabilidad de los terrenos con pendiente superior al 40 % y, en los terrenos con pendientes entre el 20 y el 40 %, posibilitar, adaptadas a la topografía, las construcciones de sólo 1 planta de altura, excepto cuando no sea posible, por las características del tejido delimitado o el grado de consolidación de derechos. En este caso, se habrán de establecer reglas para la ordenación de la edificación que aseguren la minimización de su impacto (limitaciones de altura, volumen y determinaciones sobre su distribución), reglas para aterrizar los espacios libres de parcela o determinaciones sobre la reforestación de los mismos, y ordenanzas que obliguen a la restitución del arbolado suprimido.
 - Incorporarse a la ordenación como espacio libre las masas forestales más valiosas, incorporando ordenanzas que garanticen su conservación.
- c).- Suelo urbano destinado a uso industrial y de servicios.
- Su acotación física y perceptiva deberá guardar relación con el tejido urbano del ámbito en el cual se inserta y, cuando no sea posible, se procurará la disposición de espacios de transición, con pantallas vegetales de la magnitud y disposición adecuadas, que minimicen el impacto tipológico de las edificaciones destinadas a estos usos.
 - Se determinarán las características estéticas de las edificaciones teniendo en cuenta su grado de percepción desde el viario de sistema general circundante.
 - Se definirá específicamente el tratamiento de los espacios de borde a fin de que sean elementos de armonización y no de discordancia o singularización, fundamentalmente mediante la previsión de las pantallas vegetales antes citadas.

2.4.- Condiciones de las licencias en suelo urbano.

Las licencias de edificación en suelo urbano están condicionadas a que la parcela cumpla la condición de solar, es decir al suelo que se encuentra definido como urbano a las presentes Normas Subsidiarias o que resulte de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo correspondiente, apto para la edificación y que reúna los siguientes requisitos:

- Haber cumplido con las condiciones de parcelación o reparcelación urbanística en el caso en que estas fueran necesarias.
- Tener señaladas las alineaciones y rasantes.
- Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales mediante red pública de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- Tener pavimentada la calzada y encintado de las aceras en las vías a las cuales dé frente.

Cuando en una zona determinada, las infraestructuras descritas en esta norma, no existan o no alcancen el nivel de suficiencia, se deberá denegar la autorización de cualquier construcción que suponga incremento del número de viviendas, alojamientos turísticos o nueva edificación. No obstante, de acuerdo con la legislación vigente, se podrá obtener licencia ejecutando o avalando la ejecución de los

servicios inexistentes o insuficientes, aunque no podrán ocuparse las edificaciones hasta su finalización, recepción y cesión pública.

2.5.- Condiciones de la Ley de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible.

2.5.1.- Constituyen el suelo urbano, según el artículo 1 de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, los terrenos que cumplen con alguna de las siguientes condiciones:

- a).- Los terrenos que el planeamiento urbanístico incluye de manera expresa en esta clase de suelo porque, habiendo sido legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano, tienen todos los servicios urbanísticos básicos o bien se encuentran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación de al menos dos terceras partes de su superficie edificable. El simple hecho de que el terreno linde con carreteras y vías de conexión interlocal y con vías que delimitan el suelo urbano no comporta que el terreno tenga la condición de suelo urbano.
- b).- Los terrenos que, en ejecución del planeamiento urbanístico, alcanzan el grado de urbanización que éste determina.

2.5.2.- Servicios urbanísticos básicos:

- a).- La red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal.
- b).- Las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento.
- c).- El suministro de energía eléctrica.

Estos servicios deberán tener las características adecuadas para el uso del suelo previsto por el planeamiento urbanístico que lo clasifica.

2.5.3.- Condiciones del suelo urbano consolidado y no consolidado.

La Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08), en relación con el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (BOE n. 154, de 26.06.08), ha definido los siguientes conceptos:

a).- Suelo urbano consolidado.

1. Los terrenos que tienen la condición de solar por cumplir con las siguientes condiciones:

- Estar clasificados como suelo urbano apto para la edificación según su calificación urbanística.
- Estar urbanizados de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico y, si éste no las especifica, que dispongan como mínimo de: Red viaria con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, red de abastecimiento de agua y alcantarillado, suministro de energía eléctrica. Además, que confronten con vía pública que cuente con alumbrado público y esté íntegramente pavimentada incluido los pasos peatonales.
- Si el planeamiento las define, tener señaladas alineaciones y rasantes.
- Ser susceptibles de licencia de edificación inmediata por no estar incluidos en un sector sujeto a un plan especial de mejora urbana, ni en un polígono de actuación urbanística pendiente de desarrollo, ni que por edificarlos se hayan de ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías con la finalidad de regularizar alineaciones o completar la red viaria.

2. Los terrenos a los que solo falta para lograr la condición de solar, señalar las alineaciones o las rasantes.

b).- Suelo urbano no consolidado.

1. El que no reúne las condiciones de el urbano consolidado.

2. El suelo urbano consolidado que deviene en no consolidado cuando el planeamiento general lo somete a actuaciones de transformación urbanística, incorporándolo a sectores sujetos a un plan especial de mejora urbana o a polígonos de actuación urbanística, excepto:

- Los terrenos a los que solo falta para lograr la condición de solar, señalar las alineaciones o las rasantes.
- Cuando como consecuencia de una nueva ordenación deje de cumplir las siguientes condiciones: Tener señaladas alineaciones y rasantes y/o que para edificarlos se deban ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías con la finalidad de regularizar alineaciones o completar la red viaria.

3. Las actuaciones de transformación urbanística en el suelo urbano no consolidado o consolidado que deviene en no consolidado, de acuerdo con el Real decreto legislativo 2/2008 (artículos 14 y 16), podrán ser:

3.1. Actuaciones de urbanización:

- Las de nueva urbanización que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
- Las que tengan como objeto reformar o renovar de forma integral la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.

3.2. Actuaciones de dotación:

- Las que tengan como objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística en una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

4. Cuando esté integrado en una unidad de actuación o de ejecución, deberá destinarse como mínimo a viviendas sujetas a un régimen de protección pública el 30 % de la edificabilidad de uso residencial, concretándose por el artículo 14 del texto refundido que tal exigencia resultará aplicable a las actuaciones de urbanización o a las de reforma integral de la urbanización pero no a las de dotación, siempre que éstas no incluyan actuaciones de reurbanización que supongan la reforma integral del ámbito

5. Cuando esté integrado en una unidad de actuación o de ejecución, deberá entregarse al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización y con destino al patrimonio público del suelo, el 15 % del suelo correspondiendo al porcentaje de la edificabilidad media ponderada concretándose por el artículo 14 del texto refundido que tal exigencia resultará plenamente aplicable a las actuaciones de urbanización o a las de reforma integral de la urbanización pero que, en el caso de las de dotación, el porcentaje de aprovechamiento a ceder se referirá a la diferencia entre el fijado y el hasta entonces vigente.



6. Las determinaciones anteriores han sido, además, moduladas por el Decreto Ley 1/2009, de 30 de enero, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears, que señala que, excepcionalmente, el Consell de Formentera podrá autorizar la no sujeción a la reserva citada en el apartado a., o su reducción, así como la reducción hasta un 10 % del porcentaje previsto en el apartado b. en los ámbitos de actuación que se encuentren en alguna de las circunstancias siguientes:

- a. Que se trate de una zona turística no incluida en el ámbito de un Plan de ordenación de la oferta turística, para la que el plan territorial insular determine su reordenación, y siempre que ésta implique una reducción del aprovechamiento urbanístico respecto del existente con anterioridad.
- b. Que más del 50% de la superficie del ámbito de actuación tenga que destinarse a dotaciones públicas con la obligatoriedad de los propietarios de ceder gratuitamente los terrenos.
- c. Que se trate de ámbitos de actuación cuyo suelo lucrativo se destine predominantemente a uso residencial y su ejecución suponga la edificación de menos de 20 viviendas.
- d. Que se trate de suelos urbanos incluidos en unidades de actuación con delimitación aprobada a la entrada en vigor de esta ley, siempre que las edificaciones existentes en su ámbito supongan la ocupación de al menos el 60% del suelo lucrativo y sean adecuadas al planeamiento vigente

2.5.5.- Cumplimiento de las determinaciones de la Ley 4/2008, de 14 de mayo.

a).- Las NN.SS., en relación con la clasificación de suelo urbano, señalan:

- Recogen la delimitación de suelo urbano actualmente vigente.
- Incorporan a dicha clase los terrenos clasificados como suelo urbanizable por el planeamiento vigente, todos los cuales, en desarrollo del planeamiento aplicable, han alcanzado el grado de urbanización que éste determinaba.
- Incorporan a la clase de suelo urbano una serie de enclaves, hasta ahora clasificados como suelo rústico, cuya relación se expone a continuación, junto con la justificación pormenorizada del cumplimiento de los requisitos que la Ley 4/2008, de 14 de mayo, señala.

b).- La relación de los terrenos a que el apartado anterior se refiere es la siguiente:

b.1).- Terrenos incluidos en la UA-01SG en el núcleo de Santa Gertrudis, consistentes en una franja de terrenos de 10.950 m² de superficie colindante con vial dotado de todos los servicios y que resultan calificados por las NN.SS. como espacio libre público (EL-P). Se incluyen en la delimitación del suelo urbano en aplicación del criterio de existencia de los servicios urbanísticos básicos.

b.2).- Terrenos incluidos en la UA-02SG en el núcleo de Santa Gertrudis, consistentes en una pieza de 15.243 m² de superficie colindantes con vial dotado de todos los servicios y que resultan calificados por las NNSS como zona de equipamiento deportivo (EQ-E). Se incluyen en la delimitación del suelo urbano en aplicación del criterio de existencia de los servicios urbanísticos básicos.

b.3).- Terrenos incluidos en la UA-02PV, al E. del núcleo de Puig den Valls, con una superficie de 22.403 m² y colindantes con las instalaciones deportivas municipales, incorporados a fin de conseguir los terrenos en que ubicar el futuro polideportivo de Puig den Valls y que resultan calificados por las NNSS como zona deportiva (EQ-E), espacio libre público (EL-P), zona extensiva (E-P2) y zona de volumetría específica (VE). Se incluyen en la delimitación del suelo urbano al constituir una pieza de terrenos que:

- Aún necesitada de definición de su ordenación pormenorizada, cuenta en su perímetro con los servicios urbanísticos básicos.
- Se inserta en una zona delimitada por sistema general viario en la que el porcentaje de consolidación por la edificación es de un 77 %, superior a los 2/3 de su superficie edificable.



48



103048

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

- b.4).- Terrenos incluidos en la UA-06PV, al O. del núcleo de Puig den Valls, con una superficie de 14.650 m² e incorporados a fin de conseguir terrenos destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y a incrementar la dotación de zonas verdes del núcleo. Resultan calificados como espacio libre público (EL-P), zona Extensiva residencial plurifamiliar 2 (E-P2) con destino a vivienda sometida a régimen de promoción pública, viario y aparcamiento. Se incluyen en la delimitación del suelo urbano al constituir una pieza de terrenos que:
- Aún necesitada de definición de su ordenación pormenorizada, cuenta en su perímetro con los servicios urbanísticos básicos.
 - Se inserta en una zona delimitada por sistema general viario en la que el porcentaje de consolidación por la edificación es de un 68 %, superior a los 2/3 de su superficie edificable.
- b.5).- Terrenos correspondientes a la corrección de límites de la delimitación del núcleo de Miramar-Bellavista a fin de ajustar dicha delimitación a la realidad física de los terrenos. No supone incremento de la superficie de suelo urbano.
- b.6).- Terrenos municipales a la trasera de la EDAR del núcleo de Santa Eulària, con una superficie de 4.766 m², calificados en su totalidad como zona de infraestructura (IS) y destinados a la instalación de la EDAM. Se incluyen en la delimitación del suelo urbano en aplicación del criterio de existencia de los servicios urbanísticos básicos.
- b.7).- Terrenos colindantes con las instalaciones deportivas municipales al NE del núcleo de Santa Eulària e incorporados a fin de ampliarlas.
- b.8).- Terrenos incluidos en la UA-11 (estación de autobuses), con una superficie total de 43.135 m² (EQ-Transportes: 19.770 m² y EQ-MD: 7.526 m²) y colindantes con la zona de Can Sansó, destinados a ubicar la futura estación de autobuses. Se incluyen en la delimitación del suelo urbano en aplicación del criterio de existencia de los servicios urbanísticos básicos.
- b.9).- Terrenos incluidos en la UA-10 (vial del río), con una superficie total de 14.727 m², destinados a resolver adecuadamente el remate del tejido urbano. Se incluyen en la delimitación del suelo urbano al constituir una pieza de terrenos que:
- Aún necesitada de definición de su ordenación pormenorizada, cuenta en su perímetro con los servicios urbanísticos básicos.
 - Se inserta en una zona delimitada por sistema general viario en la que el porcentaje de consolidación por la edificación es superior a los 2/3 de su superficie edificable.
- b.10).- Además de los anteriores, se incluyen pequeñas piezas de borde de los tejidos consolidados:
- Ya ocupados completamente por edificación: Parcela del bar Can Toni en Ca Na Negreta, parcelas a la entrada de Cala Llonga en que existen dos viviendas construidas, parcelas colindantes con la zona industrial de Puig den Valls ocupadas por Muebles La Fàbrica.
 - Dotadas de todos los servicios urbanísticos básicos: sistema general de biomasa y parcelas que rematan el tejido de Siesta.
 - Colindantes con zona ya clasificada y destinadas a espacio libre público en Cala Pada.
 - La parcela destinada a la construcción de la escoleta de San Carlos.
- c).- En relación con la obligatoriedad de reserva del 30 % de la superficie edificable de uso residencial asignada al suelo no consolidado por la edificación e incluido en unidad de actuación para vivienda sujeta a un régimen de protección pública que permita establecer, al menos, su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso, las NNSS cumplimentan tal requisito:

- Asignado las actuaciones contempladas para el desarrollo de cada una de las unidades de actuación delimitadas a una de las dos clases de actuaciones de transformación urbanística contempladas por el artículo 14 del R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo: Actuaciones de urbanización y actuaciones de dotación.
- Calculando el techo residencial resultante de las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 10.1.b del citado R.D.L. 2/2008: 8.498 m².
- Reservando de forma global para tal uso un total de 23.604 m² de terrenos en el núcleo de Puig den Valls, con un techo edificable de 15.369,80 m², que prácticamente duplica el techo residencial antes calculado.

2.6.- Criterios de las Normas Subsidiarias para el suelo urbano.

2.6.1.- Delimitación del suelo urbano.

La delimitación del suelo urbano se ajusta estrictamente, con las salvedades que a continuación se señalarán, a la definida en las NN.SS. vigentes y cuyo ajuste por tanto a los requisitos legales exigidos para la clasificación se justificaron en dicho instrumento de planeamiento, con los reajustes derivados de su adaptación a la nueva base cartográfica digital y de las correcciones introducidas como consecuencia del ajuste de límites a los parcelarios catastrales actualizados, correcciones todas ellas que no influyen en el cumplimiento de los requisitos antes citados.

- a).- Se trata pues de una delimitación de carácter restrictivo, que básicamente incorpora a tal clase de suelo tan sólo los terrenos que, en la terminología del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, constituyen suelo urbanizado.

1. No se incluyen los terrenos que no tienen los servicios que la Ley 4/2008, de 14 de mayo, exige y, sin perjuicio de que una modificación de planeamiento o plan especial los pueda incorporar, tampoco los que no alcanzan el grado de consolidación por la edificación exigido, según la ordenación que las NN.SS. establecen.

2. La colindancia con viales que constituyen el límite de suelo urbano, de acuerdo con la Ley 4/2008, de 14 de mayo, no es condición suficiente para su incorporación al suelo urbano.

3. Salvo que una norma con rango de Ley lo determine, de acuerdo con la jurisprudencia del TSJIB, no se incorporan al suelo urbano los terrenos actualmente calificados como APT de costas aún cuando reúnan las condiciones básicas exigibles para su clasificación.

- b).- Son excepciones a lo señalado en el apartado anterior las siguientes incorporaciones de terrenos a la clase de suelo urbano, cuya superficie total asciende a 13,92 has y de las que se incluye en anexo la justificación pormenorizada de su clasificación:

- Terrenos incluidos en la UA-01SG en el núcleo de Santa Gertrudis. Corresponde a una franja de terrenos de 10.275 m² de superficie colindante con vial dotado de todos los servicios y calificados como espacio libre público ELP. Se incluyen en una unidad de actuación junto con la totalidad de los terrenos calificados como ELP y ELPR en la actuación de Ca Na Pujoleta, entre ellos los terrenos ubicados al interior de la manzana colindante que, desde su actual calificación de espacios libres públicos ELP, pasan a tener la calificación de espacios libres privados, suponiendo tal modificación un incremento de la superficie calificada como EL-P y una mejor ubicación de la misma, al facultar, además de las funciones propias de los terrenos así calificados, una función de protección de las visuales del núcleo.
- Terrenos incluidos en la UA-02SG en el núcleo de Santa Gertrudis. Corresponden a unos terrenos de 14.996 m² de superficie colindantes con el núcleo por el norte, calificados en su totalidad como zona de equipamiento deportivo EQ-E, a los que se quieren trasladar las instalaciones deportivas del núcleo. Se

- incluyen para su obtención en una unidad de actuación junto con parte de los terrenos actualmente calificados para equipamiento deportivo, el resto de los cuales pasan a ser calificados como EQ-MD.
- Terrenos incluidos en la UA-02PV, al E del núcleo de Puig den Valls, con una superficie de 19.663 m2 y colindantes con las instalaciones deportivas municipales, incorporados a fin de conseguir los terrenos en que ubicar el futuro polideportivo de Puig den Valls. De ellos una superficie de 9.574 m2 se califica como EQ-E, 877 m2 como EL-P, 1.018 m2 como zona extensiva P-2 y 7.808 m2 como zona de volumetría específica E-VE.
 - Terrenos incluidos en la UA-06PV, al O del núcleo de Puig den Valls, con una superficie de 15.030 m2 y plenamente integrados en la malla urbana preexistente, incorporados a fin de conseguir terrenos destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y a incrementar la dotación de zonas verdes del núcleo. De ellos, una superficie de 7.564 m2 se califican como espacio libre público ELP, 5.936 m2 como Extensiva residencial plurifamiliar 2 (E-P2) todos ellos con destino a vivienda sometida a régimen de promoción pública y 1.440 m2 se califican como viario y aparcamiento.
 - Terrenos correspondientes a la corrección de límites de la delimitación del núcleo de Miramar-Bellavista a fin de ajustar dicha delimitación a la realidad física de los terrenos. No supone incremento de la superficie de suelo urbano.
 - Terrenos municipales calificados en su totalidad como zona de infraestructura IS y destinados a la instalación de la EDAM, colindantes con la trasera de la EDAR del núcleo de Santa Eulària y con una superficie de 4.766 m2.
 - Terrenos con una superficie de 19.268 m2 y colindantes con las instalaciones deportivas municipales al NE del núcleo de Santa Eulària e incorporados a fin de ampliarlas.
 - Terrenos incluidos en la UA-11 (estacion de autobuses), con una superficie total de 43.126 m2 y colindantes con la zona de Can Sansó. Se incorporan a fin de obtener una gran pieza de equipamiento público en la que se ubicará la futura estacion de autobuses prevista en el PDS de transportes. Las NN.SS. los califican como zona residencial extensiva E-VE, y zona de equipamiento municipal diverso EQ-MD.
 - Terrenos incluidos en la UA-10 (vial del río), con una superficie total de 12.109 m2, que se incorporan a fin de rematar adecuadamente el tejido urbano en su colindancia con la zona del río de Santa Eulària y procurar una salida viaria al tejido urbano colindante. Las NN.SS. los califican como zona residencial extensiva E-VE, viario y espacio libre público.
- c).- La delimitación incorpora asimismo la totalidad de terrenos hasta ahora clasificados como suelo urbanizable con Plan parcial aprobado de los sectores que a continuación se relacionan, al derivarse de la fase de información y diagnóstico la total compleción de la ejecución de las determinaciones básicas de su desarrollo, con independencia de la inclusión de algunos o parte de ellos en ámbitos de planeamiento de desarrollo o de gestión a fin de plantear determinadas modificaciones en la ordenación, garantizar el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución o, en su caso, la incorporación puntual de alguna infraestructura para completar los servicios de urbanización.

Dicha incorporación no supone, de facto, alteración alguna del régimen e intensidades hasta ahora aplicado a dichos terrenos, que mantienen las condiciones y parámetros de la ordenación vigente en la actualidad.

Los sectores así reclasificados son los siguientes:

1. Sectores residenciales o turísticos costeros:

- Es Figueral
- Cala Llenya
- S'Argamassa
- Ca's Capitá-Es Faraió



- Roca Llisa
- Cap Martinet
- Es Pouet

2. Sectores residenciales de interior:

- Ca'n Bassó
- Puig de'n Celleras
- S'Olivera

3. Sectores industriales:

- Ca Na Palava

d).- En lo que respecta a los terrenos pertenecientes a los sectores que en el punto 2.5.5 del anejo I del PTI se relacionan:

- Con independencia de la inclusión en anejo de la justificación que el PTI exige, en aplicación de las determinaciones de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, las NN.SS. recogen la clasificación como suelo rústico con la calificación de ANEI de los terrenos incluidos en el antiguo sector de Calas del Sur.
- En desarrollo de las determinaciones del PTI y una vez confirmada en la fase de información, tal y como en anexo se detalla, la concurrencia en los mismos de las circunstancias que en la Memoria de dicho instrumento se concretan, las NN.SS. confirman la reclasificación como suelo rústico de los terrenos pertenecientes al sector de Sòl d'en Serrá

2.6.2.- Criterios generales de la ordenación.

a).- La ordenación de los terrenos asignados a la clase de suelo urbano que las NN.SS. efectúan, recoge asimismo, con las salvedades puntuales que se especifican, las determinaciones y alineaciones (salvo las señaladas en color rojo en la documentación gráfica) de las NN.SS. vigentes, aplicando pues los criterios básicos que en las mismas se definen:

Tratamiento diferenciado de los núcleos del término municipal:

- Destinados básicamente a residencia permanente no extensiva, en que las distintas calificaciones otorgadas procuran reflejar las tipologías mayoritariamente existentes y destinadas a usos unifamiliares, de dos viviendas por parcela o plurifamiliares, ajustando los parámetros urbanísticos a las características de los tejidos preexistentes.
- Ubicados en zonas de residencia extensiva o destinados a usos básicamente turísticos, en los que se califican como de uso de uso turístico y con condiciones tipológicas acordes al mismo, las parcelas en que se ubican los establecimientos turísticos existentes y se califican transitoriamente mediante tipologías destinadas al uso de vivienda unifamiliar, o al uso comercial en el núcleo de Es Canar que se estima más acorde con las características del tejido, el resto de los terrenos con uso lucrativo. En éstos núcleos y a fin de garantizar, aún en el régimen transitorio, la obtención de los terrenos dotacionales contemplados, se incluyen éstos en ámbitos de gestión cuya delimitación y características podrán ser revisados por los correspondientes Planes especiales.

En lo que respecta a la ordenación específica de los núcleos de Santa Eulària, Cala Llonga y Santa Gertrudis:

- Mantenimiento en Santa Eulària de las características de los desarrollos compactos con tipologías intensivas; incorporación de las determinaciones del Plan especial de los terrenos que constituye el

entorno del auditorio; previsión de un nuevo vial de conexión entre la zona del puerto deportivo y el casco de Santa Eulària; reducción de alturas en la UA1; incremento del grado de protección del entorno del Puig de Missa, incorporando el ámbito que debe ser objeto de Plan especial y recalificando como zona verde y zona de aparcamiento una zona hasta ahora calificada de equipamiento dentro de la antigua UA2; calificación para uso unifamiliar de las zonas paisajísticamente sensibles que configuran el entorno montañoso del núcleo de Santa Eulària: la zona de Montañas Verdes y Buenavista y la zona de borde al norte del núcleo de Santa Eulària, así como de la totalidad de núcleos dispersos en el entorno de dicho núcleo.

- Revisión del criterio de las NN.CC. y SS. vigentes en lo que al mantenimiento en Cala Llonga del núcleo de uso plurifamiliar consolidado, que pasa a ser ordenado con idéntico criterio que el resto de núcleos turísticos
- Mantenimiento en los ámbitos sometidos a protección de los núcleos de Jesús, Sant Carles y Santa Gertrudis de la ordenación que sus respectivos Planes Especial de Protección establecen, con las modificaciones puntuales de la ordenación que mas adelante se especifican.

En lo que respecta a los núcleos correspondientes a antiguos sectores de suelo urbanizable ahora reclasificados, se aplican idénticos criterios que los antes señalados:

- Respetando las determinaciones del respectivo planeamiento parcial en los núcleos de residencia permanente de Ca'n Bassó y Puig d'en Celleràs, pero introduciendo en las zonas de desarrollos extensivos la limitación en cuanto al volumen máximo de los edificios que se define con carácter general en todo tipo de suelo.
- Revisando, con disminución de la edificabilidad asignada, la ordenación establecida para el núcleo de residencia permanente de S'Olivera.
- En las zonas turísticas correspondientes a los núcleos de Cap Martinet, Roca Llisa, S'Argamassa, Cala Llenya y Es Figueral, calificando como de uso turístico y con condiciones tipológicas acordes al mismo las parcelas en que se ubican los establecimientos turísticos existentes y calificando mediante tipologías destinadas al uso de vivienda unifamiliar el resto de los terrenos no dotacionales.

Caso específico en ésta clase de terrenos son:

- En el núcleo de Santa Eulària, los pertenecientes al antiguo sector de Ca's Capitá-Es Faralló que constituye su extensión natural y en el que se respetan las determinaciones del correspondiente Plan parcial, con excepción de las modificaciones introducidas por el Plan especial de accesos e infraestructura viaria al auditorio y centro cultural de Santa Eulària y la reordenación de los terrenos incluidos en la UA-07SE.
- Los correspondientes al antiguo sector de Es Pouet, en que se definen sus condiciones específicas de ordenación de acuerdo con las definidas para el mismo en el punto 2.5.4 del Anejo I del PTI.

En lo que respecta a los terrenos destinados a uso industrial o de equipamiento y servicios, se asignan calificaciones que recogen las condiciones tipológicas en base a las cuales se ha efectuado su desarrollo y, en el caso específico de los terrenos del antiguo sector de Ca Na Palava, se mantiene la ordenación definida por el correspondiente Plan Parcial.

- b).- Con independencia de lo que resulte de la obligatoria reserva legal de terrenos destinados a tales fines, las Normas introducen, en parcelas asignadas a distintas calificaciones residenciales en el núcleo de Puig den Valls, cuya superficie conjunta asciende a 18.181 m², la subcalificación HPP o la obligación convenida de tal uso, que determina el obligatorio destino de las mismas a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, con un techo total construido de 13.529 m².
- c).- Las presentes NN.SS. contemplan tres tipos de planes especiales:



- Planes especiales de protección del patrimonio: Puig de Missa y los BICS de S'Argentera, S'Argamassa y Canal den Martí.
- Planes especiales de reforma interior: Can Sire y sa Rota den Pere Cardona.
- Planes especiales de las zonas turísticas: Su objeto es mejorar las condiciones de la ordenación actual y adaptarlas a las determinaciones del POOT. Desarrollarán la ordenación definitiva de los núcleos costeros residenciales y turísticos siguientes: Ses Torres-Cap Martinet, Roca Llisa, Cala Llonga, Siesta, Cala Pada-S'Argamassa, Es Canar y Punta Arabí, Cala Llenya y Es Figueral, con las finalidades que en la normativa se expresan y rigiendo con carácter transitorio y hasta tanto éstos no entren en vigor, la normativa que las NN.SS. establecen, de acuerdo con los criterios antes expresados.

Por otra parte, las NNSS modifican puntualmente las determinaciones de los planes especiales de protección de Jesús, San Carlos y Santa Gertrudis, contemplando actuaciones que suponen mejoras en la actual ordenación y en las características de los conjuntos:

- Previendo en el núcleo de Jesús la reordenación de los terrenos incluidos en la UA-01J a fin de crear una gran zona de equipamientos al otro lado de la travesía y sin afección a las visuales del conjunto histórico de la iglesia.
- Previendo en el núcleo de San Carlos y mediante la actuación contemplada en la UA-02SC un vial alternativo a la travesía actual, que facultará la peatonalización del entorno de la iglesia y la sustitución de las actuales zonas de aparcamiento
- Previendo en el núcleo de Santa Gertrudis y mediante las actuaciones contempladas en las UAs 02SG, 03SG, 04SG y 05SG la creación de una serie de espacios libres públicos y equipamientos que configurarán un entramado urbano de mayor calidad.

2.6.3.- Calificaciones.

- a).- A efectos de la aplicación de los citados criterios, las NN.SS., al igual que las NN.SS. provisionales vigentes, contemplan con carácter general:

- 17 calificaciones destinadas a uso residencial, en cuya denominación ahora se precisa su carácter de asignadas a tipologías intensivas o extensivas
- 4 calificaciones para la regulación del uso turístico
- 2 calificaciones para usos industriales y de servicios
- 8 calificaciones para usos dotacionales
- 2 calificaciones para el uso de espacio libre
- 1 calificación para el uso de infraestructura.

- b).- Las calificaciones destinadas a uso residencial son las que se relacionan a continuación conjuntamente con la definición de sus características básicas:

1. Tipología intensiva.

- Casco antiguo 1 (CA1): Ámbitos sujetos a la formulación de Plan especial en los que resultan de aplicación las determinaciones de éstos.
- Casco antiguo 2 (CA2): Edificación continua entre medianeras; altura y profundidad edificable señalada en planos; parcela mínima 200 m²; índices de intensidad de uso ahora ajustados a las alturas máximas posibles 1 vivienda/25 m² en PB+2, 1 vivienda/20 m² en PB+3 y 1 vivienda/15 m² para PB+4
- Intensiva 1 (I1): Edificación continua entre medianeras; altura y profundidad edificable señalada en planos; parcela mínima 200; índices de intensidad de uso ahora ajustados a las alturas máximas posibles 1 vivienda/20 m² en PB+3 y 1 vivienda/15 m² en PB+4.

2. Tipología extensiva.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

- Extensiva plurifamiliar 1 (E-P1): Edificación aislada; 0,50 m²/m²; 30 % ocupación; índice de intensidad de uso 1 vivienda/200 m² y máximo de 2 viviendas/parcela; parcela mínima 800 m²; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 2.100 m³.
- Extensiva plurifamiliar 2 (E-P2): Edificación aislada; 0,80 m²/m²; 40 % ocupación; índice de intensidad de uso 1 vivienda/200 m² y máximo de 2 viviendas/parcela; parcela mínima 800 m²; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 2.100 m³.
- Extensiva plurifamiliar 3 (E-P3): Edificación aislada; 0,80 m²/m²; 40 % ocupación; índice de intensidad de uso 1 vivienda/150 m²; parcela mínima 800 m²; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 10.000 m³.
- Extensiva plurifamiliar 4 (E-P4): Edificación aislada; 1,00 m²/m²; 40 % ocupación; índice de intensidad de uso 1 vivienda/120 m²; parcela mínima 800 m²; 3 plantas de altura; volumen máximo por edificio 10.000 m³.
- Extensiva plurifamiliar 5 (E-P5): Edificación aislada; 0,70 m²/m²; 30% ocupación; índice de intensidad de uso 1 vivienda/170 m²; parcela mínima 800 m²; 3 plantas de altura; volumen máximo por edificio 5.000 m³.
- Extensiva plurifamiliar 6 (E-P6): Edificación aislada; 1,00 m²/m²; 30 % ocupación; índice de intensidad de uso 1 vivienda/120 m²; parcela mínima 800 m²; 5 plantas de altura; volumen máximo por edificio 15.000 m³.
- Extensiva unifamiliar 1 (E-U1): Edificación aislada; 0,50 m²/m²; 30% ocupación; índice de intensidad de uso 1 vivienda/400 m²; 1 vivienda/parcela; parcela mínima 400 m²; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 1.500 m³.
- Extensiva unifamiliar 2 (E-U2): Edificación aislada; 0,60 m²/m²; 40% ocupación; índice de intensidad de uso 1 viv/400 m²; 1 vivienda/parcela; parcela mínima 400 m²; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 1.500 m³.
- Extensiva unifamiliar 3 (E-U3): Edificación aislada; 0,15 m²/m²; 20% ocupación; índice de intensidad de uso 1 viv/600 m²; 1 vivienda/parcela; parcela mínima 600 m²; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 1.500 m³.
- Extensiva unifamiliar 4 (E-U4): Edificación aislada; 0,50 m²/m²; 30% ocupación; índice de intensidad de uso 1 viv/800 m²; 1 vivienda/parcela; parcela mínima 800 m²; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 1.500 m³.
- Extensiva unifamiliar 5 (E-U5): Edificación aislada; 0,30 m²/m²; 30% ocupación; índice de intensidad de uso 1 viv/1000 m²; 1 vivienda/parcela; parcela mínima 1.000 m²; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 1.500 m³.
- Extensiva unifamiliar 6 (E-U6): Edificación aislada; 0,25 m²/m²; 25% ocupación; índice de intensidad de uso 1 viv/1200 m²; 1 vivienda/parcela; parcela mínima 1.200 m²; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 1.500 m³.
- Extensiva unifamiliar 7 (E-U7): Edificación aislada; 0,10 m²/m²; 10% ocupación; índice de intensidad de uso 1 viv/2000 m²; 1 vivienda/parcela; parcela mínima 2.000 m²; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 1.500 m³.
- Edificación en volumetría específica (VE), asignada a terrenos incluidos en UA y cuyas características vienen definidas en las correspondientes fichas.

En las zonas unifamiliares extensivas, se introduce ahora la posibilidad de construcción de varias viviendas unifamiliares aisladas en una única parcela, previo Estudio de detalle que defina la ubicación de los volúmenes y los correspondientes viales interiores, y respetando la totalidad de parámetros de la calificación asignada.

c).- Las calificaciones relacionadas con el uso de alojamiento turístico, todas ellas correspondientes a la tipología de edificación extensiva, son:

- Extensiva turística 1 (E-T1): Aldea turística; 1 m²/m²; 50% ocupación; índice de intensidad de uso 1 plaza/60 m²; parcela mínima 2.500 m²; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 2.500 m³.



00055

- Extensiva turística 2 (E-T2): Edificación aislada; 0,60 m²/m²; 30% ocupación; índice de intensidad de uso 1 plaza/60 m²; parcela mínima 800 m²; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 5.000 m³.
- Extensiva turística 3 (E-T3): Edificación aislada; 1 m²/m²; 30% ocupación; índice de intensidad de uso 1 plaza/60 m²; parcela mínima 1.200 m²; 5 plantas de altura; volumen máximo por edificio 25.000 m³.
- Extensiva turística 4 (E-T4): Edificación aislada; 0,12 m²/m²; 10% ocupación; índice de intensidad de uso 1 plaza/60 m²; parcela mínima 10.000 m²; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 10.000 m³.

d).- Las calificaciones definidas para el uso industrial y de servicios son:

- Industrial ID-1 (correspondiente a la antigua calificación 40.a y manteniendo idénticos parámetros): Edificación aislada; 1,67 m²/m²; 50% ocupación; parcela mínima 1.200 m²; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 10.000 m³; vivienda sólo para guarda
- Industrial ID-2 (correspondiente a la antigua calificación 40.b y manteniendo idénticos parámetros): Edificación continua; 1,20 m²/m²; 60% ocupación; parcela mínima 400 m²; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 2.100 m³; vivienda compatible en planta alta.

e).- Las calificaciones relacionadas con el uso terciario y dotacional son las calificadas como Comercial (antigua 50.1) y equipamientos (EQ). Todas ellas se ordenan en base a las mismas condiciones y parámetros: Edificación aislada; 1 m²/m²; 50% de ocupación; parcela mínima 800 m²; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 5.000 m³; vivienda solo para el guarda. Son excepción a dichas condiciones las fijadas para los equipamientos deportivos EQ-E, en algunos de los cuales tan sólo se permiten instalaciones descubiertas y para los que se fijan las siguientes condiciones: Edificación aislada; 0,1 m²/m²; 15% de ocupación; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 1.500 m³; vivienda solo para el guarda

En cuanto a los usos pormenorizados de los equipamientos, se indican en planos con carácter indicativo para las parcelas de dominio público (en las que podrán implantarse cualquiera de los permitidos con carácter general en la calificación EQ) y con carácter vinculante para el resto de casos.

f).- Las calificaciones correspondientes a los espacios libres son:

- Espacio libre público EL-P (correspondiente a la antigua calificación 61.a).
- Espacio libre privado EL-PR (correspondiente a la antigua calificación 61.b).

g).- Se contempla para las zonas de infraestructura y resto de servicios la calificación única IS (antigua calificación IC): Edificación aislada; 1 m²/m²; 50% de ocupación; parcela mínima 800 m²; 2 plantas de altura; así como una calificación específica para las estaciones de servicio (ES): Edificación aislada; 0,7 m²/m²; 40% de ocupación; parcela mínima 1.000 m² y 2 plantas de altura.

h).- En lo que a la definición del viario se refiere, las NN.SS. recogen las definidas por las NN.SS. vigentes con adaptación de las mismas a las que resultan de la cartografía actualizada.

i).- Por último, en lo que respecta a los antiguos sectores de suelo urbanizable, ahora clasificados como suelo urbano y cuya ordenación, con las puntualizaciones antes señaladas, se respeta, se regulan mediante la figura del suelo urbano con Plan parcial incorporado.

2.6.4.- Ordenación específica de los distintos núcleos del suelo urbano.

1. Núcleo de Sant Carles.

a).- Su ordenación se ajusta, con las salvedades que a continuación se señalan, a la definida por el Plan



especial de protección definitivamente aprobado en fecha 25.01.08 y, fuera del ámbito de éste, por las NN.SS. vigentes.

b).- Las calificaciones, además de las dotacionales, son las siguientes:

- Extensiva plurifamiliar 3 (E-P3)
- Extensiva unifamiliar 4 (E-U4)
- Casco antiguo 1 (CA-1 y CA-1*)

c).- La ordenación vigente resulta modificada en los siguientes aspectos:

- Previsión de un nuevo ELP en el límite E del núcleo en terrenos colindantes con instalaciones dotacionales
- Delimitación de la UA-01SC para obtención de dicho ELP
- Delimitación de la UA-02SC para obtención del ELP colindante con el cementerio y del vial a que se hará referencia.
- Ampliación de la zona de equipamiento municipal diverso (EQ-MD) prevista a fin de permitir la ubicación en ella de un centro polivalente.
- Previsión de un nuevo vial que solucione la circunvalación del centro del núcleo a fin de permitir su peatonalización.
- Reclasificación como SSGG EQ-MD de la parcela destinada a la construcción de la escoleta.
- Diversas correcciones de alineaciones.

2. Núcleo de Santa Gertrudis.

a).- Su ordenación se ajusta, con las salvedades que a continuación se señalan, a la definida por el Plan especial de protección definitivamente aprobado en fecha 02.03.07 y, fuera del ámbito de éste, por las NN.SS. vigentes.

b).- Las calificaciones, además de las dotacionales, son las siguientes:

- Intensiva 1 (I-1).
- Extensiva plurifamiliar 1 (E-P1).
- Extensiva unifamiliar 1 (E-U1).
- Volumetría específica (VE).

c).- La ordenación vigente resulta modificada en los siguientes aspectos:

- Previsión de un nuevo ELP en el límite SO del núcleo. Recalificación como ELPR del ELP interior a la manzana colindante. Delimitación de la UA-01SG para la obtención de la totalidad de espacios libres públicos de Ca Na Pujoleta.
- Recalificación como zona IS de la parcela en que se ubica la instalación de Telefónica.
- Reordenación de la manzana central con previsión de un espacio libre público interior y delimitación de la UA-03SG para su obtención.
- Reordenación de los terrenos colindantes con el actual equipamiento deportivo con traslado del mismo a los terrenos reclasificados incluidos en la nueva UA-02SG.
- Corrección de diversas alineaciones y delimitación de la UA-04SG para su obtención
- Recalificación de terrenos colindantes con el equipamiento escolar como EQ-MD y delimitación de la UA-05SG para su obtención.

3. Núcleo de Ca's Corb:

- a).- Su ordenación se ajusta a la definida por la NN.SS. vigentes.
- b).- Las calificaciones además de las dotacionales, son las siguientes:
- Extensiva unifamiliar 2 (E-U2).
 - Industrial 1 (ID-1).

4. Núcleo de Ca'n Negre:

- a).- Su ordenación se ajusta a la definida por la NN.SS. vigentes.
- b).- Las calificaciones, además de las dotacionales, son las siguientes:
- Extensiva unifamiliar 2 (E-U2).
 - Industrial 1 (ID-1).
 - Industrial 2 (ID-2).

5. Núcleo de Puig d'en Valls:

- a).- Su ordenación se ajusta, con las salvedades que a continuación se señalan, a la definida por la NN.SS. vigentes.
- b).- Las calificaciones, además de las dotacionales y de las propias de Plan Parcial de s'Olivera, son las siguientes:
- Extensiva plurifamiliar 2 (E-P2).
 - Extensiva plurifamiliar 4 (E-P4).
 - Extensiva unifamiliar 1 (E-U1).
 - Extensiva unifamiliar 4 (E-U4).
 - Volumetría específica (VE).

- c).- La ordenación vigente resulta modificada en los siguientes aspectos:

- Recalificación para construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública de una superficie de 3.656 m², hasta ahora calificados como ELP y colindantes con la actual dotación escolar.
- Reclasificación como suelo urbano de los terrenos incluidos en la UA-02PV a fin de obtener los terrenos para la construcción del futuro polideportivo.
- Delimitación de las UA-01PV, 04PV y 05PV a fin de garantizar la obtención de los espacios libres públicos en ellas incluidos.
- Delimitación de las UA-03PV con recalificación parcial de los terrenos incluidos a fin de garantizar la obtención de los diversos ELP a lo largo del torrente.
- Reclasificación como suelo urbano de los terrenos incluidos en la UA-06PV, delimitada para obtener terrenos destinados al uso de vivienda sometida a algún régimen de protección pública y garantizar la obtención del espacio libre incluido.
- Reordenación de los terrenos pertenecientes al sector de s'Olivera a fin de corregir las disfunciones detectadas en su normativa específica, con reducción de las edificabilidades asignadas y ampliación de los terrenos destinados a uso comercial.
- Inclusión en suelo urbano de la parcela ocupada por Muebles La Fábrica.

6. Núcleo de Ca'n Xiquet Pou:

- a).- Su ordenación se ajusta, con las salvedades que a continuación se señalan, a la definida por la NN.SS.



Handwritten signature or initials in blue ink.

Handwritten number "11058" in blue ink.

vigentes.

b).- Las calificaciones, además de las dotacionales, son las siguientes:

- Extensiva unifamiliar 4 (E-U4).
- Industrial 1 (ID-1).

c).- La ordenación vigente resulta modificada en los siguientes aspectos:

Recalificación como zona industrial ID-1 de terrenos hasta ahora calificados como E-U4 en que existen unas naves en funcionamiento.

7. Núcleo de Ca Na Palava-Ca'n Clavos:

a).- Su ordenación se ajusta a la definida por la NN.SS. vigentes.

b).- Las calificaciones, además de las dotacionales y de las propias de Plan Parcial de Ca Na Palava, son las siguientes:

- Industrial 1 (ID-1).

c).- La ordenación vigente resulta modificada en los siguientes aspectos:

- Previsión de un nuevo vial en el límite sur del núcleo para acceso a vivienda existente.

8. Núcleos de Ca Na Negreta y Ca'n Ramón:

a).- Su ordenación se ajusta, con las salvedades que a continuación se señalan, a la definida por la NN.SS. vigentes.

b).- Las calificaciones son las siguientes:

- Extensiva plurifamiliar 2 (E-P2).
- Industrial 1 (ID-1).
- Extensiva unifamiliar 2 (E-U2).

c).- La ordenación vigente resulta modificada en los siguientes aspectos:

- Previsión, con carácter transitorio y hasta no resulten definitivamente concretadas las soluciones viarias del triángulo de Jesús, de reserva viaria al O del núcleo de Ca Na Negreta y de la conexión con la actual carretera.
- Previsión de reserva para la ubicación de instalación de tratamiento de biomasa actualmente en tramitación, que se incluye en suelo urbano.
- Inclusión en suelo urbano de la parcela en que se ubica el bar Can Toni

9. Núcleo de Ca'n Fornet:

a).- Su ordenación se ajusta, con las salvedades que a continuación se señalan, a la definida por la NN.SS. vigentes.

b).- Las calificaciones, además de las dotacionales, son las siguientes:

- Extensiva unifamiliar 4 (E-U4).
- Extensiva unifamiliar 7 (E-U7).
- c).- La ordenación vigente resulta modificada en los siguientes aspectos:
 - Delimitación de la UA-01CF a fin de garantizar la obtención de los espacios libres públicos en ella incluidos, parte de los cuales se encontraban anteriormente calificados como EL-PR
 - Inclusión de terrenos contemplados en el PDSU y excluidos por error de la delimitación efectuada por las NNSS provisionales.

10. Nucleo de Jesús y Ca'n Bassó:

- a).- Su ordenación se ajusta, con las salvedades que a continuación se señalan, a la definida por el Plan especial de protección definitivamente aprobado en fecha 31.08.07 y, fuera del ámbito de éste, por las NN.SS. vigentes, que recogen las determinaciones del Plan parcial de Ca'n Bassó, con las precisiones, en su caso, que en la normativa se señalan.
- b).- Las calificaciones, además de las dotacionales y de las propias del Plan Parcial de Ca'n Bassó, son las siguientes:
 - Extensiva unifamiliar 2 (E-U2).
 - Extensiva plurifamiliar 2 (E-P2).
 - Extensiva plurifamiliar 4 (E-P4).
 - Volumetría específica (VE).
- c).- La ordenación vigente resulta modificada en los siguientes aspectos:
 - Delimitación de la UA-01J y recalificación de los terrenos en ella incluidos a fin de conseguir una gran zona dotacional en el centro del núcleo.
 - Remisión a la formulación de 3 Planes especiales de la ordenación de la zona de Can Sire.
 - Previsión, con carácter transitorio y hasta tanto no resulten concretamente definidas las previsiones viarias del triángulo de Jesús, de reserva viaria para la unión de las carreteras a Eivissa y Cala Llonga.
 - Recalificación como EL-PR de los espacios de protección del torrente.
 - Diversas correcciones de alineaciones.

11. Núcleo de Ca'n Lluís de Sa Rota, Puig de'n Celleras y Ca Na Ventura:

- a).- Su ordenación se ajusta, con las salvedades que a continuación se señalan, a la definida por la NN.SS. vigentes, que recogen las determinaciones del Plan parcial de Ca'n Celleras, con las precisiones, en su caso, que en la normativa se señalan.
- b).- Las calificaciones, además de las dotacionales y de las propias del Plan Parcial de Ca'n Celleras, son las siguientes:
 - Extensiva unifamiliar 7 (E-U7).
 - Extensiva unifamiliar 4 (E-U4).
- c).- La ordenación vigente resulta modificada en los siguientes aspectos:
 - Previsión de una nueva ordenación viaria en la zona norte del núcleo

12. Núcleo de Ses Torres:



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

- a).- La ordenación se ajusta, con las salvedades que a continuación se señalan, a la definida por la NN.SS. vigentes.
- b).- Las calificaciones, además de las dotacionales, son las siguientes:
 - Extensiva unifamiliar 4 (E-U4).
- c).- La ordenación vigente resulta modificada en los siguientes aspectos:
 - Previsión de servidumbre en parcela para paso de sistemas generales de saneamiento.
 - Diversas correcciones de alineaciones.

13. Núcleo de Puig de Ca'n Vinyets, Es Pouet, Can Pep Simó y Cap Martinet:

- a).- Su ordenación se ajusta, con las salvedades que a continuación se señalan, a la definida por la NN.SS. vigentes y por los Planes parciales de Es Pouet y Cap Martinet, con las precisiones, en su caso, que en la normativa se señalan y que restringen las definidas por el anejo I del PTI.
- b).- Las calificaciones, además de las dotacionales y de las propias de los Planes parciales de Es Pouet y Cap Martinet, son las siguientes:
 - Extensiva unifamiliar 4 (E-U4).
- c).- La ordenación vigente resulta modificada en los siguientes aspectos:
 - Delimitación de la totalidad del núcleo como ámbito de Plan especial que podrá incorporar las determinaciones de protección de la zona de Can Pep Simó.

14. Núcleo de Roca Llisa:

- a).- Su ordenación se ajusta, con las salvedades que a continuación se señalan, a la definida por la NN.SS. vigentes.
- b).- Las calificaciones, además de las dotacionales, son las siguientes:
 - Extensiva unifamiliar 6 (E-U6).
- c).- La ordenación vigente resulta modificada en los siguientes aspectos:
 - Se redefine el límite del suelo urbano para adaptarlo a las determinaciones de la Ley 4/2008, de 14 de mayo.
 - Se delimita la totalidad del núcleo como ámbito que ha de ser objeto de un Plan especial.
 - Diversas correcciones de alineaciones.

15. Núcleo de Valverde-Cala Llonga:

- a).- Su ordenación se ajusta, con las salvedades que a continuación se señalan, a la definida por la NN.SS. vigentes.
- b).- Las calificaciones, además de las dotacionales, son las siguientes:



- Extensiva unifamiliar 4 (E-U4).
- Extensiva turística 1 (E-T1).
- Extensiva turística 2 (E-T2).
- Extensiva turística 3 (E-T3).

c).- La ordenación vigente resulta modificada en los siguientes aspectos:

- Delimitación del ámbito de la UA-01VV a fin de obtener los terrenos dotacionales en ella incluidos.
- Delimitación del ámbito de la UA-01CL a fin de obtener los terrenos dotacionales en ella incluidos.
- Recalificación como E-U4 de los terrenos hasta ahora calificados como E-P5 derivada de la aplicación del criterio de, hasta tanto el Plan especial no defina la ordenación definitiva del núcleo, evitar la implantación de usos plurifamiliares que faculten el asentamiento de usos residenciales permanentes en la zona.
- Corrección del límite del suelo urbano incluyendo dos parcelas edificadas.
- Inclusión de todo el núcleo en un ámbito de Plan especial.

16. Núcleo de Miramar-Buenavista:

a).- Su ordenación se ajusta, con las salvedades que a continuación se señalan, a la definida por las NN.SS. vigentes.

b).- Las calificaciones, además de las dotacionales, son las siguientes:

- Extensiva unifamiliar 4 (E-U4).

c).- La ordenación vigente resulta modificada en los siguientes aspectos:

- Reajuste de la delimitación del suelo urbano.
- Inclusión de la totalidad del núcleo en el ámbito de Plan especial.

17. Núcleo de Siesta-Montañas Verdes:

a).- Su ordenación se ajusta, con las salvedades que a continuación se señalan, a la definida por las NN.SS. vigentes.

b).- Las calificaciones, además de las dotacionales, son las siguientes:

- Extensiva unifamiliar 4 (E-U4).
- Extensiva turística 1 (E-T1).
- Extensiva turística 2 (E-T2).
- Extensiva turística 3 (E-T3).

c).- La ordenación vigente resulta modificada en los siguientes aspectos:

- Inclusión de la totalidad del núcleo en ámbito de Plan especial.
- Reordenación puntual de los terrenos en el entorno del Hotel Fenicia

18. Núcleo de Santa Eulària:

a).- Su ordenación se ajusta, con las salvedades que a continuación se señalan, a la definida por las NN.SS. vigentes.

b).- Las calificaciones, además de las dotacionales y de las propias del Plan Parcial de Ca's Capitá, son las siguientes:

- Casco antiguo 1 (CA1).
- Casco antiguo 2 (CA2).
- Intensiva 1 (I1).
- Extensiva plurifamiliar 4 (E-P4).
- Extensiva plurifamiliar 6 (E-P6).
- Extensiva plurifamiliar 7 (E-P7).
- Extensiva unifamiliar 2 (E-U2).
- Extensiva turística 3 (E-T3).
- Extensiva unifamiliar 4 (E-U4).
- Volumetría específica (VE).

c).- La ordenación vigente resulta modificada en los siguientes aspectos:

- Reclasificación como suelo urbano de unos terrenos municipales de 4.776 m² de superficie para ampliación de las infraestructuras existentes en la zona de Ca'n Sansó.
- Reclasificación como suelo urbano de los terrenos de 19.268 m² de superficie colindantes con las instalaciones deportivas municipales al N del núcleo, a fin de ampliarlas.
- Delimitación de la UA-06SE a fin de conseguir los terrenos dotacionales y completar la trama viaria en los terrenos en ella incluidos
- Incorporación de las determinaciones básicas del Plan especial de Infraestructura viaria y accesos al Auditorio y Centro cultural.
- Delimitación de las UA-04SE y UA-08SE con recalificación de los terrenos en ellas incluidos a fin de obtener una gran zona dotacional a la trasera del puerto deportivo.
- Delimitación de la UA-05SE a fin de obtener los terrenos para remate del Paseo Marítimo.
- Delimitación de la UA-02SE a fin de obtener el nuevo viario en ella definido.
- Delimitación de la UA-03SE a fin de obtener los terrenos correspondientes a la ampliación de la calle San Lorenzo.
- Delimitación de la UA-09SE a fin de obtener los terrenos dotacionales en ella incluidos.
- Delimitación de la UA-07SE (Cas Capitá) a fin de obtener los terrenos dotacionales en ella incluidos, con recalificación de las parcelas incluidas a uso comercial C-VE y de equipamiento EQ-MD
- Delimitación de la UA-11SE (Estación de autobuses), a fin de obtener los terrenos dotacionales en ella incluidos, con reclasificación de los terrenos y su calificación como E-VE y EQ-MD.
- Delimitación de la UA-10SE (Vial del Riu), a fin de obtener los terrenos dotacionales en ella incluidos, con recalificación de los terrenos y su calificación como E-VE, viario y ELP.
- Diversas correcciones de alineaciones.

19. Núcleos de Sa Font, Ca'n Pep Poll, Ca'n Nadal y Ca'n Frigoles:

a).- Su ordenación se ajusta a la definida por la NN.SS. vigentes.

b).- Las calificaciones, además de las dotacionales, son las siguientes:

- Extensiva unifamiliar 2 (E-U2).

20. Núcleo de Cala Pada-S'Argamassa:

a).- Su ordenación se ajusta, con las salvedades que a continuación se señalan, a la definida por las NN.SS. vigentes.



M



b).- Las calificaciones, además de las dotacionales, son las siguientes:

- Extensiva unifamiliar 4 (E-U4).
- Extensiva turística 2 (E-T2).
- Extensiva unifamiliar 5 (E-U5).
- Extensiva turística 3 (E-T3).

c).- La ordenación vigente resulta modificada en los siguientes aspectos:

- Delimitación de la UA-01CP a fin de obtener los terrenos dotacionales en ella incluidos.
- Inclusión en suelo urbano de terrenos en ejecución de sentencia
- Inclusión de la totalidad del núcleo en ámbito de Plan especial.

21. Núcleo de Es Canar-Punta Arabí:

a).- Su ordenación se ajusta, con las salvedades que a continuación se señalan, a la definida por las NN.SS. vigentes.

b).- Las calificaciones, además de las dotacionales, son las siguientes:

- Extensiva unifamiliar 4 (E-U4).
- Extensiva turística 1 (E-T1).
- Extensiva turística 2 (E-T2).
- Extensiva turística 3 (E-T3).
- Comercial C1

b).- La ordenación vigente resulta modificada en los siguientes aspectos:

- Delimitación de la UA-01ES y UA-02ES a fin de obtener los terrenos dotacionales en ella incluidos.
- Inclusión de la totalidad del núcleo en ámbito de Plan especial.

22. Núcleo de Cala Llenya:

a).- Su ordenación se ajusta, con las salvedades que a continuación se señalan, a la definida por las NN.SS. vigentes.

b).- Las calificaciones, además de las dotacionales, son las siguientes:

- Extensiva unifamiliar 3 (E-U3).
- Extensiva unifamiliar 4 (E-U4).
- Extensiva unifamiliar 5 (E-U5).
- Extensiva turística 2 (E-T2).

c).- La ordenación vigente resulta modificada en los siguientes aspectos:

- Delimitación de las UA-01CLL y UA-02CLL, a fin de obtener los terrenos viarios y dotacionales en ellas incluidos.
- Previsión de acceso rodado para una parcela residencial que carecía de él.
- Inclusión de la totalidad del núcleo en ámbito de Plan especial.

23. Núcleo de Es Figueral-Bungalow Park:



- a).- Su ordenación se ajusta, con las salvedades que a continuación se señalan, a la definida por las NN.SS. vigentes.
- b).- Las calificaciones, además de las dotacionales, son las siguientes:
 - Extensiva unifamiliar 4 (E-U4).
 - Extensiva turística 2 (E-T2).
- c).- La ordenación vigente resulta modificada en los siguientes aspectos:
 - Delimitación de la UA-01EF a fin de obtener los terrenos dotacionales en ella incluidos.
 - Delimitación de la UA-02EF a fin de obtener los terrenos dotacionales en ella incluidos.
 - Delimitación de la UA-03EF a fin de obtener los terrenos dotacionales en ella incluidos.
 - Recalificación a residencial extensiva E-U4 de parcela en el límite E del núcleo, corrigiendo error de las NN.CC. y SS. vigentes.
 - Corrección de diversas alineaciones.
 - Inclusión de la totalidad del núcleo en ámbito de Plan especial.

03.- SUELO URBANIZABLE

3.1.- Condiciones establecidas por la Ley de suelo.

Los terrenos que, a efectos del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, se encuentran en situación de suelo rural y que las NN.SS. declaran aptos para ser urbanizados.

3.2.- Condiciones establecidas por las Directrices de ordenación del territorio.

Las Directrices de ordenación del territorio establecen que el suelo urbanizable o apto para urbanizar se debe desarrollar de forma integrada o contigua a los núcleos urbanos existentes que no sean de uso industrial o de servicios y por eso deberán cumplir las tres siguientes condiciones:

- a).- Haber contacto entre la área de transición del suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización y el nuevo polígono o sector.
- b).- Haber interconexión de los sistemas viarios.
- c).- No todos los espacios intermedios pueden ser clasificados como suelo rústico.

Las condiciones expuestas para el crecimiento del suelo urbano, reguladas por la disposición transitoria cuarta, son también de obligado cumplimiento para los crecimientos del suelo urbanizable o apto para la urbanización que determinen los instrumentos de planeamiento general.

3.3.- Condiciones establecidas por el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera.

3.3.1.- Sectores con Plan parcial aprobado.

- a).- Determinar su mantenimiento o su revisión de acuerdo con las condiciones generales que establece el PTI y, en su caso, el POOT para la ordenación de las áreas de desarrollo urbano y establecer las medidas correctoras de la ordenación para minimizar los reajustes.
- b).- El régimen para la edificación será el definido para el suelo urbano con urbanización consolidada

siempre que la urbanización de los terrenos esté efectivamente ejecutada en los términos establecidos en el PTI y se hayan efectivamente completado los requisitos de cesión y equidistribución. En el resto de casos el régimen de aplicación será el definido para el suelo urbano sin urbanización consolidada.

3.3.2.- Terrenos colindantes pertenecientes a términos municipales distintos.

La ordenación se definirá de acuerdo con las determinaciones de carácter general establecidas para la ordenación de las áreas de desarrollo urbano y para las ART-AIM definidas en los correspondientes PTM, es decir:

- Definir para los ámbitos ordenados similares tipologías e intensidades de uso establecidas sobre la base de la que resulte mayoritaria con el área y con independencia de su asignación a uno u otro municipio.
- En los casos de ordenaciones consolidadas discordantes, disponer de zonas de transición.
- evitar la concurrencia de usos y actividades que por su naturaleza o efectos sean incompatibles.
- Continuidad del trazado viario y de las alineaciones, así como de los espacios libres y zonas ajardinadas..

3.3.3.- Crecimiento destinado a uso turístico, residencial o mixto.

- a).- No podrá superar el 10 % de la superficie del suelo clasificado como urbano o urbanizable, que no haya resultado desclasificado por el PTI, con Plan parcial aprobado definitivamente a la entrada en vigor de las DOT.
- b).- Computan como superficie de nuevo crecimiento las áreas de desarrollo urbano y el suelo urbanizable sin Plan parcial aprobado definitivamente que no quedó reclasificado como suelo rústico a la entrada en vigor de las DOT y que el planeamiento general quiera mantener.
- c).- No computan como superficies de nuevo crecimiento las destinadas a grandes equipamientos que formen parte de sectores, entendiéndose por tales los que supongan más del 50 % de su superficie bruta, mientras mantengan esta calificación.
- d).- Cuando el planeamiento general vigente, a la entrada en vigor de PTI, contenga previsiones de crecimiento superiores, efectuar los cambios de clasificación a suelo rústico para ajustarlos a los máximos previstos en los apartados anteriores.
- e).- Situar el nuevo suelo urbanizable en contacto con una AT de un área de desarrollo urbano destinada a los dichos usos, con interconexión de sus sistemas viarios y sin que la totalidad de los espacios intermedios entre esta área y el nuevo sector estén clasificados como suelo rústico, excepto que se destine a sistemas generales de espacios libres o equipamientos.
- f).- Ordenación coherente de los tejidos en el aspecto formal e integrados con el entorno, cuidando especialmente la armonización con la tipología edificatoria de las áreas a las cuales se agregue y evitando la desfiguración de la perspectiva de los conjuntos urbanos existentes. En todo caso, la ubicación y ordenación de los nuevos suelos se efectuará teniendo en cuenta las condiciones siguiente:
 - Implantación del núcleo existente respecto del entorno.
 - Topográficas de los terrenos de este entorno determinándose a este efecto que, como criterio general y excepto justificación en contra aceptada por la CIOTUPHA, no podran situarse en terrenos con pendiente superior al 20 %.
 - La protección de las visuales.
 - Las tendencias naturales de crecimiento de los núcleos.
- g).- No clasificar nuevos sectores de suelo urbanizable fuera del ámbito de las zonas turísticas del PTI,



excepto en los suelo de reserva o dotacional para llevar a cabo actuaciones de intercambio de aprovechamiento o reconversión del POOT o las de suelo necesario para actuaciones de reconversión territorial.

h).- Respetar los siguientes parámetros máximos:

- Densidad máxima (habitantes/ha): 60 en las zonas turísticas y 100 en el resto.
- Alturas máximas: Las predominantes en el área de desarrollo urbano a la cual se agregue y, en zona turística, 3 plantas.

i).- Hasta que, de acuerdo con la Administración competente no desaparezca la situación de riesgo, no situar nuevo suelo urbanizable donde una AT coincida con una APR.

3.3.4.- Condición del nuevo suelo industrial y de servicios.

a).- Deberán disponerse en una AT de los polígonos industriales existentes.

b).- La ordenación se efectuará de acuerdo con los criterios generales definidos para el suelo urbano con uso industrial o de servicios.

c).- Se fomentará la previsión de reserva de suelo público para estos usos que permita la relocalización de las actividades incompatibles, actualmente situadas en zonas de uso residencial, y de las existentes en suelo rústico. Para ello se prohibirá la posibilidad de cambio de uso.

3.4.- Criterios de las Normas Subsidiarias para el suelo urbanizable.

No se ha considerado adecuado plantear el futuro crecimiento de suelo urbano mediante la clasificación de nuevo suelo urbanizable de tipo residencial o turístico, en éste último caso, hasta tanto los correspondientes Planes especiales de las zonas turísticas no definan, en su caso, las necesidades para tal uso. Tampoco en cuanto a nuevo suelo urbanizable de tipo industrial o servicios hasta tanto el correspondiente Plan especial no defina las necesidades para tal uso.

04.- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DE CALAS DEL SUR Y SÒL DEN SERRÀ

El número 5.3. Sectores de suelo urbanizable de Sòl d'en Serrà y Calas del Sur, del apartado 2 del anejo I del PTI determina que la adaptación al PTI del planeamiento general de Santa Eulària -previa verificación de que concurren las circunstancias que en el apartado 22.6.1.b de la memoria se señalan- confirmará la reclasificación de ambos sectores como suelo rústico, ajustando su ordenación a lo señalado en la documentación gráfica del PTI.

Las circunstancias a que el apartado 22.6.1.b se refiere y que resulta preciso verificar son que el grado de ejecución del planeamiento o de cumplimiento de los deberes urbanísticos no suponga un coste indemnizatorio por alteración del planeamiento cuya generalización podría resultar inasumible.

a).- Sector Calas del Sur.

En lo que al sector de Calas del Sur se refiere, la totalidad de su ámbito ha resultado desclasificado por las determinaciones de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, por lo que no resulta necesaria tal confirmación.

b).- Sector Sòl d'en Serrà.

Por lo que atañe al sector de Sòl d'en Serrà, se ha procedido a analizar el expediente correspondiente al

planeamiento de dicho sector, resultando de tal análisis lo siguiente:

- El Plan Parcial del sector de Sòl d'en Serrà resultó definitivamente aprobado por la Comisión Insular de Urbanismo en fecha 25.06.86.
- En lo que a su ejecución se refiere, el Plan establecía como sistema de actuación el de compensación y definía cuatro etapas a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, con un plazo máximo de ejecución de las obras de 4 años.
- El proyecto de urbanización fue inicialmente aprobado mediante acuerdo municipal de fecha 07.05.87 y definitivamente aprobado mediante acuerdo plenario de fecha 23.10.87
- En el correspondiente expediente municipal no consta que, a partir de dicha fecha, se efectuara trámite ni actuación alguna para la ejecución del proyecto, no habiéndose efectuado en los terrenos obra alguna en desarrollo del mismo.
- Visto lo anterior, concurren en el caso las circunstancias que el apartado 22.6.1.b de la memoria del PTI señalan, por lo que las NN.SS. confirman la reclasificación de los terrenos del sector como suelo rústico y los ordenan con arreglo a las determinaciones que para los mismos establece el PTI.

05.- SUELO RÚSTICO

5.1.- Condiciones establecidas por la Ley de suelo.

Los terrenos que se encuentran en situación de suelo rural y que las NN.SS. clasifican como suelo rústico por sus condiciones naturales, ambientales, paisajísticas, ecológicas, de valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales que son así clasificados con el fin de que permanezcan al margen del proceso de urbanización, por considerarlos como terrenos inadecuados para el desarrollo urbano.

5.2.- Condiciones establecidas por la Ley del suelo rústico.

- a).- De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, la asignación de los terrenos que constituyen el suelo rústico se realiza mediante los instrumentos de planeamiento general. Se incluyen, en todo caso, entre los terrenos clasificados como suelo rústico los siguientes:
- El dominio público marítimo terrestre e hidráulico.
 - Los terrenos que tienen un relevante valor agrícola, forestal, pecuario, cinegético, natural, paisajístico o cultural.
 - Los terrenos que por sus características geotécnicas o morfológicas no sea aconsejable su desarrollo urbanístico por el riesgo o alto impacto que comportaría.
 - Los terrenos que, aisladamente o en conjunto, formen unidades paisajísticas cuyas características interesa mantener.
 - Los terrenos que tengan valor etnológico o que constituyan el entorno de elementos arqueológicos, de arquitectura rural o, en general, de patrimonio histórico, sometidos a un régimen de protección específico.
 - Los terrenos que, de acuerdo con lo estructura territorial adoptada, se deban excluir del proceso de desarrollo urbanístico o preservar de este proceso.
- b).- El suelo rústico se ordena según sea suelo rústico protegido o suelo rústico común y con las categorías que establece el Plan territorial insular, asignándoles a cada una de ellos:
- Los usos prohibidos y admitidos, así como los condicionados. Estarán prohibidos aquellos en relación a los cuales no es posible autorizar ninguna actividad debido a que la incidencia de las actuaciones que se vinculen resultan incompatibles con la protección del suelo rústico. Los admitidos serán aquellos a los que se vinculen actuaciones que no alteren las características esenciales de los terrenos o que tienen una



- incidencia que ha sido previamente evaluada y corregida. Estos serán: Los usos relacionados con el destino y naturaleza de las fincas y los relacionados con la ejecución y mantenimiento de las estructuras públicas. Serán usos condicionados los que tan sólo se podrán efectuar en la forma que determine el instrumento de planeamiento general. Se consideran usos condicionados: El de vivienda unifamiliar y los vinculados a actividades declaradas de interés general.
- Cuando una parcela a la cual se vincule una actividad pertenece a más de un término municipal, las licencias y las autorizaciones municipales corresponderán al Consell Insular y la normativa de aplicación sobre condiciones de edificación será la propia del término municipal en el que se ubique la edificación (artículo 21.3 de la Ley 9/1997, de 22 de diciembre).
 - Superficie de terreno mínima exigible vinculada a cada uso.
 - Características tipológicas, estéticas y constructivas a las cuales se deberán sujetar las obras de edificación.
 - La delimitación de los núcleos rurales y las condiciones para su ordenación.
- c).- En suelo rústico tan sólo se podrán efectuar actos que tengan por objeto o consecuencia la parcelación, la segregación o la división de terrenos o fincas cuando sean conformes con lo que dispone la Ley del suelo rústico y posteriores modificaciones. En todo caso estos actos estarán sujetos a la obtención de licencia municipal previa y serán nulos los que se efectúen sin licencia, exceptuando:
- Los que sean consecuencia de la ejecución de determinaciones del planeamiento o de las infraestructuras públicas.
 - Los que se establezcan reglamentariamente.
- d).- Las actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar solamente podrán efectuarse en las zonas en las cuales el mencionado uso no se encuentre prohibido en las presentes Normas Subsidiarias y con las condiciones que se establecen y que se han adaptado a las siguientes prescripciones:
- En cuanto a la construcción de una nueva vivienda tan sólo se permite una vivienda unifamiliar por parcela.
 - La parcela mínima admitida en los terrenos clasificados como suelo rústico común será igual o superior a 14.000 m².
 - En los terrenos clasificados como suelo rústico protegido se han aplicado las superficies mínimas, parámetros y usos según la matriz del suelo rústico.
 - Cuando la parcela en la cual se pretenda esta actividad se encuentre en suelo con diferentes categorías de rústico que supongan determinaciones diferentes, la parcela mínima se ha definido mediante una regla proporcional a efectos de su aplicación.
 - El procedimiento para la concesión de licencia municipal se iniciará ante el Ayuntamiento que lo tramitará de acuerdo con la normativa general de usos, obras y actividades. Una vez completado el expediente lo remitirá a la Comisión Insular de Urbanismo para el informe previo y vinculante sobre los requisitos de parcela mínima y aprovechamiento máximo. La CIU seguidamente lo someterá al trámite de información pública durante quince días, mediante anuncio publicado en el BOIB y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, y a la vista del resultado se emitirá el correspondiente informe que se notificará a la corporación municipal.
 - Las viviendas unifamiliares existentes, construidas legalmente, que no hayan agotado los parámetros de superficie construida aplicables en el momento de concesión de la licencia y se encuentren situadas en una zona donde este uso no esté prohibido, podrán ser objeto de ampliación respetando las condiciones establecidas en la disposición transitoria segunda, apartado 2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico.
- e).- Las actividades relacionadas con usos no prohibidos diferentes de los admitidos o de la vivienda unifamiliar deberán obtener, previamente a la licencia, la declaración de interés general de la Comisión Insular de Urbanismo o del Govern de les Illes Balears en los casos previstos en el artículo 3.4 de la Ley

9/1990, de 20 de junio, de atribución de competencias de los Consells Insulares en materia de urbanismo y habitabilidad.

- f).- La declaración de interés general podrá otorgarse a todas aquellas actividades que, respetando las limitaciones que, de acuerdo con los usos se establecen, trasciendan los intereses individuales, sean compatibles con el grado de protección de la zona y, en el caso de que supongan la construcción de nuevas edificaciones, resulten de necesaria ubicación en el suelo rústico.

Las declaraciones de interés general se dirigirán preferentemente a fomentar las actividades que supongan la preservación de edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico o la implantación, previa su adecuación, a lo que dispone el Título IV de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, de nuevas actividades en edificaciones o instalaciones en estado de deterioro que no hayan sido declarados fuera de ordenación.

El procedimiento para la autorización de estas actividades será el del artículo 37 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico cumpliendo, además, con lo que establece el artículo 17 de la mencionada Ley.

- g).- Las condiciones de las edificaciones e instalaciones que se recogen a las presentes Normas Subsidiarias cumplen con las siguientes limitaciones:

- Obligación de adaptarse a las tipologías propias del medio rural descritas en las normas.
- Porcentaje máximo de superficie construible: 3 % de la parcela.
- Porcentaje máximo de ocupación (edificación y elementos constructivos): 4 % de la parcela.
- Altura máxima de los edificios: 2 plantas (8 metros desde el nivel de la planta baja a la coronación de cubierta).
- Volumen máximo construible en cada edificio: 1.500 m³, con separación mínima entre edificios suficientemente amplia para que se singularice el impacto de cada uno.
- Características tipológicas de los edificios de acuerdo con los propios de cada zona, definiéndose las condiciones de volumetría, tratamiento de fachadas, morfología, tamaño de ventanas y soluciones de cubierta.
- Características estéticas y constructivas de los edificios, de las instalaciones y de las construcciones, determinando los materiales y acabados admitidos.

- h).- Los edificios se situarán en la parcela teniendo en cuenta las siguientes condiciones de posición y de implantación:

- La conservación de la condición rústica de los terrenos.
- La posibilidad, en su caso, de explotación agraria.
- La protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual.

Con esta finalidad en las presentes Normas Subsidiarias se han definido las condiciones de posición de los edificios en relación a:

- Distancias de la edificación a los linderos que garanticen su condición de aislada.
- Situación de acuerdo con la topografía de la parcela.
- Condiciones de abanalamiento obligatorio y de sus acabados.
- Ámbito de obligada situación de las posibles edificaciones en una determinada zona.
- Porcentaje de la parcela que debe mantenerse en estado natural.
- Los terrenos del entorno al edificio que deben ser reforestados, con indicación de las características básicas.
- Las características de los cerramientos de la parcela.

- i).- Las edificaciones y las instalaciones deberán resolver las dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de las infraestructuras existentes. Las dimensiones y características de estas dotaciones serán las estrictamente necesarias para dar servicio a la actividad y no podrán dar servicio a actividades diferentes de la vinculada. Las obras correspondientes a estas dotaciones se podrán autorizar conjuntamente con la actividad a la cual sirvan. Cuando no se vinculen a una única actividad o no se ajusten a las limitaciones anteriormente expuestas se deberán declarar de interés general y nunca podrán dar apoyo a actuaciones ilegales.
- j).- Cualquiera solicitud de actividad a suelo rústico deberá reunir los requisitos del artículo 70 de la Ley 30/1992, de 6 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y se deberá acompañar:
- Documentación a la cual se detalle la titularidad.
 - Plano de emplazamiento y memoria detallada de las características de la actividad.
 - Proyecto básico, visado por el Colegio profesional correspondiente, cuando la actividad comporte obras de construcción.
 - Cuando el expediente se deba someter a información pública, la documentación se completará con el material adicional que se establezca reglamentariamente.
- k).- Como consecuencia, mediante la disposición adicional cuarta de la Ley del suelo rústico, de la modificación del artículo 2.1 de la Ley 8/1998, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación, se consideran edificios o instalaciones fuera de ordenación los que se construyen o se hayan construido en contra de las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general o que su uso contravenga las condiciones del acuerdo con el que fueron autorizadas, así como los construidos en contra de la legislación urbanística vigente, aunque haya transcurrido el plazo de ocho años fijados por el artículo 73 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística.

5.3.- Condiciones establecidas por las Directrices de ordenación del territorio.

Son, de acuerdo con la definición de las DOT, las áreas sustraídas al desarrollo urbano que se deben preservar de los procesos de desarrollo urbanístico, distinguiéndose dos clases de suelo rústico:

5.3.1.- Suelo rústico protegido.

Son aquellas áreas sustraídas al desarrollo urbano, para las cuales, por sus valores excepcionales, la preservación de la fauna y la flora y el mantenimiento de la biodiversidad, se establece un régimen especial diferente del general. Está formado por cinco categorías:

a).- Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP).

Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, así como también los espacios naturales protegidos, declarados de acuerdo con la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental. Los instrumentos de planeamiento general, de conformidad con el artículo 21 de las DOT, en estas áreas deberán establecer las normas urbanísticas y de integración paisajística y ambiental de acuerdo con los criterios de promover la conservación, la búsqueda y la mejora de los recursos naturales.

En las mencionada áreas, de acuerdo con la Disposición adicional vigésimo primera, los cerramientos de las fincas se regirán por las siguientes reglas:

- Los cerramientos de las explotaciones agrarias que no supongan obras de fábrica, se efectuarán

- siguiendo el sistemas tradicionales de la zona, sin que sea necesaria la obtención de licencia municipal. En los casos no comprendidos en el punto anterior, los cerramientos se realizarán con piedra arenosa o calcárea en muros de pared seca y queda expresamente prohibido su revoque. La altura máxima del cerramiento macizo será de un (1) metro y se admitirá sobre su coronación y hasta una altura máxima de 2,20 metros, la disposición de elementos diáfanos ejecutados mediante los sistemas tradicionales de la zona.

b).- Áreas naturales de especial interés (ANEI).

Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, no incluidas a la categoría anterior. Los instrumentos de planeamiento general, de conformidad con el artículo 21 de las DOT, en estas áreas deberán establecer las normas urbanísticas y de integración paisajística y ambiental de acuerdo con los criterios de promover las actividades tradicionales y aquellas otras que generen los recursos necesarios para su conservación que sean compatibles con las de las áreas AANP.

c).- Áreas naturales de interés paisajístico (ARIP).

Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears. Los instrumentos de planeamiento general, de conformidad con el artículo 21 de las DOT, en estas áreas deberán establecer las normas urbanísticas y de integración paisajísticas y ambiental de acuerdo con los criterios de promover la conservación y la mejora de los recursos paisajístico.

d).- Áreas de prevención de riesgo (APR).

Son las que presentan un manifiesto riesgo de inundación, de incendio, de erosión, de contaminación de acuíferos o de desprendimiento, independientemente de su inclusión en las categorías antes mencionadas. Los instrumentos de planeamiento general, de conformidad con el artículo 21 de las DOT, en estas áreas deberán establecer las normas urbanísticas y de integración paisajística y ambiental de acuerdo con las condiciones y limitaciones de desarrollo de los usos y de las actividades en función del nivel de riesgo y determinar las acciones de protección y de previsiones de las infraestructuras, siguiendo los criterios de la administración pública competente, así como promover las acciones que eviten estos riesgo.

En las mencionadas áreas, de acuerdo con la Disposición adicional undécima de las DOT, para reducir al máximo los niveles de riesgo de desprendimiento, de erosión, de inundación, de contaminación de acuíferos o de incendio, los diferentes instrumentos urbanísticos incluirán la documentación necesaria para hacer frente a estos riesgo.

Para la obtención de licencia de obras o actividades en terrenos situados en estas áreas, de conformidad con la que establece la disposición adicional decimoquinta de la Ley 10/2003, será preceptivo haber obtenido el informe previo de la Administración competente en materia de medio ambiente.

e).- Áreas de protección territorial (APT).

Son, con independencia de su inclusión a las categorías antes mencionadas, las siguientes:

e.1).- La franja de 500 metros medidos desde el límite interior de la orilla de la mar.

e.2).- La franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras y a una distancia de éstas de:



- 25 metros para las carreteras de cuatro o más carriles.
- 18 metros para las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria.
- 8 metros para las carreteras de dos carriles de las redes local o rural.

Excepto cuando se trate de travesías, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Illes Balears.

5.3.2.- Suelo rústico común.

Es el constituido por el resto de los terrenos que pertenecen a áreas sustraídas del desarrollo urbano y que no se encuentren incluidas en ninguna de las cinco categorías de suelo rústico protegido. Está formado por tres categorías:

a).- Áreas de interés agrario (AIA).

Son aquellas áreas que se determinan en el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera y que corresponden a las áreas en rústico de régimen general, no forestales. Los instrumentos de planeamiento general, de conformidad con el artículo 21 de las DOT, en estas áreas deberán establecer las normas urbanísticas y de integración paisajística y ambiental de acuerdo con los siguientes criterios: Definir medidas que protejan el potencial productivo del suelo, la permanencia del arbolado, los incentivos para las actividades agrarias y la mejora de las áreas rurales.

b).- Áreas de transición (AT).

Son aquellas áreas que se determinan en el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera.

c).- Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG).

Serán las constituidas por el resto de suelo rústico común.

5.3.3.- Cuadro de definiciones de usos.

a).- Protección y educación ambiental.

Son las actividades propias de la protección y la educación ambiental. Comprende las instalaciones necesarias para llevarlo a término: Habilitación de caminos y accesos, instalaciones de observación, centros de interpretación, aulas de la naturaleza, granjas escuela, pasos sobre arrollos o torrentes, miradores y similares.

b).- Actividades del sector primario.

b.1).- De carácter extensivo.

Son las propias de las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales y de otras como la apicultura y similares, caracterizadas por su carácter extensivo, sean de secano o de regadío. Estarán vinculadas a preparar la tierra para la obtención de los cultivos agrícolas, de pasturas y forrajes o de los forestales y la actividad cinegética en vedados no intensivos. Incluye las construcciones necesarias para desarrollar las diferentes tareas ligadas a la explotación. Éstas deberán incorporar los criterios de integración ambiental y paisajístico de las DOT.

b.2).- De carácter intensivo.

Estas actividades son las mismas que las del apartado anterior, pero diferenciadas por su carácter intensivo, de acuerdo con los criterios establecidos por el organismo correspondiente, así como también la piscicultura. Incluyen las construcciones e instalaciones propias de estas actividades, como son los hiverneros, las infraestructuras de riego, las granjas y almacenes de ciertas dimensiones, las instalaciones ligadas a explotaciones piscícolas intensivas y otros similares.

b.3).- Complementarias.

Serán consideradas así el agroturismo, el turismo rural, las granjas cinegéticas, las posadas, las casas de colonias, los refugios y otras instalaciones vinculadas a la estancia y alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con los objetivos de conservación y protección del suelo rústico. En cualquiera caso, se entenderán comprendidas en este apartado las actividades complementarias a las cuales se refiere la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, que vinculará los instrumentos de planeamiento general a efectos de la aplicación transitoria de la matriz de ordenación del suelo rústico.

b.4).- Extractivas.

Son actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en el subsuelo o las auxiliares vinculadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la misma zona.

c).- Actividades del sector secundario.

c.1).- Industria de transformación agraria.

Son las actividades vinculadas al almacenamiento, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios y de su envase para comercializarlos y distribuirlos en el correspondiente mercado. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente se deben ubicar en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuadas a las condiciones de integración establecidas en las DOT. Se excluyen las edificaciones nuevas y el tratamientos de productos que no sean de la producción de la propia explotación en las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección.

c.2).- Industria en general.

Son las actividades vinculadas a la obtención, la transformación o el transporte de productos a partir de las materias primas. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente se deben ubicar en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones de integración establecidas en las DOT.

d).- Equipamientos.

d.1).- Equipamientos sin construcción.

Se refiere a equipamientos situados en terrenos no vinculados a explotaciones agrarias, los cuales se definen en el punto b-3. Consiste en la adaptación de un espacio, sin implicar transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y tiempo libre de diferentes clases, de carácter concentrado o no, como son: Áreas recreativas, embarcaderos, varaderos, anclajes, actividades de temporal ligadas a la playa. Se incluirán las instalaciones de mesas, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios desmontables y socorrismo, juegos de niños, papeleras, aparcamientos y la red viaria interna



destinada a tareas de mantenimiento, servicio y vigilancia, así como las derivadas de las concesiones de temporada en el litoral.

d.2).- Resto de equipamientos.

Consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta vinculadas a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socio-asistenciales y al turismo de ciertas dimensiones que, por sus características, necesariamente se deben situar en suelo rústico. Se incluyen, a modo de ejemplo, los campos de golf y su oferta complementaria de acuerdo con su legislación específica, cámpings, parques zoológicos o circuitos deportivos.

e).- Infraestructuras.

Son un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o áreas, de carácter local o supra municipal con alternativas de localización restringidas, necesarias para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera.

e.1).- Pequeñas infraestructuras: Torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también las infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 m².

e.2).- Vías de transporte: Incluye autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles y sus instalaciones complementarias.

e.3).- Conducciones y tendidos: Son un conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares y otras líneas de tendido aéreo o soterradas, juntamente con los soportes y las instalaciones complementarias a la red.

e.4).- Puertos y puertos deportivos: Se incluyen las instalaciones vinculadas al atraque de embarcaciones para el transporte de pasajeros y mercancías y las instalaciones necesarias para la carga y descarga, almacenamiento y tratamiento de mercancías, áreas de reparación, movimiento y todas las otras superficies, construcciones, emplazamientos y servicios asociados a este tipo de infraestructuras, así como los puertos deportivos, de ocio, de pesca y sus superficies anexas.

e.5).- Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, como grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie superior a 200 m², aeropuertos y cualquier otra instalación de interés general o de impacto pareciendo sobre el medio físico.

f).- Vivienda unifamiliar aislada.

Se trata de la construcción de edificios unifamiliares destinados a vivienda de nueva planta en el suelo rústico, vinculado o no a la explotación agraria.

5.4.- Condiciones establecidas por el Plan territorial de Eivissa y Formentera.

5.4.1.- Régimen de usos.

MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO	SUELO RÚSTICO PROTEGIDO (1)					SUELO RÚSTICO COMÚN (2)		
	AANP	ANEI	ARIP	APR (3)	APT	AIA	AT	SRG



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

SECTOR PRIMARIO								
Actividades extensivas	1	1	1	1	1	1	1	1
Actividades intensivas	2	2	2	2	2	1	1	1
Actividades complementarias	2-3	2	2	2	2	2	2	2
SECTOR SECUNDARIO								
Industria, transformación agraria	2-3	2-3	2	2	2	2	2	2
Industria general	3	3	3	3	3	2-3	3	2-3
EQUIPAMIENTOS								
Sin construcción	2-3	2	2	2	2	2	2	2
Resto de equipamientos	3	3	2	2	3	2	2	2
OTROS								
Actividades extractivas	3	2-3	2-3	2-3	2-3	2-3	3	2-3
Infraestructuras	2-3	2	2	2	2	2	2	2
Vivienda unifamiliar	3	2-3	2	2	3	2	2	2
Protección y educación ambiental	2	1	1	2	1	1	1	1

1. Admitido sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.

2. Condicionado según establece el Plan territorial insular. Transitoriamente las condiciones serán las del instrumento de planeamiento general vigente o las de la declaración de interés general (2).

2-3. Prohibido con las excepciones que establece el Plan territorial insular (3). Transitoriamente las excepciones serán las del instrumento de planeamiento general vigente o las de la declaración de interés general (2).

3. Prohibido (3).

- (1).- Suelo rústico protegido: Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (SRP-AANP), áreas naturales de especial interés (SRP-ANEI), áreas naturales de interés paisajístico (SRP-ARIP), áreas de prevención de riesgos (SRP-ARP) y áreas de protección territorial (SRP-APT).
- (2).- Suelo rústico común: Áreas de interés agrario (SRC-AIA), áreas de transición (SRC-AT) y áreas de suelo rústico de régimen general (SRC-SRG).
- (3).- En las áreas de prevención de riesgos (SRP-APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente. En las áreas de prevención de riesgos de incendios, cuando se destinen a usos o actividades que supongan viviendas e incorporen medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como también actuaciones en la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible, se les aplicará el régimen de usos previstos en la categoría de suelo que correspondería en ausencia de este riesgo de incendio.
- (4).- A los efectos de la aplicación transitoria de esta matriz, con respecto al sector primario, se entienden incluidos los usos a los cuales se refiere la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, aunque no estén previstos en los instrumentos de planeamiento general.
- (5).- El uso de vivienda unifamiliar aislada dentro de SRP-ANEI sólo podrá permitirse en las Islas de Eivissa y Formentera.
- 5.4.2.- Cuando en una misma parcela coincidan diversas categorías de suelo rústico, deberá respetarse el régimen de usos correspondiente a cada categoría en su parte afectada. Todas las referencias que se hacen a edificaciones y construcciones existentes, lo son condicionadas a que las mismas no estén en situación de fuera de ordenación.
- 5.4.3.- Se definen y establecen los usos y actividades permitidas, condicionadas y prohibidas para las zonas siguientes: Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (SRP-AANP), áreas naturales de especial interés (SRP-ANEI), áreas rurales de interés paisajístico (SRP-ARIP), áreas de prevención de

riesgos (SRP-APR), áreas de protección territorial (SRP-APT), suelo rústico forestal (SRC-F), áreas de transición (SRC-AT) y suelo rústico de régimen general (SRC-SRG).

5.4.4.- Condiciones del uso de vivienda unifamiliar aislada.

- a).- Que no esté prohibido por el planeamiento general y que se cumplan las condiciones que en él se establezcan.
- b).- Cuando suponga construcción de nuevas edificaciones o cambio de uso de otras ya existentes, resulte una sola vivienda por parcela, que deberá contar al menos con la superficie señalada para tal uso por el planeamiento general y que, en todo caso, no podrá ser inferior a:
 - SRP-ANEI (m2): 50.000. En los supuestos y con las condiciones del artículo 14 bis de la LEN se podrá reducir un 25 %.
 - SRP-ARIP y SRC-F (m2): 25.000. En los supuestos y con las condiciones del artículo 14 bis de la LEN se podrá reducir un 25 %.
 - SRC-AT y SRC-SRG (m2): 15.000
 - La definida, en su caso, para la unidad paisajística en la cual se incluyan los terrenos.
- c).- La parcela donde pretenda implantarse el uso de vivienda unifamiliar no proceda de una parcelación urbanística, en los términos que se definen en el PTI.
- d).- El programa y la distribución del conjunto de las dependencias serán los inequívocos por constituir una única vivienda unifamiliar que no podrá, 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.
- e).- Se admitirán las viviendas conformadas por edificaciones discontinuas, cuando estén constituidas por un núcleo principal destinado propiamente a vivienda y anejos destinados a servicios auxiliares o complementarios que deberán ajustarse a las siguientes condiciones:
 - La distancia al núcleo principal no podrá ser superior a 25 metros.
 - Tendrán una única planta de altura.
 - La superficie construida no superará el 20 % de la del núcleo principal.
 - El número de dormitorios que contengan será como máximo 1/3 de los situados en el núcleo principal.
 - Conformarán con el núcleo principal una única vivienda y no podrán configurarse como viviendas independientes ni obtener cédulas de habitabilidad independientes.
 - Se diseñarán como parte inseparable del núcleo principal a fin de conseguir un resultado formal y estético coherente.
- f).- Parámetros:
 - Ocupación máxima (%): 1,2 en SRP-ANEI, 2,4 en SRP-ARIP y SRC-F, y 4 en el resto.
 - Superficie máxima edificable (m2/m2): 0,0084 en SRP-ANEI, 0,0168 en SRP-ARIP y SRC-F, y 0,028 en el resto.
 - Volumen máximo por edificio (m3): 1.500
 - Separación mínima de los límites de la parcela (m): 10.

5.4.5.- Edificaciones, instalaciones y viviendas existentes.

- a).- Hasta que no resulten incorporados a la ordenación, no se considerarán edificios o instalaciones existentes los que se encuentren en situación de fuera de ordenación.



- b).- Sólo se considerará como vivienda existente la que cumpla alguno de los requisitos siguientes:
- Que la tipología, la distribución y el programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, que presente características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda, tal y como se conoce en Eivissa, así como una superficie construida y suficiente capacidad para poder realizar las funciones de estar, cocinar y dormir.
 - Que se hubiera construido al amparo de autorización referida a este uso y a la totalidad de la edificación existente.
 - Que se recoja en el vuelo del año 2.002 y tenga cédula de habitabilidad referida a este uso.
- c).- No tendrán esta consideración las edificaciones para cuya reforma sea necesario actuar sobre elementos estructurales arquitectónicos básicos de la edificación, haciendo necesaria su reconstrucción, salvo que se trate de actuaciones en cubiertas o forjados o que se trate de viviendas catalogadas por el planeamiento vigente.
- d).- Ampliación de viviendas existentes en las categorías donde este uso no esté prohibido:
- d.1).- Solo será factible por una sola vez, se deberá integrar en la vivienda preexistente y ajustarse a las condiciones generales sobre volumen máximo e integración paisajística.
- d.2).- Cuando hayan sido construidas legalmente al amparo de autorización otorgada antes de la entrada en vigor de la ley de suelo rústico, se ajustarán a lo regulado en la DT 2 de la LSR y a alguna de las siguientes condiciones:
- A los parámetros previstos en el PTI para nuevos usos de vivienda en la categoría de qué se trate.
 - La total edificación que resulte no podrá superar los 420 m² o el 8 % de la superficie de la parcela y, en ningún caso, los parámetros de edificabilidad señalados por el planeamiento vigente a la fecha de construcción de la vivienda original o 0,06 m²/m², en ausencia de planeamiento en dicha fecha o cuando no resulte posible determinarla.
- e).- En las categorías donde resulte prohibido el uso de vivienda unifamiliar aislado, estará permitida, de acuerdo con las condiciones de integración del PTI, la reparación, rehabilitación y reforma de las existentes, sin aumento del volumen edificado. No obstante, en las viviendas catalogadas dentro las zonas protegidas por la LEN podrán, para hacerlas habitables, efectuarse obras de ampliación, ajustadas a las determinaciones del Catálogo e integradas en la edificación existente. Se mantendrán los elementos arquitectónicos propios, sin adición de elementos que desvirtúen las características originales del edificio y ajustadas a las condiciones del PTI sobre integración paisajística de la edificación.
- f).- En los casos de ampliación de viviendas existentes, la superficie ampliada no podrá ser, en caso alguno, susceptible de obtener cédula de habitabilidad independiente de la de la vivienda inicial. A los efectos de estimar o no procedente expedir nueva cédula de habitabilidad para el total de la vivienda, el Ayuntamiento, en el certificado final de obras municipal, especificará si la ampliación ha supuesto obras que afecten la distribución de la vivienda en más o en menos de un 60 % de su superficie útil.
- 5.4.6.- Condiciones del uso de alojamiento turístico.
- a).- La autorización de nuevos usos de alojamiento en suelo rústico se regirá por el Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, y para las ampliaciones de las edificaciones y la vinculación a la conservación del paisaje, los siguientes criterios del PTI:
- a.1).- Superficie mínima de parcela (m²): 50.000 para hotel rural y 21.000 para agroturismo.



a.2).- Condiciones de la ampliación de las edificaciones y/o anexos:

- Formando parte y preferentemente de forma integrada, en el volumen preexistente.
- Superficie máxima construida del conjunto resultante (%): 2, de la superficie de la parcela vinculada, con un máximo de 1.500 m².
- Sin incremento de la altura de la edificación principal y máximo de 1 planta para los anexos.
- Cumplir la normativa vigente en materia de accesibilidad.

a.3).- Número máximo de unidades de alojamiento: De acuerdo con el Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, y hasta su desarrollo reglamentario, según el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.

a.4).- Los elementos patrimoniales existentes en la finca (almazara, molinos, árboles singulares, eras, paredes, hornos, acequias, norias, etc.) deberán conservarse in situ y mantenerse. Las actuaciones arquitectónicas, tanto en el edificio principal como los anexos, respetarán las tipologías tradicionales existentes en la zona y las normas de estética que se establecen en el PTI para la regulación de la vivienda unifamiliar aislada.

a.5).- A efectos de la conservación del paisaje agrícola y forestal tradicional:

- En las áreas forestales se mantendrán los elementos etnográficos y las masas boscosas existentes, condicionando estas de forma que, manteniéndose las características tipológicas del bosque, se evite la propagación de los incendios forestales.
- En las áreas agrícolas se mantendrán y restaurarán los elementos etnográficos existentes y las feixes, cercados y paredes de piedra seca tradicionales; los árboles frutales; se evitará que el bosque ocupe las zonas de uso agrícola y, en caso de existir cierres distintos de los autorizados por el PTI se sustituirán por paredes de piedra seca.
- En las partes de la finca en que sea posible, se mantendrá la explotación agrícola tradicional extensiva, recuperando, incluso, las actuales zonas de bosque en las que la cubierta forestal no tenga una edad media superior a los 20 años.
- En el caso del agroturismo, se deberá acreditar la existencia de explotación agrícola, ganadera o forestal tradicional. A efectos de acreditar la explotación existente ante la administración competente en materia de agricultura, no se podrán introducir cultivos ni especies foráneas.

a.6).- Los cerramientos deberán ser de pared de piedra seca tradicional. Para el ajardinamiento se utilizarán especies vegetales autóctonas, sin que resulte factible la utilización de especies potencialmente invasoras.

a.7).- Los establecimientos de agroturismo y de hotel rural que cuenten con la autorización de apertura expedida por la administración turística a la fecha de la aprobación inicial del PTI, se entienden de interés turístico para el modelo territorial y quedan exentos de la obtención de la declaración de interés general que dispone el PTI, siempre que se mantengan las condiciones en base a las cuales se autorizaron. Lo mismo se dispone respecto de los establecimientos de este tipo que cuenten con la autorización previa expedida por la administración turística a la fecha de la aprobación inicial del PTI, excepto para las ampliaciones.

b).- Se incorporan a la ordenación con las condiciones establecidas en el PTI, sin alteración de la clasificación del suelo, los establecimientos de alojamiento turístico aislados existentes en suelo rústico, distintos de los regulados por el Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, que cuenten con autorización turística previa o de apertura.

c).- Condiciones de la vivienda turística vacacional.



- Deberá ajustarse a la normativa sectorial específica y, previamente a la solicitud de la autorización previa de la Administración turística competente, haber obtenido la declaración de interés general. A estos efectos, deberá emitirse informe municipal motivado relativo a que la vivienda, por sus valores arquitectónicos, su adaptación a la tipología rural de la zona y morfología o emplazamiento, es idónea para el uso.
 - Podrá autorizarse el servicio de habitación en las edificaciones que resulten catalogadas dentro de zonas protegidas por la LEN siempre que el titular del establecimiento comparta el uso de su vivienda con una zona o anejo dedicado a alojamiento. A estos efectos, podrá autorizarse como vivienda turística vacacional la edificación catalogada, en la cual se podrá destinar al uso turístico hasta un máximo de dos dormitorios, existentes o de nueva construcción, con un máximo de dos plazas por dormitorio, disponer cada habitación de baño integrado y cumplirse, en cualquier caso, la normativa de habitabilidad.
- d).- Las parcelas en las que, a la entrada en vigor del PTI, se emplacen establecimientos de oferta de restauración de los contemplados en el artículo 33 de la LGT, que dispongan de la correspondiente autorización de apertura de la Administración turística competente y con antigüedad superior a 5 años, se entenderán aptas para todas aquellas actuaciones de mejora y actualización de estructuras, instalaciones y servicios tendentes a la modernización permanente del establecimiento, siempre que únicamente se presten servicios de oferta de restauración y excepto los establecimientos que presten, en el mismo local y como actividad principal o secundaria, servicios de restauración y entretenimiento a qué se refiere el número de orden XLIII.07 y CNAE-93 92.341 del anejo I del Decreto 19/1996, de 8 de febrero, por el cual se aprueba el nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Cualquier ampliación de estos establecimientos sólo será posible cuando se planteen para incrementar la categoría o cambiar de grupo a restaurante y si suponen ampliación del establecimiento o la modificación de la parcela vinculada requerirán, previamente a la autorización turística, la declaración previa de interés general.
- e).- Queda prohibida en suelo rústico la autorización para instalación de nuevos campamentos de turismo (cámpings).
- f).- Sea cual sea la categoría de suelo rústico dónde se sitúen y en las condiciones que el artículo 94.1 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios en los puertos de interés general, señala, se admitirán en los faros los usos relacionados con la hostelería a los que se refiere este artículo.

5.4.7.- Condiciones tipológicas y de integración de las edificaciones en suelo rústico.

a).- Tipológicas.

- Volumetría sencilla, constituidas por cuerpos principales de planta cuadrada o rectangular a los cuales se podrán añadir volúmenes menores o secundarios.
- Los muros ciegos serán el elemento compositivo preponderante y la superficie de huecos resultará siempre muy inferior a la de los macizos.
- Las rampas y escaleras de acceso al semisótano habrán de efectuarse de forma que no se manifiesten en las fachadas exteriores, por lo que deberán de efectuarse enterradas respecto del terreno natural y cerradas lateralmente por muros de altura suficiente.
- En la isla de Eivissa, las cubiertas serán planas y se permitirán otros tipos de cubiertas tradicionales en los cuerpos y elementos complementarios siempre que estas no superen el 20 % de la superficie ocupada total de la edificación principal. Se permitirán para su acabado los materiales cerámicos, de hormigón visto y las protecciones pesadas de elementos impermeabilizantes, los cuales no podrán quedar a la vista o sin protección.
- La carpintería exterior será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional y acabada en los



- colores típicos de la zona dónde se sitúen. Las protecciones y barandillas de terrazas serán de fábrica maciza, madera o metálicas de diseño sencillo y similar a los tradicionales.
- El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas y elementos constructivos evitará las coloraciones estridentes y se efectuarán mediante fábrica de piedra tradicional vista o fábrica enfoscada tradicional o pintada y quedará prohibida la utilización de revestimientos no tradicionales en cuanto a los materiales y su disposición. Los acabados no pétreos se tratarán con especial cuidado en cuanto al color y se utilizarán básicamente los colores blanco, ocre y tierra, en armonía con el conjunto paisajístico en que se inserte la edificación y buscando la concordancia y no el contraste.
 - Se prohíben las edificaciones y elementos extraños, tales como casas de madera prefabricadas, elementos habitables prefabricados móviles o fijos, almenas, baluartes, balaustradas, casetas de acometidas de servicios prefabricadas, etc. Se recomiendan los elementos tradicionales propios de cada zona y resulta prohibida la utilización de elementos constructivos derivados de arquitecturas de otras regiones que resultan impropias del entorno rústico de las islas. En cualquier caso resultarán prohibidos los acabados con elementos constructivos vistos del tipo baldosa, bloque de hormigón, cubiertas de fibrocemento y similares.
 - Los elementos ajenos a la tipología rural: instalaciones, antenas, placas solares, etc. deberán integrarse de forma coherente y armoniosa en el conjunto de la edificación.
- b).- De integración.
- Las edificaciones se situarán dentro de la parcela atendiendo a la protección de las características generales del paisaje y a la reducción de su impacto visual, por lo cual su configuración y morfología, así como la de sus accesos, habrán de ser las adecuadas a la topografía, vegetación y resto de condiciones de los terrenos donde se asientan.
 - Su emplazamiento y el de las infraestructuras de servicios y accesos, se efectuará en la parte de la parcela donde resulte menor su impacto. A estos efectos se considerará la proximidad a edificios y caminos preexistentes y su ubicación en los límites de las zonas boscosas con el llano, la imposibilidad de emplazamiento en cumbres o promontorios, situarse a cota inferior a la media entre la cota inferior de la parcela y la de la mencionada cumbre, y su ubicación, en terrenos en pendiente, en la mitad inferior del tramo de vertiente correspondiente al ámbito de la parcela y en las zonas de menor desnivel.
 - Su distribución en planta se dispondrá adaptada a la pendiente del terreno, siguiendo directrices paralelas a las líneas de cota y fragmentando, cuando fuera necesario, la edificación en distintos cuerpos o volúmenes escalonados.
 - La distancia vertical entre cualquier punto del perímetro del pavimento de la planta baja de la edificación y de las terrazas, plataformas y piscinas anejas a ella y el terreno natural original no podrá ser superior a 0,90 m. en el caso de terrenos llanos y de 1,50 m. en el caso de terrenos inclinados.
 - La implantación respecto del terreno natural se efectuará de forma que se minimicen las excavaciones y aportes de tierra y ambos parámetros habrán de tener magnitud similar. Deberá de efectuarse un entronque progresivo de la edificación con el terreno natural mediante la creación de bancales y taludes escalonados adosados, acabados con los materiales y colores propios de la zona. La altura máxima de cada uno de ellos no podrá superar el límite de 0,80 m., en terrenos con pendiente inferior al 10 %, y 1,20 m. en el resto de los casos, y la distancia horizontal entre bancales consecutivos deberá ser superior a 3 m.
 - Ninguna construcción o instalación podrá afectar elementos de valor etnográfico o cultural existentes en la parcela y se habrán de mantener y reconstruir los bancales, paredes y otros elementos de piedra que, en su caso, existan. Esta obligación afectará a todos los existentes en un radio de 100 metros de la edificación que se pretenda construir en las parcelas de más de 25.000 m² y, en las parcelas de superficie inferior o igual a 25.000 m², la totalidad de los que haya.
 - Deberá definirse, de acuerdo con el PTI, el trazado y tratamiento de los caminos de acceso a la edificación, de forma que se reduzca al máximo su impacto.
 - deberán definirse las características de las infraestructuras de abastecimiento de agua y energía, que serán preferentemente soterradas. Las aguas residuales se conducirán a depuradoras o fosas sépticas con

tres compartimentos estancos que cumplan la normativa vigente y su efluente no podrá ser vertido a pozos negros o zanjas filtrantes, sino que se deberán eliminar mediante recogida de camiones u otra solución autorizada por la Dirección general de Recursos Hídricos.

- El alumbrado de los espacios exteriores será el mínimo necesario, se dispondrá de forma que se minimice la contaminación lumínica y se ajustará al horario de encendido definido para la iluminación ornamental.
 - En caso de existir en la parcela cerramientos contrarios a los autorizados en el PTI, deberán de sustituirse.
- c).- Adecuación a las condiciones de vegetación preexistentes.
- La parte de la parcela no ocupada por la edificación y resto de elementos constructivos deberán mantenerse en su estado natural y no se podrán realizar movimientos de tierras, ni abancalamientos, ni ninguna otra actuación que transforme el perfil natural del terreno o altere su naturaleza rústica.
 - La autorización de la edificación comportará la obligación, en zonas forestales, del mantenimiento de la masa boscosa en condiciones que, manteniendo su tipología y estado natural, minimicen la propagación de incendios forestales y, en zonas agrícolas, el mantenimiento de los cultivos tradicionales y de las plantaciones de frutales y se deberá evitar que el bosque ocupe las zonas de uso agrícola.
 - La autorización de la edificación comportará la obligación de un ajardinamiento adecuado del entorno próximo de la edificación, preferentemente mediante vegetación autóctona, evitando la introducción de especies invasoras y respetando, en todo caso, los ejemplares arbóreos de valor preexistentes. A tal efecto, al menos en el 50 % de la superficie de la banda perimetral de 10 m. de la edificación, se deberá mantener la vegetación existente si esta tiene características adecuadas o prever su ajardinamiento.
 - En los casos que se estime procedente, esta autorización podrá comportar la obligación del mantenimiento, total o parcial, de la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca.

5.4.8.- Cerramiento de fincas.

a).- Zonas protegidas por la LEN:

Según Disposición adicional 21 de las DOT.

b).- Resto de zonas:

- Macizos, de mampostería tradicional de piedra o de fábrica con enfoscado tradicional del lugar o pintada, con una altura máxima de 1 m. y hasta los 2 m. de altura se podrán rematar con elementos metálicos diáfanos tradicionales en la zona. Siempre que se justifique debidamente su necesidad, se admitirán fábricas macizas de altura superior en el caso de contención de tierras, canalización de aguas o para evitar inundaciones en campos.
- Únicamente de rejilla que no supere 2 m. de altura.

c).- Resultan en todo caso prohibidos: Los cierres vistos de baldosa, bloque cerámico o de hormigón y similares y los cierres constituidos por elementos de forja impropios del medio rústico.

d).- Además de lo establecido en los apartados anteriores:

- Si una parcela estuviera cerrada totalmente o parcialmente con pared de piedra seca deberá conservarse y restaurarse en su totalidad.
- Deberán dejarse en las fábricas macizas las separaciones o aperturas necesarias para permitir el paso del agua y de la fauna silvestre.
- No se autorizarán nuevos cierres de fincas en el Pla de Corona y Pla d'Albarca y zonas dónde no son tradicionales.

5.4.9.- Caminos.

a).- Condiciones de apertura, modificación o prolongación de caminos y vías rurales:

- Precisar de licencia municipal previa que, en su caso, deberá otorgarse conjuntamente con la de la actividad a la cual se vincule o dé acceso.
- Deberán integrarse paisajísticamente en el entorno dónde se efectúe y, a tal efecto, se podrán imponer las condiciones de integración oportunas o denegarse las actuaciones cuyo impacto resulte excesivo.
- Deberán transcurrir por zonas con pendiente inferior al 20 % en SRP-APR de erosión y en zonas protegidas por la LEN y al 40 % en el resto de casos.
- Se efectuará de forma que las excavaciones y terraplenes tengan magnitud similar.
- Tendrán una anchura máxima de 3 metros.
- En SRC-F o en zonas protegidas por la LEN no podrá suponer deforestación, comportar terraplenes de más de 2 m. de altura o modificar el régimen de escorrentías provocando erosión del suelo.
- No podrá tener características de vial urbano: asfaltado, bordillos, aceras, etc.
- En SRP-AANP sólo se autorizarán cuando se vinculen a actuaciones del artículo 11.b de la LEN.

b).- No podrá autorizarse la apertura de nuevos caminos para dar acceso a viviendas unifamiliares y, a estos efectos, únicamente se permitirá la prolongación, en una longitud máxima de 50 m., en zonas calificadas como SRP-ANEI o SRP-ARIP, y de 100 m. en el resto de casos de los que figuren en el MTB correspondiente al vuelo de 2.002 y siempre que no se hayan abierto en contra de la normativa aplicable. Excepcionalmente, cuando se justifique la imposibilidad técnica de cumplirlo para acceder a la finca y con la aceptación previa por parte de la CIOTUPHA, se permitirá la prolongación de dichas distancias.

c).- En relación con las actividades agrícolas o declaradas de interés general, sólo se permitirá la apertura de nuevos caminos con informe previo favorable de la Conselleria d'Agricultura i Pesca de les Illes Balears o de la CIOTUPHA respectivamente, sin que en caso alguno, directamente o mediante su prolongación, puedan dar acceso a ninguna vivienda.

5.4.10.- Fincas sujetas a distintas calificaciones.

a).- Cuando una finca esté afectada por varias calificaciones, la verificación del cumplimiento del requisito de parcela mínima se efectuará comprobando que la suma de porcentajes de superficie de cada zona respecto a la superficie exigible para cada una de ellas sea igual o superior a 100, aunque, en las parcelas calificadas como SRC y SRC-F, en las que esta última calificación suponga 1/3 o menos de la superficie total de la parcela, resultará aplicable la superficie de parcela mínima establecida en la zona de SRC en que se encuentre.

b).- En estos casos:

- La edificación deberá situarse necesariamente en la parte de la finca sujeta a menor protección.
- La edificabilidad y la ocupación serán la suma de las que resulten de la aplicación de su respectiva normativa a la superficie de cada una de las zonas de que conste la parcela.
- El resto de parámetros y características de aplicación serán los correspondientes a la zona en que se sitúe la edificación.

5.4.11.- Segregaciones o divisiones de fincas en suelo rústico.

a).- Los nuevos usos de vivienda que se proyecten sobre fincas registrales procedentes del fraccionamiento simultáneo o sucesivo de terrenos clasificados como suelo rústico se podrán autorizar cuándo:

- No constituyan parcelación urbanística.
- Respeten la parcela mínima más restrictiva definida por la normativa aplicable a la solicitud de licencia.
- b).- En el supuesto de que de una finca registral situada en suelo rústico común, con las categorías de SRC-SRG o SRC-AT, como consecuencia de uno o varios actos de disposición y ya sea por división o segregación simultánea o sucesiva, resulten más de dos fincas independientes, incluida la matriz, la superficie exigida para la construcción de una vivienda en la tercera y sucesivas fincas será el resultado de aplicar sucesivamente el factor multiplicador 2 elevado a (n-2) a la superficie mínima más restrictiva exigida por la normativa en cada uno de los ámbitos territoriales concretos, siendo (n) el número de fincas segregadas o divididas a partir del día 17.07.97, incluido este.
- c).- En el supuesto de que de una finca registral situada en suelo rústico distinto de las anteriores y como consecuencia de uno o varios actos de disposición, ya sea por división o segregación simultánea o sucesiva, resulten más de dos fincas independientes, incluida la matriz, la superficie exigida para la construcción de una vivienda en la segunda y sucesivas fincas será el resultado de aplicar sucesivamente el factor multiplicador 2 elevado a (n-1) a la superficie mínima más restrictiva exigida por la normativa en cada uno de los ámbitos territoriales concretos, siendo (n) el número de fincas segregadas o divididas a partir del día 17.07.97, incluido este. Cuando la finca tenga varias calificaciones que impliquen la exigencia de superficies mínimas distintas de las señaladas para SRC-SRG o SRC-AT, también resultará de aplicación el factor señalado en este apartado.
- d).- En el supuesto de que se pretenda la construcción de nuevas viviendas en fincas derivadas de otra finca en la cual existan una o más viviendas, previamente a su autorización, habrá de acreditarse el correspondiente expediente de desvinculación establecido en el artículo 15 de la Ley del suelo rústico y se deberá acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - Si la vivienda o viviendas preexistentes cuentan con licencia deberá constar inscrita en el Registro de la propiedad la declaración de obra nueva de cada una de ellas sobre fincas registrales independientes, que habrán de contar con la mayor de las siguientes superficies: La exigida en el proyecto de autorización, con un mínimo de 15.000 m² o la necesaria para que la vivienda cumpla con la totalidad de parámetros aplicables de acuerdo con la normativa vigente a la fecha de la segregación o división.
 - Si la vivienda o viviendas preexistentes no cuentan con licencia y han prescrito los plazos para la adopción de medidas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, la declaración de obra nueva deberá efectuarse sobre fincas registrales independientes que habrán de contar con la mayor de las siguientes superficies: La exigida por la norma más restrictiva que resulte de aplicación a la fecha de segregación o división o la necesaria para que la vivienda cumpla con la totalidad de parámetros aplicables a esta fecha.
 - En todo caso, para calcular la superficie mínima de las fincas sobre las cuales se proyecte la construcción de nuevas viviendas se incluirán en la letra (n) del factor multiplicador que corresponda, las fincas independientes sobre las cuales queden situadas las viviendas existentes.
- e).- Lo dispuesto en los apartados b y c no será de aplicación cuando se trate de fincas registrales resultantes de la división, segregación y fragmentación, por una sola vez, practicadas en documento público en virtud de:
 - Actos dispositivos derivados de testamentos o pactos sucesorios o que sean necesarios para llevar a cabo la partición de los bienes por razón hereditaria o para proceder al pago de la legítima.
 - Cuando se trate de donaciones de padres a hijos, en los términos que el artículo 14 bis de la LEN establece y siempre que el número de fincas derivadas de estas operaciones no supere el número de hijos del donante.
- f).- A efectos de construcción de nuevas viviendas, las fincas adquiridas con posterioridad a la fecha de



aprobación inicial del PTI en virtud de título diferente de los previstos en el apartado anterior, sólo podrán beneficiarse del régimen que este apartado prevé cuando hayan transcurrido 15 años desde la fecha de su adquisición en documento público.

- g).- Las licencias municipales de segregación deberán hacer constar las limitaciones en cuanto a la construcción de viviendas que del contenido de esta norma se derivan y establecerán la necesidad de su constancia registral como condición limitativa de licencia.

5.4.12.- Condiciones específicas de las unidades paisajísticas.

- a).- Unidad A: Constituida por los terrenos calificados como SRC-SRG o SRC-AT que no estén incluidos en la zona 2. En los terrenos incluidos en esta unidad la altura máxima de las edificaciones será de 2 plantas y 6 m, la altura total de 7 m y el volumen de la planta alta no podrá superar el 50 % del de la planta baja.
- b).- Unidad B: Constituida por los terrenos calificados como SRC-F, SRP-ARIP o SRP-ANEI o que estén incluidos en zona 2. En los terrenos incluidos en esta unidad la altura máxima de las edificaciones será de 1 planta y 3 m y la altura total de 4 m.
- c).- Unidad C: Constituida por los terrenos calificados como SRP-AANP o incluidos en zona 1. En los terrenos incluidos en esta unidad la sólo podrán autorizarse las edificaciones relacionadas con usos admitidos en SRP-AANP y, a todos los efectos, salvo que resulte contradictoria con su función o características, la altura de las edificaciones será la definida para la unidad B.

5.5.- Condiciones de las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y régimen de unidades mínimas de cultivo.

El Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, en relación con las actividades vinculadas con la destinación y naturaleza de las fincas y el régimen de unidades mínimas de cultivo (BOIB n. 153 ext., de 23.12.02), establece las siguientes condiciones:

5.5.1.- Explotación agraria.

- a).- Conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular que destinado a las actividades señaladas, primordialmente con finalidades de mercado, forma una unidad orgánica o una organización económica, aunque esté constituida por parcelas (fincas, posesiones, lugares, haciendas) no limítrofes.
- b).- Se consideran edificios o instalaciones afectas a la explotación agrícola, ganadera o forestal los necesarios para desarrollar las actividades relacionadas en el artículo 2.1 (rotura, desempredado, nivelación, aportación de tierras y enmiendas tendentes a la mejora del suelo con finalidades agrícolas, labranza, plantación, siembra, cultivo, poda, reparación, riego, cría, mantenimientos y custodia de animales, etc).
- c).- Procedimiento y documentación.
- Presentación por el interesado de la solicitud ante el Ayuntamiento.
 - Certificación de inscripción en el Registro General de Explotaciones Agrarias.
 - Memoria justificativa sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos por los artículos 21 y 22 de la Ley 6/1997, del suelo rústico, emitida por técnico competente.
 - Documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado siguiente.
 - Una vez completado el expediente se solicitará, de acuerdo con el artículo 34.3, de la Ley 6/1997, del



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

suelo rústico, el informe de la Administración competente en materia de agricultura. Si el informe fuese desfavorable, sólo podrán autorizarse las actividades declaradas de interés general.

d).- Condiciones de la autorización.

- Que la explotación agrícola, ganadera o forestal ocupe, por lo menos, media UTH (unidad-trabajo-hombre).
- Que la tipología de la edificación sea adecuada al uso agrario.
- Superficie mínima de parcela: 2 cuarteradas (14.206 m²).

e).- Superficies construidas máximas de las edificaciones afectas a explotación agrícola:

SUPERFICIE DE EXPLOTACIÓN	SECANO (m ²)	RAGADÍO (m ²)
> 2 cuarteradas (14.206 m ²)	50	100
> 5 cuarteradas (35.515 m ²)	100	150
> 10 cuarteradas (71.030 m ²)	150	--

- Para explotaciones ganaderas intensivas la superficie construida será la justificada sobre proyecto según el número de animales y la legislación vigente.
- En las superficies máximas construidas se computarán las edificaciones agrarias ya existentes, donde se realicen actividades relacionadas con el destino o naturaleza de las fincas.
- Estarán exentos de los parámetros anteriores, salvo el caso de la condición general de la tipología de la edificación, las construcciones a realizar en explotaciones agrarias inscritas en el Registro General de Explotaciones Agrarias Prioritarias, las edificaciones que se construyan en explotaciones agrarias prioritarias que reúnan las condiciones de la Ley 19/1995, los edificios e instalaciones vinculados a los usos complementarios de la actividad tradicional y los invernaderos e instalaciones de riego.

5.5.2.- Unidad mínima de cultivo.

a).- Parcela de regadío.

- Tener la condición de regadío en el catastro de fincas rústicas.
- Disponer de un caudal de agua autorizado suficiente para su riego.
- Disponer de la infraestructura necesaria para el riego.
- Superficie mínima: 5.000 m².

b).- Parcela de secano.

- La que no es de regadío, excluidas aquellas parcelas consideradas terreno forestal
- Superficie mínima: 15.000 m².

c).- Si la parcela que pretende segregarse de una finca se extiende por más de un término municipal, con unidades mínimas de cultivo diferentes, se le aplicará la de menor extensión.

5.6.- Criterios para las áreas de prevención de riesgo (APR).

Las áreas de prevención de riesgo (APR) son aquellas áreas que presentan un manifiesto riesgo de inundación, incendio, erosión, contaminación de acuíferos o desprendimiento, independientemente de su inclusión en las categorías anteriores. Las áreas de prevención de riesgo (APR), con la excepción de la zona de posible riesgo (ZPR) de contaminación de acuíferos, han sido delimitadas por el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera. Estas áreas responden a los siguientes criterios:

5.6.1.- Inundación:

Zonas de terreno plano situadas en los laterales de algunos de los torrentes, según delimitación efectuada por la Conselleria de Medi Ambient (Direcció General de Recursos Hídrics) y recogida en el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera.

5.6.2.- Incendios:

Zonas de terreno donde existe una masa arbórea importante, según delimitación efectuada por la Conselleria de Medi Ambient (Direcció General de Biodiversitat) y recogida en el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera.

Así mismo, de acuerdo con los criterios establecidos por la Conselleria de Medi Ambient, las parcelas lindantes o situadas a una zona de riesgo evidente de incendios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a).- Los preceptos relativos a incendios forestales previstos a la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes y en su Reglamento, así como los contenidos en el Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de la Conselleria d'Agricultura i Pesca de les Illes Balears.

Se deberá cumplir también con la Ley 2/1998, de 13 de marzo, de ordenación de emergencias en las Illes Balears y el Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el Plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales que asigna al municipio la prioridad MUY ALTA de acuerdo con la siguiente tabla:

SUPERFICIE FORESTAL (ha)	SUPERFICIE FORESTAL SEGÚN PRIORIDADES (ha)			
	MUY ALTA	ALTA	MEDIANA	BAJA
5.737,46	2.091,86	1.493,46	2.152,14	0

- b).- Las urbanizaciones y parcelas no edificadas que estén situadas a menos de 500 metros de terrenos forestales deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Contemplar una faja de defensa contra los incendios forestales de 50 metros perimetrales contados desde el perímetro exterior.
- Mantener limpia la vegetación seca en los viales de acceso, los interiores y las cunetas.
- Disponer de una red de hidrantes perimetrales de 100 mm de diámetro con tomas cada 200 metros.
- Disponer de un Plan de autoprotección para la incorporación al Plan municipal de actuación de acuerdo con el Plan de Protección Civil.
- Mantener las parcelas no edificadas y los espacios libres de las edificaciones limpias de vegetación seca, al menos durante la época de máximo peligro de incendios.

- c).- Explotaciones agrarias e instalaciones de carácter industrial y de servicios:

- Las instalaciones agrícolas, ganaderas y forestales situadas en terrenos forestales se adecuarán a la normativa que se establezca en función del grado de peligrosidad que comporten.
- Los edificios e instalaciones de carácter industrial de suministro y almacenaje de carburantes y productos inflamables, así como las edificaciones e instalaciones de servicios, deberán cumplir la normativa establecida, elaborando un Plan de autoprotección que se incorporará al Plan de actuación municipal.
- Los solares industriales sin edificar deberán estar libre de vegetación seca o muerta durante la época de máximo peligro de incendios.



d).- Áreas recreativas y de acampada:

- Estas áreas dispondrán de una franja de protección de 50 metros de anchura.
- Las situadas a municipios de alto riesgo de incendios dispondrán de una red de hidrantes perimetral o de una reserva de agua suficiente.

5.6.3.- Contaminación de acuíferos:

Zonas de terreno que por su composición geológica, presencia de acuíferos y por sus usos admitidos pueden ser susceptibles de contaminación.

5.6.4.- Desprendimientos:

Zonas de terreno situadas en zonas de fuerte pendiente y tipo de suelo inestable, según estudios realizados por la ITGME y delimitación recogida en el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera.

GRADO DE SUSCEPTIBILIDAD (PENDIENTES)	RIESGO ALTO	RIESGO MEDIO	RIESGO BAJO
DESPRENDIMIENTOS ROCOSOS	> 35°	20 – 35°	< 20°
DESLIZAMIENTOS EN SUELOS	> 30°	15 – 30°	< 15°

5.6.5.- Erosiones:

Zonas de posible peligro de erosión, según estudios de la Conselleria d'Agricultura i Conselleria de Medi Ambient (Direcció General de Biodiversitat) y delimitación recogida en el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera.

EROSIONES	PENDIENTE	VEGETACIÓN	PERMEABILIDAD
ALTA	> 30°	sin vegetación	Impermeable, baja, media y alta
	> 30°	con vegetación	Impermeable, baja, media y alta
	15 – 30°	sin vegetación	Impermeable, baja y media
	15 – 30°	con vegetación	Impermeable y baja
MEDIA	15 – 30°	sin vegetación	Alta
	15 – 30°	con vegetación	Media y alta
	< 15	sin vegetación	Impermeable y baja
	< 15	con vegetación	Impermeable y baja
BAJA	< 15	sin vegetación	Media y alta
	< 15	con vegetación	Media y alta

5.7.- Núcleos rurales.

El suelo calificado como núcleo rural está constituido por las áreas de suelo rústico, delimitadas y calificadas como tales en el plano de ordenación, cuyas características especiales con respecto a implantación del uso residencial desaconsejan su inclusión en una clase de suelo susceptible de desarrollo urbanístico de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 6/1997 del suelo rústico.

Son tierras de la misma calidad agropecuaria que las agrícola-ganaderas, pero que han sufrido un proceso de colonización territorial, inicialmente ligado a ciertas actividades agrícola-ganaderas de esparcimiento familiar pero también frecuentemente como encubrimiento del uso residencial.



El planeamiento, a partir de la definición establecida al artículo 8 de la Ley del suelo rústico y normas 24, 24 y 25 del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, sólo pueden delimitar los núcleos rurales en las situaciones siguientes:

- Delimitando ámbitos con la consolidación exigible para la clasificación como suelo urbano
- Definiendo su ordenación, o difiriéndola a un plan especial, respetando las condiciones de parcelación y edificación preexistentes.
- Previendo el soterramiento de las infraestructuras y determinando la necesidad o no de red de evacuación de residuales.
- Ajustando el régimen de usos y definiendo las actuaciones de gestión y conservación a lo previsto en el PTI.

Las presentes NN.SS., como consecuencia de la definición establecida en el RDL 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, no han delimitado ningún núcleo rural por lo que éstas se diferencian a un Plan especial posterior.

5.8.- Plan director sectorial de energía.

Las instalaciones para el transporte y distribución de energía eléctrica y estaciones transformadoras de energía eléctrica deberán cumplir con las siguientes condiciones establecidas al artículo 21 del Decreto 96/2005, de 23 de septiembre, de aprobación definitiva de la revisión del Plan director sectorial energético de las Illes Balears:

5.8.1.- Suministros eléctricos.

a).- Tendidos en baja tensión (tensiones inferiores a 1 kV).

Las redes de baja tensión en suelo rústico deberán cumplir con lo establecido en la Resolución de la Direcció General d'Indústria de 16 de julio de 2.004, por la cual se aprueban las condiciones técnicas para las instalaciones de enlace de los suministros de energía eléctrica en baja tensión (CIES), y en la Resolución de la Dirección General de Industria de 27 de julio de 2.004, por la que se aprueban las condiciones técnicas para las redes subterráneas en baja tensión, exceptuando en los siguientes casos:

- Cuando el interés territorial o medioambiental determine la inconveniencia del soterramiento.
- Cuando la Conselleria competente determine la existencia de dificultades que desaconsejen el soterramiento.

En todo caso, las redes deberán cumplir el establecido en el Reglamento electrotécnico de baja tensión y, cuando estén soterradas, deberán discurrir por caminos públicos o, en su defecto, por caminos privados o por zonas privadas, adoptándose, en estos dos últimos casos, las servidumbres necesarias para posibilitar el acceso a cualquiera punto de las instalaciones por parte del gestor de la red.

b).- Tendidos en media tensión (tensiones inferiores a 66 kV y superiores a 1 kV).

Serán soterradas las derivaciones en media tensión necesarias para alimentar desde la red existente hasta la estación transformadora o centro de maniobra y medida, cuando el suministro se efectúe en media tensión, exceptuando los mismos casos señalados en el apartado anterior.

Las conexiones, juntamente con los dispositivos de maniobra y protección necesarios, se harán a la misma torre desde la cual se realice la unión. Estas derivaciones deberán discurrir por caminos públicos o privados, adoptándose, en este último caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al gestor de la red el acceso a cualquiera punto de las instalaciones.

c).- Estaciones transformadoras.

Deberán cumplir las normas técnicas aprobadas por Resolución de la Direcció General d'Indústria, siguiendo, en todo caso, las disposiciones legales exigibles en cada momento y con la entrada en media tensión y las salidas en baja tensión soterradas.

Las nuevas líneas de media tensión troncales, es decir que ninguno de sus puntos de discontinuidad sea una estación transformadora y que de ellas se deriven líneas de alimentación a suministros, podrán ser aéreas en la medida en que discurran por trazados previamente existentes, o que su instalación obedezca a la necesidad de incrementar la potencia disponible o para aumentar el grado de fiabilidad de la red o el nivel de calidad del servicio global. Estos aspectos serán determinados por la Conselleria competente en la autorización de estas instalaciones, respetándose, en todo caso, las disposiciones legales que en cada caso sea de aplicación.

5.8.2.- Distribución de energía eléctrica en alta tensión (tensiones inferiores a 220 kV y superiores a 15 kV).

Excepto que en la planificación se determine lo contrario, los tendidos de la red de transporte planificada podrán ser aéreos. Los tendidos de alta tensión, en caso de que sean de alimentación a usuarios finales, podrán ser soterrados en la medida en que discurran por caminos públicos o privados, estableciéndose, en su caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al titular de la red el acceso a cualquier punto de las instalaciones.

5.9.- Criterios de las Normas Subsidiarias para el suelo rústico.

La ordenación del suelo rústico en las Normas Subsidiarias ha seguido la regulación anteriormente mencionada con el fin de lograr los siguientes objetivos generales:

- Definir las áreas de suelo rústico de acuerdo con las categorías determinadas el Plan territorial insular y establecer los parámetros de uso y edificación, con criterios proteccionistas, tanto para las edificaciones, como para los movimientos de tierras, apertura de caminos, etc.
- Evitar la atomización del suelo rústico, es decir la segregación y edificación de todo el suelo rústico en parcelas.
- La protección de los edificios rurales tradicionales existentes y el establecimiento de normas de integración paisajística para las nuevas edificaciones.
- En cuanto a las canteras existentes, tanto las inactivas como las que realicen actividades extractivas, establecer un régimen especial de recuperación.
- El uso turístico queda limitado a las modalidades descritas en el Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, por el que se establecen la unificación de los procedimientos y la simplificación de los trámites en materia turística, como también la declaración responsable de inicio de las actividades turísticas, es decir: Hotel rural, agroturismo, turismo de interior y otras ofertas complementarias. Esta ocupación, previamente a la obtención de la licencia urbanística, requerirá la autorización de la Administración turística correspondiente y, de acuerdo con lo que disponen las DOT, la declaración de interés general de la CIOTUPHA.

5.9.1.- Criterios generales.

- a).- En aplicación de lo señalado en la disposición adicional 4 de las Normas Complementarias y Subsidiarias provisionales vigentes, en el suelo rústico del término municipal, la delimitación de las distintas calificaciones así como las condiciones generales de la ordenación en tal clase de suelo son, a partir de la entrada en vigor del PTI, las definidas por el mismo. No obstante, se han ajustado las delimitaciones de zonas a la realidad.



- b).- En desarrollo de lo anterior, las NN.SS. se limitan a recoger tal ordenación, sin que resulte por tanto alterada la ordenación vigente:
- Transcribiendo en su documentación gráfica las determinaciones del plano 1 del PTI relativas a las distintas categorías y calificaciones de suelo, en el sentido que la norma 6.4 del PTI establece, e incorporando la delimitación de los nuevos terrenos calificados como ANEI por la Ley 4/2008, de 14 de mayo.
 - Incorporando en las normas urbanísticas, tal y como en el anejo se detalla, las determinaciones del Título II del PTI relativas a la ordenación de tal clase de suelo.
- c).- Las NN.SS. definen en suelo rústico dos tipos de reservas de tal clase de suelo en caminadas a facultar el que, mediante modificación específica posterior, pueda solventarse el problema de la concreción y remate de los asentamientos industriales del término, así como la implantación del SS.GG. de transporte correspondiente a la futura estación de autobuses. Los terrenos incluidos en las mismas continúan manteniendo su clasificación de rústicos y se encuentran sujetos al régimen general que de su calificación subyacente resulta, con la limitación adicional de la imposibilidad de autorizar en los mismos ninguna actividad que pueda dificultar, en su caso, el desarrollo de futuros asentamientos industriales o del sistema general citado.
- d).- Por último, las NN.SS. contienen la concreción, con las precisiones que en el correspondiente anejo se detallan, de los ámbitos de los distintos sistemas generales u otros elementos que el PTI contempla en su plano 2 o que resultan de la aplicación de los instrumentos de ordenación sectorial de carácter supramunicipal, así como los ámbitos de las distintas áreas de protección de riesgos, LICS y ZEPAS delimitadas en el plano 3 del PTI.

La totalidad de sistemas generales antes citados se asignan a la clase de suelo rústico con excepción del correspondiente al SG-EQ del asentamiento de Sa Coma que, dado su grado de consolidación por la edificación, se asigna a la clase de suelo urbano y en el que resultará directamente de aplicación la regulación definida en el artículo 6.3.08 de las normas urbanísticas.

5.9.2.- Calificación.

Las NN.SS., siguiendo la relación de categorías y zonas definidas por el PTI, asignan el suelo rústico del término a alguna de las siguientes calificaciones:

- a).- Suelo rústico protegido:
- Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (SRP-AANP).
 - Áreas naturales de especial interés (SRP-ANEI).
 - Áreas naturales de interés paisajístico (SRP-ARIP).
 - Áreas de prevención de riesgos (SRP-ARP), diferenciando las de riesgo de inundación, incendios, erosión, desprendimientos y contaminación de acuíferos.
 - Áreas de protección territorial (SRP-APT), diferenciando las correspondientes a las carreteras y las de la costa.
- b).- Suelo rústico común:
- Suelo rústico forestal (SRC-F), que recoge el así definido en el MTB correspondiente al vuelo del año 2.002.
 - Áreas de transición (SRC-AT).
 - Áreas de suelo rústico de régimen general (SRC-SRG), la totalidad del cual tiene la consideración de



Handwritten signature or initials.



área de interés agrario (SRC-AIA).

- c).- Además de las anteriores y a efectos de la regulación de las medidas de protección paisajística que el PTI determina, las NN.SS. recogen las delimitaciones de las zonas 1 y 2 que abarcan los terrenos con limitaciones a la edificación derivadas de su cota relativa y pendiente.

5.9.3.- Regulación.

De cara a la regulación de las actividades en suelo rústico, las NN.SS. recogen la definición de actividades que el PTI pormenoriza desarrollando las definidas por las DOT, según la siguiente relación:

1. Sector primario.

- Actividades extensivas: Caza, recolección manual, ganadería extensiva, agricultura extensiva, explotación forestal tradicional, apicultura, repoblación forestal y otras.
- Actividades intensivas: Huertos de autoconsumo, agricultura intensiva, invernaderos, explotación ganadera, piscicultura y otras.
- Actividades complementarias: Granjas cinegéticas y otras.

2. Sector secundario.

- Industria de transformación agraria
- Industria en general

3. Equipamientos.

- Equipamientos sin construcción: Recreo concentrado, actividades náuticas y otras.
- Resto de equipamientos: Campos de golf, camping, circuitos deportivos, parque zoológico, cementerios y otros

4. Otras.

- Actividades extractivas.
- Infraestructuras: Pequeñas infraestructuras, vías de transporte, conducciones y tendidos, puertos y puertos deportivos, estacionamiento de vehículos al aire libre, aeropuertos y helipuertos, vertederos de residuos inertes, vertedero de residuos no peligrosos, vertedero de residuos peligrosos y otras.
- Vivienda unifamiliar aislada.
- Protección y educación ambiental: Actividades científico culturales, excursionismo y contemplación, preservación estricta, conservación activa y regeneración del ecosistema y/o del paisaje.

Respecto de cada una de las actividades anteriores, las NN.SS. establecen su régimen por referencia al definido por el PTI, recogiendo la clasificación que el mismo define en función de su grado de admisibilidad:

1. Actividades aceptadas sin más limitaciones que las derivadas de su normativa específica.
2. Actividades condicionadas por limitaciones de dos tipos:
 - 2a. Definidas directamente en el PTI.
 - 2b. Definidas en cada caso en relación con su impacto territorial.
- 2-3. Actividades prohibidas salvo las excepciones que se determinan directamente en el PTI.
3. Actividades prohibidas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

Las NN.SS. definen las condiciones aplicables para la implantación en suelo rústico de los usos de vivienda unifamiliar aislada determinando, siempre de forma ajustada al PTI:

- a).- Las parcelas mínimas exigibles:
- 50.000 m² para los terrenos calificados como SRP-ANEI, que se reducen en un 25 % en los supuestos y condiciones contemplados en el artículo 14 bis de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.
 - 25.000 m² para los terrenos calificados como SRP-ARIP y SRC-F, que reducen asimismo en un 25 % en los supuestos y condiciones anteriores.
 - 15.000 m² para los terrenos calificados como SRC-AT y SRC-SRG.
- b).- Los criterios relativos a la tipología funcional, programa y distribución de las viviendas.
- c).- La regulación aplicable a las viviendas conformadas por edificaciones discontinuas.
- d).- Los parámetros mínimos de retranqueo y aprovechamiento aplicables:
- Separación mínima a límites de parcela: 10 metros.
 - Superficie construible máxima: En SRP-ANEI: 0,0084 m²/m²; en SRP-ARIP y SRC-F: 0,0168 m²/m²; y, en el resto de categorías: 0,028 m²/m².
 - Porcentaje máximo de ocupación de parcela: En SRP-ANEI: 1,2 %; en SRP-ARIP y SRC-F: 2,4 %; en el resto de categorías: 4 %.
- 5.9.4.- Por lo que respecta a la regulación de los usos turísticos en suelo rústico, las NN.SS. recogen la definida por el PTI:
- a).- Completando los requisitos establecidos en el Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, que lo desarrolla, mediante la determinación de:
- La documentación exigible; la gestión de los recursos naturales, energía y residuos generados; las medidas para la conservación del espacio rural y de características de las edificaciones.
 - La antigüedad de las edificaciones y la superficie mínima de parcela exigible: 50.000 m² para hotel rural y 21.000 m² para agroturismo.
 - La regulación de las ampliaciones de las edificaciones, fijando una superficie máxima construida del 2 % de la parcela, con un máximo de 1.500 m² construido.
 - La capacidad máxima autorizable: De acuerdo con el Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, y hasta su desarrollo reglamentario, según el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.
 - Las condiciones para la adecuación, cuando la explotación agrícola resulte obligatoria, de las dependencias anexas no necesarias para la misma; las condiciones para la conservación de los elementos patrimoniales existentes; las condiciones de las actuaciones en las edificaciones; y las condiciones para la conservación del paisaje agrícola y forestal.
- b).- Regulando mediante Plan especial posterior los establecimientos de alojamiento turístico, distintos de los anteriores y existentes en suelo rústico que no resultan incluidos en terrenos clasificados como suelo urbano.
- c).- Definiendo la regulación de los establecimientos de oferta de restauración existentes en suelo rústico y con autorización de apertura de antigüedad superior a cinco años, excluyendo de tal regulación, los establecimientos que presten, en el mismo local y como actividad principal o secundaria, los servicios de restauración y entretenimiento a que se refiere en número de orden XLIII.07 y CNAE-93 92.341 del anejo I del Decreto 19/1996, de 8 de febrero, por el que se aprueba el nomenclator de actividades

molestas, insalubres, nocivas y peligrosas sujetas a calificación.

- d).- Estableciendo una regulación complementaria de la oferta de alojamiento turístico en la modalidad de vivienda turística regulada por la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de les Illes Balears, a fin de permitir en las edificaciones que resulten catalogadas dentro de zonas protegidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, la prestación del servicio de habitación con un máximo de dos dormitorios y cuatro plazas turísticas.
- 5.9.5.- Las NN.SS. definen las reglas para la ordenación de las edificaciones, instalaciones y viviendas existentes en suelo rústico, señalando:
 - a).- Requisitos para la consideración como vivienda existente.
 - b).- Características generales de las actuaciones de ampliación y adecuación.
 - c).- Las reglas específicas relativas a las viviendas catalogadas dentro de las zonas protegidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.
- 5.9.6.- Las NN.SS. establecen la regulación de las fincas sujetas a distintas calificaciones determinando la regla proporcional para verificación del cumplimiento del requisito de parcela mínima y los condicionantes relativos a implantación de la edificación, edificabilidad, porcentaje de ocupación y resto de parámetros aplicables.
- 5.9.7.- En lo que se refiere a las segregaciones de fincas en suelo rústico, las NN.SS.:
 - a).- Definen el concepto de parcelación urbanística.
 - b).- Determinan las reglas para las segregaciones sucesivas así como el régimen específico para las segregaciones practicadas en virtud de herencia o donación de padres a hijos.
- 5.9.8.- Las NN.SS. determinan asimismo:
 - a).- Las reglas generales de aplicación a las parcelas ya segregadas
 - b).- Las condiciones de los cerramientos de las fincas ubicadas y para la apertura de nuevos caminos.
 - c).- Las condiciones de integración paisajística y medioambiental de las edificaciones.
- 5.9.9.- Por último, respecto de la regulación de las actividades industriales y de servicios existentes en suelo rústico, dada su complejidad al evaluarse un número aproximado de ellas en torno a las 1.400, las NN.SS. dejan para fase posterior de la adaptación y mediante Plan especial la elaboración del catálogo a que la norma 13 del PTI se refiere, prohibiendo cautelarmente todo cambio de uso respecto del actualmente implantado.

06.- LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO

6.1.- Ejecución del planeamiento.

La ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano se realizará de conformidad con la legislación vigente y con las determinaciones establecidas en las presentes Normas Subsidiarias. Se han previsto para ello dos tipos de desarrollo:

a).- De aplicación directa:

Mediante la ordenación detallada que se ha establecido en los planos, en función del tipo de zona, y de acuerdo con los parámetros urbanísticos definidos en el documento de normas urbanísticas.

b).- De aplicación indirecta:

- En suelo urbano: Mediante el desarrollo de unidades de actuación (UA), continuas o discontinuas, que completen la estructura urbana o proporcionen nuevos viales, espacios dotacionales o zonas verdes al casco urbano. Estas unidades podrán ser ejecutadas por la iniciativa privada, mediante el sistema de actuación previsto en las fichas o mediante el cambio de sistema de actuación, sin perjuicio de poder intervenir también modificando el ámbito de las unidades previstas o creando nuevas unidades.

c).- Áreas de reconversión territorial (ART).

De acuerdo con el Plan territorial de Eivissa y Formentera, se han señalado tres tipos de áreas de reconversión territorial que habrán de desarrollarse mediante los planes de reconversión territorial (PRT) o, transitoriamente, mediante Planes especiales:

- Las ART intermunicipales que son las constituidas por los asentamientos y el suelo rústico intersticial. En el municipio de Santa Eulària corresponde señalar la ART del tipo 2 que comprende los terrenos del entorno de los límites del término municipal, entre el polígono industrial de Can Negre y las zonas residenciales al norte de la zona de Talamanca, en la que se alternan sin solución de continuidad asentamientos industriales y de equipamientos, asentamientos residenciales compactos y extensivos y grandes piezas de suelo rústico.
- Las áreas de reconversión preferente del POOT que para este municipio se señalan en el correspondiente anejo.
- Las áreas sustraídas al desarrollo urbano señaladas como ART-SR.

6.2.- Sistemas generales.

Constituyen los sistemas generales aquellos elementos que forman la estructura general y orgánica del territorio.

a).- Sistemas generales de infraestructura en suelo urbano.

- Sistema general de comunicaciones (red viaria urbana).
- Sistema general de espacios libres (parques públicos y zonas verdes). La reserva mínima será de 5 m²/habitante potencialmente residentes en el municipio.
- Sistema general de equipamiento comunitario (edificios públicos administrativos, comercial, cultural, docente, sanitario, asistencial, etc.).
- Sistema general de infraestructuras (redes de servicios, exceptuando la viaria, como transporte y distribución de energía eléctrica de media y alta tensión, red general de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de residuos líquidos, depuradoras, red de tratamiento de residuos sólidos y otras redes de servicios similares).

b).- Sistema general de infraestructuras en suelo rústico.



Tienen la consideración de actividades relacionadas con las infraestructuras públicas, de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, las vinculadas a la ejecución, el uso y el mantenimiento de los sistemas territoriales siguientes:

- La red viaria y sus centros de servicios.
- Los centros y las redes de abastecimiento de agua y las obras de infraestructuras hidráulicas en general.
- Los centros de producción, de servicio, de transporte y de provisión de energía eléctrica y de gas.
- Las redes de saneamiento, las estaciones de depuración, los sistemas vinculados a la reutilización de aguas residuales, así como las balsas de almacenamiento y las redes de distribución.
- Los ferrocarriles, los puertos y los aeropuertos.
- Las telecomunicaciones, la teledetección y el control del tránsito aéreo.
- Los centros de recogida y tratamiento de los residuos sólidos.
- En general, todos los que así resulten calificados en virtud de la legislación específica.

Para que los usos vinculados a estas infraestructuras tengan la condición de admitidos se deberán prever en los instrumentos de planeamiento general o en los de ordenación territorial. En el presente planeamiento las infraestructuras públicas se recogen en los planos correspondientes. Si no existiesen, la ejecución de la actividad exigirá la previa declaración de interés general.

c).- Autorización de las actividades relacionadas con las infraestructuras públicas.

La autorización de las infraestructuras públicas se ajustará a lo que disponga la normativa específica y la general reguladora de los usos, obras y actividades. Cuando sea necesario licencia municipal, la solicitud se deberá acompañar de una certificación de la administración competente sobre el cumplimiento de las condiciones establecidas al apartado anterior.

d).- Ejecución de los sistemas generales.

La ejecución de los sistemas general se realizará obteniendo el suelo por la vía de la expropiación o bien por su cesión gratuita por estar así previsto en cualquier unidad de actuación. Los sistemas generales previstos se desarrollarán justificadamente, de conformidad con los objetivos de sostenibilidad del territorio y bienestar para la población, garantizando en todo momento el respeto y mantenimiento de sus factores ambientales y de los valores histórico-culturales del término municipal.

Las superficies asignadas a los distintos tipos de sistemas generales de equipamiento comunitario son las siguientes:

- EQ-SC: 54.171 m²
- EQ-D: 110.862 m²
- EQ-AI: 2.737 m²
- EQ-E: 526.793 m²
- EQ-S: 11.267 m²
- EQ-RL: 6.959 m²
- EQ-C: 1.976 m²
- EQ-MD: 17.514 m²
- EQ-SG: 2.158 m²

Los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras (SG-CI) comprenden los terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las redes y emplazamiento de la red viaria, transportes, instalaciones, servicios técnicos y de telecomunicaciones, espacios naturales de evacuación de pluviales y sus canalizaciones, que sirven a la totalidad del territorio. Comprende los siguientes tipos:

- Red viaria: V
- Instalaciones y servicios (IS), que incluyen las áreas de infraestructuras técnicas AIT en suelo rústico
- Transportes: TR
- Comunicaciones y telecomunicaciones: CT
- Aparcamientos de vehículos: AP

Los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras (SG-CI) incluyen los terrenos que los distintos PDS en vigor definen en el término municipal tal y como más adelante se justifica en apartado específico.

El sistema general de espacios libres públicos (SG-ELP) comprende los terrenos e instalaciones destinadas al recreo de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales al tejido urbano.

La total superficie de terrenos asignados al sistema general de espacios libres públicos es de: 910.186 m², lo que supone un estándar de 14,70 m²/hb respecto de la capacidad máxima permitida por el planeamiento.

07.- JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DE POBLACIÓN

7.1.- Decreto 2/1996, de 16 de enero, sobre regulación de las capacidades de población.

El Decreto 2/1996, de 16 de enero, sobre regulación de las capacidades de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial, obliga, en el artículo 3, a introducir un índice de intensidad de uso residencial y turístico en las zonas de suelo urbano donde éste se permitan, así como realizar un cálculo de la capacidad residencial máxima que, en función de la diferente zonificación, resulta de la ordenación propuesta en el planeamiento general.

A efectos del cumplimiento de la capacidad potencial máxima que se derive del planeamiento urbanístico se ha fijado el ratio de tres habitantes/vivienda (artículo 5).

7.2.- Justificación del número máximo de habitantes según la ordenación.

A tal efecto se han fijado los índices de intensidad de la totalidad de calificaciones definidas para la ordenación del suelo urbano y se han incorporado los definidos para las zonas calificadas como CA1 por los respectivos Planes especial en cuyo ámbito se incluyen. Los distintos índices de intensidad de uso fijados, que se han calculado para el uso plurifamiliar en base al estándar de tamaño medio de vivienda que la DA3 del Decreto 2/1996 establece, se relacionan en las ordenanzas de cada una de las calificaciones.

A fin de determinar la base de aplicación de los índices de intensidad de uso se han calculado sobre la cartografía digital las superficies netas de parcela asignadas a las distintas calificaciones en la totalidad de núcleos del término. Una vez calculadas y tabuladas dichas superficies, se ha calculado la población factible en cada una de las calificaciones por aplicación del índice correspondiente.

De acuerdo con los cálculos anteriores, la capacidad de población total resultante de las determinaciones de las NN.CC. y SS. de planeamiento asciende a 62.165 hb., que suponen un incremento de 635 hbs. respecto de la capacidad de las NN.CC. y SS. provisionales y un decremento de 43.835 hbs. respecto de la del planeamiento que se revisa, con la siguiente desagregación por núcleos:

- Sant Carles: 530 hb
- Santa Gertrudis: 1.524 hb
- Cas Corb: 428 hb



- Can Negre y Can Bufí: 86 hb
- Puig den Valls: 5.777 hb
- Can Xiquet Pou: 17 hb
- Ca Na Negreta y Can Ramón: 967 hb
- Can Fornet: 1.450 hb
- Jesús: 6.905 hb
- Can Lluís de sa Rota, Puig den Celleras y Ca Na Ventura: 974 hb
- Ses Torres: 520 hb
- Can Pep Simó, Es Pouet y Cap Martinet: 2.587 hb
- Roca Llisa: 1.615 hb
- Cala Llonga, Valverde y Espárragos: 2.352 hb
- Miramar-Buenavista: 308 hb
- Siesta y Montañas Verdes: 1.877 hb
- Santa Eulària: 23.998 hb
- Sa Font y Can Pep Poll: 185 hb
- Cala Pada y S'Argamassa: 2.279 hb
- Es Canar y Punta Arabí: 3.370 hb
- Cala Llenya: 2.272 hb
- Es Figueral: 1.890 hb

7.3.- Justificación de estándar de zonas verdes por habitante.

El municipio cumple con el estándar mínimo de 5 m² de espacios libres públicos por habitante teórico, ya que la superficie de zona verde pública existente y prevista es suficiente para cumplir con el mínimo exigible de: 62.165 hab x 5 m²/hab: 310.825 m².

08.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 105/1997, DE 24 DE JULIO

El artículo 44.1 del Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOCAIB n. 99, de 07.08.97) establece que los planes generales de ordenación urbana y las normas subsidiarias de planeamiento deben incluir, entre de otros documentos informativos, un estudio sobre las necesidades que en relación al servicio del cementerio se pueden prevér en el ámbito del planeamiento redactado. En el caso de que la tramitación de las Normas Subsidiarias incida de forma directa o indirecta en las condiciones del emplazamiento del cementerio, una vez obtenida la aprobación inicial, se deberá solicitar informe al respeto de la Conselleria de Sanitat i Consum.

La actual superficie destinada a este uso es suficiente para cubrir las necesidades actuales y las de crecimiento previsto en las presentes NN.SS. En caso de futura ampliación de los cementerios actuales, esta deberá cumplir con lo que se ha establecido en el mencionado Decreto y con el Decreto 87/2004, de 15 de octubre (BOIB n. 148, de 21.10.04) y especialmente, en caso de un nuevo cementerio con el artículo 41, en cuanto al siguiente perímetro de protección de 25 metros que solo podrá clasificarse como dotacional del cementerio.

En este caso, existen actualmente cuatro cementerios situados en suelo urbano (Jesús, Santa Gertrudis, Sant Carles y Santa Eulària) y uno en suelo rústico. Los primeros se encuentran en la situación descrita en el apartado 2º de la Disposición transitoria del Decreto 87/2004, de 15 de octubre, es decir: las prescripciones del artículo 41 del Reglamento no son de aplicación a los cementerios existentes y en funcionamiento, con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento de policía sanitaria mortuoria, aprobado por Decreto 105/1997, de 24 de julio, así como las ampliaciones realizadas en estos, cuya ubicación sea en un casco urbano o en su proximidad.

El número de defunciones registradas en el término municipal en los últimos cinco años son las siguientes:

DEFUNCIONES / AÑO	2000	2001	2002	2003	2004
Defunciones según padrón	112	96	109	95	105
Tumbas ocupadas por año	88	77	95	86	112

09.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

La Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears (BOCAIB n. 165, de 29.12.98) tiene por objeto la protección, la conservación, el enriquecimiento, el fomento, la búsqueda y la difusión del patrimonio histórico de las Illes Balears, para que pueda ser disfrutado por los ciudadanos y pueda ser transmitido en las mejores condiciones a las futuras generaciones.

9.1.- Redacción de los catálogos municipales y planes especiales de protección.

De acuerdo con la disposición transitoria tercera de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears, modificada por el artículo 12 de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible a las Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08), los Ayuntamientos que no dispongan de Catálogo de protección del patrimonio histórico aprobado definitivamente, deberán tramitarlo antes del día 1 de enero de 2.009.

De acuerdo con el artículo 36.2 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, se redactarán planes especiales de protección de los conjuntos históricos. Hasta la aprobación definitiva de los mismos, según el artículo 37, el otorgamiento de licencia requerirá el informe previo y vinculante de la CIOTUPHA.

9.2.- Planes especiales.

En el término municipal se encuentran aprobados y en vigor los Planes especiales de protección correspondientes a los conjuntos históricos de las iglesias de San Carlos, Jesús y Santa Gertrudis, cuyas determinaciones se alteran puntualmente por éstas NN.CC. y SS. en la forma que se ha señalado con anterioridad, encontrándose asimismo declarado conjunto histórico artístico el Puig de Missa, cuyo ámbito se incluye en el Plan especial PE 01-SE a formular en desarrollo de las NN.CC. y SS., contemplándose por éstas la formulación de los Planes especiales de protección de los BIC correspondientes al acueducto de s'Argamassa, las minas de s'Argentera y Canal d'en Martí, e incluyéndose entre las determinaciones del Plan especial para la ordenación de la zona del Riu de Santa Eulària la ordenación del elemento y entorno del Puente Viejo de Santa Eulària.

Además de los anteriores, las NN.CC. y SS. contemplan la ordenación, bien mediante Plan especial específico, bien incorporada al Plan especial de la zona de Ses Torres-Cap Martinet, de la zona de Can Pep Simó

9.2.- Catálogo de elementos de interés histórico artístico del municipio.

El municipio no cuenta con un Catálogo de protección del patrimonio histórico aprobado, aunque, se encuentra redactado un inventario de patrimonio histórico, que incorpora los elementos declarado BIC de forma individual y que ha servido de base para la realización del Catálogo que, de acuerdo con el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, se tramita conjunta y simultáneamente o con posterioridad y previamente a la aprobación definitiva del presente planeamiento general.

Además, el contenido del Catálogo se ajusta también a lo determinado en las normas 72 y 73 del Plan



territorial de Eivissa y Formentera, especialmente en las normas urbanísticas en cuanto a su estructura y definiciones del grado de protección.

En suelo urbano, de conformidad con el acuerdo de la CIOTUPHA de 23 de junio de 2.004 de aprobación definitiva de las NN.SS. vigentes, el Catálogo deberá incluir las siguientes edificaciones situadas en el ámbito de Can Pep Simó:

- Casa Jutta de J.LL. Sert
- Casa Zao-Wo-Ki de J.LL. Sert
- Casa Gomis de J.LL. Sert
- Casa Valles de J.LL. Sert
- Casa J.LL. Sert de J.LL. Sert
- Casa Francisco Sert de J.LL. Sert
- Apartamentos Chimenea de J.LL. Sert
- Casa Zalewski de J. Zalewski
- El Bungalow de Germán Rodríguez Arias
- Casa Blanca de Germán Rodríguez Arias
- Casa Macarelli de J.J. Copetta
- Casa Gutiérrez de J.J. Copetta
- Casa Illescas d'A. Illescas
- Sa Atalaya de X. Flaquer
- Casa Gili de J.A. Martínez Lapeña y E. Torres

10.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN HIDROLÓGICO

El Plan hidrológico de las Illes Balears se aprueba mediante el Real decreto 378/2001, de 6 de abril (BOE n. 96, de 21.04.01) y se modifica por el apartado 4 de la disposición derogatoria única de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).

10.1.- Objetivos del PHIB.

- Definir los recursos disponibles para una explotación sostenible.
- Asegurar la cantidad y calidad del agua suministrada en los abastecimientos urbanos.
- Evitar que se produzcan estrangulamientos en el desarrollo de cualquier actividad sectorial por limitaciones derivadas de la insuficiencia de recursos para atender las correspondientes demandas.
- Fomentar el ahorro en los consumos de agua promoviendo medidas técnicas y políticas que incentiven y penalicen el despilfarro.
- Asegurar la protección de los recursos hídricos naturales de buena calidad, reservando zonas específicas para el abastecimiento urbano.
- Reutilizar al máximo las aguas residuales tratadas dentro de los límites derivados de la racionalidad económica y los requerimientos sanitarios.
- Ordenar y racionalizar la explotación de los sistemas hidráulicos y, en particular, definir las normas a cumplir en la explotación de las unidades hidrogeológicas.
- Mejorar la garantía de los suministros de agua incrementando los recursos disponibles dentro de una gestión adecuada de la demanda.
- Definir las normas de actuación y obras necesarias para prevenir y aminorar los daños causados en situaciones de sequía y de inundaciones.
- Definir las normas de actuación necesarias para la conservación del medio ambiente en todo lo relacionado con los regímenes hídricos.
- Definir las actuaciones para la mejora continuada del conocimiento de los recursos hídricos y de las demandas, y su evolución, con el fin de definir las infraestructuras necesarias para su mejor satisfacción y todas las acciones que garanticen la mejor preservación y utilización de los recursos.



10.2.- División territorial y criterios para la compatibilidad de usos.

El PHIB contiene la división territorial de las cuatro islas en las distintas unidades hidrogeológicas (UH), definiendo en Eivissa y evaluando los recursos naturales disponibles de un total de 6 UH, así como la definición de los criterios para la compatibilidad de los usos en las diferentes UH según:

- El orden de prioridades para las actuaciones.
- El orden de preferencias dentro de un mismo uso.

El PHIB asigna, para cada UH, excepto aquellas en que se han detectado problemas de sobreexplotación o de salinización (en la isla de Eivissa: Sant Antoni, Santa Eulària y Eivissa) los recursos necesarios para atender a los usos actuales existentes, con preferencia a nuevos aprovechamientos futuros y establece:

- Los recursos disponibles no asignados podrán aplicarse a satisfacer las demandas de abastecimiento previstas y no satisfechas.
- Se fomentará la utilización de aguas residuales depuradas que tengan la calidad adecuada para atender usos agrícolas existentes que en la actualidad se sirven con recursos subterráneos.
- Las demandas de abastecimiento urbano que no sea posible satisfacer podrán atenderse mediante desalación de agua de mar.
- El futuro incremento de las demandas de agua para campos de golf se atenderá mediante aguas residuales depuradas o desalación de agua de mar.
- El mantenimiento de zonas verdes será atendido, en la medida de lo posible, mediante agua residual depurada.

10.3.- Cálculo de los usos y demandas existentes y previstas.

- a).- Abastecimientos urbanos, en base a dotaciones entre los 210 y los 350 l/hb/día, estableciendo un porcentaje máximo de pérdidas admisibles en la red del 30 % y previendo actuaciones para reducir tal porcentaje al 20 % y 15 % respectivamente, para los dos horizontes temporales contemplados.
- b).- Demanda industrial no conectada a la red urbana.
- c).- Dotaciones para regadío, según la división territorial y determinaciones del Plan nacional de regadíos. En este sentido se regulan las mejoras en los regadíos y abastecimientos existentes definiendo:
 - Los criterios generales sobre mejora de regadíos, encaminados a aumentar la eficiencia del uso del agua y la limitación del consumo de recursos hídricos convencionales para riego.
 - Las actuaciones básicas, encaminadas a la sustitución de las aguas subterráneas por aguas residuales depuradas y a la delimitación dinámica de las superficies de regadío, distribución de cultivos, dotaciones reales, consumos, origen del agua y volúmenes y caudales suministrados.
 - La regulación de las concesiones para reutilización de las aguas depuradas.
 - Las medidas de control de las áreas regadas con aguas depuradas.
 - Las medidas de ahorro de agua en los abastecimientos urbanos, mediante la mejora de la distribución y gestión y la reducción del porcentaje de pérdidas en la red.
 - El regadío de los campos de golf con aguas residuales tratadas.
- d).- Caudales exigibles por razones medioambientales para el mantenimiento de los sistemas alimentados por flujos subterráneos o en superficie.

10.4.- Ordenación de los aprovechamientos y características básicas de calidad de las aguas.

a).- Ordenación de los aprovechamientos.

- Señalamiento de los criterios básicos de aplicación.
- Definición de las UH que presentan problemas de sobreexplotación o salinización.
- Regulación de los planes de explotación de cada una de las UH.
- Regulación del otorgamiento de concesiones de aguas subterráneas.

b).- Características básicas de calidad de las aguas.

- Se definen las normas de calidad de las aguas, según los distintos usos.
- Se fijan objetivos de calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
- Se señalan las zonas sensibles de acuerdo con lo señalado en la Directiva 91/271/CEE.

10.5.- Ordenación de vertidos.

Se definen los criterios básicos en materia de saneamiento y depuración de aguas residuales, en cuanto al saneamiento, la depuración y los encaminados a la garantizar el funcionamiento y el tratamiento de los lodos con preferencia para los de reutilización frente a la incineración. Por último se define la ordenación y el control de los vertidos puntuales, difusos y de residuos sólidos.

10.6.- Medidas de protección y ordenación de los recursos para la prevención de daños.

Se establecen medidas relativas a la recarga de acuíferos y protección medioambiental de los recursos, definiendo:

a).- Las zonas húmedas de las Illes Balears y las medidas para su protección.

b).- Los perímetros de protección de las aguas subterráneas.

c).- Los perímetros de protección de los pozos de abastecimiento, definiendo las siguientes zonas de restricciones absolutas, máximas y moderadas:

- La zona de restricción moderada se establece provisionalmente en un radio de 1 km alrededor del pozo, prohibiéndose en ella: la inyección de residuos y sustancias contaminantes en el subsuelo, y el almacenamiento, transporte y tratamiento de productos radiactivos y señalando la necesidad de informe previo para la implantación de las siguientes actividades: Obras de infraestructura (minas, canteras, extracción de áridos), actividades urbanas (fosas sépticas, cementerios, almacenamiento, transporte y tratamiento de residuos sólidos o aguas residuales), actividades agrícolas y ganaderas (depósito y distribución de fertilizantes plaguicidas, riego con aguas residuales y granjas), actividades industriales (almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos líquidos, farmacéuticas y radiactivas, industrias alimentarias y mataderos) y actividades recreativas (acampada y zonas de baños).
- La zona de restricción máxima se establece provisionalmente en un radio de 250 metros alrededor del pozo. Dentro de esta área estarán prohibidos los siguientes usos y actividades: Canteras, minas y extracciones de áridos; fosas sépticas y nuevos cementerios; almacenamiento y tratamiento de residuos sólidos; depósitos y distribución de fertilizantes y plaguicidas; riego con aguas residuales; almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos, líquidos y sólidos inflamables, productos químicos y farmacéuticos, productos radiactivos; industrias alimentarias y mataderos; acampada y zonas de baño; inyección de residuos y sustancias contaminantes; sondeos petrolíferos; enterramiento de cadáveres de animales y estaciones de servicio. No obstante, dentro de la misma, siempre que se demuestre que no producen efectos ambientales nocivos sobre el dominio público hidráulico, podrán autorizarse los siguientes usos y actividades: Almacenamiento, transporte y tratamiento de aguas



- residuales; granjas; pozos y sondeos; excavaciones; sondeos geotécnicos e industrias potencialmente contaminantes (curtidos, cerámicas, lavanderías, etc).
- La zona de restricción absoluta se fija provisionalmente en un radio de 10 metros alrededor del pozo, la cual deberá clausurarse mediante vallado, prohibiéndose en ella cualquier uso, excepto los relacionados con el mantenimiento y operación de la captación.
- d).- Se incorporan las siguientes definiciones:
- Actuaciones de protección en las UH clasificadas mediante la disminución de las extracciones y la aportación de nuevos recursos.
 - Declaración de sobreexplotación y salinización de unidades o sectores de las mismas.
 - Orden de prioridad de las actuaciones necesarias en cada una de las UH, figurando en quinto lugar de 12 la UH de Santa Eulària.
 - Regulación de la recarga artificial de acuíferos por referencia a la Directiva 60/668 CEE y su trasposición.
 - Objetivos en materia de protección frente a avenidas e inundaciones.
 - El inventario de zonas con riesgo de inundación.
 - Los criterios para la realización de estudios relacionados con situaciones de riesgo de inundación.
 - Las directrices para el desarrollo de actuaciones en materia de defensa contra avenidas.
 - El programa de seguridad de las presas de Cúber y Gorc Blau.
 - Los criterios de actuación frente a situaciones de sequía y los criterios y actuaciones en materia de conservación de suelos y corrección hidrológico-forestal.
- e).- Criterios y actuaciones en materia de conservación de suelos y corrección hidrológico-forestal.
- Delimitación y ordenación de las zonas potencialmente inundables, clasificándolas en: Zonas de inundación potencial (frecuente, ocasional o excepcional), zonas de riesgo (alto, significativo y bajo).
 - Diferenciando en ellas las siguientes zonas y limitaciones generales de uso: Zona de precaución, que en principio se corresponderá con la zona de inundación excepcional, en la que se prohibirán instalaciones o actividades singulares como almacenamiento de residuos de alta toxicidad o peligrosidad y determinadas industrias, zona de restricción que, en principio, se corresponderá con la zona de inundación ocasional y la que, además de las limitaciones impuestas en la zona de precaución, se reglamentarán las condiciones de proyecto y materiales de construcción de los edificios que se construyan en su interior, prohibiéndose las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situaciones de avenida y zona de prohibición que, en principio, se corresponde con la zona de inundación frecuente y en la que, además de las limitaciones que afectan a la zona de restricción, se prohibirán edificaciones y usos que conlleven un riesgo potencial de pérdida de vidas humanas.
 - Determinando las zonas inundables, es decir las cubiertas por las aguas con la avenida T: 500 años, en los núcleos y zonas de acampada autorizados, habitados estacional o permanentemente por más de 25 personas y en su entorno con el siguiente criterio, debiéndose señalar todos los cauces que atraviesen el núcleo que tengan más de 5 km² de cuenca afluente y determinando las zonas inundables dentro de la zona urbanizable y también aguas arriba y aguas abajo 0,5 y 5 km según la población.
 - Señalando que, en tanto la Administración hidráulica no disponga de la delimitación de zonas inundables, los planificadores y promotores urbanísticos en actuaciones sobre áreas potencialmente inundables deberán elaborar los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes.
- f).- Medidas de ordenación para la prevención de daños para adecuar la ordenación del territorio a los riesgos existentes:
- En ningún caso serán autorizadas en zonas con riesgo de inundación las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, vertederos o almacenes de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.

- Se prohíbe la realización de cualquier obra que interrumpa el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural del territorio, o que por su localización o diseño, pueda actuar como dique.
- Las infraestructuras lineales deberán incorporar a su diseño los pasos de agua necesarios para las avenidas correspondientes al tipo de obra de que se trate, y adecuadamente dimensionadas para permitir la circulación de las aguas incluso en las mayores avenidas previsibles. Los planes de mantenimiento de dichas infraestructuras incorporarán las labores de limpieza de estos pasos que garanticen su funcionamiento y permitan mantener la circulación del caudal de diseño.
- Se evitará la localización de usos susceptibles de ser dañados por avenidas e inundaciones en las zonas inundables estableciéndose una regulación más restrictiva cuanto menor sea el período de retorno con el que se dan estos procesos.
- La aprobación del planeamiento urbano en las zonas inundables quedará sujeto a la definición previa de la zona de inundación y el informe favorable de la DGRH, recomendándose la revisión del planeamiento urbano vigente en las zonas potencialmente inundables que no hayan tenido en cuenta este aspecto.
- Cuando se proyecten vías de comunicación que reglamentariamente requieran autorización por la DGRH, se delimitará la modificación de la zona inundable achacable a la construcción de las mismas y se calcularán los daños posibles, incluyendo, en su caso, las medidas correctoras que sean necesarias para mantener la seguridad de personas y bienes.
- Las vías de comunicación paralelas a las líneas de flujo irán sobreelevadas sobre los terrenos colindantes cuando constituyan una protección frente a la expansión de la lámina y las vías de comunicación transversales a las líneas de flujo deberán disponer los elementos de drenaje necesarios para garantizar que no se produzca un empeoramiento de las condiciones preexistentes.
- Para la ejecución de cualquier obra o trabajo localizado en zona inundable será necesaria la autorización previa de la Administración hidráulica.

g).- Finalmente, además de lo señalado anteriormente, el PHIB contiene:

- Un catálogo de las actuaciones correspondientes a: Instalación y mejora de redes de control del D.P.H., captaciones para la corrección del déficit hídrico, interconexión de infraestructuras, saneamiento y depuración, reutilización de aguas residuales, desaladoras de agua de mar, gestión de la demanda (mejora de redes, instalaciones sanitarias y contadores), defensa contra avenidas e inundaciones, restauración agrológico-forestal y corrección de cauces y mantenimiento y regeneración hídrica de humedales.
- Definición de las operaciones de mantenimiento y reposición de infraestructuras hidráulicas así como de líneas preferentes de investigación.
- Relación de los 15 programas definidos para el desarrollo del Plan: Mejora de la información hidrológica e hidrogeológica, revisión y actualización del censo de aprovechamientos, planes de explotación de aguas subterráneas, plan de reutilización de aguas depuradas, cuantificación del consumo agrícola, recuperación de acuíferos sobreexplotados y salinizados, recarga artificial de acuíferos, protección de la calidad de las aguas, mejoras en el abastecimiento de municipios, mantenimiento hídrico de los humedales, previsión y defensa de avenidas, conservación y ahorro de agua, emergencias en situación de sequía, infraestructuras, plantas desaladoras y, por último, el PHIB define las medidas para su seguimiento y revisión.

10.7.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento.

El PHIB asigna al municipio un total de 1,2 hm³/año para abastecimiento y 2,7 hm³/año para regadío, previendo un incremento de los recursos de 0,8 hm³/año mediante la EDAM de Eivissa y Sant Antoni y su interconexión.

Además, el apéndice 6 incluye el torrente de Llavanera (prioridad alta) entre las zonas potencialmente vulnerables a efectos de inundaciones.



El Plan incluye entre las actuaciones en materia de infraestructuras:

- La interconexión entre las EDAR de Eivissa y Sant Antoni y las redes de distribución del municipio mediante la construcción de la arteria general IDAM Eivissa-Santa Eulària.
- Los colectores Es Canar-Santa Eulària y La Joya y Cala Llenya.
- Balsa de regulación en Santa Eulària con una capacidad de 180.000 m3.
- Sustitución colector bombeo Cala Llonga

Estas efeciones, además de las de carácter genérico, se han incorporado al planeamiento. Se ha determinado la situación gráfica de los pozos de suministro y zonas de protección, así como se han señalado en la normativa las limitaciones de usos en las zonas de protección y en las zonas de riesgo de contaminación de acuíferos. También en cuanto a la regulación y prohibición de vertidos. Se han determinado gráficamente las zonas de servidumbre de aguas definida en la Ley de aguas y en su Reglamento de desarrollo, tanto para la zona de dominio público como de policía de los canales, torrentes, lagunas y zonas húmedas, así como se han establecido sus limitaciones en la normativa. Además, en relación con las áreas de prevención de riesgos de inundaciones, de acuerdo con los artículos 77 y 78 del PHIB, se han incorporado las zonas de inundación potencial (ZIP) que se corresponden con las zonas de posible riesgo de inundación no incluidas en las APR de inundaciones.

11.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN AEROPORTUARIA Y DE COSTAS

11.1.- Cumplimiento de la legislación aeroportuaria.

a).- Legislación aplicable.

- Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre navegación aérea, modificada por la Ley 55/1999, de 20 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social y por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de seguridad aérea.
- Disposiciones adicional tercera y transitoria tercera de Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido.
- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por el Decreto 2490/74, de 9 de agosto, y por el Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se revisan las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general y resto de normativa de desarrollo.
- Real Decreto 373/1996, de 23 de febrero, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de Eivissa.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla dicha Ley en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears.
- Orden FOM/3414/2010, de 29 de noviembre, por la que se aprueba el Plan director del aeropuerto de Ibiza (BOE n. 2, de 03.01.11).

b).- Las NN.SS., en aplicación de lo señalado en dichas disposiciones, han tenido en cuenta lo siguiente:

- Contienen en su documentación gráfica la delimitación de los terrenos afectados por las curvas isófonas Leq noche 50 dB(A) y 55 dB(A) de acuerdo con las huellas de ruido definidas por el Plan Director del



aeropuerto de Eivissa así como la de los terrenos en que se ubican el OM/ILS24 y el LO, que se califican como sistema general de infraestructuras, y los afectados por las servidumbres aéreas definidas por dicho Plan Director.

- No prevén modificación alguna del planeamiento vigente que suponga, en los ámbitos afectados por las curvas isófonas citadas, incremento del número de personas afectadas para los usos residenciales, dotacionales o sanitarios.
- No prevén modificación alguna del planeamiento vigente que suponga, en los ámbitos afectados por las servidumbres aéreas, incremento de las alturas factibles.
- Determinan, en el artículo 2.5.04 de las normas urbanísticas, las limitaciones aplicables a los terrenos afectados tanto por las huellas sonoras como por las servidumbres aeronáuticas definidas en el Plan Director del aeropuerto de Eivissa.

11.2.- Cumplimiento de la Ley de costas.

Resultan de aplicación las determinaciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas y del Real decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba su reglamento. En aplicación de lo señalado en dichas disposiciones, las NN.SS. han tenido en cuenta lo siguiente:

- Contienen en su documentación gráfica y a partir de las delimitaciones provisionales aprobadas, el grafiado del dominio público marítimo terrestre, de las zonas de servidumbre de protección y tránsito, así como de los pasos de acceso al mar.
- No prevén ningún sector de suelo urbanizable en la zona de influencia del dominio público que deba respetar los límites de densidad señalados.
- Determinan, en el artículo 2.5.01 de las normas urbanísticas, las limitaciones aplicables a los terrenos pertenecientes al dominio público o incluido en sus zonas de servidumbre.

12.- ADAPTACIÓN A LA LEY 11/2001, DE 15 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL

La reforma, mediante la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, de la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Islas Baleares (BOIB n. 77, de 28.06.01), ha derogado el PDS de equipamientos comerciales de las Islas Baleares (Decreto 217/1996, de 22 de diciembre y acuerdo de Gobierno de 28 de enero de 2000). De acuerdo con la reforma de la Ley 11/2001, de 15 de junio, se establece el siguiente régimen vinculante para el planeamiento:

12.1.- Prohibiciones al comercio.

Se prohíbe expresamente la implantación de establecimientos comerciales en suelo que no tenga el carácter y la condición de urbano consolidado, definido en la legislación urbanística vigente, excepto cuando se trate de establecimientos o actividades directamente vinculados a explotaciones agrarias, ganaderas o forestales que deban ubicarse necesariamente en el medio rural y en los casos que establece la legislación urbanística general.

12.2.- Concepto de establecimiento comercial.

Tienen la consideración de establecimientos comerciales los locales y las construcciones o instalaciones ubicados en el suelo de manera fija y permanente, cubiertos o sin cubrir, exentos o no, exteriores o interiores de una edificación, con o sin escaparates, donde se ejercen regularmente actividades comerciales de venta de productos al por mayor o al detalle, o de prestación de servicios de esta naturaleza al público, como también cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.



Los establecimientos comerciales pueden tener carácter individual o colectivo. Se consideran colectivos los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las actividades respectivas de forma empresarialmente independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los elementos siguientes:

- a).- La existencia de un vial o espacio libre, preexistente o no, público o privado, cuyo objetivo principal sea asegurar la circulación interna entre los distintos establecimientos comerciales, para uso exclusivo de los clientes y del personal de los establecimientos.
- b).- La existencia de un área o áreas de estacionamiento comunes o contiguas a los diferentes establecimientos que no prohíban la circulación de peatones entre éstas.
- c).- Estar unidos por una estructura jurídica común, controlada directa o indirectamente al menos por un asociado o que dispongan de una dirección, de derecho o de hecho, común.
- d).- La existencia de un perímetro común delimitado.

12.3.- Concepto de superficie comercial útil.

Se entenderá por superficie útil para la exposición y venta de artículos todo el espacio habitualmente accesible al público, así como el ocupado por escaparates, vitrinas y expositores. No se computará como superficie de venta la destinada a aparcamiento situada al aire libre o bajo tierra, ni los lugares exteriores en los cuales no se expongan productos para venderlos, ni tampoco el espacio anterior a las cajas registradoras, las zonas de almacenamiento no accesibles al público, las de manipulación y las de servicios e infraestructuras relacionados con la actividad de comercio.

12.4.- Concepto de comercio turístico.

Tienen la consideración de comercios turísticos los establecimientos comerciales así calificados por la conselleria competente en materia de comercio que presten servicios en el ámbito de las actividades turísticas y estén ubicados en una zona de gran afluencia turística. Los comercios turísticos se considerarán establecimientos análogos a los de alojamiento turístico a los efectos del artículo 8.1.b, en relación con el artículo 4.b, de la Ley 28/2005, de 26 de diciembre, de medidas sanitarias en relación con el tabaquismo y reguladora de la venta, el suministro, el consumo y la publicidad de los productos del tabaco.

12.5.- Concepto de gran establecimiento comercial.

- a).- Tienen la consideración 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: 700 m² (Mallorca), 400 m² (Eivissa y Menorca) y 200 m² (Formentera). De acuerdo con la disposición adicional sexta y sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable, los establecimientos comerciales con superficie de venta inferior a las señaladas, abiertos al público con anterioridad al 17 de octubre de 2006, que carezcan de licencia de instalación y de apertura y funcionamiento, estarán exentos de su obtención.

Los mercados municipales y los mercados ambulantes no tienen la consideración de gran establecimiento comercial.

- b).- En caso de modificación o ampliación sólo será exigible la licencia autonómica de los establecimientos comerciales calificados como gran establecimiento comercial si la ampliación supera el 25 % de la superficie útil dedicada a exposición y venta o si cambia la actividad.



- c).- Cuando el objeto del establecimiento 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, tendrán la consideración de gran establecimiento comercial los establecimientos al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a: 2.000 m² (Mallorca), 1.500 m² (Eivissa y Menorca) y 400 m² (Formentera).
- d).- La solicitud de licencia de gran establecimiento comercial será de acuerdo con el artículo 16 y 17 de la Ley 8/2009, de 16 de diciembre.

12.6.- Determinación de zonas de gran afluencia turística.

Los ayuntamientos, a través de exposición motivada, adoptada por acuerdo plenario, podrán proponer a la conselleria competente en materia de comercio las zonas de gran afluencia turística del municipio a los efectos de su exclusión, entre el 15 de marzo y el 30 de octubre, de la limitación de horarios de la Ley.

12.7.- Ordenación urbanística de los usos comerciales.

Los instrumentos de planeamiento general, de acuerdo con el artículo 60, deben compatibilizar el uso comercial con el resto de usos urbanísticos y considerar el equipamiento comercial como elemento básico y estructurante del sistema general de equipamientos.

A estos efectos, se podrán establecer superficies mínimas para determinados tipos de establecimientos y, en todo caso, regular específicamente lo siguiente:

a).- Densidad comercial.

- La densidad comercial de las distintas zonas o barriadas de los diferentes núcleos urbanos y asentamientos turístico-residenciales, en términos de número máximo de metros cuadrados edificables susceptibles de uso comercial en cada zona o barrio. Asimismo, se deben fijar las limitaciones del uso comercial tanto en función del grado de compatibilidad con el resto de usos urbanísticos como de la existencia de infraestructuras adecuadas.
- La densidad comercial no es de aplicación a los establecimientos que tengan una superficie construable o edificada inferior a 150 m².
- La densidad comercial debe asignarse en metros cuadrados de superficie construida para cada zona o barrio y debe tener en cuenta la densidad residencial, la superficie destinada a otros usos y la función, más o menos comercial de la zona o barriada, en el conjunto del núcleo urbano o asentamiento turístico-residencial.
- El número total de metros cuadrados de superficie construida, susceptible de uso comercial en un municipio, distribuible en distintas zonas o barriadas de los núcleos urbanos, no puede ser superior al resultado de multiplicar la población equivalente por un determinado porcentaje.

b).- Sostenibilidad del modelo territorial.

Con el objetivo de garantizar la sostenibilidad del modelo territorial mediterráneo, se deben cumplir preferentemente los criterios de la ordenación urbanística de los usos comerciales siguientes:

- La ocupación de tramas consolidadas de áreas de uso predominantemente residencial o turístico.
- Atender la integración en la estrategia de evolución, movilidad urbana y ocupación del suelo para evitar su consumo.
- Evaluar los movimientos de personas y vehículos que se puedan generar, y valorar especialmente la incidencia en la red viaria y en el resto de infraestructuras públicas, así como también la existencia de

medios de transporte colectivo suficientes para satisfacer los flujos previsibles de público y para desincentivar el uso de vehículos particulares.

- Prever la dotación de aparcamientos precisa y adecuada a la intensidad prevista del uso comercial, para lo cual deben tenerse en cuenta los espacios disponibles, la afección al tráfico urbano y los medios de transporte público ya existentes o previstos.
- Exigir para las futuras construcciones la adopción de soluciones que garanticen la accesibilidad, la integración en el entorno de los nuevos establecimientos comerciales y una calificación energética como mínimo B para los edificios de nueva construcción y C para los ya existentes.
- Determinar la compatibilidad del uso comercial con las medidas de protección del patrimonio histórico de las Illes Balears en cualesquiera de sus clasificaciones, de los bienes inmuebles de interés cultural o de los bienes inmuebles catalogados.

12.8.- Vinculación del planeamiento.

No es de aplicación el estándar del 1 % de reserva de equipamiento comercial establecido en el RPU en sectores o polígonos urbanizables y sólo se podrá calificar como comercial al por menor un máximo de un 10 % de la superficie lucrativa destinada a uso residencial. En los sectores o polígonos urbanizables destinados a uso industrial o de servicios, excepto en aquellos situados en zonas turísticas y adaptados al POOT, sólo se permiten establecimientos comerciales al por mayor.

12.9.- Afecciones al término municipal.

Son las derivadas de los conceptos definidos en la reforma de la Ley 11/2001, de 15 de junio, como la consideración de establecimiento comercial, superficie útil comercial, comercio turístico y gran establecimiento comercial, así como la prohibición de implantación de establecimientos comerciales en suelo urbano no consolidado. También en cuanto a la modificación del estándar del RPU para los sectores urbanizables de tipo residencial y, excepto en zona turística, la limitación en los urbanizables de tipo industrial únicamente a establecimientos al por mayor.

Por otra parte, el planeamiento no ha fijado ninguna zona de gran afluencia turística que deberá, en su caso, proponerse mediante acuerdo plenario y exposición motivada a la conselleria competente.

En relación con el cumplimiento del artículo 60, con independencia de los objetivos que deberá fijar la ordenación territorial en cuanto a determinados establecimientos comerciales, se ha considerado el equipamiento comercial como elemento básico y estructurante del sistema general de equipamientos del municipio e incorporado específicamente las siguientes determinaciones:

- Superficie útil mínima de los establecimientos comerciales.
- Densidad comercial por zonas o barriadas de los diferentes núcleos urbanos o asentamientos turístico-residenciales, excluidos los establecimientos de superficie construida inferior a 150 m², asignada en metros cuadrados.
- Previsión de la dotación de aparcamientos adecuada, de acuerdo con la evaluación de los flujos de personas y vehículos, a la intensidad del uso comercial.
- Integración en el entorno de las construcciones y cumplimiento de la eficacia energética B para los nuevos edificios y C para ya existentes.
- Compatibilidad del uso comercial con las medidas de protección del patrimonio histórico.

Hasta la aprobación de la disposición reglamentaria que determine el concepto de población equivalente y los porcentajes correspondientes, se adopta de forma transitoria, para el cálculo de la densidad comercial por zonas o barriadas de los diferentes núcleos urbanos del municipio, la siguiente fórmula:

$$P: Pd + (Ph \times 0,25) + Vs$$



P: Población equivalente.
Pd: Población de derecho.
Ph: Plazas hoteleras y apartamentos turísticos.
Vs: Viviendas secundarias.

Población de derecho del término municipal (PD): 21.991, tomando de referencia el año 2.000.
Plazas turísticas (Ph): 21.343
Viviendas secundarias (Vs): 5.394, de acuerdo con el IBAE tomando de referencia el año 2.001
Población equivalente (P): $21.991 + (21.343 \times 0,25) + 5.394$: 32.720

Resultados actuales obtenidos de los anteriores datos:

- Superficie comercial edificada (m2): 26.209
- Habitantes equivalentes: 32.720
- Ratio (superficie comercial/habitantes equivalentes): 0,8
- Ratio máximo permitido (equivalente al de Maó): 3,5 m2/habitante equivalente
- Ratio remanente: 2,7
- Superficie comercial máxima (ratio: 3,5): 114.520 m2
- Superficie comercial remanente ($114.520 - 26.209$): 88.311 m2

No están sujetos los establecimientos de superficie construida o edificada inferior a 150 m2.

La superficie de uso comercial en suelo urbanizable será la determinada en el correspondiente plan parcial en función de la población prevista y del estándar fijado en la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, de reforma de la Ley 11/2001, de 15 de junio.

13.- INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

El presente planeamiento general se encuentra en el supuesto del apartado 3r, del grupo 1, del anexo III (planes y programas sujetos a evaluación ambiental estratégica) de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears (BOIB n. 133, de 21.09.06), es decir:

La modificación, la revisión y/o la adaptación de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a que se refiere este grupo, sin perjuicio de lo que establece el artículo 17 de esta Ley.

En su consecuencia se tramitará de acuerdo con aquello que se ha señalado en el artículo 85 de la mencionada Ley, es decir:

1. Informe de sostenibilidad ambiental.
2. Tramitación ante la Administración competente y fase de consultas.
3. Memoria ambiental que incorpore el informe de sostenibilidad, resultado de las consultas y toma de decisiones.
4. Ejecución y seguimiento ambiental.

Además, de acuerdo con el apartado 1.k del artículo 27 de la mencionada Ley, introducido por el Decreto ley 3/2009 de 29 de mayo de medidas ambientales para impulsar las inversiones y la actividad económica en las Illes Balears (BOIB n. 78, de 30.05.09), un anexo de incidencia paisajística que



M



identifique el paisaje afectado por el proyecto, al efecto de desarrollarlo, y, en su caso, las medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Criterios aprobados por la Comisión permanente de la CBMA y normas relativas a documentación emitida por la Conselleria de Medi Ambient de 24.10.00:

- a).- En los planos y normativa urbanística se incorpora aquello que se ha indicado en el criterio de 16.05.01 en todo aquello que no afecte a lo ya determinado en el Plan territorial insular.
- b).- De acuerdo con el criterio de 19.12.01, para el cálculo de las necesidades ambientales básicas, respeto de las plazas residenciales previstas en el planeamiento, el estudio de evaluación ambiental estratégica adoptará los siguientes datos que se justifican en la memoria:
 - b.1).- Capacidad residencial del planeamiento a fecha 31.12.00 (BOIB n. 92 ext., de 03.08.01): 68.439 unidades de población.
 - b.2).- Unidades de población máximas posibles que permite el planeamiento propuesto: Según el apartado 7.2.
 - b.3).- Ritmos de crecimiento que soporta el municipio según apartado 2 de la memoria informativa (tendencia de construcción de nuevas viviendas): 135,8 viviendas/anuales.
 - b.4).- Recursos ambientales básicos:
 - Dotación mínima de agua a asegurar, de acuerdo con el artículo 11 del PHIB: 300 litros por unidad de población y día (horizonte: 2.016).
 - Depuración: 200 litros por unidad de población y día.
 - Energía: Según el Plan energético (ver memoria y normas urbanísticas).
 - Residuos: Según el Plan de residuos urbanos (ver memoria).
- c).- De acuerdo con el criterio de 17.07.02 se han tenido en cuenta en la redacción del planeamiento las siguientes determinaciones:
 - Las dotaciones y equipamientos locales se han ubicado sobre suelo urbano y en un radio de cobertura para los usuarios no superior a 1 km.
 - Se ha señalado el trazado y diseño de la red viaria para tránsito rodado y de viandantes.
 - El diseño de las zonas destinadas a aparcamiento público permite estacionar sin que los vehículos invadan el espacio viario de circulación.

14.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

De acuerdo con el artículo 11.3 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, 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 puntos:

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

Las presentes NN.SS. de planeamiento alteran la ordenación vigente en los siguientes supuestos:

1. Según se expone en la memoria justificativa, se modifica y actualiza a la normativa sobrevenida el contenido de las normas urbanísticas en su conjunto, especialmente al Plan territorial insular de Eivissa y Formentera. Ello ha supuesto la redacción de un texto refundido que sustituirá al vigente.

2. Los planos de ordenación por una parte han sido objeto de su actualización sobre una nueva cartografía digital y por otra han sido objeto de documentación refundida que incorpore todas sus modificaciones derivadas como consecuencia de la adaptación al Plan territorial insular y a la Ley 4/2008, de 14 de mayo. Por último las modificaciones puntuales introducidas son las que se detallan en la presente memoria.

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 7 bis de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenibles en las Islas Baleares (BOIB n. 68, de 17.05.08), introducido por el Decreto ley 5/2009, de 27 de noviembre, de medidas relativas al servicio regular de viajeros por carretera de las Islas Baleares y de determinadas disposiciones en materia urbanística (BOIB n. 174, de 28.11.09), con la aprobación inicial queda suspendido por el plazo de dos años y con la aprobación provisional de un año más el otorgamiento de licencias en el ámbito de aquello que se ha alterado, sin perjuicio que puedan concederse las licencias basadas en el régimen urbanístico vigente siempre que se respeten las determinaciones de la mencionada modificación de planeamiento.

Santa Eulària des Riu, febrero de 2011



ANEXO
ADAPTACIÓN A LOS PLANES DIRECTORES SECTORIALES

01.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA

El Plan director sectorial de ordenación de la oferta turística (POOT) de les Illes de Eivissa i Formentera se aprobó mediante el Decreto 42/1997, de 14 de marzo (BOCAIB de 12.06.97), modificado mediante el Decreto 99/1998, de 6 de noviembre (BOIB n. 147, de 17.11.98), por el acuerdo de 6 de julio de 2.001 del Pleno del Consell Insular de Eivissa i Formentera (BOIB n. 92, de 02.08.01) y por la disposición adicional doceava del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera (BOIB n. 50, de 31.03.05), siendo vinculante para los planeamientos municipales de acuerdo con la ordenación general y específica de las zonas turísticas.

1.1 - Objeto de la adaptación al POOT del planeamiento municipal.

Los parámetros relativos a las zonas turísticas que deben ser objeto de la adaptación del planeamiento municipal son:

- Regulación de las densidades.
- Regulación de los usos.
- Tamaño y características de las zonas turísticas.
- Dotaciones de infraestructura.
- Equipamiento y servicios.

1.2.- Afeciones al término municipal de Santa Eulària.

El POOT define en el término municipal de Santa Eulària 5 zonas turísticas:

- Zona 1 Eivissa. Subzona 1.4 Cap Martinet.
- Zona 8. Es Figueral
- Zona 9 Cala Llenya: Cala Llenya y Cala Mastella
- Zona 10 Santa Eularia: Es Canar, S'Argamassa, Punta Blanca, Santa Eulària y Siesta
- Zona 11 Cala Llonga: Cala Llonga, Roca Llisa

1.2.1.- Determinaciones particulares de la zona 1 Eivissa. Subzona 1.4 Cap Martinet, en la que no existe suelo urbanizable sin Plan parcial aprobado:

a).- Información:

- Ambito: El definido por el PTI en los términos que en la norma 78 se definen. El POOT no contiene datos desagregados respecto del resto de extremos. La densidad global de la zona se determina en: 97,17 hab/ha. La población actual en 23.236 hab y la potencial en 48.427 hab.
- No existe déficit actual de ocupación de playas. La superficie de la playa de Talamanca, la funcionalmente relacionada con la subzona 1.4, se estima en: 22.670 m2.
- No existe déficit actual de infraestructura de abastecimiento y saneamiento

b).- Ordenación:

- Mantenimiento de la densidad máxima y del suelo clasificado, sin previsión de zona de reserva y dotacional.
- Reservas de equipamiento: 7 m2/hb (ELP), 2.75 m2/hb (deportivo) y 1 m2/hb (complementario).
- Calificación: Nivel D. Ratio 60 m2/plaza.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

- Categoría mínima de los establecimientos turísticos de nueva creación: Hoteles: 4 estrellas. Apartamentos turísticos: 3 llaves, Ciudades de vacaciones: 3 estrellas. Superficie mínima de parcela destinada a equipamiento deportivo de uso privado: 6 m²/plaza. Superficie mínima de parcela destinada a aparcamiento privado de autocares y turismos: 3 m²/plaza. Superficie mínima de espejo de agua en piscinas: 1,2 m²/plaza. Superficie mínima de terrazas destinadas a solariums: 2,8 m²/plaza. Superficie de parcela destinada a zonas verdes ajardinadas de uso privado: Resto de la parcela.
- 1.2.3.- Determinaciones particulares de la Zona 8. Es Figueral, en la que no existe suelo urbanizable sin Plan parcial aprobado:
- a).- Información:
- Ámbito: El definido por el PTI en los términos que en la norma 78 se definen. Densidad: 96.68 hab/ha.
 - Capacidad actual: 1.389 hb. Potencial: 4.726 hb.
 - Superficie playas: 14.960 m². Ratio actual: 13.46 m²/usuario. Usuarios futuros 0.8 x 4.976: 3.780. Ratio resultante: 3.95 m²/usuario.
 - No existe déficit actual de ocupación de playas.
 - No existe déficit actual de infraestructura de saneamiento.
- b).- Ordenación:
- Mantenimiento de la densidad máxima y del suelo clasificado, sin previsión de zona de reserva y dotacional.
 - Reservas de equipamiento: 6.5 m²/hb (ELP), 2.5 m²/hb (deportivo) y 1 m²/hb (complementario).
 - Calificación: Nivel C. Ratio 60 m²/plaza.
 - Categoría mínima de los establecimientos turísticos de nueva creación: Hoteles: 3 estrellas. Apartamentos turísticos: 2 llaves. Ciudades de vacaciones: 3 estrellas. Superficie mínima de parcela destinada a equipamiento deportivo de uso privado: 6 m²/plaza. Superficie mínima de parcela destinada a aparcamiento privado de autocares y turismos: 3 m²/plaza. Superficie mínima de espejo de agua en piscinas: 1,2 m²/plaza. Superficie mínima de terrazas destinadas a solariums: 2,8 m²/plaza. Superficie de parcela destinada a zonas verdes ajardinadas de uso privado: Resto de la parcela.
- 1.2.4.- Determinaciones particulares de la Zona 9. Cala Llenya, en la que no existe suelo urbanizable sin Plan parcial aprobado:
- a).- Información:
- Ámbito: El definido por el PTI en los términos que en la norma 78 se definen. Densidad: 90.64 hb/ha
 - Capacidad actual: 3.204 hb. Potencial: 10.421 hb.
 - Superficie playas: 9.340 m². Ratio actual: 3.64 m²/usuario. Usuarios futuros 0,8 x 10.421: 8.336. Ratio resultante: 1,12 m²/usuario.
 - No existe déficit actual de infraestructura de abastecimiento de agua y saneamiento.
- b).- Ordenación:
- Mantenimiento de la densidad máxima y del suelo clasificado, sin previsión de zona de reserva y dotacional.
 - Corrección déficit actual de ocupación de playas
 - Reservas de equipamiento: 6,5 m²/hb (ELP), 2,5 m²/hb (deportivo) y 1 m²/hb (complementario).
 - Calificación: Nivel C. Ratio 60 m²/plaza.
 - Categoría mínima de los establecimientos turísticos de nueva creación: Hoteles: 3 estrellas. Apartamentos turísticos: 2 llaves. Ciudades de vacaciones: 3 estrellas. Superficie mínima de parcela

destinada a equipamiento deportivo de uso privado: 6 m²/plaza. Superficie mínima de parcela destinada a aparcamiento privado de autocares y turismos: 3 m²/plaza. Superficie mínima de espejo de agua en piscinas: 1,2 m²/plaza. Superficie mínima de terrazas destinadas a solariums: 2,8 m²/plaza. Superficie de parcela destinada a zonas verdes ajardinadas de uso privado: Resto de la parcela.

1.2.5.- Determinaciones particulares de la Zona 10. Santa Eulària, en la que no existe suelo urbanizable sin Plan Parcial aprobado:

a).- Información:

- Àmbito: El definido por el PTI en los términos que en la norma 78 se definen. Densidad: 250,25 hb/ha
- Capacidad actual: 27.904 hb. Potencial: 51.168 hb.
- Superficie playas: 30.270 m². Ratio actual: 1,35 m²/usuario. Usuarios futuros: 0,8 x 51.168: 40.934. Ratio resultante: 0,74 m²/usuario
- No existe déficit actual de infraestructura de abastecimiento de agua y saneamiento.

b).- Ordenación:

- Mantenimiento de la densidad máxima y del suelo clasificado, sin previsión de zona de reserva y dotacional.
- Corrección déficit actual de ocupación de playas.
- Reservas de equipamiento: 7 m²/hb (ELP) 2.75 m²/hb (deportivo) y 1 m²/hb (complementario).
- Calificación: Nivel D. Ratio 60 m²/plaza.
- Categoría mínima de los establecimientos turísticos de nueva creación: Hoteles: 3 estrellas. Apartamentos turísticos: 2 llaves. Ciudades de vacaciones: 3 estrellas. Superficie mínima de parcela destinada a equipamiento deportivo de uso privado: 6 m²/plaza. Superficie mínima de parcela destinada a aparcamiento privado de autocares y turismos: 3 m²/plaza. Superficie mínima de espejo de agua en piscinas: 1,2 m²/plaza. Superficie mínima de terrazas destinadas a solariums: 2,8 m²/plaza. Superficie de parcela destinada a zonas verdes ajardinadas de uso privado: Resto de la parcela.

1.2.6.- Determinaciones particulares de la Zona 11. Cala Llonga, en la que no existe suelo urbanizable sin Plan parcial aprobado:

a).- Información:

- Àmbito: El definido por el PTI en los términos que en la norma 78 se definen. Densidad: 73.82 hb/ha
- Capacidad actual: 5.279 hb. Potencial: 26.944 hb.
- Superficie playas: 16.840 m². Ratio actual: 3.98 m²/usuario. Usuarios futuros: 0,8 x 24.866: 19.892. Ratio resultante: 0,84 m²/usuario
- No existe déficit actual de infraestructura de abastecimiento de agua y saneamiento.

b).- Ordenación:

- Mantenimiento de la densidad máxima y del suelo clasificado, sin previsión de zona de reserva y dotacional.
- Corrección déficit actual de ocupación de playas
- Reservas de equipamiento: 6,5 m²/hb (ELP), 2,5 m²/hb (deportivo) y 1 m²/hb (complementario).
- Calificación: Nivel C. Ratio 60 m²/plaza.
- Categoría mínima de los establecimientos turísticos de nueva creación: Hoteles: 3 estrellas. Apartamentos turísticos: 2 llaves. Ciudades de vacaciones: 3 estrellas. Superficie mínima de parcela destinada a equipamiento deportivo de uso privado: 6 m²/plaza. Superficie mínima de parcela destinada



a aparcamiento privado de autocares y turismos: 3 m²/plaza. Superficie mínima de espejo de agua en piscinas: 1,2 m²/plaza. Superficie mínima de terrazas destinadas a solariums: 2,8 m²/plaza. Superficie de parcela destinada a zonas verdes ajardinadas de uso privado: Resto de la parcela.

1.3.- Zona de reserva y dotacional.

- a).- Son terrenos que deben definir el planeamiento general y en los que solamente podrá calificarse como:
- Equipamientos: Con la finalidad de corregir los déficits dotacionales de la zona y aportar suelo para la implantación de elementos de embellecimiento y enlace de la trama urbana.
 - Zona de uso turístico: Con la finalidad de aportar suelo para las operaciones de intercambio de aprovechamiento.
- b).- Preferentemente se situarán en suelo ya clasificado como urbano o urbanizable y, en caso de imposibilidad material debidamente justificada, reclasificando el suelo contiguo al mismo.

1.4.- Zonas limítrofes de protección costera y área de protección posterior.

- a).- Zonas limítrofes de protección costera (ZLPC).

Son terrenos no susceptibles de ser urbanizados, situados entre los límites laterales de cada zona turística. Comprenden una franja a partir de la línea de costa y paralela a la misma de una anchura mínima de 1.000 metros. Estos terrenos deben mantener su condición de suelo no urbanizable y están sometidos, además de a las limitaciones del planeamiento, a la Ley de espacios naturales 1/1991 de 30 de enero y a las mismas limitaciones definidas para las áreas de protección posterior.

- b).- Área de protección posterior (APP).

Son terrenos no urbanizables, situados en los límites de cada zona turística, no colindantes con las zonas limítrofes de protección costera, en los que sólo podrán autorizarse los usos que no puedan afectar negativamente a la actividad turística de la zona. Con carácter general su anchura no podrá ser inferior a 500 metros, exceptuando si se produce solape con el área de protección correspondiente a otra zona o con un casco urbano no incluido en la zona turística.

1.5.- Incorporación al planeamiento.

1.5.1.- Determinaciones de carácter general.

- a).- Segregación y regulación de los usos:

- La totalidad de las zonas del término constituyen áreas en que existe un modelo interrelacionado de usos cuyas características se quiera mantener, por lo que no procede la segregación de los usos globales turísticos y residenciales.
- La normativa reguladora de los usos determina los que se consideran incompatibles en las distintas calificaciones asignadas a los terrenos pertenecientes a las distintas zonas turísticas.
- Las calificaciones residenciales no permiten el uso de alojamiento turístico y las calificaciones (T) prohíben el uso residencial.

- b).- No resultan de aplicación las determinaciones relativas a las características generales de las futuras edificaciones destinadas a uso residencial al no contemplarse en ninguna zona terrenos que a la entrada en vigor del POOT estuvieran clasificados como suelo urbanizable y carecieran de Plan parcial aprobado.



- c).- Como en siguiente apartado se justifica, las NN.SS. se ajustan a las determinaciones del POOT en cuanto a:
- Mantenimiento de densidades.
 - Tamaño de la superficie urbanizada de cada zona turística.
 - Dotaciones de equipamiento y servicios.
 - Medidas correctoras de la ocupación de playas.
- d).- Para la totalidad de zonas:
- En desarrollo de lo señalado en el POOT y en el PTI las NN.SS. en el artículo 2.3.04 de las normas urbanísticas, impiden actuaciones edificatorias en terrenos que no cuenten con un adecuado nivel de infraestructura de servicios.
 - En el artículo 7.3.01 de las normas urbanísticas se fijan dotaciones mínimas de infraestructura ajustadas a lo señalado en el POOT y en el PTI:
 1. Pavimentación de calzadas, aparcamiento, aceras, red peatonal y espacios libres.
 2. Redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
 3. Red separativa de alcantarillado, debiendo las aguas residuales verter finalmente a una EDAR.
 4. Redes subterráneas de distribución de energía eléctrica; de alumbrado público; de telefonía y/o de servicios por cable.
 5. Jardinería en el sistema de espacios libres.
- e).- Las NN.SS. califican en suelo rústico las zonas limítrofes de protección costera y las áreas de protección posterior estableciendo su regulación en el artículo 8.2.11 de las normas urbanísticas de acuerdo a lo señalado en el POOT en cuanto a:
- Restricciones de usos.
 - Informe previo de la Administración turística competente para la autorización de cualquier obra, instalación o actividad.
- f).- De acuerdo a lo señalado en las disposiciones particulares de la totalidad de zonas no se califica nuevo suelo para área de reserva y dotacional.
- g).- En los artículos 5.12.02, 6.3.05 y 8.2.03, las normas urbanísticas regulan, de acuerdo a lo señalado en el POOT:
- Los nuevos establecimientos en suelo urbano y no urbanizable.
 - Las operaciones de intercambio y de reconversión.
 - Las limitaciones en cuanto a la recalificación a usos residenciales de establecimientos turísticos definidas en la DA 2 del POOT.
- h).- En su artículo 6.3.01, las NN.SS. definen como área de reconversión preferente el casco antiguo de Santa Eulària.
- 1.5.2.- Determinaciones particulares.
- a).- En lo que respecta a las características exigidas para los establecimientos de alojamiento turístico de nueva creación, los mínimos exigidos en cada una de las zonas por sus respectivas determinaciones particulares se contienen en las normas urbanísticas.
- b).- En lo que respecta al resto de determinaciones para la subzona 1.4:



1117

- La superficie clasificada se ajusta a las 83,25 has definidas por el PTI y la capacidad potencial asciende a 2.486 hb, por lo que la densidad se sitúa en 37,33 hb/ha. Como ya se ha señalado, el POOT no determina datos desagregados para la subzona, pero en cualquier caso, la densidad se sitúa muy por debajo de los 97,17 hb/ha definidos para la globalidad de la zona.
 - En lo que respecta a la ratio de superficie de playas, tampoco se fijan por el POOT datos desagregados, ubicándose la playa de Talamanca fuera de los límites del término municipal. En cualquier caso, dada la disminución de capacidad potencial efectuada, el ratio resultará corregido al alza.
 - En lo que respecta a las reservas de equipamiento:
 1. Espacio libre público (ELP): 11,72 m²/hb > 7 m²/hb.
 2. Deportivo: 18,42 m²/hb > 2,75 m²/hb.
 3. Complementario: 6,90 m²/hb > 1 m²/hb.
- b).- En lo que respecta al resto de determinaciones para la zona 8. Es Figueral:
- La superficie clasificada se ajusta a la definida por el PTI: 39,03 has y la capacidad potencial asciende a 1.890 hb, por lo que la densidad baja de 96,68 a 48,41 hb/ha.
 - Ratio superficie playas: 9.90 m²/usuario, corrigiéndose al alza el ratio futuro definido por el POOT de 3,95 m²/usuario.
 - En lo que respecta a las reservas de equipamiento:
 1. Espacio libre público (ELP): 16,93 m²/hb > 6,5 m²/hb.
 2. Deportivo: 13,05 m²/hb > 2,5 m²/hb.
 3. Complementario: 8,91 m²/hb > 1 m²/hb.
- c).- En lo que respecta al resto de determinaciones para la zona 9. Cala Llenya:
- La superficie clasificada se ajusta a la definida por el PTI: 70,34 has y la capacidad potencial asciende a 2.272 hb, por lo que la densidad baja de 90,64 a 32,31 hb/ha.
 - Ratio superficie playas: 5,14 m²/usuario corrigiéndose al alza el ratio futuro definido por el POOT de 1,12 m²/usuario.
 - En lo que respecta a las reservas de equipamiento:
 1. Espacio libre público (ELP): 33,67 m²/hb > 6,5 m²/hb.
 2. Deportivo: 13,02 m²/hb > 2,5 m²/hb.
 3. Complementario: 16,89 m²/hb > 1 m²/hb.
- d).- En lo que respecta al resto de determinaciones para la zona 10. Santa Eulària:
- La superficie clasificada se ajusta a la definida por el PTI de 312,08 has y la capacidad potencial asciende a 31.831 hb, por lo que la densidad baja de 250,25 hb/ha a 101,99 hb/ha.
 - Ratio superficie playas: 1,19 m²/usuario corrigiéndose al alza el ratio futuro definido por el POOT de 0,74 m²/usuario.
 - En lo que respecta a las reservas de equipamiento:
 1. Espacio libre público (ELP): 7,26 m²/hb < 7 m²/hb.
 2. Deportivo: 3,10 m²/hb > 2,75 m²/hb.
 3. Complementario: 5,63 m²/hb > 1 m²/hb.
- e).- En lo que respecta al resto de determinaciones para la zona 11. Cala Llonga:
- La superficie clasificada se ajusta a la definida por el PTI de 154,84 has, una vez incorporadas las desclasificaciones operadas por las determinaciones de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, y la capacidad potencial asciende a 3.966 hb, por lo que la densidad baja de 73,82 hb/ha a 25,62 hb/ha.
 - Ratio superficie playas: 5,19 m²/usuario corrigiéndose al alza el ratio futuro definido por el POOT de

0,84 m²/usuario.

- En lo que respecta a las reservas de equipamiento:
 1. Espacio libre público (ELP): 73,70 m²/hb > 6,5 m²/hb.
 2. Deportivo: 60,27 m²/hb > 2,5 m²/hb.
 3. Complementario: 3,39 m²/hb > 1 m²/hb.

02.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE CARRETERAS

El PDS de carreteras de las Illes Balears se aprueba definitivamente mediante el Decreto 87/1998, de 16 de octubre (BOCAIB n. 135, de 22.10.98), con el objeto de regular el planeamiento, protección, ejecución y gestión del sistema general de carreteras de las Illes Balears.

2.1.- Vinculación del planeamiento urbanístico municipal.

- a).- Se deben recoger las franjas de terreno incluidas en los planos de zonas de reserva vial.
- b).- Para las carreteras no incluidas en el anterior documento, las reservas se referirán a los elementos siguientes, con la anchura de franja de terreno que se indican:
 - Nuevas carreteras de 2 carriles: 75 metros.
 - Nuevas vías de 4 o más carriles: 150 metros.
 - Duplicaciones de calzada: 100 metros.
 - Acondicionamientos: 50 metros.
 - Nuevas variantes de 2 carriles: 75 metros.
 - Duplicaciones de calzada a variantes existentes: 100 metros.
 - Nuevas variantes de 4 carriles: 150 metros.
- c).- En el resto de redes viarias, la franja de reserva se podrá reducir a 25 metros.
- d).- Las franjas de reserva vial se podrán ampliar en los enlaces e intersecciones de forma conveniente para atender a las necesidades de trazado.

2.2.- Zonas de protección de carreteras.

Serán las definidas a las presentes Normas Subsidiarias como zonas de protección territorial (APT) en cumplimiento del artículo 19 de las DOT y del Plan territorial insular d'Eivissa y Formentera. Consisten en la franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras, exceptuando cuando se trate de travesías, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Illes Balears, y a una distancia de éstas de:

- 25 metros para las carreteras de cuatro o más carriles.
- 18 metros para las carreteras de dos carriles de las redes primarias o secundarias.
- 8 metros para las carreteras de dos carriles de las redes local o rural.

2.3.- Desarrollo del plan de carreteras.

El plan contempla para la isla de Eivissa las siguientes previsiones:

- Desdoblamiento de la Segunda Ronda de Eivissa.
- Ronda N. de Sant Antoni.

El Plan resultó modificado puntualmente por primera vez mediante el Decreto 59/2001, de 20 de abril,



con las siguientes finalidades con incidencia en la isla de Eivissa:

- Modificar las características técnicas de las obras, permitiendo la duplicación de calzadas sin que necesariamente se debieran convertir en autovías o autopistas y eliminado la posibilidad de vías con tercer carril.
- Señalar que la totalidad de actuaciones para las que el PDSC previa la construcción de autopistas o autovías se pudieran ejecutar mediante duplicaciones de calzada

2.4.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento.

a).- Afecciones al término municipal.

Como consecuencia de lo señalado anteriormente, el PDSC prevé las siguientes actuaciones que afectan al término municipal:

- Desdoblamiento de la Segunda Ronda de Eivissa.

b).- Incorporación al planeamiento.

En aplicación de lo señalado en la norma 40 del PDSC, en la documentación gráfica se han señalado las franjas de reserva. Además de lo anterior, las NN.SS. incorporan:

b.1).- En el artículo 2.6.03, de acuerdo con lo señalado por la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras, las siguientes determinaciones:

- La prohibición de edificaciones en las zonas de dominio público de las carreteras.
- Las limitaciones a la edificación y usos definidas para las zonas de protección de las carreteras.
- Que, en las zonas de reserva vial definidas por el PDS, se prohíbe la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación, excepto las de mera conservación de las existentes, y también cualquier otra clase de actividad que pueda incrementar el valor del suelo, excepto los cultivos agrícolas.

b.2).- En el artículo 5.2.02 que el uso de las redes viarias vendrá determinado por lo dispuesto en:

- La Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, y sus desarrollos reglamentarios.
- El Plan director sectorial de carreteras.
- Las disposiciones del Consell Insular en las vías de su competencia.
- Las propias NN.SS. y cuantas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos sean de aplicación.

b.3).- En el artículo 8.2.08 que los cerramientos de fincas en suelo rústico se deberán retranquear las distancias estipuladas por la legislación vigente en materia de carreteras.

03.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE CANTERAS

La revisión del Plan director sectorial (PDS) de canteras de las Illes Balears, Decreto 61/1999, de 28 de mayo (BOCAIB n. 73, de 05.06.99), establece que su objetivo es regular el planeamiento, la gestión y la restauración de las canteras de forma que ocasionen el menor impacto medio-ambiental posible.

3.1.- Catálogo de canteras activas.

a).- Incorporadas al PDS de canteras.

Las canteras que figuran al anexo I y II: Canteras incorporadas al PDS de canteras y que se encuentran activas son:

- No constan.

De acuerdo con el artículo 48 de la Ley 13/2005, de 27 de diciembre de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 196, de 31.12.05) se declara el interés general a efectos urbanísticos de las canteras que el 1 de enero de 2.006 figuran incluidas en el anexo II del Decreto 61/1999, de 28 de mayo, de revisión del PDS de canteras.

- b).- En tramitación del PDS de canteras.

Las canteras que figuran al anexo III: Canteras en tramitación del PDS de canteras y que se encuentran activas son:

- Nº 89. Autorización 504. Francisca. Ubicada fuera de AEP.
- Nº 90. Autorización 213. Santa Bárbara. Ubicada fuera de AEP.
- Nº 91. Autorización 91. Ses Planes. Ubicada fuera de AEP.

- c).- No han tramitado la adaptación al PDS de canteras.

Las canteras que figuran en el anexo IV: Canteras que no han tramitado el PDS de canteras y que se encuentran activas son:

- No constan.

3.2.- Catálogo de canteras inactivas.

- a).- Las canteras inactivas, explotaciones de baja con numeración antigua, se recogen en el anexo V del PDS de canteras:

- Nº 912. Autorización 1.017. Andreu Covas. Arena.
- Nº 913. Autorización 470. Ca'n Eloy. Grava.
- Nº 914. Autorización 707. Ca'n Eloy II. Caliza.
- Nº 915. Autorización 915. Ca'n Josupet. Arena.
- Nº 916. Autorización 424. Ca'n Maña. Caliza.
- Nº 917. Autorización 959. Ca'n Pau. Caliza.
- Nº 918. Autorización 929. Ca'n Pera. Caliza.
- Nº 919. Autorización 526. Ca'n Planas. Margas.
- Nº 920. Autorización 927. Ca'n Rosas. Arena.
- Nº 921. Autorización 466. Ca'n Sandit. Caliza.
- Nº 922. Autorización 841. Ca's Micalè. Grava.
- Nº 923. Autorización 571. Can Toni Visen. Grava.
- Nº 924. Autorización 406. Ca Na Ventura. Caliza.
- Nº 925. Autorización 676. Ca Na Dña Maña. Caliza.
- Nº 926. Autorización 410. Ca's Gulermedo. Grava.
- Nº 927. Autorización 589. Miquel Guasch. Grava.
- Nº 928. Autorización 700. S'Argentera. Grava.
- Nº 929. Autorización 934. S'Argentera. Caliza.
- Nº 930. Autorización 958. S'Estanyol. Arena.
- Nº 931. Autorización 1.005. Ses Planes. Arena.
- Nº 932. Autorización 836. Son Rafalet. Grava.



- Nº 933. Autorización 703. Talamanca. Caliza.
 - Nº 934. Autorización 705. Toni Sa Caseta. Caliza.
 - Nº 935. Autorización 525. Trenc Mañá. Grava.
- b).- Las canteras inactivas, explotaciones de baja con numeración actual, se recogen al anexo V del PDS de canteras:

- Nº 161. Autorización 186. Riera-Roig. Caliza.

3.3.- Catálogo de canteras de interés etnológico.

Las canteras de interés etnológico que se recogen al anexo VII del PDS de canteras son las siguientes:

- No constan.

3.4.- Modificaciones posteriores a la aprobación definitiva del PDSC.

- Mediante acuerdo de fecha 02.02.00 se incluyó la cantera Ses Planes en el anexo 2 (BOIB de 28.02.00).
- Mediante acuerdo de fecha 20.12.05 se incluyó la cantera Francisca en el anexo 2 (BOIB n. 195ext., de 30.12.05).

3.5.- Incorporación al planeamiento.

En aplicación de lo señalado en el artículo 13 del PDSC, en los planos de ordenación del suelo rústico se han incorporado los ámbitos de suelo delimitados en las autorizaciones correspondientes como ámbitos de uso extractivo exclusivo de las siguientes canteras:

- Ses Planes.
- Francisca.

En cumplimiento de lo señalado en el citado artículo 13 del PDSC, el artículo 8.2.10 de las normas urbanísticas establece que, en las zonas calificadas como de uso extractivo, tan sólo resultarán admitidos los usos que se detallen en la correspondiente autorización minera y los derivados, en su caso, del Plan de restauración o del Proyecto de reutilización, recogiendo asimismo las determinaciones que, respecto de la actividad extractiva, se contienen en la norma 12 del PTI.

04.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL PARA LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS

La aprobación definitiva del PDS para la gestión de los residuos sólidos de Eivissa y Formentera tiene lugar mediante el Decreto 46/2001, de 30 de marzo (BOIB n. 45, de 14.04.01 y corrección de errores en el BOIB n. 105, de 31.08.02), modificado por acuerdo de 26 de enero de 2004 (BOIB n. 22, de 14.02.04) con los siguientes objetivos:

- a).- Generales.
- Elaborar una herramienta de planificación territorial en materia de gestión de residuos urbanos que se adapte a la normativa vigente.
 - Definir un modelo de gestión de los residuos ambientalmente avanzado que se marque unas metas y objetivos superiores a los exigibles por la normativa vigente.
 - Establecer los mecanismos de gestión que hagan posible el desarrollo del Plan.
- b).- Específicos.

- La estabilización de la producción de los residuos urbanos incluidos en los epígrafes 2.a y 2.b en: 95.000 toneladas anuales.
- Definir los requisitos técnicos mínimos para la adecuación del vertedero de Ca Na Putxa.
- Establecer los requisitos técnicos mínimos para la adecuación para su utilización durante un plazo de tres años y posterior sellado y recuperación de los terrenos del vertedero de Cap de Barbaria en Formentera.
- Conseguir los porcentajes de recogida selectiva de los residuos urbanos y de porcentajes de los distintos tratamientos que se fijan para el horizonte de 3 y 5 años.
- Conseguir, por la del vía compostaje doméstico, los objetivos de recuperación de materia orgánica en Formentera que el PDS fija en el período 2001-2005.
- Definir los tratamientos para los residuos a que se refieren los epígrafes 2c y 2d.
- Definir y ubicar en el territorio las plantas de tratamiento necesarias para la gestión de los residuos regulados por el PDS y reservar los terrenos destinados a instalaciones de gestión de los residuos no incluidos en el servicio público obligatorio insularizado encomendado al Consell Insular de Eivissa y Formentera y al Ayuntamiento de Formentera.
- Sensibilizar e informar a todos los agentes implicados en la producción y gestión de los residuos sobre la necesidad de cumplir los objetivos del PDS y sobre la conveniencia de utilizar el compost como sistema de abono.
- Impulsar la creación de nuevos puestos de trabajo en el sector terciario relacionados con la eliminación, recuperación, reciclaje y minimización de los residuos.

4.1.- Determinaciones y principios de actuación.

- a).- Las determinaciones del PDS resultan de aplicación a la gestión de los siguientes residuos:
- Residuos urbanos producidos como consecuencia de las actividades domiciliarias; comerciales y de servicios; sanitarias en clínicas, hospitales y ambulatorios; limpieza viaria, zonas verdes y recreativas.
 - Residuos de envases.
 - Fangos o lodos de las EDAR.
 - Residuos sanitarios de grupo II y desechos de origen animal que no tengan la consideración de material específico de riesgo.
- b).- Principios de actuación.
- Máxima prioridad a la prevención y minimización de los residuos en su generación.
 - Los residuos cuya producción sea inevitable deberán ser valorizados mediante su reutilización, reciclado o valorización energética, en ese orden de preferencia.
 - Como última opción de tratamiento se establece su depósito en vertedero controlado.

4.2.- Obligaciones de las Administraciones.

- Corresponde a los Ayuntamientos de la isla de Eivissa: La recogida en masa y selectiva de los residuos urbanos y su transporte hasta las plantas de tratamiento, así como trasladar a sus respectivas ordenanzas, en el periodo de un año, las medidas necesarias para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del PDS.
- Corresponde al Ayuntamiento de Formentera: La recogida en masa y selectiva de los residuos urbanos y transportarlos a la estación de transferencia de Formentera; la adecuación para el funcionamiento durante tres años, y posterior sellado, clausura y recuperación del vertedero de Cap de Barbaria; la puesta en funcionamiento y gestión de un centro de recogida de residuos; la puesta en funcionamiento de una estación de transferencia para los residuos urbanos generados en Formentera y que serán transportados a las plantas de tratamiento de Eivissa; diversas cuestiones relacionadas con la gestión: tarifas, campañas de compostaje, etc.



M

- Corresponde al Consell Insular de Eivissa y Formentera: El transporte de los residuos desde la estación de transferencia de Formentera hasta las plantas de tratamiento de Eivissa; el tratamiento unitario e integrado de los residuos, previa construcción de las plantas previstas; la adecuación del vertedero de Ca Na Putxa según la Directiva 1999/31 CE de 26 de abril relativa al vertido de residuos; la coordinación con los Ayuntamientos para la puesta en marcha de la recogida selectiva; diversas cuestiones relacionadas con la gestión: tarifas, inspección, normativa, etc.
- Corresponde al Govern de las Illes Balears: La revisión y/o modificación del PDS; la autorización, vigilancia, inspección y sanción de las actividades de producción y gestión de los residuos; la financiación del 30 % de las inversiones no subvencionadas por la UE en las infraestructuras previstas en la isla de Eivissa y del 40 % en el caso de Formentera, así como la concesión de ayudas para promoción y fomento.

4.3.- Condiciones para la recogida selectiva domiciliaria de residuos urbanos.

- Se deberán separar en: Papel y cartón; vidrio; envases ligeros; resto y materia orgánica.
- Se recogerán en acera (mediante dos contenedores, uno de ellos para materia orgánica) y en áreas de aportación, mediante contenedores separados de papel y cartón en contenedor azul, de vidrio en contenedor verde y los envases ligeros en contenedor amarillo.
- Deberán garantizarse al menos los siguientes ratios de números contenedores/habitantes de hecho: Eivissa: 1/400; Sant Antoni de Portmany: 1/300; Santa Eularia des Riu: 1/250; Sant Joan de Labritja: 1/150; Sant Josep de Sa Talaia: 1/250 y Formentera: 1/150.
- La normativa sobre nuevas edificaciones y urbanizaciones deberá contener especificaciones y requisitos técnicos de diseño y ejecución que faciliten la recogida selectiva de residuos mediante su segregación.

4.4.- Previsión de instalaciones.

El PDS prevé las siguientes instalaciones, cuyos terrenos deben clasificarse como suelo rústico y calificarse como sistema general de infraestructuras:

- Centro de tratamiento de residuos en Ca Na Putxa en el que ha de procederse a la adecuación del vertedero; a la instalación de una planta de selección en masa y selección de envases ligeros y embalaje con recuperación de subproductos; a la instalación de una planta de metanización/compostaje de lodos de depuración, ampliable a la fracción orgánica; y a la instalación de celdas independientes en el vertedero para residuos de restos animales y residuos sanitarios.
- Desechos de residuos de Formentera.
- Vertedero de Cap de Barbaria, en que ha de procederse a su adecuación provisional y posterior sellado y clausura. En parte de dichos terrenos se dispondrá la planta de transferencia y el centro autorizado de recepción y descontaminación (CARD).
- Estación de transferencia provisional de Eivissa.

4.5.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento.

a).- Afecciones.

De las determinaciones del Plan, resultan las siguientes afecciones de carácter genérico:

- Las relativas a la obligación municipal de recogida en masa y selectiva y al cumplimiento de los objetivos generales del PDS.
- Las relativas a la incorporación a las ordenanzas municipales de las medidas encaminadas al cumplimiento de las obligaciones que se establecen.
- Las relacionadas con la obligación de incorporar en el planeamiento especificaciones relativas a la recogida selectiva mediante su segregación previa.



Además, el Plan define la ubicación, en terrenos del término municipal, de la planta de tratamiento de Ca Na Putxa.

b).- Incorporación al planeamiento.

- Se recoge en los planos de ordenación del suelo rústico la ubicación del centro de tratamiento de Ca Na Putxa, clasificándolos como suelo rústico y calificándolos como sistema general de infraestructuras.
- Se incluye en el artículo 5.9.05 de las normas urbanísticas la referencia a las medidas encaminadas a facilitar la recogida selectiva mediante su segregación previa.

05.- **PLAN DIRECTOR SECTORIAL ENERGÉTICO**

La revisión del PDS energético de las Illes Balears se aprueba mediante el Decreto 96/2005, de 23 de septiembre (BOIB n. 143, de 27.09.05 y corrección de errores en el BOIB n. 170, de 12.11.05). Tiene por objeto establecer las condiciones de índole territorial y ambiental que permitan asegurar el abastecimiento energético en las condiciones ambientales y económicas más ventajosas posibles, teniendo en cuenta consideraciones relacionadas con la mejora de la eficiencia energética, la potenciación de recursos energéticos autóctonos, de las energías renovables y del ahorro energético, la diversificación de las fuentes de abastecimiento, la compatibilización del desarrollo económico y social con la preservación del medio ambiente y la planificación de las instalaciones de producción y de recepción de energía, de las interconexiones energéticas con las redes peninsulares, de las interconexiones interinsulares y de las redes insulares de transporte de energía.

5.1.- **Potenciación de la eficiencia energética y energías renovables.**

Establece la necesidad de articulación de programas y estrategias de ahorro y eficiencia energética mediante los siguientes planes:

- Plan de impulso de energías renovables (PIER).
- Plan de eficiencia energética (PEE).

Determina la necesidad de fomento por las administraciones públicas de medidas de limitación de la demanda energética mediante la aplicación de:

- El código técnico de la edificación (CTE).
- El Reglamento de instalaciones térmicas de los edificios (RITE).
- La certificación energética de edificios.

5.2.- **Diversificación de las fuentes de abastecimiento.**

- El PDS establece el gas natural como combustible necesario señalando que su abastecimiento debe llevarse a cabo mediante un gasoducto, en parte submarino y en parte terrestre, que conectará la red peninsular con la de las islas de Eivissa y de Mallorca y, en un futuro, con la de Menorca.
- Considera necesaria la interconexión eléctrica entre las islas y la península, la interconexión eléctrica entre Mallorca e Ibiza, una nueva interconexión entre Ibiza y Formentera y, en un futuro, el refuerzo o sustitución de la actual interconexión con la isla de Menorca.
- Descarta la generación de electricidad mediante energía nuclear y, salvo por razones excepcionales, la derivada del uso de lignitos autóctonos.
- Limita el uso de las derivadas del carbón de importación a las instalaciones existentes.

5.3.- **Almacenaje y transporte de combustibles derivados del petróleo.**

- Considera suficientes las instalaciones en la isla de Mallorca.
- Considera insuficientes las de la isla de Menorca proponiendo como punto de descarga la estación naval y en un futuro la de la Mola. Así como la ampliación de las instalaciones del aeropuerto y la construcción de un poliducto hasta ellas.
- Considera que debe modificarse el punto de recepción en la isla de Eivissa al dique de Botafoc y transportarse mediante poliducto a las instalaciones de almacenamiento actuales.

5.4.- Limitaciones territoriales para la generación eléctrica.

- Se establece el emplazamiento de Cas Tresorer como ámbito para implantación de nuevas plantas.
- Se suprimen las centrales de Son Molines y Sant Joan de Deu.
- Se prevé la renovación las plantas d'Es Murterar, Son Reus, Maó, Eivissa y Formentera, sin incrementar los ámbitos actualmente ocupados.
- Establece prescripciones para la generación eólica, el aprovechamiento energético de los residuos y la cogeneración.

5.5.- Limitaciones territoriales para el transporte de energía eléctrica y combustible.

- Se determina la contemplación de las redes y centros en la definición de la ordenación territorial.
- Se señalan los criterios para las actuaciones en las redes de transporte de energía eléctrica, definiendo las contempladas en su programa.
- Se determina la necesidad o no de soterramiento de líneas en función de su nivel de tensión.
- Se determina el trazado de gasoductos y poliductos.

5.6.- Resumen de las actuaciones contempladas por el PDS.

- Anexo A: Actuaciones para el abastecimiento energético.
- Anexo B: Supresión de emplazamientos de generación eléctrica.
- Anexo C: Zonas declaradas de producción de energía eléctrica en régimen ordinario y de abastecimiento de combustibles derivados del petróleo.
- Anexo D: Actuaciones en transporte de energía eléctrica.
- Anexo E: Actuaciones en transporte de gas natural.

5.7.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento.

- a).- Afecciones al término municipal.
- a.1).- Las derivadas de la aplicación de las disposiciones del PDS relativas a los programas de ahorro y eficiencia energética y a las medidas de limitación de la demanda energética.
- a.2).- Las derivadas de los criterios que el PDS define en cuanto a las limitaciones territoriales de las redes de transporte y distribución de eléctrica.
- a.3).- En los anexos del PDS se contemplan las siguientes actuaciones en infraestructuras ubicadas o previstas en el término municipal, que suponen una afección de carácter específico:
 - Anexo D (Actuaciones en transporte de energía eléctrica):
 - I Actuaciones para el período 2005-2011.
 - A. Actuaciones asociadas a enlaces eléctricos a.1 Enlace Mallorca-Eivissa:
 - 1. S/E 132-66/15 kV Torrent.
 - 2. Estación de conversión Torrent para enlace en HVDC.

C. Necesidades de refuerzo de la red balear c.5 Líneas 66 kV:

1. Alimentación Torrent..
2. S/E 132-66/15 kV Torrent (también asociada al enlace Mallorca-Eivissa).
3. L/132kV S/E Eivissa-S/E Torrent 1-2-3 (explotadas inicialmente a 66 kV).

II Actuaciones previstas para el periodo 2012-2015. Cambio de tensión a 132 kV de la red Transporte de Eivissa:

1. Aumento de capacidad para el cambio de tensión de la línea aérea Santa Eulària-Torrent con una longitud de 9,1 km.
2. Reconversión de la S/E Santa Eulàlia 66/15 kV a 132/15 kV
3. Aumento de capacidad para el cambio de tensión de la línea aérea +Santa Eulàlia-Sant Antoni con una longitud de 14,9 km.
4. Reconversión de la S/E Torrent 66/15 kV a 132/66-15 kV.

- Anexo E (Actuaciones en transporte de gas natural. Red insular de gasoductos): Gasoducto terrestre entre la Punta de Cala Gració y la Central Térmica de Eivissa.

b).- Incorporación al planeamiento.

El planeamiento general, según lo señalado anteriormente, incorpora en la documentación gráfica las determinaciones del PDS energético y en las normas urbanísticas: La necesidad de informe previo para las actuaciones en zona de servidumbre de líneas de AT, el cumplimiento del RITE, las condiciones del suministro eléctrico según el PDS, el fomento de las instalaciones destinadas al mejor aprovechamiento de las energías renovables y las determinaciones contenidas en el Código técnico de la edificación. Califica la totalidad de emplazamientos, centros e infraestructuras lineales de transporte asignados a los sistemas de abastecimiento energético como sistema general de comunicaciones e infraestructura, con el uso pormenorizado de instalaciones y servicios (SGCI.IS).

Además, en su documentación gráfica se recogen:

- El emplazamiento y ámbito de los terrenos ocupados por la EC Torrent, emplazándose la SE de Santa Eulàlia fuera del territorio del término.
- El trazado de las infraestructuras lineales básicas de transporte de energía eléctrica en alta tensión.
- El trazado previsto para el futuro gasoducto insular

06.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE TELECOMUNICACIONES

El Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears, definitivamente aprobado mediante el Decreto 22/2006, de 10 marzo, tiene por objeto la ordenación de las infraestructuras y equipamientos de telecomunicaciones en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma y la promoción del uso de las tecnologías de la información y de las comunicaciones, con tal finalidad:

- a).- Define en su texto articulado el régimen urbanístico de las infraestructuras de telecomunicaciones, la regulación de los sistemas telemáticos de las Administraciones públicas y las normas para el fomento de las tecnologías de la información y de las comunicaciones.
- b).- En su apéndice incluye el análisis de la situación de las infraestructuras y servicios de telecomunicaciones y diagnóstico sobre necesidades en la materia.

6.1.- Redes públicas de comunicaciones.

- a).- Su implantación se regirá por aquello que se ha dispuesto en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, general de telecomunicaciones, por la normativa urbanística y por las normas tributarias, medio-ambientales o de salud pública que resulten de aplicación.



- b).- Para su establecimiento, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público y también de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario.
- c).- La ocupación se registrará por la normativa específica sobre gestión y protección de los bienes demaniales y la legislación autonómica y resto de normativa específica en materia de medio ambiente, salud pública, ordenación urbana y territorial y tributación por ocupación del dominio público.

6.2.- Planificación de las infraestructuras.

- a).- Medidas para el fomento y coordinación del despliegue de las infraestructuras de telecomunicaciones de manera que se minimice su impacto sobre el medio urbano y los espacios naturales.
- b).- El régimen jurídico del despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, incluyendo el uso compartido de las infraestructuras.
- c).- El régimen urbanístico general de las infraestructuras de telecomunicaciones.
- d).- Los regímenes urbanísticos especiales aplicables a las infraestructuras de telecomunicaciones en el suelo rústico, en áreas de especial protección y en áreas histórico-ambientales.

6.3.- Vinculación, determinaciones y competencias del planeamiento urbanístico.

- a).- Vinculación.

Las determinaciones del PDS son vinculantes para los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal en todos aquellos aspectos en los que sean predominantes los intereses públicos de carácter supramunicipal y se desarrollarán mediante:

- Planes especiales de instalación de redes y servicios de telecomunicaciones de carácter suprainular.
- Planes especiales de carácter insular o municipal que podrán tener como objetivos, entre otros, el soterramiento de tendidos aéreos; la eliminación de instalaciones obsoletas, inseguras o inactivas; la simplificación del trazado; la modificación de las características de las infraestructuras o su ampliación para permitir el despliegue de las telecomunicaciones de banda ancha.
- Las modalidades de implantación en suelo rústico que el PDS prevé.

- b).- Determinaciones.

- Los instrumentos de planeamiento deberán contener previsiones para la realización, como parte del proceso urbanizador, de las canalizaciones y galerías necesarias para redes de telecomunicaciones que se integrarán en el dominio público municipal.
- En el procedimiento de elaboración de los instrumentos de planeamiento, los Ayuntamientos deberán efectuar consulta a la Conselleria competente en materia de telecomunicaciones, sin perjuicio del cumplimiento de aquello que se ha señalado en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, y convocar, mediante anuncio público, a los operadores, para que informen sobre sus necesidades en materia de infraestructuras de telecomunicaciones dentro del término municipal.
- Siempre que sea posible, las canalizaciones o galerías de dominio público se planificarán de manera que puedan utilizarse también para los restantes servicios urbanísticos que deban proveerse, así como para el soterramiento de tendidos aéreos preexistentes.
- Los Ayuntamientos elaborarán y mantendrán al día un inventario de las infraestructuras de telecomunicaciones susceptibles de uso compartido en el término municipal.

c).- Competencias.

Previa consulta con la Conselleria competente en materia de telecomunicaciones, los instrumentos de planeamiento podrán establecer criterios urbanísticos que permitan determinar zonas y edificaciones saturadas, en las que no puedan autorizarse nuevas infraestructuras.

Las limitaciones que de los mencionados criterios se deriven deberán ser proporcionadas al interés público cuya salvaguardia se pretenda, no podrán implicar restricciones absolutas, deberán ajustarse a lo estrictamente necesario y podrán levantarse si los operadores interesados se comprometen a reducir las condiciones de saturación a la zona o edificio del que se trate.

6.4.- Emplazamientos preferentes para la ubicación de elementos de las redes.

- a).- Las infraestructuras preexistentes de telecomunicaciones, siempre que no se encuentren fuera de ordenación, mediante la aplicación del régimen de utilización compartida.
- b).- Las instalaciones publicitarias, siempre que no se disminuya su grado de integración en el paisaje urbano.
- c).- Las construcciones industriales o comerciales que faciliten su camuflaje o enmascaramiento.

6.5.- Licencias de instalación, de obras, de apertura y funcionamiento.

- a).- El establecimiento y puesta en funcionamiento de redes de comunicaciones electrónicas requerirá la previa obtención de las correspondientes licencias de instalación, de obras, y de apertura y funcionamiento que, cuando se trate de redes radioeléctricas, deberán ir precedidas de la aprobación del correspondiente Proyecto de Implantación por la Conselleria competente en materia de telecomunicaciones.
- b).- El Proyecto de implantación deberá contener la determinación de la ubicación de cada uno de los elementos o estaciones de la red, justificación que la tecnología que se utiliza es la mejor disponible para minimizar los impactos radioeléctricos, visuales y ambientales, y un análisis sobre el uso compartido de infraestructuras.
- c).- El Proyecto se aprobará o denegará exclusivamente de acuerdo con criterios urbanísticos y de ordenación territorial. La aprobación podrá ser parcial o condicionarse al uso compartido por el operador de infraestructuras ya existente o a la construcción de infraestructuras nuevas que permitan dicho uso compartido.
- d).- Las licencias de obras podrán establecer condiciones en relación con:
 - Las posibilidades de utilización compartida.
 - La minimización del impacto visual de las instalaciones, sin que ningún caso pueda autorizarse antenas en balcones o ventanas o que no se integren visualmente en el plano de la fachada, ni antenas parabólicas en las fachadas de los edificios.
 - El respeto del que dispone el artículo 31 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, a las instalaciones que afecten bienes integrantes del patrimonio histórico de las Illes Balears.

6.6.- Instalación de redes en suelo rústico y en áreas histórico-ambientales.

6.6.1.- Instalación de redes en suelo rústico.



129



00129

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

Las actividades vinculadas con las infraestructuras de telecomunicaciones se considerarán actividades relacionadas con las infraestructuras públicas en el sentido del artículo 24.1 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, aún cuando no sean promovidas por una Administración pública.

Para que sean uso admitido deberán estar previstas en los instrumentos de planeamiento general o en los instrumentos de ordenación territorial, incluyendo el PDS y los que se aprueben en su desarrollo. En los otros casos, deberá ser objeto de declaración de interés general previo informe de la Conselleria competente en materia de telecomunicaciones sobre su carácter de instalación insular o suprainular.

Las estaciones radioeléctricas de telefonía móvil no se podrán ubicar en suelo rústico y en suelo rústico protegido a menos de 500 metros y 1.000 metros, respectivamente, de la distancia longitudinal de otra estación radioeléctrica de telefonía móvil ubicada en suelo rústico, excepto en caso de que la estación de la que se trate se encuentre en régimen de uso compartido o existan razones de imposibilidad técnica. En cualquiera caso, los tendidos deberán ser subterráneos.

Por lo que afecta a las instalaciones en áreas de especial protección, el PDS establece lo siguiente:

- a).- La instalación de tendidos aéreos en ANEI y ARIP solo se autorizará si a la Conselleria competente en materia de telecomunicaciones acredita su necesidad.
- b).- En ANEI y ARIP las infraestructuras de telecomunicaciones:
 - No se podrán situar sobre acantilados, rocas o prominencias del terreno y su emplazamiento deberá elegirse de manera que se minimice el impacto de la instalación y de su acceso.
 - En la medida de lo posible, se realizarán de acuerdo con la tipología de edificación y los materiales característicos del medio rural de la zona donde se ubiquen.
 - No podrán tener más de dos plantas ni sobrepasar la altura máxima de 7 metros.
- c).- En las AAPI, excepto autorización de la Comisión Insular de Urbanismo, solo se autorizarán tendidos subterráneos.

6.6.2.- Instalación de redes en áreas histórico-ambientales.

- a).- Deberán ajustarse a aquello que se ha señalado 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 y en los planes que se aprueben en su desarrollo.
- b).- La declaración de una zona como área histórico-ambiental determinará el carácter transitorio de todas las infraestructuras de telecomunicaciones comprendidas en el área hasta que no se ejecuten los correspondientes planes especiales de reforma de las redes.

6.7.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento.

- a).- Afecciones al término municipal.
 - Desarrollo de los Planes especiales de instalaciones de redes y servicios.
 - El ajuste de las redes e instalaciones vinculadas a las redes públicas de comunicaciones a los condicionantes que el PDS señala.
 - La obligatoria ejecución de las canalizaciones y galerías necesarias para las redes de telecomunicaciones.
 - La incorporación del régimen de implantación de redes e instalaciones en suelo rústico que el PDS prevé.

- La regulación de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones en los edificios por referencia a aquello que se han determinado en el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes a los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- b).- Incorporación a las normas urbanísticas.
 - Se incluye la referencia al ajuste al PDS de las determinaciones de los Planes especiales para la instalación de redes y servicios de telecomunicaciones.
 - Se incluye la regulación del uso de las redes y servicios de telecomunicaciones de acuerdo con las determinaciones que, respeto de éste, el PDS establece.
 - Se incluyen las determinaciones relativas a la obligación de realización de las canalizaciones subterráneas para redes en las obras de urbanización, ajustadas a las condiciones que el PDS define.
 - Se regulan las actuaciones en suelo rústico relacionadas con el uso de las infraestructuras de telecomunicaciones en referencia a lo que el PDS determina.
 - Se regulan las infraestructuras comunes de telecomunicaciones en los edificios en referencia a aquello que se ha determinado en el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero y en el PDS.

07.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE TRANSPORTE

El Plan director sectorial de transporte de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, aprobado mediante el Decreto 41/2006, de 28 de abril, se plantea como objetivo básico la ordenación coordinada de las diferentes infraestructuras del transporte con el fin de garantizar la movilidad de todos los ciudadanos, así como fomentar el uso del transporte público, para lograr una utilización más racional del vehículo privado y todo eso atendiendo a las determinaciones que, con carácter general, establece el artículo 61 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las DOT.

7.1.- Diagnóstico general del transporte en las Illes Balears.

a).- Transporte terrestre.

- La movilidad de la población residente es moderada en la isla de Mallorca y un poco mas alta en las de Menorca e Ibiza pero en cualquiera caso inferior a la media del contexto español.
- El grado de motorización de los viajes es mucho elevado (64 %) con preponderancia masiva del transporte privado (88 %).
- La movilidad de la población turística es muy diferente de la población residente: alta tasa de movilidad para los viandantes y del transporte colectivo en los viajes motorizados.
- Hay una alta tasa de motorización: 877vehículos/1.000hb que pasa a 524turismos/1.000hb equivalentes con un parque de coches de alquiler entorno de los 50.000 vehículos en el verano y 28.000 en invierno.
- Agudización muy rápida de los desequilibrios modales, especialmente en Mallorca, con reducción de los viajes a pie e incremento del desplazamiento en vehículo privado.
- Como consecuencia de todo eso, baja tasa de seguridad del transporte: 159 muertes/millón hb/año frente a 100 en Europa, con Menorca como la isla más segura (-25 %) e Ibiza como la mas insegura (+25 %).
- En lo que al transporte interinsular se refiere señala el predominio de los viajes en avión (80 %) sobre los efectuados en barco.
- Por el que afecta a la infraestructura de transporte terrestre señala la preponderancia de la red viaria frente a la ferroviaria, lo cual le da una importancia fundamental en la estructuración y vertebración del territorio e incide decisivamente en la ordenación de la movilidad interurbana.

b).- Objetivos estratégicos.

- En el transporte insular, lograr que el 25 % de los viajes mecanizados se realicen en transporte colectivo, frente al 12 % actual.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

- En el transporte interinsular, lograr que los servicios marítimos rápidos, bien conectados con los modos de transporte terrestre, se conviertan en una verdadera alternativa que competa en igualdad de condiciones con el transporte aéreo, y comience a reequilibrar su participación en la demanda global de viajes.
- De forma global, lograr la plena consolidación del sistema integrado de transportes públicos de las Illes Balears, tanto a nivel de relaciones insulares como interinsulares.
- Garantizar el derecho a la movilidad individual al número mayor posible de personas.
- Mejorar la accesibilidad de los transportes públicos tanto en el ámbito del transporte insular como interinsular.
- Incrementar la participación del transporte colectivo en la movilidad obligada.
- Obtener una mayor eficacia económica y social de los recursos públicos.

7.2.- Planes sectoriales.

a).- Plan de transporte regular de viajeros por carretera.

a.1).- Diagnóstico general del sistema.

- La heterogeneización, estacionalidad y dualización de la oferta.
- La inadecuación de frecuencias, horarios y velocidades comerciales.
- Las deficiencias en la estructura empresarial.

a.2).- Propuestas.

- La definición de un nuevo mapa concesional basado en las premisas de integrar los servicios más deficitarios con otros servicios que tengan una mayor rentabilidad económica y reducir el número total de concesiones, para racionalizar y simplificar el mencionado mapa, que contempla: 5 zonas en Mallorca, 3 zonas en Menorca e Ibiza y una zona en Formentera.
- Un programa de modernización del material móvil que reduzca la edad de la flota, mejore su accesibilidad, seguridad y confort así como su eficiencia energética y ecológica.
- Un programa de imagen de marca, señalización de paros e información a los usuarios.
- Un programa de mejora de la velocidad comercial mediante implantación de un sistema de ayuda a la explotación e información, uno de prioridad semafórica y un programa de reserva de carriles bus.

b).- Plan de transporte ferroviario.

b.1).- Diagnóstico.

- Se relacionan las nuevas perspectivas del ferrocarril.
- Se señala la alta rentabilidad social de las inversiones en materia ferroviaria.
- Se determina que la demanda turística es clave para la rehabilitación del medio.

b.2).- Describe la relación de actuaciones contempladas en la propuesta parlamentaria de 17.03.04 y propone actuaciones en materia de mejora de la seguridad y calidad del servicio priorizando la supresión de pasos a nivel, la ampliación y mejora del material móvil e instalaciones, los desdoblamientos de vías y la electrificación de la red.

b.3).- Efectúa un análisis de las características de los distintos corredores estudiados en cada isla e incluye las propuestas resultantes del análisis efectuado.

c).- Plan de transporte interinsular.



132

M

00132

c.1).- Respeto del transporte marítimo interinsular:

- Ausencia de una verdadera red marítima interinsular.
- Condicionamientos derivados de la práctica ausencia de tránsito de mercancías interinsular que viene sustituido por el tránsito con la península.
- Condicionamientos respecto de horarios, frecuencias y tarifas derivados de la primacía del tránsito rodado de mercancías.
- Nuevas perspectivas que la alta velocidad marítima abre en las posibilidades del tránsito interinsular.

c.2).- A la vista de aquello que se ha analizado, debe potenciarse el transporte marítimo como alternativa real al transporte de pasajeros interinsular, para lo que propone:

- La equiparación de los tiempos de recorrido en torno a la 2,5 h.
- La mejora de las frecuencias.
- La mejora de las instalaciones portuarias.
- La mejora de las conexiones con la red de transporte terrestre.
- La creación de una ruta Balear que combinaría el transporte marítimo y el terrestre.

c.3).- Respeto del transporte aéreo interinsular:

- Un análisis de las consecuencias de la declaración como servicio público.
- Estudio de la oferta y demanda actual.
- Una serie de recomendaciones relacionadas con la gestión de los aeropuertos y la relación de la actividad aeronáutica con el REB

c.4).- Proponiendo medidas orientadas al desarrollo de las actividades aeronáuticas y asociadas mediante la aplicación de medidas relacionadas con:

- La identificación de necesidades y planteamiento de nuevas actividades.
- El impulso del campus aeronáutico y redacción de un plan de necesidades formativas del sector.
- El seguimiento y mejora del desarrollo de la aviación general y especial.
- El estudio de las alternativas de transporte aéreo en Formentera.
- El apoyo para la construcción de helipuertos no localizados en los aeropuertos.
- El fomento de los servicios de operaciones y servicios de mantenimiento.

d).- Plan de intermodalidad.

Se analiza el papel del transporte en bicicleta dentro de la cadena modal contemplando la creación de la red cicloturística y se resalta la descoordinación horaria, ausencia de intercambiadores y de política tarifaria actualmente existentes. También se analizan las disfunciones de los medios terrestres respecto de las terminales del transporte marítimo y aéreo y se proponen las líneas de actuación en materia de integración tarifaria y se reseñan las actuaciones de intermodalidad contempladas en el Plan de transporte regular de viajeros por carretera.

El Plan incluye apartado específico relativo a la mejora de la accesibilidad del transporte colectivo en el que se aplicación a las estaciones de ferrocarril, paradas de autobús y vehículos.

Por último el Plan establece para su gestión la creación de los Consorcios Insulares de Transporte y analiza las posibilidades de los contratos con los operadores del transporte: contratos programa y contratos de gestión interesada y contiene valoración económica de las actuaciones previstas en su período de vigencia 2.005-2.012 que se distribuyen en:



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

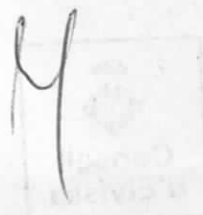
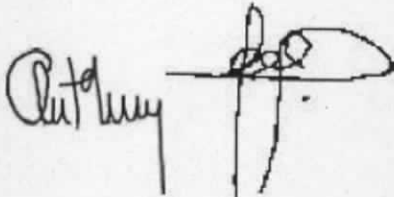
- Una inversión de 82.257.895 euros para el despliegue del Plan de transporte regular de viajeros por carretera y de Plan de intermodalidad.
- Una inversión 1.802.655.681 euros para el Plan de transporte ferroviario.

7.3.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento.

- a).- Además de las afecciones de carácter genérico que de sus determinaciones se derivan, el PDS prevé las siguientes actuaciones en materia de servicios, infraestructuras e instalaciones que afectan al término municipal:
- En materia de transporte regular de viajeros por carretera (PTRVC): A 3-2 Oferta de servicios regulares Eivissa-Santa Eulària-Santa Eulària Nord, A 3-3 Nuevo servicios regular (invierno) Sant Antoni-Santa Eulària y A 3-9 Servicio a la demanda Santa Eulària.
 - Según el Plan de transporte ferroviario (PDSTIB), las actuaciones de nueva red que afectan al municipio son las siguientes: No existen.
 - En despliegue del Plan de intermodalidad: Terminal de autobuses interurbanos de Santa Eulària.
- b).- El presente planeamiento incorpora la referencia al mencionado PDS y sus previsiones para el término municipal.

Las NN.SS. incorporan la reserva de terrenos para ubicación del SS.GG. de la terminal de autobuses.

Santa Eulària des Riu, enero de 2011



**ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

El estudio económico-financiero del planeamiento tiene como finalidad la evaluación de la suficiencia de recursos económicos para llevar a cabo su ejecución material en cuanto a la obtención por expropiación de los sistemas generales o locales y la memoria o informe de sostenibilidad económica (no de viabilidad económica) tiene por objeto el estudio y análisis del coste público del mantenimiento y conservación de las infraestructuras y servicios de los nuevos ámbitos de actuación una vez urbanizados y recibidos por la Administración local.

01.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

- 1.1.- El artículo 42 del Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el cual se aprueba el Reglamento de planeamiento urbanístico (BOE n. 221 y 222, de 15 y 16.09.78), establece el estudio económico-financiero como documento integrante de los Planes Generales de Ordenación Urbana, con el siguiente contenido:
- a).- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19.1.b del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.
 - b).- La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.
 - c).- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primero caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.
- 1.2.- El artículo 15.4 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (BOE n. 154, de 26.06.08) establece que la documentación de los instrumentos de ordenación debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

02.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

- 2.1.- A efectos de la inclusión de actuaciones dentro del estudio efectuado se han aplicado los siguientes criterios:
- a. No se ha efectuado valoración de las actuaciones contempladas en los ámbitos de gestión definidos con carácter transitorio en las zonas turísticas del término, que tienen un carácter únicamente cautelar, al encontrarse la ordenación definitiva de dichos núcleos pendiente de la formulación de los correspondientes Planes especiales, cada uno de los cuales deberá asimismo incluir su correspondiente Estudio económico financiero.
 - b. No se ha efectuado valoración de las actuaciones que ya se encuentran actualmente en ejecución y que, por tanto, que ya tienen definida y asegurada su financiación.
 - c. Si se incluye en la valoración, aún cuando se encuentren incluidos en UA, la ejecución de los elementos de sistema general que, por su magnitud o función, claramente sobrepasan el ámbito de interés de los terrenos incluidos.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

- 2.2.- A efectos de efectuar la valoración, en este nivel de planeamiento general, respecto de las actuaciones contempladas por las NNSS, se ha efectuado medición de las magnitudes de las actuaciones de ejecución atribuibles al Ayuntamiento, diferenciando dentro de las mismas las que corresponden a los conceptos básicos de:
- 2.2.1.- Ejecución de viario y de las infraestructuras, espacios peatonales y aparcamientos a él asociado, que incluyen:
- a. La ejecución del nuevo vial de SSGG para tráfico de paso en San Carlos incluido en la UA-02SC
 - b. La ejecución de la parte del viario de SSGG correspondiente a los accesos al nuevo polideportivo de Puig den Valls
 - c. La ejecución de la parte del viario correspondiente a los accesos a los SSGG incluidos en la UA-01J
 - d. La ejecución del vial de SSGG incluido en la UA-10SE
 - e. La ejecución del viario de SSGG incluido en la UA-11SE
- 2.2.2.- Ejecución de espacios libres EL-P diferenciando las actuaciones que suponen su adecuación como espacios propiamente urbanos (tipo A) de las que tan sólo pretenden el mantenimiento y potenciación de sus características naturales actuales (tipo B). Incluyen:
- a. La ejecución de las zonas verdes de SSGG incluidas en la UA-02SC
 - b. La ejecución de la nueva zona verde pública de SSGG incluida en la UA-01SG
 - c. La ejecución de las zonas verdes de SSGG de protección del torrente en Puig den Valls anexas al nuevo polideportivo
 - d. La ejecución de las zonas verdes de SSGG en la UA-01J
 - e. La adecuación de los espacios libre públicos de SSGG de la UA-10SE
 - f. La adecuación de los espacios libres de SSGG incluidos en la UA-09SE
- 2.2.3.- Actuaciones de edificación de dotaciones, que no contemplan las correspondientes a las reservas de uso indeterminado calificadas como EQ-MD e incluyen las correspondientes a:
- a. La nueva dotación turístico-deportiva de Santa Gertrudis incluida en la UA-02SG
 - b. La ampliación de la dotación escolar de Santa Gertrudis incluida en la UA-05SG
 - c. El nuevo polideportivo de Puig den Valls incluido en la UA-02PV
 - d. La ejecución de la nueva estación de autobuses de Santa Eulària incluida en la UA-11SE
 - e. La ejecución de instalaciones de la Ciudad Deportiva de Santa Eulària.
 - f. El centro turístico cultural de Jesús
- 2.2.4.- Actuaciones correspondientes a la redacción de los instrumentos planeamiento derivado que resulta atribuible, total o parcialmente al Ayuntamiento. Incluyen:
- a. Los Planes especiales de las distintas zonas turísticas
 - b).- El Plan especial para la ordenación de las actividades de servicios existentes en suelo rústico, y el Plan especial para la ordenación de las actividades de alojamiento turístico existentes en suelo rústico
 - c).- El Plan especial para la ordenación de las zonas industriales del término
 - d).- El Plan especial de mejora del saneamiento y drenaje
 - e).- Los Planes especiales de reforma interior previstos en el núcleo de Jesús y en el de Santa Eulària
 - f).- Los Planes especiales de protección de los BIC correspondientes al acueducto de s'Argamassa, las minas de s' Argentera y Canal d'en Martí y el Puig de Missa
 - g).- El Plan especial de accesos y peatonalización de Jesús
 - h).- El Plan especial de la zona del Riu de Santa Eulària
- 2.3.- La evaluación del coste de las magnitudes obtenidas de lo anterior se ha efectuado aplicando el criterio

de que, en éste nivel de planeamiento, el coste individualizado de la obra a realizar en cada actuación se ha de efectuar necesariamente por la vía de la aplicación de módulos o precios unitarios medios, ya que su medida o el cálculo particularizado resulta de muy difícil realización, no permitiendo la carencia de los correspondientes proyectos y estudios técnicos alcanzar mayores grados de verosimilitud en la estimación de los costes urbanísticos.

Por ello, los costes de ejecución de las instalaciones o obras urbanísticas a realizar en las diferentes actuaciones, concretamente la construcción del m2 de vial y del m2 de nuevos EL-P, se han estimado en base a precios unitarios y módulos utilizados en otros Estudios Económicos y Financieros de instrumentos de planeamiento general recientes, que incluyen tanto los costes directos de ejecución, incluyendo las medidas correctoras de tipo medioambiental, como los derivados de la redacción de proyectos.

Los precios unitarios y módulos aplicados con carácter orientativo y sobre la base de criterios de prudencia económica son los siguientes:

- a. En las actuaciones correspondientes a nuevos viales y espacios peatonales y de aparcamiento asociados a ellos se ha aplicado el módulo de 200 euros/m2.
 - b. En los nuevos EL-P se ha aplicado el módulo de 60 euros/m2 en los casos de espacios libres de características urbanas (tipo A) y de 10 euros/m2 en los casos en que únicamente se prevé inicialmente la adecuación de sus características naturales actuales (tipo B).
 - c. En lo que respecta a las actuaciones de edificación de dotaciones de uso determinado, se ha señalado el coste presupuestado para los mismos en los instrumentos a que luego se hará mención.
 - d. Por último, en lo que respecta al coste de formulación del planeamiento derivado, se ha previsto un tanto alzado para cada uno de los instrumentos.
- 2.4 Las magnitudes y asignación de las actuaciones de ejecución de viario, espacios peatonales y aparcamientos asociados relacionados en el apartado 2.2 son las siguientes:

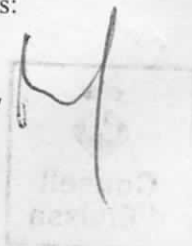
- a. La ejecución del nuevo vial de SSGG para tráfico de paso en San Carlos incluido en la UA-02SC y el tramo que lo continua: 2.471 m2, con un coste de ejecución estimado en 494.200 € financiados con cargo a los presupuestos generales del Ayuntamiento de Santa Eulària
- b. La ejecución de la parte del viario de SSGG correspondiente a los accesos al nuevo polideportivo de Puig den Valls: 1.630,50 m2, con un coste de ejecución estimado en 326.100 € financiados con cargo a los presupuestos generales del Ayuntamiento de Santa Eulària
- c. La ejecución de la parte del viario correspondiente a los accesos a los SSGG incluidos en la UA-01J: 1.922,40 m2, con un coste de ejecución estimado en 384.480 € financiados con cargo a los presupuestos generales del Ayuntamiento de Santa Eulària
- d. La ejecución del vial de SSGG incluido en la UA-10SE: 2.875,20 m2, con un coste de ejecución estimado en 575.040 € financiados con cargo a los presupuestos generales del Ayuntamiento de Santa Eulària
- e. La ejecución del viario de SSGG incluido en la UA-11SE: 3.718 m2, con un coste de ejecución estimado en 743.600 € financiados con cargo a los presupuestos generales del Ayuntamiento de Santa Eulària.

La total superficie de éste tipo de actuaciones asciende a 12.617,10 m2, con un coste estimado de 2.523.420 € que se financiarán en su totalidad con cargo a los presupuestos generales del Ayuntamiento de Santa Eulària.

- 2.5.- Las magnitudes y asignación de las actuaciones de ejecución de espacios libres públicos EL-P relacionadas en el apartado 2.2 son las siguientes:



137



137

- a. La ejecución de las zonas verdes de SSGG incluidas en la UA-02SC (tipo B): 7.189 m², con un coste de ejecución estimado en 71.890 € financiados con cargo a los presupuestos generales del Ayuntamiento de Santa Eulària
- b. La ejecución de la nueva zona verde pública de SSGG incluida en la UA-01SG (tipo B): 10.931 m², con un coste de ejecución estimado en 109.310 € financiados con cargo a los presupuestos generales del Ayuntamiento de Santa Eulària
- c. La ejecución de las zonas verdes de SSGG de protección del torrente en Puig den Valls anexas al nuevo polideportivo (tipo B): 13.169 m², con un coste de ejecución estimado en 131.690 € financiados con cargo a los presupuestos generales del Ayuntamiento de Santa Eulària
- d. La ejecución de las zonas verdes de SSGG en la UA-01J (tipo A): 6.081 m², con un coste de ejecución estimado en 364.860 € financiados con cargo a los presupuestos generales del Ayuntamiento de Santa Eulària
- e. La adecuación de los espacios libres públicos de SSGG en el entorno del Puig de Missa anteriormente incluidos en la UA-01SE (tipo B): 8.730 m², con un coste de ejecución estimado en 87.300 € financiados con cargo a los presupuestos generales del Ayuntamiento de Santa Eulària
- f. La adecuación de los espacios libre públicos de SSGG de la UA-10SE (tipo B): 6.697 m², con un coste de ejecución estimado en 66.970 € financiados con cargo a los presupuestos generales del Ayuntamiento de Santa Eulària
- g. La adecuación de los espacios libres de SSGG incluidos en la UA-09SE (tipo B): 27.415 m², con un coste de ejecución estimado en 274.150 € financiados con cargo a los presupuestos generales del Ayuntamiento de Santa Eulària

El conjunto de actuaciones anteriores suponen un total de 6.081 m² de actuaciones del tipo A, con un coste total estimado de 364.860 € y un total de 74.131 m² de actuaciones del tipo B con un coste total estimado de 741.310 €. El coste total conjunto estimado es de: 1.106.170 € financiados con cargo a los presupuestos generales del Ayuntamiento de Santa Eulària.

2.6.- De las relacionadas en el apartado 2.2 constituyen actuaciones de edificación de dotaciones con uso concreto las siguientes:

- a. La nueva dotación turístico deportiva de Santa Gertrudis incluida en la UA-02SG, con un coste estimado de 2.715.061 €, financiados en su integridad con cargo a los presupuestos generales del Ayuntamiento de Santa Eulària.
- b. La ampliación de la dotación escolar de Santa Gertrudis incluida en la UA-05SG, con un coste estimado de 1.000.000 €, a ejecutar con cargo al Plan de infraestructuras de la Conselleria d' Educació i Cultura del Govern de les Illes Balears.
- c. El nuevo polideportivo de Puig den Valls incluido en la UA-02PV, con un coste estimado de 6.000.000 €, a ejecutar con cargo al Plan Insular de Instalaciones Deportivas del Consell Insular d'Eivissa.
- d. La ejecución de la nueva estación de autobuses de Santa Eulària incluida en la UA-11SE, con un coste estimado de 6.000.000 €, a ejecutar con cargo al Plan Insular de Movilidad del Consell Insular d'Eivissa
- e. La ejecución de las instalaciones de la Ciudad Deportiva de Santa Eulària, con un coste de ejecución estimado de 2.516.267 €, financiados en su integridad con cargo a los presupuestos generales del Ayuntamiento de Santa Eulària
- f. La ejecución del centro turístico cultural de Jesús, con un coste de ejecución estimado según proyecto de 2.440.940 €

El conjunto de actuaciones anteriores suponen una inversión total de 20.692.268 €, de los que 1.000.000,00 € euros serán financiados con cargo al Plan de infraestructuras de la Conselleria d' Educació i Cultura del Govern de les Illes Balears, 6.000.000,00 € serán financiados con cargo al Plan Insular de Instalaciones Deportivas del Consell Insular d'Eivissa, otros 6.000.000 € serán financiados con cargo al Plan Insular de Movilidad del Consell Insular d'Eivissa, y 7.692.268 € que serán



financiados con cargo a los presupuestos generales del Ayuntamiento de Santa Eulària.

2.7.- Por último, de las relacionadas en el apartado 2.2 constituyen actuaciones de formulación de instrumentos de planeamiento derivado las siguientes:

- a).- Los ocho Planes especiales de ordenación de las zonas turísticas de Es Figueral, Cala Llenya, Es Canar-Punta Arabí, Cala Pada-S'Argamassa, Siesta-Montañas Verdes, Valverde-Cala Llonga, Roca Llisa y Ses Torres-Can Pep Simó-Cap Martinet
- b).- El Plan especial para la ordenación de las actividades de servicios existentes en suelo rústico, y el Plan especial para la ordenación de las actividades de alojamiento turístico existentes en suelo rústico
- c).- El Plan especial para la ordenación de las zonas industriales del término
- d).- El Plan especial de mejora del saneamiento y drenaje
- e).- Los Planes especiales de reforma interior previstos en el núcleo de Jesús: PE-01J, PE-02J, PE-03J; y en el de Santa Eulària: PE-02SE
- f).- Los Planes especiales de protección de los BIC correspondientes al acueducto de s'Argamassa, las minas de s'Argentera y Canal d'en Martí y el Puig de Missa de Santa Eulària PE-01-SE
- g).- El Plan especial de accesos y peatonalización de Jesús
- h).- El Plan especial de la zona del Riu de Santa Eulària

Para el conjunto del planeamiento derivado se ha previsto un coste total de 500.000 euros que se financiarán con cargo a los presupuestos generales del Ayuntamiento de Santa Eulària.

2.8 El coste conjunto estimado de las actuaciones valoradas asciende pues a 24.821.858,00 €, con el siguiente desglose general:

- a. Actuaciones de ejecución de viario, espacios peatonales y aparcamientos asociados: 2.523.420 € que se financiarán en su integridad con cargo a los presupuestos generales del Ayuntamiento de Santa Eulària
- b. Actuaciones de ejecución de espacios libres públicos: 1.106.170 € que se financiarán en su integridad con cargo a los presupuestos generales del Ayuntamiento de Santa Eulària
- c. Actuaciones de edificación de dotaciones de uso concreto: 20.692.268 €, de los que 7.692.268 € correrán a cargo de los presupuestos generales del Ayuntamiento de Santa Eulària, 1.000.000 € se financiarán con cargo al Plan de infraestructuras de la Conselleria d' Educació i Cultura del Govern de les Illes Balears, 6.000.000 € se financiarán con cargo al Plan Insular de Instalaciones Deportivas del Consell Insular d'Eivissa, y los restantes 6.000.000 € serán financiados con cargo al Plan Insular de Movilidad del Consell Insular d'Eivissa.
- d. Formulación de planeamiento derivado: 500.000 € que se financiarán en su integridad con cargo a los presupuestos generales del Ayuntamiento de Santa Eulària.

2.9.- El coste conjunto de las actuaciones anteriores se financiará pues:

- a. En una cuantía de 11.821.858 € con cargo a los presupuestos generales del Ayuntamiento de Santa Eulària
- b. En una cuantía de 12.000.000 € con cargo a los presupuestos generales del Consell d'Eivissa
- e. En una cuantía de 1.000.000 € con cargo al Plan de infraestructuras de la Conselleria d' Educació i Cultura del Govern de les Illes Balears

2.10.- En relación con las cuantías anteriores, se ha efectuado estimación de la capacidad financiera del Ayuntamiento de Santa Eulària, calculada en un período de ejecución de cinco años, de la que resulta que:

- a. Las partidas anuales de inversión contempladas en los Presupuestos generales para actuaciones como



las incluidas ascienden en la actualidad y aproximadamente a 1.000.000 € anuales, lo que supondría una capacidad de inversión de 5.000.000 € en el plazo señalado

b. Las partidas anuales de inversión correspondientes a los PIOS ascienden en la actualidad y aproximadamente a 600.000 € anuales, lo que supondría una capacidad de inversión de 3.000.000,00 de euros en el plazo señalado

c. Por último, se cuenta con las cantidades correspondientes al Fondo de financiación para la modernización de infraestructuras turísticas FOMIT, por un importe total de 6.000.000 €.

La capacidad de inversión del Ayuntamiento de Santa Eulària en el plazo señalado asciende pues a 14.000.000 €, cantidad que cubre sobradamente la señalada en el punto 2.9.a. anterior

2.11.- En lo que respecta a la capacidad de financiación de las otras dos administraciones implicadas: Consell Insular d'Eivissa y Govern de las Illes Balears, las respectivas inversiones corresponden a planes aprobados por las mismas y actualmente en ejecución.

03.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

3.1.- Objetivos.

El informe o memoria de sostenibilidad económica, de acuerdo con el RDL 2/2008, de 20 de junio, se debe estructurar según los siguientes supuestos:

a).- El impacto de las actuaciones de urbanización en las Haciendas Públicas afectadas.

En este sentido, el impacto de las actuaciones del planeamiento en las Haciendas Públicas supone el análisis previo de las infraestructuras implantadas o de la puesta en marcha de la prestación de los servicios resultantes, de cuáles precisan de un mantenimiento y de la administración a la que corresponde, así como de la valoración económica de los costes e ingresos previsibles. Por último, extraer las conclusiones relativas al impacto de las actuaciones en base a los datos anteriores y a su ponderación.

b).- La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En este sentido se establece la justificación de la suficiencia o adecuación de los usos productivos.

3.2.- Determinación de las administraciones afectadas y del mantenimiento de las actuaciones.

3.2.1.- Conceptos.

Entendemos por Haciendas Públicas afectadas las siguientes

- Ayuntamiento.
- Consell Insular d'Eivissa.
- Govern de las Islas Baleares.
- Estado.

Entendemos por infraestructuras y servicios afectados los siguientes:

- Redes de infraestructura o sistemas generales: viarios, ferroviarios, transporte público, aeroportuario, portuario e infraestructuras de servicios (depuradoras, colectores, incineradores, etc.).
- Servicios: equipamientos (docentes, sanitarios, deportivos, sociales, etc.), otros servicios (recogida de residuos, transporte, etc.)



Los tipos de impacto son los siguientes:

- Derivados de su implantación: Inversión.
- Consecuencia de su reposición: mejora o adecuación de infraestructuras y servicios ya existentes.
- Prestación: Mantenimiento o gastos derivados de su funcionamiento.

Las actuaciones derivadas del planeamiento pueden ser:

- De nueva urbanización, es decir aquellas que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
- Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo ya urbanizado.

3.2.2.- Actuaciones de urbanización.

Las actuaciones de urbanización previstas en el planeamiento, de acuerdo con los objetivos expuestos en la memoria justificativa, tienen como objetivo un crecimiento sostenible del municipio, con un incremento de infraestructuras, servicios y población ordenado que disponga de equipamientos y de espacios libres públicos. Estas actuaciones son las siguientes:

a).- En nuevo suelo urbano:

Las ya descritas en el Estudio económico y financiero.

No se consideran por inexistentes las posibles actuaciones de renovación de la urbanización en suelo urbano.

b).- En nuevo suelo urbanizable:

Las ya descritas en el Estudio económico y financiero.

La administración directamente afectada por las anteriores actuaciones es el ayuntamiento, sin que las demás administraciones deban soportar costes como consecuencia de las mismas. Ello con independencia de que el ayuntamiento u otras administraciones intervengan en la construcción de los equipamientos públicos previstos en el suelo obtenido.

En las anteriores actuaciones de urbanización, la administración local deberá intervenir en los gastos derivados del mantenimiento de los servicios implantados, es decir:

- Abastecimiento de agua potable, de riego y contra incendios.
- Evacuación de aguas residuales, de drenaje y pluviales.
- Alumbrado público.
- Mantenimiento de los jardines de las zonas verdes y de las plantaciones en viales.
- Mantenimiento de vías públicas.
- Recogida de basura y limpieza viaria.
- Transporte público.
- Los resultantes del mantenimiento las zonas de equipamientos públicos de carácter local hasta su edificación.

No obstante, determinados servicios cuentan con ingresos derivados de tasas específicas establecidas



141

mediante ordenanzas (evacuación de aguas, recogida de basuras, etc.).

3.3.- Valoración económica de las nuevas infraestructuras y servicios resultantes.

Una vez descritas las actuaciones de urbanización previstas en el planeamiento es necesario valorar su impacto sobre la Hacienda Pública del municipio según los siguientes tipos:

- a).- Actuaciones que generan crecimiento poblacional y que supondrán un incremento de gastos e ingresos, como consecuencia de las nuevas infraestructuras y servicios, cuya evolución deberá planificarse en los presupuestos.
- b).- Actuaciones que no generan crecimiento poblacional por estar destinadas al sector secundario o terciario.

3.3.1.- Valoración de los gastos previstos en el presupuesto municipal.

En primer lugar determinamos los gastos e ingresos fijos (constantes) y los variables (según el ejercicio) previstos en los presupuestos del ayuntamiento para el año 2011 según la siguiente clasificación:

a).- Gastos fijos:

- Activos financieros: 15.010 €
- Pasivos financieros: 206.818,52 €
- Gastos fijos de personal: 8.747.261,43 €

b).- Gastos variables:

b.1).- Gasto variable de personal: ...

b.2).- Gastos en bienes corrientes y servicios (teniendo en cuenta que los tres primeros servicios tienen asignada una tasa que se encuentra regulada mediante una ordenanza fiscal):

- Abastecimiento y saneamiento de agua: 543.510 €
- Recogida de basura y limpieza viaria: 5.102.000 €
- Alumbrado público: 170.000 €
- Carreteras y caminos: 715.000 €
- Equipamientos: Gastos destinados a mantener las instalaciones de los centros educativos, culturales, deportivos: 5.440.727,62 €

b.3).- Gastos financieros: Intereses y comisiones de préstamos con distintos bancos y cajas de ahorro, los cuales son gastos crecientes en el tiempo.

b.4).- Transferencias corrientes: Ayudas o subsidios a otros sectores o agentes económicos, que el ayuntamiento desembolsa con el objeto de sufragar gastos de consumo o de operación.

3.3.2.- Valoración de los ingresos previstos en el presupuesto municipal.

Al igual que en la estimación de los gastos, se procede a la evaluación económica de los ingresos previstos para el mismo período según su naturaleza.

a).- Ingresos fijos:

- Ingresos patrimoniales: 80.110 €

- Enajenación de inversiones reales: 20 €
- Transferencias de capital: 500.020 €
- Activos y Pasivos financieros: 15.030 €

b).- Ingresos variables:

b.1).- Impuestos directos:

- Impuestos sobre bienes inmuebles, impuestos vehículos de tracción mecánica e impuestos sobre incremento del valor del terreno: 11.055.010 €
- Impuestos sobre actividades económicas (previsión): 265.000 €

b.2).- Impuestos indirectos:

- Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras (previsión): 950.260 €
- Tasas y otros ingresos (previsión): 8.735.760 €

b.3).- Transferencias corrientes:

- Participación en tributos, fondos e impuestos: 5.299.510 €
- Otras transferencias corrientes (subvenciones o ayudas): 1.021.940 €

3.3.3.- Sostenibilidad económica del planeamiento.

A través de las anteriores valoraciones de ingresos y gastos se han obtenido las necesidades económicas generales del municipio antes de la puesta en marcha de las actuaciones del planeamiento y que corresponden al actual estado poblacional y a las necesidades de servicios públicos que generan. Dado que el aumento poblacional, de acuerdo con el planeamiento, se producirá de forma sucesiva a lo largo del tiempo de forma sostenible, el incremento de las infraestructuras y servicios irá correlacionado el aumento de los presupuestos anuales.

a).- Gastos derivados de las nuevas actuaciones de urbanización o dotación:

Dados los datos anteriores, los niveles de presupuestos afectados por las acciones del planeamiento estimados son los siguientes:

UA-01SG

- Abastecimiento de agua, servicio de saneamiento y recogida de basuras y limpieza: La tasa por estos servicios soporta su coste y compensa el gasto por éste. En su consecuencia, los mismos resultan económicamente sostenibles para la Hacienda Local.
- Mantenimiento de zonas verdes públicas: 13.519 m² x 3,26 €/m²: 44.071,94 €/año.
- Total: 44.071,94 €/año.

UA-02SG

- Abastecimiento de agua, servicio de saneamiento y recogida de basuras y limpieza: La tasa por estos servicios soporta su coste y compensa el gasto por éste. En su consecuencia, los mismos resultan económicamente sostenibles para la Hacienda Local.
- Mantenimiento del alumbrado público: 786 m² viales / 200 €/m² x 102.6 €/farola: 403,21 €/año.
- Mantenimiento de vías (calzadas y aceras, incluido el arbolado): 786 m² x 1,24 €/m²: 974,64 €/año.
- Equipamientos: No se consideran al ser solares que se deben entregar vallados y que su mantenimiento dependerá de las instalaciones futuras.
- Total: 1.377,85 €/año.



UA-02PV

- Abastecimiento de agua, servicio de saneamiento y recogida de basuras y limpieza: La tasa por estos servicios soporta su coste y compensa el gasto por éste. En su consecuencia, los mismos resultan económicamente sostenibles para la Hacienda Local.
- Mantenimiento del alumbrado público: $3.261 \text{ m}^2 \text{ viales} / 200 \text{ €/m}^2 \times 102,6 \text{ €/farola}$: 1.672,89 €/año.
- Mantenimiento de vías (calzadas y aceras, incluido el arbolado): $3.261 \text{ m}^2 \times 1,24 \text{ €/m}^2$: 4.043,64 €/año.
- Mantenimiento de zonas verdes públicas: $877 \text{ m}^2 \times 3,26 \text{ €/m}^2$: 2.859,02 año.
- Equipamientos: No se consideran al ser solares que se deben entregar vallados y que su mantenimiento dependerá de las instalaciones futuras.
- Total: 8.575,55 €/año.

UA-06PV

- Abastecimiento de agua, servicio de saneamiento y recogida de basuras y limpieza: La tasa por estos servicios soporta su coste y compensa el gasto por éste. En su consecuencia, los mismos resultan económicamente sostenibles para la Hacienda Local.
- Mantenimiento de zonas verdes públicas: $8.169 \text{ m}^2 \times 3,26 \text{ €/m}^2$: 26.630,94 €/año.
- Equipamientos: No se consideran al ser solares que se deben entregar vallados y que su mantenimiento dependerá de las instalaciones futuras.
- Total: 26.630,94 €/año.

UA-11SE

- Abastecimiento de agua, servicio de saneamiento y recogida de basuras y limpieza: La tasa por estos servicios soporta su coste y compensa el gasto por éste. En su consecuencia, los mismos resultan económicamente sostenibles para la Hacienda Local.
- Mantenimiento del alumbrado público: $5.881 \text{ m}^2 \text{ viales} / 200 \text{ €/m}^2 \times 102,60 \text{ €/farola}$: 3.016,95 €/año.
- Mantenimiento de vías (calzadas y aceras, incluido el arbolado): $5.881 \text{ m}^2 \times 1,24 \text{ €/m}^2$: 7.292,44 €/año.
- Equipamientos: No se consideran al ser solares que se deben entregar vallados y que su mantenimiento dependerá de las instalaciones futuras.
- Total: 10.309,39 €/año.

UA-10SE

- Abastecimiento de agua, servicio de saneamiento y recogida de basuras y limpieza: La tasa por estos servicios soporta su coste y compensa el gasto por éste. En su consecuencia, los mismos resultan económicamente sostenibles para la Hacienda Local.
- Mantenimiento del alumbrado público: $4.792 \text{ m}^2 \text{ viales} / 200 \text{ €/m}^2 \times 102,60 \text{ €/farola}$: 2.458,29 €/año.
- Mantenimiento de vías (calzadas y aceras, incluido el arbolado): $4.792 \text{ m}^2 \times 1,24 \text{ €/m}^2$: 5.942,08 €/año.
- Mantenimiento de zonas verdes públicas: $6.697 \text{ m}^2 \times 3,26 \text{ €/m}^2$: 21.832,22 €/año.
- Equipamientos: No se consideran al ser solares que se deben entregar vallados y que su mantenimiento dependerá de las instalaciones futuras.
- Total: 30.232,59 €/año.

En su consecuencia, se puede estimar que el coste global correspondiente al mantenimiento de estas infraestructuras y servicios será de: 121.198,26 €/año.

Por otra parte, en este caso, no hay costes que se deriven de sistemas generales que aún no se hayan obtenido y que el planeamiento asigne su ejecución al Ayuntamiento.

b).- Ingresos derivados de las nuevas actuaciones de urbanización (estimación):

- Los derivados de la cesión del aprovechamiento medio ponderado de cesión o de su monetarización y que ascenderán a:



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMORIA

UA-01SG: No considerados al estar calificado el suelo lucrativo de espacio libre privado.

UA-02SG: $3.533 \text{ m}^2 \times 1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 15\% \times 379,56 \text{ €/m}^2$: 362.066,08 €

UA-02PV (vivienda libre): $(1.018 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 + 7.808 \times 1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2) \times 70\% \times 15\% \times 379,56 \text{ €/m}^2$: 592.578,18 €

UA-02PV (vivienda protegida): $(1.018 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 + 7.808 \times 1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2) \times 30\% \times 15\% \times 228,72 \text{ €/m}^2$: 153.035,64 €

UA-06PV: $4.916 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 15\% \times 379,56 \text{ €/m}^2$: 223.910,03 €

UA-10SE: $3.238 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 15\% \times 379,56 \text{ €/m}^2$: 184.352,29 €

UA-11SE: $((4.163 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2 + 8.213 \text{ m}^2 \times 0,98 \text{ m}^2/\text{m}^2) \times 379,56 \text{ €/m}^2 + 1.705 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 569,34 \text{ €/m}^2) \times 15\%$: 674.960,54 €

- Los asociados directamente al propio hecho constructivo, es decir los que se deriven de las licencias y del impuesto de construcciones y obras (ICIO) y que no se consideran como ingresos asignados a soportar los costes de mantenimiento.
- Los derivados de la tramitación de expedientes de parcelación, segregación, etc., así como otros derivados del permiso de colocación de carteles, cédulas urbanísticas, señalamiento de alineaciones y rasantes, certificados, etc., que no se considera como ingreso asignado a soportar los costes de mantenimiento.
- La tasa por licencia de primera ocupación cuya base imponible depende de su regulación en la ordenanza fiscal y que no se considera como ingreso asignado a soportar los costes de mantenimiento.
- Los que se producen de forma constante y anual, es decir: el impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), impuesto sobre actividad económica (IAE), impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVM) y tasas (vados, ocupación espacios públicos, etc.) y transferencias corrientes, incluida la recaudación por sanciones de tráfico.

b.1).- Cálculo del impuesto sobre Bienes Inmuebles (estimación):

- Residencial (vivienda libre): $20 + (1.018 \text{ m}^2/\text{suelo} \times 1/200) + 40 + (4.916 \text{ m}^2/\text{suelo} \times 1/200) + 5 + 65$: 160 viviendas - 14 (VPO): 146 viviendas.
- Residencial (viviendas VPO o HPT): 14 viviendas.
- Terciario: $50\% \times 1.705 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2$: 3 uds.
- Secundario: $50\% \times 1.705 \text{ m}^2 / 300 \text{ m}^2$: 2 uds.
- Equipamientos (UA-02SG, UA-02PV y UA-11SE): $15.243 \text{ m}^2 + 9.574 \text{ m}^2 + 23.173 \text{ m}^2$: 47.990 m²/suelo.
- Aparcamiento libre: 146 viviendas x 1,5: 219 plazas.
- Aparcamiento vinculado a VPO: 14 viviendas x 1,1: 15 plazas.

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
12454665	13538221	14621777	15705332	16788888	17872444	18968455	20052011

b.2).- Impuesto sobre actividad económica (estimación):

- Secundario y terciario: $1.705 \text{ m}^2 \times 5,078 \text{ €/m}^2$: 8.657,99 €
- Equipamientos: 47.921,80 m² (IAE no considerado).

b.3).- Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (estimación):

- Vehículos: $234 + 1.705 / 100$: 251 uds. x 115 €/und: 28.865 €

b.4).- Tasas por ocupación de espacios públicos:

No la consideramos a los efectos del cómputo de ingresos al ser una tasa aleatoria que depende en gran medida de los diversos usos a los que se destinen las plantas bajas comerciales.



00145

b.5).- Transferencias corrientes:

Los ingresos más importantes de este epígrafe son las transferencias de otras Administraciones que depende de los POS y cuya variable más significativa es el número de residentes, por lo que no la consideramos para la estimación de ingresos dado que, además, no se destina exclusivamente al mantenimiento de infraestructuras, sino que tiene otros destinos muy diversos.

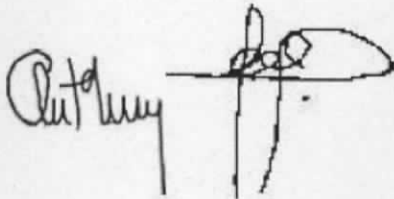
c).- Ingresos totales.

Los ingresos totales derivados de las nuevas actuaciones del planeamiento ascienden a la cantidad de: 2.190.902,76 € + impuestos/año (según previsión anterior).

3.4.- Conclusión.

Considerando la relación de ingresos y gastos estimada en los apartados precedentes podemos concluir que el planeamiento es sostenible económicamente para el Ayuntamiento.

Santa Eulària des Riu, febrero de 2011

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Antony' followed by a stylized flourish.