



## Secció V. Anuncis Subsecció segona. Altres anuncis oficials AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**10089**

*Aprovació inicial de la modificació puntual núm. 22 de les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu*

El Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 26 de setembre de 2024, ha aprovat inicialment la Modificació puntual numero 22 de les Normes Subsidiàries de plantejament municipal, sent els acords adoptats els següents:

“**PRIMER.**- Aprovar inicialment la “Modificació puntual núm. 22 de les NNSS de Santa Eulària des Riu. Modificació de l'article 5.2.02 i de la Disposició Addicional 14 de les Normes Urbanístiques, redactada per l'arquitecte senyor José Bonilla Villalonga.

**SEGON.**- Suspendre l'atorgament de qualssevol classe d'autoritacions i llicències urbanístiques i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies als àmbits en què les noves determinacions suposin una modificació del règim urbanístic vigent, sent la duració de la suspensió, de conformitat amb l'apartat 4 de l'article 51 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre de 2017, d'urbanisme de les Illes Balears, de dos anys o fins l'aprovació definitiva, sense perjudici de la possibilitat d'ampliació d'aquest termini fins un màxim de 3 anys en cas que s'hagués de repetir el tràmit de informació pública posterior a l'aprovació inicial.

**TERCER.**- Sotmetre a informació pública, per un termini de trenta dies, la documentació referenciada a l'apartat primer mitjançant inserció d'anunci en el Butlletí oficial de les Illes Balears i en la seu electrònica municipal.

Durant l'esmentat termini, quedarà l'expedient a disposició de qualsevol que vulgui examinar-lo i es podran deduir les al·legacions pertinents.

**QUART.**- Sol·licitar informe a les administracions o entitats les competències dels quals poguessin veure's afectades per la present modificació”.

Durant el termini d'informació pública la documentació podrà examinar-se a les dependències del departament d'urbanisme situades al carrer Mariano Riquer Wallis nº 4, 3er pis, Santa Eulària des Riu, de dilluns a divendres de 10:00 a 14:00 hores. Així mateix, estarà a la disposició del interessats en la seu electrònica d'aquest Ajuntament <https://www.santaetulalia.net>.

Document signat electrònicament (8 d'octubre de 2024)

**L'alcaldesa**

Carmen Ferrer Torres

Diligencia que emite la secretaria para hacer constar que el presente documento forma parte de la Modificaci3n puntual n3mero 22 de las Normas subsidiarias de planeamiento municipal de Santa Eul3ria des Riu. Aprobado inicialmente en el Pleno celebrado en sesi3n ordinaria de fecha 26 de septiembre de 2024.

Firmado digitalmente en Santa Eul3ria des Riu

La Secretaria

Catalina Macias Planells

**MODIFICACI3N PUNTUAL NO 22 DE LAS NNS DE SANTA EUL3RIA DES RIU  
MODIFICACI3N DEL ART3CULO 5.2.02 Y DE LA DISPOSICI3N ADICIONAL 14 DE LAS NNUU**

**AYUNTAMIENTO DE SANTA EUL3RIA DES RIU**



## SUMARIO

TRÁMITE AMBIENTAL  
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA  
ANEXOS

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: NX98JLj+B9vLpkq5aIC1 Fecha de firma: 08/10/2024  
MACIAS PLANELLS CATALINA  
El documento consta de un total de: 27 página/s. Página 3 de 27.

## TRÁMITE AMBIENTAL

1 El artículo 12 del Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears aprobado por el Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, en adelante el TRLEAIB, regula el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, determinando en relación con el planeamiento territorial y urbanístico que:

1.1 Serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y sus revisiones, que:

- a. Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo, incluida la delimitación de usos portuarios o aeroportuarios.
- b. Requieran una evaluación por afectar espacios de Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación sobre patrimonio natural y biodiversidad.
- c. Los que requieran una evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico, de acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en adelante la LEA, o cuando así lo determine el órgano ambiental a solicitud del promotor.

1.2 También serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los planes anteriores cuando, por sí mismas, impliquen:

- a. Establecer un marco nuevo para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en las materias a que se refiere el apartado 1.1.a anterior, entendiéndose que se define un marco nuevo cuando se genera la posibilidad de ejecutar algún proyecto nuevo sometido a evaluación ambiental, o se aumentan las dimensiones o el impacto eventual de proyectos sometidos a evaluación ambiental ya permitidos por el plan que se modifica.
- b. Requerir una evaluación porque afectan espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación del patrimonio natural y de la biodiversidad.

1.3 Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a. Los planes mencionados en las letras a. y b. del apartado 1.1, así como sus revisiones, cuando se limiten a establecer el uso de zonas de reducida extensión en el ámbito municipal.
- b. Los planes y sus revisiones, que establezcan un marco para la autorización de proyectos en el futuro, pero no cumplan los otros requisitos que se indican en las letras a. y b. del apartado 1.1.

1.4 También serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a. Las modificaciones mencionadas en el apartado 1.2, cuando sean de carácter menor, es decir, cuando produzcan efectos distintos, pero no varíen en lo fundamental las estrategias, directrices y propuestas, o su cronología.
- b. Las modificaciones que, sin conllevar la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental o que afecten a espacios Red Natura 2000 supongan, por sí mismas, un nuevo marco para la autorización de proyectos, es decir cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de los permitidos por el plan que se modifica y, en todo caso, cuando supongan un incremento de la capacidad de población, residencial o turística, o habiliten la transformación urbanística de un suelo en estado natural, agrario o forestal, que no cuente con servicios urbanísticos.

1.5 No se incluirán en los supuestos de evaluación ambiental las modificaciones de planes de escasa entidad, que no supongan cambios o variaciones fundamentales de las características o de las estrategias y directrices de los planes ya aprobados, ni diferencias sustanciales en los efectos previstos o en la zona de influencia, que no modifiquen la clasificación del suelo ni incrementen aprovechamientos urbanísticos ni incidan negativamente en la funcionalidad de las dotaciones públicas y que no establezcan nuevos usos no previstos en el planeamiento aplicable, excepto en este último caso que el cambio de uso suponga establecer un uso de espacio libre o de equipamientos públicos en suelo urbano o urbanizable

1.6 El número 5 del artículo 12 del TRLEAIB establece que, cuando el órgano sustantivo valore que un plan, sea en su primera formulación, revisión o modificación, no está incluido en ninguno de los supuestos descritos en los apartados 1.1 al 1.4 anteriores y, por lo tanto, no está sujeto a evaluación ambiental estratégica, lo justificará mediante un informe técnico que obrará en el expediente.

2 A efectos de aclaración de los conceptos utilizados por el TRLEAIB, debe de acudirse a las definiciones de la LEA, que es la que establece el marco básico de tal procedimiento y que en su artículo 5 determina que:

- a. La evaluación ambiental es el procedimiento administrativo instrumental respecto del de aprobación de los planes, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa, a través del cual se analizan sus posibles efectos significativos sobre el medio ambiente, e incluye tanto la evaluación ambiental estratégica como la evaluación de impacto ambiental.
- b. El órgano sustantivo es el de la administración pública que tiene las competencias para aprobar el plan, en este caso el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu.
- c. El órgano ambiental es el de la administración pública que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y formula las declaraciones estratégicas y de impacto ambiental, y los informes ambientales, en este caso la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, en adelante la CMAIB
- d. Plan es el conjunto de estrategias, directrices y propuestas destinadas a satisfacer necesidades sociales no ejecutables directamente sino a través de su desarrollo por medio de uno o varios proyectos.
- e. Proyecto es cualquier actuación que consista en la ejecución o explotación de una obra, una construcción o una instalación, así como el desmantelamiento o demolición de cualquier intervención en el medio natural o paisaje, incluidas las destinadas a la explotación o al aprovechamiento de los recursos naturales o del suelo y del subsuelo, así como de las aguas marinas.
- f. Son modificaciones menores los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia

3 La modificación del artículo 5.2.02 y de la Disposición adicional 14 de las Normas urbanísticas de las NNSS que constituye el objeto exclusivo de las determinaciones de esta Modificación puntual número 22 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu:

- a. No genera la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumenta las dimensiones o el impacto eventual de los permitidos, ni supone un incremento de la capacidad de población, residencial o turística, ni habilita la transformación urbanística de un suelo en situación rural, por lo que no altera, en aplicación de lo dispuesto por el apartado 4.b) del artículo 12 del TRLEAIB, el marco actualmente definido para los proyectos por el planeamiento y, en consecuencia, no incurre en ninguno de los supuestos descritos en los apartados 1.2 y 1.4 anteriores y por tanto no está sujeta a evaluación ambiental estratégica.
- b. No supone cambios o variaciones fundamentales de las características o de las estrategias y directrices de los planes ya aprobados, ni diferencias sustanciales en los efectos previstos o en la zona de influencia, no modifica la clasificación del suelo ni incrementa aprovechamientos urbanísticos ni incide negativamente en la funcionalidad de las dotaciones públicas, ni establece nuevos usos no previstos en el planeamiento aplicable, por lo que en aplicación de lo señalado en el apartado 4.c del artículo 12 del TRLEAIB, no se incluye en el supuesto de evaluación ambiental.

## **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

**Introducción**

**Marco normativo**

**Antecedentes**

**Propuesta**

**Determinaciones de obligada inclusión**

**Relación de documentación sustituida**

## Introducción

1 Esta Modificación puntual número 22, en adelante la MP 22, de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, en adelante las NNSS, tiene por objeto:

- a. La modificación del primer párrafo del subapartado e) del apartado 1 del artículo 5.2.02 de las Normas urbanísticas, en adelante las NNUU, de las NNSS para de corregir la definición del concepto de uso residencial turístico en la modalidad de alquiler vacacional que actualmente se contiene en dichas NNUU a fin de agilizar las actuaciones preventivas y sancionadoras respecto de las actividades relacionadas con dicho uso que no se ajusten a las limitaciones establecidas por las NNSS.
- b. La adición a la Disposición adicional 14 de las NNUU de un nuevo apartado 7 para someter a la regulación que en dicha Disposición se establece todos los elementos que, al suponer la creación de láminas de agua, comportan un consumo de esta que no se considera asumible en las circunstancias actuales.

## Marco normativo

2 Las NNSS resultaron definitivamente aprobadas por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Historicoartístic del Consell Insular de Ibiza de fecha 23 de noviembre de 2011 mediante acuerdo publicado en el BOIB número 20 extraordinario de fecha 08.02.2012, y han sido objeto desde dicha fecha de una serie de modificaciones puntuales encaminadas a la corrección de errores materiales, a la actualización de la normativa, a la adaptación del planeamiento a necesidades de interés municipal y a la trasposición de las determinaciones de su documentación gráfica sobre una nueva cartografía digital actualizada.

3 El artículo 59 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en adelante la LUIB, determina que:

3.1 La modificación de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico se llevará a cabo de acuerdo con las disposiciones que rijan su formulación.

3.2 Las propuestas de modificaciones de los planes urbanísticos contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad, contenido y alcance específicos, de entre las propias del instrumento de planeamiento modificado y, en cualquier caso:

- a. Identificarán y describirán, en la documentación escrita y gráfica, las determinaciones y las normas urbanísticas objeto de modificación.
- b. Establecerán, mediante las normas urbanísticas y los planos de ordenación correspondientes, las determinaciones que se introduzcan con la modificación y que sustituyan a las precedentes.
- c. Incorporarán, en los casos sometidos a evaluación ambiental estratégica, los documentos exigidos en la legislación de evaluación ambiental.
- d. Incorporarán un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos en que su finalidad específica lo requiera.
- e. Incorporarán la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad, en el caso de su formulación preceptiva, en los términos establecidos en la presente ley y en la legislación estatal.

## Antecedentes

4 La definición del concepto de uso residencial turístico en la modalidad de alquiler vacacional fue introducida en las NNUU de las NNSS con ocasión de la tramitación de la Modificación puntual número 9 de las NNSS, en adelante la MP 9, definitivamente aprobada mediante acuerdo plenario de fecha 27.07.2017 publicado en el BOIB número 114 de fecha 24.08.2017, en cuya memoria justificativa se indicaba que:

4.1 Era voluntad municipal incluir, en la normativa urbanística por la que se rige el municipio, una prohibición expresa de ésta modalidad de alquiler vacacional en los edificios de tipología plurifamiliar, de modo que resultara factible su control, además de por la vías propias de la

normativa sectorial turística, por las vías que arbitra la normativa urbanística en relación con el obligado cumplimiento de sus determinaciones.

4.2 Con tal finalidad, resultaba necesario, en primer lugar, incluir en la clasificación y definiciones de los usos globales y pormenorizados que se contiene en el artículo 5.2.02 de las NNUU la definición de éste tipo de uso y, en segundo lugar, incluir en el régimen de compatibilidad de usos que se establece en el artículo 5.2.03 que el mismo resulta prohibido en los edificios de tipología plurifamiliar.

4.3 En cuanto al primer aspecto, las NNUU ya contenían en el apartado 1 de su artículo 5.2.02, en que se define el uso residencial, un apartado e) en que se establece la definición del uso residencial turístico, entendiéndose por tal el uso temporal de segunda residencia o vacacional, desarrollado en viviendas unifamiliares, viviendas plurifamiliares o en residencias comunitarias y destinado fundamentalmente a albergar población no permanente, faltando por tanto tan sólo precisar cuando éste uso se desarrolla en la modalidad de alquiler vacacional a cuyo efecto se proponía la adición de un nuevo párrafo en dicho apartado e) del tenor literal siguiente:

*Se entenderá que éste uso se desarrolla en la modalidad de alquiler vacacional cuando, a cambio de contraprestación económica y dos o más veces en el período de un año, las viviendas sean cedidas a terceros en condiciones de uso inmediato por período inferior a 31 días y concurren las siguientes circunstancias:*

- Que además del alojamiento se oferte algún servicio de los contemplados por la normativa turística como propios de las estancias turísticas en viviendas.
- Que se comercialicen a través de las agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación

quedando con tal adición el apartado 1.e) del artículo 5.2.02 de las NNUU redactado de la siguiente manera:

#### **ARTÍCULO 5.2.02**

##### **CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS**

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

*./.*

*e) Residencial turístico: Uso temporal de segunda residencia o vacacional, desarrollado en cualquiera de las modalidades anteriores y destinado fundamentalmente a albergar población no permanente.*

*Se entenderá que este uso se desarrolla en la modalidad de alquiler vacacional cuando, a cambio de contraprestación económica y dos o más veces en el período de un año, las viviendas sean cedidas a terceros en condiciones de uso inmediato por período inferior a 31 días y concurren las siguientes circunstancias:*

- Que además del alojamiento se oferte algún servicio de los contemplados por la normativa turística como propios de las estancias turísticas en viviendas.
- Que se comercialicen a través de las agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.”

5 La experiencia en la aplicación de tales conceptos a lo largo del período de vigencia de los mismos ha evidenciado una serie de carencias que dificultan considerablemente la

persecución, suspensión inmediata y sanción de las prácticas relacionadas con el uso residencial en la modalidad de alquiler vacacional desarrolladas de forma no ajustada a las limitaciones que las NNSS establecen, ya que:

- a. Obliga a los servicios de inspección a constatar, por dos veces como mínimo, que concurren las circunstancias que el precepto establece para considerar que una vivienda se está empleando en la modalidad de alquiler vacacional.
- b. No es fácil en la práctica controlar si la duración de las estancias se ajusta a la definida en los contratos.
- c. Tales conceptos no se ajustan exactamente a lo que dispone la legislación turística

6 La introducción en las NNUU de la regulación de las piscinas a que el artículo 49 del Plan Hidrológico de las Illes Balears 2022-2027, aprobado mediante Real Decreto 49/2023, de 24 de enero, hace referencia se efectuó mediante la tramitación de la Modificación puntual definitivamente aprobada por acuerdo plenario de fecha 27.06.2024 publicado en el BOIB número 89 de fecha 06.07.2024 en cuya memoria justificativa se señalaba que:

6.1 El Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, determina en su artículo 3 la obligación para los poderes públicos de propiciar un uso racional de los recursos naturales y entre ellos el del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos basada en el ahorro y en la reutilización.

6.2 En ese marco, el artículo 49 del Plan Hidrológico de las Illes Balears 2022-2027, aprobado mediante Real Decreto 49/2023, de 24 de enero, determina que, a los efectos de gestionar la demanda, el planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales relacionadas con el uso y ahorro del agua han de contemplar medidas respecto a la limitación de construcción de nuevas piscinas y la limitación del uso de agua de la red municipal de abastecimiento para su llenado

6.3 Los últimos informes relativos al estado de sequía que asola la isla de Ibiza caracterizaban la situación como alarmantemente próxima a la situación de alerta por sequía, por lo que se consideraba inaplazable la adopción, de forma contundente, de cuantas medidas fueran necesarias para conseguir una auténtica e inmediata reducción del consumo de agua.

6.4 A nivel urbanístico, las NNSS vigentes regulaban los requisitos para la autorización de piscinas particulares limitándose básicamente a establecer las condiciones de su ubicación, no existiendo norma o determinación alguna que limitara o restringiera al número de piscinas que pueden construirse por parcela, así como tampoco la superficie y volumen máximo de las mismas, resultando además que en suelo urbano no computaban a efectos del porcentaje máximo de ocupación de parcela, lo que fomentaba que tales instalaciones fueran de gran tamaño.

6.5 Por todo lo expuesto, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 49.3 del Plan Hidrológico de les Illes Balears se estimaba necesario introducir en el planeamiento municipal las siguientes medidas:

6.5.1 Modificar el segundo párrafo del artículo 5.1.04 de las NNUU a fin de incorporar que las piscinas computen como ocupación, por lo que tal párrafo pasaba a establecer que:

*Las piscinas, así como las construcciones en las que se ubiquen las instalaciones y maquinaria de estas que sobrepasen la rasante del terreno computarán como superficie ocupada de la parcela*

6.5.2 Incorporar a las NNUU una nueva Disposición adicional 14 a fin de establecer limitaciones al número y dimensiones de las nuevas piscinas así como medidas de ahorro y restricciones en la utilización para su llenado de agua de la red municipal de abastecimiento con el siguiente contenido:

**DISPOSICIÓN ADICIONAL 14**

*1 En los terrenos calificados como Casco Antiguo (CA), Zona Intensiva (I), , Zona Extensiva Plurifamiliar (E-P), Zona Extensiva Turística (E-T) tan sólo podrá autorizarse la construcción de una piscina por parcela.*

*En los terrenos calificados como Zona Extensiva Unifamiliar (E-U) tan sólo podrá autorizarse la construcción de una piscina por vivienda.*

*En suelo rústico y vinculada al uso de vivienda unifamiliar únicamente podrá autorizarse la construcción de una piscina en cada finca.*

*2 Las piscinas anexas a las viviendas unifamiliares en todas las clases de suelo no podrán tener una lámina de agua cuya superficie sea mayor de 35 m<sup>2</sup> ni un volumen de agua que supere los 60 m<sup>3</sup>.*

*3 Las piscinas deberán de estar dotadas de una acometida de agua independiente de la general del edificio que posibilite la carga de agua tanto desde la red de abastecimiento como desde una toma exterior en la vía pública. La toma desde la red de abastecimiento deberá estar dotada de un contador independiente que deberá ser de lectura remota en las zonas del término municipal en que tal servicio exista.*

*4 Todas las piscinas deberán estar dotadas de sistemas de recuperación del agua sobrante.*

7 La regulación que en la Disposición adicional 14 se establece hace referencia en exclusiva a las piscinas incurriendo en el error de no tener en cuenta que otros elementos que suponen la creación de láminas de agua como jacuzzis, maxibañeras, etc., conllevan un consumo de agua que se considera asimismo inasumible en las circunstancias actuales, lo que hace necesaria su corrección.

## Propuesta

8 A la vista de lo expuesto:

8.1 A fin de garantizar una más eficiente y rápida adopción de las correspondientes medidas preventivas, de restablecimiento de la legalidad y sancionadoras en los casos en que las actividades relacionadas con el uso residencial turístico en la modalidad de alquiler vacacional no se efectúen de forma ajustada a lo que las NNS disponen, se estima necesario modificar los conceptos a que con anterioridad se ha hecho referencia a cuyo efecto se propone una nueva redacción del subapartado e) del apartado 1 del artículo 5.2.02 del tenor literal siguiente:

### ARTÍCULO 5.2.02

#### CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

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

*./.*

*e) Residencial turístico: Uso temporal de segunda residencia o vacacional, desarrollado en cualquiera de las modalidades anteriores y destinado fundamentalmente a albergar población no permanente.*

*Se entenderá que éste uso se desarrolla en la modalidad de alquiler vacacional cuando, a cambio de contraprestación económica, las viviendas sean cedidas a terceros en condiciones de uso inmediato **por cualquier período**, con fines turísticos.*

***A título enunciativo y no exclusivo, se considerará que el fin es turístico en los siguientes casos:***

*-Cuando además del alojamiento se oferte algún servicio de los contemplados por la normativa turística como propios de las estancias turísticas en viviendas.*

-Cuando se **publiciten, contraten y/o comercialicen** a través de las agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, **páginas o aplicaciones en las que se publiciten alojamientos, redes sociales, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.**

8.2 Para corregir el error a que en el apartado 7 anterior se ha hecho referencia se propone la adición a la Disposición adicional 14 de un nuevo apartado 7 del siguiente tenor literal:

**7 Todo lo dispuesto en esta Disposición resultará asimismo aplicable a cualquier tipo de lámina de agua tipo jacuzzi, maxibañera o similar, cuya superficie en planta asimismo computará como superficie ocupada de la parcela.**

#### **Determinaciones de obligada inclusión**

9 El artículo 4 del Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en adelante el TRLS 2015, y en su desarrollo el artículo 2 de la LUIB, determinan la obligación para el planeamiento de expresar los intereses generales a que obedece su formulación.

A efectos de cumplimentación de lo anterior, señalar que:

- a. La modificación del subapartado e) del apartado 1 del artículo 5.2.02 que la MP 22 propone posibilitará un mejor control del ejercicio de las actividades relacionadas con el uso residencial turístico en la modalidad de alquiler vacacional, garantizando que estas siempre se efectúen de forma ajustada a lo que las NNSS determinan y dificultando la posibilidad de su desarrollo de forma no ajustada a las mismas, lo que además de redundar en la seguridad jurídica de los administrados fomentará que no se destinen a usos de alquiler vacacional los inmuebles tradicionalmente destinados a uso residencial no vacacional, de los que actualmente existe un importante déficit en la isla.
- b. La adición del nuevo apartado 7 a la Disposición adicional 14 se ajusta plenamente a los fines de interés general que la Modificación puntual definitivamente aprobada por acuerdo plenario de fecha 27.06.2024 perseguía.

10 El artículo 22 del TRLS 2015 y, en su desarrollo, los artículos 38, 41 y 47 de la LUIB, establecen que los planes generales y los planes de ordenación detallada deben de contener los estudios económicos de planeamiento que resulten exigibles en función de las características de las actuaciones que contemplen, determinando el artículo 34 de la LUIB que, en todo caso, los planes urbanísticos deben de contener una memoria justificativa en la que se haga mención especial a la sostenibilidad económica de sus propuestas.

En desarrollo de lo anterior:

- 10.1 El artículo 38 de la LUIB establece en su número 1.d) que los planes generales deben de contener los estudios económicos consistentes en el estudio económico-financiero, el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica, formulados en los términos establecidos en el artículo 47 de la Ley, que establece que:
- a. El estudio económico y financiero contendrá la estimación del coste económico de las actuaciones de transformación urbanística previstas, la identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución y el análisis de las previsiones de financiación pública de las que correspondan a la administración, así como el establecimiento de los plazos en que se prevea su desarrollo.
  - b. El informe de sostenibilidad económica es aplicable a las actuaciones de transformación urbanística previstas, excepto a las de dotación cuando no comporten cesiones de suelo público que requieran su mantenimiento por la administración actuante, y ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, en los términos establecidos en la legislación estatal.
  - c. La memoria de viabilidad económica se referirá a las actuaciones de nueva urbanización, de dotación y de renovación urbanas, así como a las edificatorias rehabilitadoras, que

incrementen el índice de edificabilidad bruta o cambien el uso global con respecto a las determinaciones estructurales establecidas en el planeamiento anterior, e incluirá un balance comparativo relativo a la rentabilidad económica.

10.2 El apartado d. del artículo 41 de la LUIB señala que los planes de ordenación detallada deben de incluir:

- a. La memoria de viabilidad económica en los casos en que establezcan un incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior.
- b. El informe de sostenibilidad económica para aquellas actuaciones en que se generen cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas.

Dado que en este caso concreto las modificaciones que se planteas, que son asimilables a unas modificaciones de un plan de ordenación detallada al no resultar afectados aspectos estructurales de la ordenación, no contemplan, dado su carácter, actuaciones que supongan incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior o que generen cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas que requieran su mantenimiento por la administración actuante, la documentación del proyecto no incorpora los estudios económicos a que el apartado 17.2 hace referencia, en los términos que el artículo 47 de la LUIB establece.

11 El apartado 3 del artículo 59 de la LUIB establece que las propuestas de modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico deben de justificar y razonar la oportunidad y conveniencia de la iniciativa con relación a los intereses públicos y privados concurrentes, debiendo el órgano competente para tramitar la modificación valorar adecuadamente la justificación de la propuesta y, en el caso de una valoración negativa, denegarla motivadamente.

A efectos de cumplimentación de lo anterior, señalar que las propuestas que la MP 22 contemplan:

- a. Posibilitarán un mejor control del ejercicio de las actividades relacionadas con el uso residencial turístico en la modalidad de alquiler vacacional, lo que redundará en la seguridad jurídica de los administrados y fomentará que no se destinen a usos de alquiler vacacional los inmuebles tradicionalmente destinados a uso residencial no vacacional, de los que actualmente existe un importante déficit en la isla, aspectos ambos que justifican la necesidad y conveniencia de la misma.
- b. Perfeccionarán las medidas hasta ahora adoptadas en orden a conseguir una auténtica e inmediata reducción del consumo de agua lo que en una situación de sequía como la actual justifica su necesidad y conveniencia.

12 El apartado 5 del artículo 59 de la LUIB determina que cuando las modificaciones de un instrumento de planeamiento urbanístico supongan, directa o indirectamente, un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, o bien una modificación de los usos del suelo, incorporarán al expediente que se tramite la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o el instrumento utilizado a efectos de notificaciones a las personas interesadas, de acuerdo con la legislación en la materia.

A efectos de cumplimentación de lo anterior, dadas las características del proyecto sus determinaciones no suponen una alteración de las NNSS de las contempladas por la norma citada, por lo que no resulta exigible la incorporación al expediente de la relación a que la misma se refiere.

#### **Relación de documentación modificada**

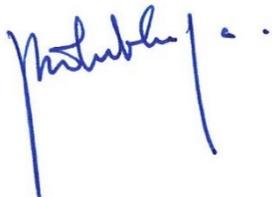
13 Como consecuencia de las determinaciones de esta MP 22 en las NNUU de las NNSS resultan modificados:

- a. La redacción del subapartado e) del apartado 1 del artículo 5.2.02.

b. El texto de la Disposición adicional 14

en ambos casos en la forma que se concreta en el Anexo 2 de este documento,

Santa Eulària des Riu, septiembre de 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jose Bonilla Villalonga'.

jose bonilla villalonga.arquitecto

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: NX98JLj+B9vLpkq5aIC1 Fecha de firma: 08/10/2024  
MACIAS PLANELLS CATALINA  
El documento consta de un total de: 27 página/s. Página 14 de 27.

**ANEXO 1  
RESUMEN EJECUTIVO**

1 El artículo 25.3 del TRLS 2015 y en su desarrollo los artículos 12.2.a) y 39.2.e) de la LUIB, señalan que en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo que incluya una explicación detallada de las modificaciones planteadas y que exprese los siguientes extremos:

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

2 A efectos de cumplimentación de lo anterior:

2.1 Como del contenido de la Memoria se deduce, las determinaciones de la MP 22 únicamente suponen la alteración de la definición del concepto de uso residencial turístico en la modalidad de alquiler vacacional y la aplicación a cualquier lámina de agua de la regulación que la Disposición adicional 14 establece, alterando unas normas que son de general aplicación a la totalidad del ámbito de aplicación de las NNS por lo que el ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente es la totalidad del término municipal.

2.2 Dadas las características específicas de las determinaciones de la MP 22, no se ha estimado necesaria la suspensión de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística en ningún ámbito del término municipal.

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: NX98JLj+B9vLpkq5aIC1 Fecha de firma: 08/10/2024  
MACIAS PLANELLS CATALINA  
El documento consta de un total de: 27 página/s. Página 16 de 27.

**ANEXO 2  
DOCUMENTACIÓN ESCRITA MODIFICADA**

1 Como consecuencia de las determinaciones de la MP 22 resultan modificadas las siguientes determinaciones de las NNUU de las NNS:

1.1 El artículo 5.2.02 que actualmente reza:

#### ARTÍCULO 5.2.02

#### CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

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

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

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

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

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

e) Residencial turístico: Uso temporal de segunda residencia o vacacional, desarrollado en cualquiera de las modalidades anteriores y destinado fundamentalmente a albergar población no permanente.

Se entenderá que éste uso se desarrolla en la modalidad de alquiler vacacional cuando, a cambio de contraprestación económica y dos o más veces en el período de un año, las viviendas sean cedidas a terceros en condiciones de uso inmediato por período inferior a 31 días y concurren las siguientes circunstancias:

-Que además del alojamiento se oferte algún servicio de los contemplados por la normativa turística como propios de las estancias turísticas en viviendas.

-Que se comercialicen a través de las agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i).- Abastecimiento: Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos y técnicos, como, por ejemplo, mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas, etc. Estos usos deberán encontrarse expresamente señalados en los planos de ordenación.

j).- Religioso: Actividades de uso colectivo o privado destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a los modos de vida asociativa religiosa. Se incluyen, a título de ejemplo, comunidades religiosas, conventos, ermitas, iglesias y centros parroquiales, capillas, casas rurales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc. Salvo en los casos de actividades actualmente existentes, éste uso sólo resultará admitido en las parcelas exclusivamente calificadas para el mismo.

k).- Cementerio: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general, cementerios, tanatorios, etc. de acuerdo a lo previsto en el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria. Salvo en los casos de actividades actualmente existentes, éste uso sólo resultará admitido en las parcelas exclusivamente calificadas para el mismo

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

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

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

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

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

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

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

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

Además de lo establecido en los apartados anteriores, a efectos de servidumbres, será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas, situadas una a cada lado del

eje del tendido eléctrico aéreo de alta tensión, y a una distancia de treinta (30) metros de éste.

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

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

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones: Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas e instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio, televisión y transmisión de datos), que se regirán por lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas. Corresponden, asimismo, al uso pormenorizado de telecomunicación las redes e instalaciones radioeléctricas para las que regirán las determinaciones establecidas en el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones en las Islas Baleares.

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

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

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

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

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

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

pasará a señalar:

#### ARTÍCULO 5.2.02

#### CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

1.- Uso residencial (R): Uso global que se desarrolla por particulares o entidades públicas sobre bienes de titularidad privada o pública de carácter residencial. Dicho uso podrá desarrollarse en la modalidad de vivienda libre o en régimen de protección pública u otro que

permita tasar el precio máximo de venta o alquiler. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

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

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

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

e) Residencial turístico: Uso temporal de segunda residencia o vacacional, desarrollado en cualquiera de las modalidades anteriores y destinado fundamentalmente a albergar población no permanente.

Se entenderá que éste uso se desarrolla en la modalidad de alquiler vacacional cuando, a cambio de contraprestación económica, las viviendas sean cedidas a terceros en condiciones de uso inmediato **por cualquier período**, con fines turísticos. **A título enunciativo y no exclusivo, se considerará que el fin es turístico en los siguientes casos:**

-Cuando además del alojamiento se oferte algún servicio de los contemplados por la normativa turística como propios de las estancias turísticas en viviendas.

-Cuando se **publiciten, contraten** y/o comercialicen a través de las agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, **páginas o aplicaciones en las que se publiciten alojamientos, redes sociales**, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.

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

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

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

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

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

a).- Comercial: Tienen la consideración de establecimientos comerciales, de acuerdo con la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears, las instalaciones ubicadas en

el suelo de manera fija y permanente, cubiertas o sin cubrir, exentas o no, exteriores o interiores de una edificación, con escaparates o sin ellos, donde se ejercen regularmente actividades comerciales de venta de productos al por mayor o al por menor, o de prestación de los servicios al público que se deriven de ellas, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, así como cualesquiera otros recintos delimitados que reciban esta calificación en virtud de una disposición legal o reglamentaria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c).- Asistencial: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas; o a servicios específicamente relacionados con la tercera edad. Ocasionalmente

cohabita con usos sanitarios, residenciales, formativos, docentes, etc. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc.

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

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

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

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

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

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

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

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

i).- Abastecimiento: Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos y técnicos, como, por ejemplo, mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas, etc. Estos usos deberán encontrarse expresamente señalados en los planos de ordenación.

j).- Religioso: Actividades de uso colectivo o privado destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a los modos de vida asociativa religiosa. Se incluyen, a título de ejemplo, comunidades religiosas, conventos, ermitas, iglesias y centros parroquiales, capillas, casas rurales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc. Salvo en los casos de actividades actualmente existentes, éste uso sólo resultará admitido en las parcelas exclusivamente calificadas para el mismo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones: Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas e instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio, televisión y transmisión de datos), que se regirán por lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas. Corresponden, asimismo, al uso pormenorizado de telecomunicación las redes e instalaciones radioeléctricas para las que regirán las determinaciones establecidas en el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones en las Islas Baleares.

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

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

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

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

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

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

1.2 La Disposición adicional 14 de las NNUU que actualmente reza:

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 14

1 En los terrenos calificados como Casco Antiguo (CA), Zona Intensiva (I), , Zona Extensiva Plurifamiliar (E-P), Zona Extensiva Turística (E-T) tan sólo podrá autorizarse la construcción de una piscina por parcela.

En los terrenos calificados como Zona Extensiva Unifamiliar (E-U) tan sólo podrá autorizarse la construcción de una piscina por vivienda.

En suelo rústico y vinculada al uso de vivienda unifamiliar únicamente podrá autorizarse la construcción de una piscina en cada finca.

2 Las piscinas anexas a las viviendas unifamiliares en todas las clases de suelo no podrán tener una lámina de agua cuya superficie sea mayor de 35 m<sup>2</sup> ni un volumen de agua que supere los 60 m<sup>3</sup>.

3 Las piscinas deberán de estar dotadas de una acometida de agua independiente de la general del edificio que posibilite la carga de agua tanto desde la red de abastecimiento

como desde una toma exterior en la vía pública. La toma desde la red de abastecimiento deberá estar dotada de un contador independiente que deberá ser de lectura remota en las zonas del término municipal en que tal servicio exista.

4 Todas las piscinas deberán estar dotadas de sistemas de recuperación del agua sobrante.

pasará a señalar:

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 14

1 En los terrenos calificados como Casco Antiguo (CA), Zona Intensiva (I), , Zona Extensiva Plurifamiliar (E-P), Zona Extensiva Turística (E-T) tan sólo podrá autorizarse la construcción de una piscina por parcela.

En los terrenos calificados como Zona Extensiva Unifamiliar (E-U) tan sólo podrá autorizarse la construcción de una piscina por vivienda.

En suelo rústico y vinculada al uso de vivienda unifamiliar únicamente podrá autorizarse la construcción de una piscina en cada finca.

2 Las piscinas anexas a las viviendas unifamiliares en todas las clases de suelo no podrán tener una lámina de agua cuya superficie sea mayor de 35 m<sup>2</sup> ni un volumen de agua que supere los 60 m<sup>3</sup>.

3 Las piscinas deberán de estar dotadas de una acometida de agua independiente de la general del edificio que posibilite la carga de agua tanto desde la red de abastecimiento como desde una toma exterior en la vía pública. La toma desde la red de abastecimiento deberá estar dotada de un contador independiente que deberá ser de lectura remota en las zonas del término municipal en que tal servicio exista.

4 Todas las piscinas deberán estar dotadas de sistemas de recuperación del agua sobrante.

**7 Todo lo dispuesto en esta Disposición resultará asimismo aplicable a cualquier tipo de lámina de agua tipo jacuzzi, maxibañera o similar, cuya superficie en planta asimismo computará como superficie ocupada de la parcela.**