

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

7101

Aprobación definitiva de la modificación puntual número 15 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu. Fase A. Reordenación del entorno del acceso al núcleo de Santa Eulària des Riu desde el Pont Vell, con ordenación del ámbito del PE-03SE y modificación de la ordenación del ámbito de la UA-10SE

Por acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de junio de 2024, ha sido aprobada definitivamente la Modificación puntual número 15 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del TM de Santa Eulària des Riu. Fase A. Reordenación del entorno del acceso al núcleo de Santa Eulària des Riu desde el Pont Vell, con ordenación del ámbito del PE-03SE y modificación de la ordenación del ámbito de la UA.10SE, siendo el contenido del mismo el siguiente:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la “Modificación puntual nº 15 de las NNSS Santa Eulària des Riu. Fase A. Reordenación del entorno del acceso al núcleo de Santa Eulària des Riu desde el Pont Vell, con ordenación del ámbito del PE-03SE y modificación de la ordenación del ámbito de la UA-10SE, redactada por el arquitecto D. José Bonilla Villalonga, junto con el Documento Ambiental Estratégico, firmado por el Sr. Bartolomé Planas Mari, de DUNA Consultores, con resolución de las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública en el sentido que se desprende del informe emitido sobre las mismas en el apartado de Participación pública del proyecto, que esta Corporación asume plenamente como motivación de esta resolución en cuanto a su estimación y desestimación, conforme al siguiente detalle:

- Alegación número 02. RGE 202300017072 de fecha 13.09.2023. No aceptar.
- Alegación número 05. RGE 202399900017978 de fecha 22.09.2023. No aceptar.
- Alegación número 06. RGE 202399900018285 de fecha 26.09.2023. No aceptar.
- Alegación número 09. RGE 202399900020512 de fecha 27.10.2023. Aceptar parcialmente en los términos que resultan del informe emitido y en la forma que se concreta en la documentación escrita sometida a la aprobación definitiva del proyecto.
- Alegación número 10. RGE 202399900021566 de fecha 08.11.2023. No aceptar.

SEGUNDO.- Publicar el contenido del presente acuerdo en el Boletín Oficial de les Illes Balears junto con el contenido normativo del proyecto de la Modificación puntual nº 15. Fase A. de las Normas Subsidiarias de planeamiento del T.M. de Santa Eulària des Riu, así como en la web municipal su contenido completo.

TERCERO.- Practíquese notificación individualizada a quienes han formulado alegaciones de la parte del contenido del informe emitido en contestación a las mismas, que ha servido de base para la adopción del presente acuerdo.

CUARTO.- Remitir un ejemplar diligenciado al Archivo de Urbanismo de les Illes Balears y otro al Consell Insular d'Eivissa junto con certificación del presente acuerdo.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, con sede en Palma (Mallorca) en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio.

Todo ello, sin perjuicio que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se considere pertinente.

En aplicación de los artículos 70.2 y 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y a los efectos del establecido en el artículo 65.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, se procede a la publicación de su contenido normativo.

Santa Eulària des Riu, documento firmado digitalmente (10 de julio de 2024)

La alcaldesa
Carmen Ferrer Torres





MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 15 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANTA EULÀRIA DES RIU. FASE A. REORDENACIÓN DEL ENTORNO DEL ACCESO AL NÚCLEO DE SANTA EULÀRIA DES RIU DESDE EL PONT VELL, CON ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DEL PE-03SE Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UA-10SE.

Introducción

1 La Fase A de la Modificación puntual número 15, en adelante la MP 15A, de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, en adelante las NNSS, tiene por objeto, en el ámbito del suelo clasificado como suelo urbano en el núcleo de Santa Eulària des Riu, llevar a cabo la redefinición de una serie de determinaciones de las NNSS mediante las que se ordenan los tejidos urbano que conforman la entrada a dicho núcleo por la PM -810 y desde la zona del Pont Vell, que se concretan en:

- a. La redefinición de las alineaciones del tramo inicial de la calle San Jaime a fin de facultar una remodelación de las características de su sección viaria que mejore la calidad urbana de este acceso al núcleo.
- b. El establecimiento de la ordenación detallada de los terrenos que constituyen el ámbito del Plan especial de reforma interior PE-03SE, tal y como resultó concretado por la Modificación puntual número 10 de las NNSS que, segregándolo del mismo, lo delimitó de modo colindante con el ámbito del Plan especial de protección del Puig de Missa PE-01SE.
- c. La modificación de la ordenación detallada definida por las NNSS vigentes para los terrenos que constituyen el ámbito de la unidad de actuación en suelo urbano UA-10SE a fin de mejorar su viabilidad y disminuir su impacto, con subdivisión en dos de la misma, de forma ajustada a las distintas titularidades.

DOCUMENTACIÓN ESCRITA QUE SE MODIFICA

1 Ficha modificada de la unidad de actuación en suelo urbano UA-10SE, que se subdivide en dos unidades de actuación: UA-10aSE y UA-10bSE

10a. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-10aSE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en terrenos colindantes con el Riu y tiene por objeto la obtención de terrenos destinados a viario y espacio libre público a fin de rematar adecuadamente la fachada del núcleo y solucionar el tráfico viario.

b).- Criterios de ordenación.

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

Las edificaciones colindantes con la calle Sant Jaume únicamente podrán tener PB+P1 a partir del nivel de la acera de dicha calle. De resultar necesario para la concreción del aprovechamiento, el Estudio de detalle podrá incrementar la ocupación hasta el 50 % en las parcelas afectadas por la anterior limitación.

El tratamiento que se otorgue a los terrenos calificados como EL-P deberá de mantener el uso y funcionalidad de los caminos interiores de las fincas afectadas.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 5.882 m²
Superficie mínima de viario (V): 3.074 m²
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 8.956 m²

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima zona extensiva plurifamiliar con volumetría específica EP-VE: 4.748 m²
Superficie máxima de espacio libre privado: 732 m²
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 5.480 m²
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:
Calificación EP-VE: 3.238 m² de techo.
Capacidad máxima 27 viviendas.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 14.436 m²



e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación y/o compleción de la urbanización, resultando en todo caso exigibles las obligaciones de cesión que de la anterior calificación de actuaciones de dotación de las contempladas en el Decreto Ley 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, resultaban.

10b. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-10bSE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en terrenos colindantes con el Riu y tiene por objeto la obtención de terrenos destinados a viario y espacio libre público a fin de rematar adecuadamente la fachada del núcleo y solucionar el tráfico viario.

b).- Criterios de ordenación.

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

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 240 m²
Superficie mínima de viario (V) y aparcamiento (AP): 849 m²
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.089 m²

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima zona extensiva plurifamiliar con volumetría específica EP-VE: 3.889 m²
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 3.889 m²
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:
Calificación EP-VE: 4.461 m² de techo.
Capacidad máxima 37 viviendas.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 4.978 m²

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación urbanística: Actuación aislada.

2 Ficha de la nueva unidad de actuación en suelo urbano UA-13SE

13. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-13SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el centro del ámbito del antiguo PE-03SE y tiene por objeto la obtención de una parcela destinada a espacio libre público, aparcamiento subterráneo y equipamiento municipal diverso.

b).- Criterios de ordenación. Deberá redactarse Estudio de detalle para ajuste de las alineaciones de la UA y ordenación de los volúmenes en los terrenos calificados como CA SE-VE01.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.761 m²
Superficie mínima de vial (V): 170 m²
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.931 m²





c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona unifamiliar extensiva CA SE-01: 383 m2

Superficie máxima de zona plurifamiliar intensiva CA SE-02: 755 m2

Superficie máxima de zona plurifamiliar con volumetría específica CA SE-VE01: 1.711 m2

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.849 m2

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Zona CA SE-01: 191,50 m2t y 1 vivienda

Zona CA SE-02: 1.104 m2t y 9 viviendas

Zona CA SE-VE01: 1.152,43 m2t y 10 viviendas. Tal techo edificable podrá concretarse en un único edificio aislado destinado a uso residencial plurifamiliar o en varios edificios aislados destinados a usos residenciales unifamiliares o plurifamiliares, siempre que el número de viviendas resultantes sea igual o inferior a las 10 fijadas como capacidad potencial máxima.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 4.780 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación urbanística: Actuación aislada.

3. Nuevo Anexo IV de las NNUU.

ANEXO IV **ORDENACIÓN DIRECTA DEL ANTIGUO ÁMBITO DEL PE-03SE**

Condiciones generales

1 En todo lo no específicamente definido en este Anexo IV resultará de aplicación lo determinado con carácter general por las Normas urbanísticas de las NNSS de Santa Eulària des Riu, en adelante las NNUU.

2 La tipología, condiciones específicas, régimen de usos y condiciones de estética y composición aplicables en el ámbito, en todo lo no específicamente definido en este Anexo serán:

- En las calificaciones CA SE-01 y CA SE-02, las definidas por las NNUU en las Ordenanzas particulares de la zona Extensiva Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar respectivamente
- En la calificación CA SE-03, las definidas por las NNUU en las Ordenanzas particulares de la zona Extensiva Turística
- En la calificación CA SE-VE01, las definidas por las NNUU en las Ordenanzas particulares de la zona Extensiva Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar según el caso.
- En la calificación EQ, las definidas por las NNUU en las Ordenanzas particulares de la zona de Equipamiento.
- Los espacios libres se regirán por las Condiciones particulares de los espacios libres definidas en las NNUU.

Condiciones específicas de parcelación y edificación

01. Zona CA SE-01 Zona extensiva unifamiliar aislada

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 400
- Fachada/fondo mínimos (m): 15/15

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05.
- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,5
- Volumen máximo por edificio (m3): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5





- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/400 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/400, la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

02. CA SE-02 Zona intensiva plurifamiliar

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima: 200
- Fachada/fondo mínimos: 10/10

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación planta sótano (%): 100, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación resto de plantas: Ámbito de movimiento 100% edificable definido en planos.
- Altura máxima (m): 10 para B+2P y 13 para B+3P
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: Según planos.
- Separación mínima a vías y ELP: Según planos.
- Separación mínima a linderos: Según planos
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso.

- Residencial (viviendas/m2 superficie de solar edificable según el artículo 5.1.07): 1/40 para B+2P y 1/30 para B+3P.
- Turístico (plazas/m2 solar): Exento para la modalidad de hotel de ciudad o de interior.

03. CA SE-03 Zona de alojamiento turístico

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima: La existente
- Fachada/fondo mínimos: Los existentes

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación planta sótano (%): 100, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación: Ámbito de movimiento 100% edificable definido en planos.
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P.
- Separación mínima a vías y ELP: Según planos.
- Separación mínima a linderos: Según planos
- Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.3.05
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05

c).- Índice de intensidad de uso turístico (plazas/m2 solar): 1/60, con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en el artículo 6.3.05.

04. CA SE-VE01 Zona residencial extensiva unifamiliar y/o plurifamiliar con volumetría específica.

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): La existente
- Fachada/fondo mínimos (m): Los existentes

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 35 %
- Edificabilidad máxima (m2/m2): Según ficha de la UA-13SE
- Volumen máximo por edificio (m3): 4.000
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a ELP (m): Libre
- Separación mínima a vías (m): 5 m
- Separación mínima a linderos (m): 3 m
- Separación mínima entre edificios (m): 6 m
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03
- Ocupación máxima planta sótano: Libre

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): Según ficha de la UA-13SE

Condiciones específicas de los elementos protegidos

Hasta su inclusión y regulación en el Catálogo municipal de Patrimonio las tres edificaciones deberán de mantener la volumetría y características morfológicas actuales, debiendo cualquier actuación en las mismas contar con informe previo favorable de la Comisión municipal de Patrimonio.

4. Modificación de los artículos 1.2.02 y 7.1.04

4.1 El apartado 6 del artículo 1.2.02 quedará como sigue:

6.- Planes especiales definidos por las NNSS

6.1.- Planes especiales de los núcleos turísticos del litoral: Es Figueral, Cala Llenya, Es Canar-Punta Arabí, Ca Na Martina-S'Argamassa-Cala Pada, Siesta-Montañas Verdes-Buenavista, Valverde-Cala Llonga, Roca Llisa y Ses Torres-Can Pep Simó-Cap Martinet.

6.2.- Planes especiales de protección del Puig de Missa (PE-01SE), Minas de s'Argentera, Canal d'en Martí y acueducto de S'Argamassa.

6.3.- Los Planes especiales de reforma interior previstos en el núcleo de Jesús (PE-01J, PE-02J y PE-03J) y en el de Santa Eulària (PE-02SE).

4.2 El apartado 1 del artículo 7.1.04 quedará como sigue:

1.- Se definen como ámbitos sujetos a la formulación de Plan especial de reforma interior:

- a).- Los terrenos del barrio de Can Cirer, en el núcleo de Jesús, incluidos en los ámbitos delimitados como PE-01J, PE-02J y PE-03J.
- b).- Los terrenos de la zona de sa Rota d'en Pere Cardona incluidos en el ámbito del PE-02SE.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA

En la documentación gráfica de las NNSS resulta sustituido el plano SEU-03. Clasificación y calificación del suelo, a escala 1/2000, de la documentación gráfica de las NNSS.

Anexo plano

