

Sección V. Anuncios

Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

1034

Nueva aprobación inicial de la Modificación de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal para establecer una nueva regulación de las piscinas

El Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, reunido en sesión ordinaria celebrada el día 01 de febrero de 2024, ha adoptado, entre otros, los siguientes acuerdos:

“**PRIMERO.-** Aprobar inicialmente la modificación de las normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eulària des Riu para establecer una nueva regulación de las piscinas en los términos siguientes:

1. Se modifica el segundo párrafo del artículo 5.1.04 de las NNUU. Tal párrafo que actualmente determina que:

Las piscinas no computarán como superficie ocupada de la parcela, aunque sí lo harán las construcciones en las que se ubiquen las instalaciones y maquinaria de éstas siempre que sobrepasen la rasante del terreno.

pasará a establecer que:

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

2. Se incorpora a las NNUU una nueva Disposición adicional 14 del siguiente tenor literal:

DISPOSICIÓN ADICIONAL 14

1. En los terrenos calificados como Casco Antiguo (CA), Zona Intensiva (I), Zona Extensiva Plurifamiliar (E-P) y Zona Extensiva Turística (E-T) tan sólo podrá autorizarse la construcción de una piscina por parcela, salvo en el caso de que se trate de viviendas pareadas en que podrá autorizarse la construcción de una piscina por vivienda.

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 y pareadas en todas las clases de suelo no podrán tener una lámina de agua cuya superficie sea mayor de 35 m² ni un volumen de agua que supere los 60 m³.

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.

SEGUNDO.- Someter a información pública, por un plazo de treinta días, la documentación referenciada en el apartado primero mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de las Illes Balears, en un periódico de los de mayor difusión en la isla y en la página web municipal.

Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo y se podrán deducir las alegaciones pertinentes.

TERCERO.- Solicitar informe a las administraciones o entes cuyas competencias pudieran verse afectadas por la presente modificación.

CUARTO.- Suspender el otorgamiento de toda clase de autorizaciones y licencias urbanísticas y la posibilidad de presentar comunicaciones previas en relación a la construcción de nuevas piscinas o ampliación de las existentes. No obstante, podrán autorizarse las solicitudes que cumplan con la nueva regulación y con el régimen vigente”.



La documentación podrá ser examinada en las dependencias municipales del Departamento de Urbanismo sitas en la calle Mariano Riquer Wallis nº 4, planta 3ª, Santa Eulària des Riu, de lunes a viernes en horario de 10:00 a 14:00 horas. Asimismo, estará a disposición de los interesados en el portal web de este Ayuntamiento <https://www.santaetulalia.net>.

(Firmado electrónicamente: 1 de febrero de 2024)

La Alcaldesa

Maria del Carmen Ferrer Torres



Diligencia que emite la Secretaria para hacer constar que la presente documentaci3n de la Modificaci3n de las Normas subsidiarias de planeamiento municipal para establecer una nueva regulaci3n de las piscinas, ha sido aprobado inicialmente en el Pleno del Ayuntamiento en fecha 1 de febrero de 2024.

Santa Eulària des Riu
La Secretaria,
Catalina Macías Planells

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NNSS DE SANTA EULÀRIA DES RIU
REGULACION DE LAS PISCINAS**

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU



SUMARIO

**TRÁMITE AMBIENTAL
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
ANEXOS**

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación:FDn\OpYM+H++7ktZcjr Fecha de firma: 05/02/2024
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de:17 página/s. Página 3 de 17.

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 Respecto de las modificaciones a que los apartados 1.3 y 1.4 se refieren, el número 3 del artículo 19 del TRLEAIB determina que cuando el órgano ambiental, a instancia motivada del órgano sustantivo, valore que son de escasa entidad, las podrá excluir del procedimiento de evaluación ambiental, con un informe técnico previo que concluya que no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente.

1.6 Por último, 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.

A tal efecto y como ya se ha señalado, en relación con las modificaciones de los planes el segundo párrafo del apartado 4.b) de dicho artículo determina que se considerará que conllevan un nuevo marco de proyectos cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de los permitidos en el plan que se modifica y, en todo caso, cuando suponga un incremento de la capacidad de población, residencial o turística, o habiliten la transformación urbanística de un suelo en situación rural.

2 Para la aclaración de los conceptos utilizados por la LEAIB 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 Eivissa.
- 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 Puntual de las NNSS de Santa Eulària des Riu relativa a la regulación de las piscinas tiene por objeto exclusivo establecer para las de titularidad privada una regulación adaptada a la actual situación de escasez hídrica estableciendo limitaciones para el número y dimensiones de las de nueva construcción y medidas de ahorro y restricciones en la utilización para su llenado de agua de la red municipal de abastecimiento.

Ninguna de las anteriores finalidades genera la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumenta las dimensiones o el impacto eventual de los actualmente permitidos, ni suponen un incremento de la capacidad de población, residencial o turística, ni habilitan la transformación urbanística de un suelo en situación rural, por lo que las determinaciones de la Modificación no alteran, en aplicación de lo dispuesto por el apartado 4.b) del artículo 12 del TRLAIB, el marco actualmente definido para los proyectos y, en consecuencia, no incurre en ninguno de los supuestos descritos en los apartados 1.1 al 1.4 anteriores y por tanto no está sujeta a evaluación ambiental estratégica.

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: FDnVOpYM+H++7ktZcjr Fecha de firma: 05/02/2024
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de: 17 página/s. Página 6 de 17.

MEMORIA

Introducción

Antecedentes

Propuesta

Determinaciones de obligada inclusión

Documentación y normativa sustituida

Introducción

1 La Modificación Puntual de las NNSS de Santa Eulària des Riu relativa a la regulación de las piscinas tiene por objeto exclusivo establecer para las de titularidad privada una regulación adaptada a la actual situación de escasez hídrica estableciendo limitaciones para el número y dimensiones de las de nueva construcción y medidas de ahorro y restricciones en la utilización para su llenado de agua de la red municipal de abastecimiento.

Antecedentes

2 La Constitución Española de 1978 establece en su artículo 45 la obligación para los poderes públicos de velar por la utilización racional de todos los recursos naturales.

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.

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

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

4 Teniendo en cuenta lo anterior, resulta alarmante el incremento de la demanda de construcción de nuevas piscinas en término municipal ya que según datos del departamento de obras, sólo en el período comprendido entre el 01.01.2022 y el 31.08.2023 se ha autorizado la construcción de alrededor de 180 piscinas, de ellas 136 en suelo urbano, habiéndose observado, en los proyectos autorizados y en los que se encuentran en curso de autorización relativos a edificios residenciales plurifamiliares, la creciente tendencia a instalar piscinas individuales en la terraza de cada una de las viviendas, además de una o varias piscinas comunitarias, por lo que, dada la situación de prealerta por sequía a que el apartado anterior hace referencia se estima que resultaría una imprudencia no poner freno a tal tendencia de forma inmediata.

5 Actualmente se encuentra en tramitación la Ordenanza municipal de gestión y uso sostenible del agua en el término municipal de Santa Eulària des Riu, aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación en fecha 24.02.2022 y en cuya modificación se está trabajando a la vista de las alegaciones presentadas durante la fase de exposición pública, así como de los informes emitidos por los distintos departamentos municipales.

En lo que a la regulación de las piscinas respecta, dicha Ordenanza contempla la obligación de la adopción de medidas de reducción de consumo y reutilización del agua tales como: reutilización del agua sobrante, instalación de contador independiente que permita controlar el volumen de agua aportada al vaso; incorporación de instalaciones necesarias para la aplicación de un tratamiento físico, químico y/o biológico continuados, recogida y reutilización del agua en las mismas condiciones sanitarias que las establecidas en la normativa específica, medios para el aprovechamiento del agua distintos del baño a fin de mantener el agua con una calidad adecuada a lo largo del tiempo; medidas de control en caso de necesidad de vaciado de la piscina; medidas todas estas a las que, además, habrá que introducir la limitación del uso del agua de la red municipal de abastecimiento para su llenado, contemplando las distintas alternativas posibles.

6 A nivel urbanístico, las NNSS vigentes regulan los requisitos para la autorización de piscinas particulares limitándose básicamente a establecer las condiciones de su ubicación, no existiendo norma o determinación alguna que limite o restrinja 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 computan a efectos del porcentaje máximo de ocupación de parcela, lo que fomenta que tales instalaciones sean de gran tamaño.

Propuesta

7 Por todo lo expuesto, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 49.3 del Plan Hidrológico de les Illes Balears se estima necesario introducir en el planeamiento municipal las medidas a que en los apartados anteriores se ha hecho mención a cuyo efecto se proponen las siguientes:

7.1 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 que actualmente determina que:

Las piscinas no computarán como superficie ocupada de la parcela, aunque sí lo harán las construcciones en las que se ubiquen las instalaciones y maquinaria de estas, siempre que sobrepasen la rasante del terreno.

pasará 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

7.2 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, incorporar a las NNUU una nueva Disposición adicional 14 del siguiente tenor literal:

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 m² ni un volumen de agua que supere los 60 m³.

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.

Determinaciones de obligada inclusión

8 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, la alteración de la ordenación que la Modificación propone, que se efectúa en el marco de la obligación de velar por la utilización racional de todos los recursos naturales que la Constitución impone, tiene por objetivo exclusivo fomentar un uso racional de los recursos hídricos fomentando una cultura de eficiencia en su utilización, finalidad que integra los intereses generales básicos cuya expresión se exige.

9 El artículo 22 del TRLS 2015 y, en su desarrollo, los artículos 38 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

contemplan, 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 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.

Dado que en este caso concreto la modificación del planeamiento no plantea actuaciones de transformación urbanística, ni tampoco actuaciones de nueva urbanización, de dotación y de renovación urbanas o edificatorias rehabilitadoras que supongan incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior, carece de sentido la incorporación de tales estudios.

10 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, tal y como antes se ha señalado reiterar que la Modificación se formula con el objetivo exclusivo de fomentar un uso racional de los recursos hídricos fomentando una cultura de eficiencia en su utilización, lo que justifica la oportunidad y conveniencia de su formulación con relación a los intereses públicos y privados concurrentes.

Modificaciones introducidas en el proyecto como consecuencia del trámite de participación pública.

11 Como consecuencia del trámite de participación pública y en la forma que se explicita en la correspondiente Memoria:

11.1 Se modifica el texto de la Disposición adicional 14 inicialmente propuesto, que quedará como sigue:

1 En los terrenos calificados como Casco Antiguo (CA), Zona Intensiva (I), Zona Extensiva Plurifamiliar (E-P) y Zona Extensiva Turística (E-T) tan sólo podrá autorizarse la construcción de una piscina por parcela, salvo en el caso de que se trate de viviendas pareadas en que podrá autorizarse la construcción de una piscina por vivienda.

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 **y pareadas** en todas las clases de suelo no podrán tener una lámina de agua cuya superficie sea mayor de 35 m² ni un volumen de agua que supere los 60 m³.

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.

11.2 Se modifica el texto inicialmente propuesto para el segundo párrafo del artículo 5.1.04 de las NNUU, que quedará como sigue:

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

Documentación y normativa sustituida

12 Como consecuencia de las determinaciones de esta Modificación y en la forma que se concreta en el Anejo 2:

- a. Se modifica el segundo párrafo del artículo 5.1.04 de las NNUU
- b. Se incorpora a las NNUU una nueva Disposición adicional 14

Santa Eulària des Riu, enero de 2024



jose bonilla villalonga.arquitecto

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: FDnVOpYM+H++7ktZcjr Fecha de firma: 05/02/2024
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de: 17 página/s. Página 11 de 17.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

1 En aplicación de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 55 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y resto de normativa concordante, el proyecto de la Modificación Puntual de las NNSS de Santa Eulària des Riu relativa a la regulación de las piscinas se sometió al trámite de información pública, por plazo de 30 días, mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu de fecha 26.09.2023, publicado en su sede electrónica en fecha 20.11.2023 y en los siguientes medios:

- a. Butlletí Oficial de les Illes Balears número 157 de fecha 18.11.2023.
- b. Diario de Ibiza de fecha 27.11.2023 y Periódico de Ibiza y Formentera de fecha 27.11.2023

2 Durante dicho trámite de información pública se presentaron dos alegaciones de las que se efectúa a continuación resumen, informe y propuesta de resolución:

2.1 Alegación número 01. RGE 20239999923946 de fecha 13.12.2023. Adrián Bedoya Mey

2.1.1 Resumen:

- a. La Modificación limita la construcción de piscinas a una unidad por parcela para la tipología extensiva plurifamiliar EP y dentro de esta las NNSS contemplan las calificaciones E-P1 y E-P2 ambas con parcela mínima de 400 m2 e intensidad de uso de 1/200 y un máximo de 2 viviendas por parcela.
- b. La tipología edificatoria resultante para ambas calificaciones urbanísticas será la de vivienda unifamiliar o bien, la de vivienda pareada, por lo que pese a la categorización como plurifamiliar estará destinada a un uso eminentemente unifamiliar, al no compartirse en la práctica las zonas comunes que serán de usos privativo de cada vivienda y familia, cosa que no sucede en el resto de las calificaciones EP.
- c. Por ello sería lógico que cada unidad familiar pudiera disponer de un vaso de piscina propio a cuyo efecto solicita que se autorice un vaso de piscina por vivienda para la tipología plurifamiliar pareada, es de decir, para las calificaciones EP-1 Y EP-2.

2.1.2 Informe: Efectivamente en ambas calificaciones los espacios libres de parcela tienen con carácter general un uso privativo asimilable al de la tipología unifamiliar aislada por lo que no existe inconveniente alguno en acceder a lo solicitado.

2.1.3 Propuesta: Aceptar, modificando a tal efecto el texto de la Disposición adicional 14 propuesto, que quedará como sigue:

1 En los terrenos calificados como Casco Antiguo (CA), Zona Intensiva (I), Zona Extensiva Plurifamiliar (E-P) y Zona Extensiva Turística (E-T) tan sólo podrá autorizarse la construcción de una piscina por parcela, salvo en el caso de que se trate de viviendas pareadas en que podrá autorizarse la construcción de una piscina por vivienda.

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 y pareadas en todas las clases de suelo no podrán tener una lámina de agua cuya superficie sea mayor de 35 m2 ni un volumen de agua que supere los 60 m3.

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.

2.2 Alegación número 02. RGE 20239999924871 de fecha 29.12.2023. Carmen Navas Parejo en nombre del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares

2.2.1 Resumen:

- a. La modificación del segundo párrafo del artículo 5.1.04 de las NNUU que se propone determina que las instalaciones y maquinaria de estas que sobrepasen la rasante del terreno computarán como superficie ocupada de la parcela.

b. Entiende que lo que se pretende es no computar a tales efectos las instalaciones que queden soterradas por lo que propone que se sustituya la referencia a la rasante del terreno, que entiende susceptible de interpretación, por la referencia a la cota del terreno modificado o la rasante del terreno modificado, que estima menos ambigua.

2.2.2 Informe:

a. No existe inconveniente alguno en acceder a lo solicitado, si bien el concepto de terreno modificado no está contemplado en las NNSS que lo sustituye por el de terreno final definido por la Instrucción 1 del Anejo II del PTI de Eivissa.

2.2.3 Propuesta: Aceptar, modificando a tal efecto la redacción del segundo párrafo del artículo 5.1.04 de las NNUU, que quedará como sigue:

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

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: FDnVOpYM+H++7ktZcjr Fecha de firma: 05/02/2024
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de: 17 página/s. Página 14 de 17.

ANEJO 1. RESUMEN EJECUCTIVO

1 El artículo 25.3 del TRLS 2015 y, en su desarrollo, el artículo 12 de la LUIB establece que, en los procedimientos de aprobación, o de alteración, de los instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y 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 El ámbito en que la ordenación propuesta altera la vigente es la totalidad del término municipal al tratarse de la modificación e incorporación de normativa de carácter general.

2.2 El alcance de la Modificación se concreta en establecer para las piscinas de titularidad privada una regulación adaptada a la actual situación de escasez hídrica estableciendo limitaciones para el número y dimensiones de las de nueva construcción y medidas de ahorro y restricciones en la utilización para el llenado de tal tipo de instalaciones mediante el agua de la red municipal de abastecimiento.

2.3 Como consecuencia de la formulación y tramitación de la Modificación no se suspende la ordenación ni los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística en ningún ámbito.

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: FDnVOpYM+H++7ktZcjr Fecha de firma: 05/02/2024
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de: 17 página/s. Página 16 de 17.

ANEJO 2. DOCUMENTACIÓN ESCRITA

1 Se modifica el segundo párrafo del artículo 5.1.04 de las NNUU. Tal párrafo que actualmente determina que:

Las piscinas no computarán como superficie ocupada de la parcela, aunque sí lo harán las construcciones en las que se ubiquen las instalaciones y maquinaria de estas, siempre que sobrepasen la rasante del terreno.

pasará 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 final, computarán como superficie ocupada de la parcela

2 Se incorpora a las NNUU una nueva Disposición adicional 14 del siguiente tenor literal:

DISPOSICIÓN ADICIONAL 14

1 En los terrenos calificados como Casco Antiguo (CA), Zona Intensiva (I), Zona Extensiva Plurifamiliar (E-P) y Zona Extensiva Turística (E-T) tan sólo podrá autorizarse la construcción de una piscina por parcela, salvo en el caso de que se trate de viviendas pareadas en que podrá autorizarse la construcción de una piscina por vivienda.

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 y pareadas en todas las clases de suelo no podrán tener una lámina de agua cuya superficie sea mayor de 35 m² ni un volumen de agua que supere los 60 m³.

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.