



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

7101

Aprovació definitiva de la modificació puntual nombre 15 de les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu. Fase A. Reordenació de l'entorn de l'accés al nucli de Santa Eulària des Riu des del Pont Vell, amb ordenació de l'àmbit del PE-03SE i modificació de l'ordenació de l'àmbit de la UA-10SE

Per acord adoptat pel Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 27 de juny de 2024, ha estat aprovada definitivament la Modificació puntual número 15 de les Normes Subsidiàries de planejament del TM de Santa Eulària des Riu. Fase A. Reordenació de l'entorn de l'accés al nucli de Santa Eulària des Riu des del Pont Vell, amb ordenació de l'àmbit del PE-03SE i modificació de l'ordenació de l'àmbit de la UA.10SE, sent el contingut del mateix el següent:

PRIMER.- Aprovar definitivament la "Modificació puntual núm. 15 de les NS Santa Eulària des Riu. Fase A. Reordenació de l'entorn de l'accés al nucli de Santa Eulària des Riu des del Pont Vell, amb ordenació de l'àmbit del PE-03SE i modificació de l'ordenació de l'àmbit de la UA-10SE, redactada per l'arquitecte Sr. José Bonilla Villalonga, juntament amb el Document Ambiental Estratègic, signat pel Sr. Bartolomé Planas Mari, de DUNA Consultores, amb resolució de les al·legacions presentades durant el tràmit d'informació pública en el sentit que es desprèn de l'informe emès sobre les mateixes en l'apartat de Participació pública del projecte, que aquesta Corporació assumeix plenament com a motivació d'aquesta resolució quant a la seva estimació i desestimació, conforme al següent detall:

- Al·legació número 02. RGE 202300017072 de data 13.09.2023. No acceptar.
- Al·legació número 05. RGE 202399900017978 de data 22.09.2023. No acceptar.
- Al·legació número 06. RGE 202399900018285 de data 26.09.2023. No acceptar.
- Al·legació número 09. RGE 202399900020512 de data 27.10.2023. Acceptar parcialment en els termes que resulten de l'informe emès i en la forma que es concreta en la documentació escrita sotmesa a l'aprovació definitiva del projecte.
- Al·legació número 10. RGE 202399900021566 de data 08.11.2023. No acceptar.

SEGON.- Publicar el contingut del present acord al Butlletí Oficial de les Illes Balears juntament amb el contingut normatiu del projecte de la Modificació puntual núm. 15. Fase A. de les Normes Subsidiàries de planejament del TM de Santa Eulària des Riu, així com en la web municipal el seu contingut complet.

TERCER.- Practiqui's notificació individualitzada als qui han formulat al·legacions de la part del contingut de l'informe emès en contestació a aquestes, que ha servit de base per a l'adopció del present acord.

QUART.- Remetre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i un altre al Consell Insular d'Eivissa juntament amb la certificació del present acord.

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, amb seu a Palma (Mallorca) en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la publicació del present anunci.

Tot això, sense perjudici que es pugui exercitar qualsevol altre recurs que es consideri pertinent.

En aplicació dels articles 70.2 i 70.ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local, i als efectes de l'establert en l'article 65.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, es procedeix a la publicació del contingut normatiu.

Santa Eulària des Riu, document signat digitalment (10 de juliol de 2024)

L'alcaldesa

Carmen Ferrer Torres





**MODIFICACIÓ PUNTUAL NOMBRE 15 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANTA EULÀRIA DES RIU. FASE A.
REORDENACIÓ DE L'ENTORN DE L'ACCÉS AL NUCLI DE SANTA EULÀRIA DES RIU DES DEL PONT VELL, AMB
ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PE-03SE I MODIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT DE LA UA-10SE.**

Introducció

1 La Fase A de la Modificació puntual número 15, d'ara endavant la MP 15A, de les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu, d'ara endavant les NS, té per objecte, en l'àmbit del sòl classificat com a sòl urbà en el nucli de Santa Eulària des Riu, dur a terme la redefinició d'una sèrie de determinacions de les NS mitjançant les quals s'ordenen els teixits urbà que conformen l'entrada a aquest nucli per la PM-810 i des de la zona del Pont Vell, que es concreten en:

- La redefinició de les alineacions del tram inicial del carrer Sant Jaume a fi de facultar una remodelació de les característiques de la secció viària que millori la qualitat urbana d'aquest accés al nucli.
- L'establiment de l'ordenació detallada dels terrenys que constitueixen l'àmbit del Pla especial de reforma interior PE-03SE, tal com va resultar concretat per la Modificació puntual número 10 de les NS que, segregant-ho d'aquest, ho va delimitar de manera confrontant amb l'àmbit del Pla especial de protecció del Puig de Missa PE-01SE.
- La modificació de l'ordenació detallada definida per les NS vigents per als terrenys que constitueixen l'àmbit de la unitat d'actuació en sòl urbà UA-10SE a fi de millorar la viabilitat i disminuir el seu impacte, amb subdivisió en dues d'aquesta, de forma ajustada a les diferents titularitats.

DOCUMENTACIÓ ESCRITA QUE ES MODIFICA

1 Fitxa modificada de la unitat d'actuació en sòl urbà UA-10SE, que se subdivideix en dues unitats d'actuació: UA-10aSE i UA-10bSE

10a. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-10aSE

a).- Situació, àmbit i objecte.

Se situa en terrenys confrontants amb el Riu i té per objecte l'obtenció de terrenys destinats a viari i espai lliure públic a fi de rematar adequadament la façana del nucli i solucionar el trànsit viari.

b).- Criteris d'ordenació.

S'haurà de redactar un Estudi de detall per a concreció de l'ordenació.

Les edificacions confrontants amb el carrer Sant Jaume únicament podran tenir PB+P1 a partir del nivell de la vorera d'aquest carrer. De resultar necessari per a la concreció de l'aprofitament, l'Estudi de detall podrà incrementar l'ocupació fins al 50 % en les parcel·les afectades per l'anterior limitació.

El tractament que s'atorgui als terrenys qualificats com EL-P haurà de mantenir l'ús i funcionalitat dels camins interiors de les finques afectades.

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 5.882 m²
Superfície mínima de viari (V): 3.074 m²
Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 8.956 m²

c2).- Usos lucratiu.

Superfície màxima zona extensiva plurifamiliar amb volumetria específica EP-VE: 4.748 m²
Superfície màxima d'espai lliure privat: 732 m²
Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 5.480 m²
Aprofitament màxim d'usos lucratiu:
Qualificació EP-VE: 3.238 m² de sostre.
Capacitat màxima 27 habitatges.

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 14.436 m²



e).- Sistema d'actuació: Compensació.

f).- Tipus d'actuació de transformació urbanística: Reordenació i/o compleció de la urbanització, resultant en tot cas exigibles les obligacions de cessió que de l'anterior qualificació d'actuacions de dotació de les contemplades en el Decret Llei 2/2012, de 17 de febrer, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, resultaven.

10b. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-10bSE

a).- Situació, àmbit i objecte.

Se situa en terrenys confrontants amb el Riu i té per objecte l'obtenció de terrenys destinats a viari i espai lliure públic a fi de rematar adequadament la façana del nucli i solucionar el trànsit viari.

b).- Criteris d'ordenació.

S'haurà de redactar un Estudi de detall per a concreció de l'ordenació.

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratius.

Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 240 m²
Superfície mínima de viari (V) i aparcament (AP): 849 m²
Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratius: 1.089 m²

c2).- Usos lucratius.

Superfície màxima zona extensiva plurifamiliar amb volumetria específica EP-VE: 3.889 m²
Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 3.889 m²
Aprofitament màxim d'usos lucratius:
Qualificació EP-VE: 4.461 m² de sostre.
Capacitat màxima 37 habitatges.

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 4.978 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació.

f).- Tipus d'actuació urbanística: Actuació aïllada.

2 Fitxa de la nova unitat d'actuació en sòl urbà UA-13SE

13. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-13SE

a).- Situació, àmbit i objecte.

Se situa en el centre de l'àmbit de l'antic PE-03SE i té per objecte obtenir d'una parcel·la destinada a espai lliure públic, aparcament subterrani i equipament municipal divers.

b).- Criteris d'ordenació. Haurà de redactar-se Estudi de detall per a ajust de les alineacions de la UA i ordenació dels volums en els terrenys qualificats com a CA SE-VE01.

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratius.

Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 1.761 m²
Superfície mínima de vial (V): 170 m²
Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratius: 1.931 m²

c2).- Usos lucratius.

Superfície màxima de zona unifamiliar extensiva CA SE-01: 383 m²



Superfície màxima de zona plurifamiliar intensiva CA SE-02: 755 m²
Superfície màxima de zona plurifamiliar amb volumetria específica CA SE-VE01: 1.711 m²
Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 2.849 m²
Aprofitament màxim d'usos lucratius:
Zona CA SE-01: 191,50 m²t i 1 habitatge
Zona CA SE-02: 1.104 m²t i 9 habitatges
Zona CA SE-VE01: 1.152,43 m²t i 10 habitatges. Tal sostre edificable podrà concretar-se en un únic edifici aïllat destinat a ús residencial plurifamiliar o en diversos edificis aïllats destinats a usos residencials unifamiliars o plurifamiliars, sempre que el nombre d'habitatges resultants sigui igual o inferior a les 10 fixades com a capacitat potencial màxima.

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 4.780 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació.

f).- Tipus d'actuació urbanística: Actuació aïllada.

3. Nou Annex IV de les NU.

ANNEX IV ORDENACIÓ DIRECTA DE L'ANTIC ÀMBIT DEL PE-03SE

Condicions generals

1 En tot allò no específicament definit en aquest Annex IV resultarà d'aplicable el determinat amb caràcter general per les Normes urbanístiques de les NS de Santa Eulària des Riu, d'ara endavant les NU.

2 La tipologia, condicions específiques, règim d'usos i condicions d'estètica i composició aplicables en l'àmbit, en tot el no específicament definit en aquest Annex seran:

- En les qualificacions CA SE-01 i CA SE-02, les definides per les NU en les Ordenances particulars de la zona Extensiva Residencial Unifamiliar i Plurifamiliar respectivament
- En la qualificació CA SE-03, les definides per les NU en les Ordenances particulars de la zona Extensiva Turística
- En la qualificació CA SE-VE01, les definides per les NU en les Ordenances particulars de la zona Extensiva Residencial Unifamiliar i Plurifamiliar segons el cas.
- En la qualificació EQ, les definides per les NU en les Ordenances particulars de la zona d'Equipament.
- Els espais lliures es regiran per les Condicions particulars dels espais lliures definides en les NU.

Condicions específiques de parcel·lació i edificació

01. Zona CA SE-01 Zona extensiva unifamiliar aïllada

a).- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- Parcel·la mínima (m²): 400
- Façana/fons mínims (m): 15/15

b).- Paràmetres d'edificació.

- Ocupació màxima planta soterrani: La resultant del compliment de les reculades obligatòries no podent disposar-se sota les zones enjardinades de parcel·la resultants de l'aplicació de l'article 6.2.05.
- Ocupació màxima (%): 30
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,5
- Volum màxim per edifici (m³): 1.500
- Altura màxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a fites (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03



c).- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges/m² solar segons l'article 5.1.07): 1/400 i 1/parcel·la. S'admet, amb un Estudi de detall previ de volums i justificatiu de la implantació en el terreny, disposar diversos habitatges en una única parcel·la complint, a més de l'índex d'intensitat d'ús de 1/400, la totalitat de la resta de paràmetres de la qualificació .

02. CA SE-02 Zona intensiva plurifamiliar

a).- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- Parcel·la mínima: 200
- Façana/fons mínims: 10/10

b).- Paràmetres d'edificació.

- Ocupació planta soterrani (%): 100, quan estiguin destinats a aparcament d'automòbils tipus turisme o instal·lacions pròpies de l'edificació.
- Ocupació resta de plantes: Àmbit de moviment 100% edificable definit en plànols.
- Altura màxima (m): 10 per a B+2P i 13 per a B+3P
- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: Segons plànols.
- Separació mínima a vies i ELP: Segons plànols.
- Separació mínima a fites: Segons plànols
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03

c).- Índex d'intensitat d'ús.

- Residencial (habitatges/m² superfície de solar edificable segons l'article 5.1.07): 1/40 per a B+2P i 1/30 per a B+3P.
- Turístic (places/m² solar): Exempt per a la modalitat d'hotel de ciutat o interior.

03. CA SE-03 Zona d'allotjament turístic

a).- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- Parcel·la mínima: L'existent
- Façana/fons mínims: Els existents

b).- Paràmetres d'edificació.

- Ocupació planta soterrani (%): 100, quan estiguin destinats a aparcament d'automòbils tipus turisme o instal·lacions pròpies de l'edificació.
- Ocupació: Àmbit de moviment 100% edificable definit en plànols.
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P.
- Separació mínima a vies i ELP: Segons plànols.
- Separació mínima a fites: Segons plànols
- Superfície mínima de jardins privats (%): Segons l'article 6.3.05
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 i 6.3.05

c).- Índex d'intensitat d'ús turístic (places/m² solar): 1/60, amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en l'article 6.3.05.

04. CA SE-VE01 Zona residencial extensiva unifamiliar i/o plurifamiliar amb volumetria específica.

a).- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- Parcel·la mínima (m²): L'existent
- Façana/fons mínims (m): Els existents

b).- Paràmetres d'edificació.

- Ocupació màxima (%): 35 %
- Edificabilitat màxima (m²/m²): Segons fitxa de la UA-13SE



- Volum màxim per edifici (m3): 4.000
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a ELP (m): Lliure
- Separació mínima a vies (m): 5 m
- Separació mínima a fites (m): 3 m
- Separació mínima entre edificis (m): 6 m
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03
- Ocupació màxima planta soterrani: Lliure

c).- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges/m2 solar segons l'article 5.1.07): Segons fitxa de la UA-13SE

Condicions específiques dels elements protegits

Fins a la seva inclusió i regulació en el Catàleg municipal de Patrimoni les tres edificacions hauran de mantenir la volumetria i característiques morfològiques actuals, devent qualsevol actuació en les mateixes comptar amb informe previ favorable de la Comissió municipal de Patrimoni.

4. Modificació dels articles 1.2.02 i 7.1.04

4.1 L'apartat 6 de l'article 1.2.02 quedarà com segueix:

6.- Plans especials definits per les NS

6.1.- Plans especials dels nuclis turístics del litoral: Es Figueral, Cala Llenya, Es Canar-Punta Arabí, Ca Na Martina-S'Argamassa-Cala Pada, Siesta-Muntanya Verdes-Buenavista, Valverde-Cala Llonga, Roca Llisa i Ses Torres-Can Pep Simó-Cap Martinet.

6.2.- Plans especials de protecció del Puig de Missa (PE-01SE), Mines de s'Argentera, Canal d'en Martí i aqüeducte de S'Argamassa.

6.3.- Els Plans especials de reforma interior prevists en el nucli de Jesús (PE-01J, PE-02J i PE-03J) i al de Santa Eulària (PE-02SE).

4.2 L'apartat 1 de l'article 7.1.04 queda com segueix:

1.- Es defineixen com a àmbits subjectes a la formulació de Pla especial de reforma interior:

- a).- Els terrenys del barri de Can Cirer, en el nucli de Jesús, inclosos en els àmbits delimitats com a PE-01J, PE-02J i PE-03J.
- b).- Els terrenys de la zona de sa Rota d'en Pere Cardona inclosos en l'àmbit del PE-02SE.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA MODIFICADA

En la documentació gràfica de les NS resulta substituït el plànol SEU-03. Classificació i qualificació del sòl, a escala 1/2000, de la documentació gràfica de les NS.

Annex plànol

