



Consell d'Eivissa

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR que, la presente documentación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Eivissa, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico-Artístico (CIOTUPHA) de 13 de julio de 2023 y que incorpora las prescripciones acordadas.

# REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

## DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

### JULIO 2023

## NORMAS URBANÍSTICAS

### TABLA DE CONTENIDO

<b>PRIMERA PARTE: RÉGIMEN GENERAL Y TRAMITACIÓN .....</b>	<b>7</b>
<b>SECCIÓN 1<sup>a</sup>. DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>8</b>
Artículo 1. NATURALEZA, VIGENCIA Y CAUSAS DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL .....	8
Artículo 2. ÓRGANOS ACTUANTES.....	8
Artículo 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....	8
Artículo 4. INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL. FECHA DE REFERENCIA.....	9
Artículo 5. CONSULTA DIRECTA DEL PLANEAMIENTO .....	10
Artículo 6. CONSULTA URBANÍSTICA .....	10
<b>SECCIÓN 2<sup>a</sup>. DE LAS LICENCIAS .....</b>	<b>12</b>
Artículo 7. ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA .....	12
Artículo 8. ACTOS SUJETOS A COMUNICACIÓN PREVIA DE OBRAS .....	13
Artículo 9. CONTENIDO DE LICENCIA.....	14
Artículo 10. PLAZOS Y PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS	15
Artículo 11. SUSPENSIÓN DEL CÓMPUTO DE LOS PLAZOS.....	16
Artículo 12. DEFICIENCIAS ENMENDABLES Y NO ENMENDABLES .....	17
Artículo 13. PRÓRROGA Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS .....	17
Artículo 14. CONDICIONES PREVIAS AL INICIO DE LAS OBRAS: PROYECTO DE EJECUCIÓN Y SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES .....	18
Artículo 15. RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD AUTORIZADA	18
Artículo 16. TRANSMISIBILIDAD DE LICENCIAS .....	18
Artículo 17. CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE LICENCIA .....	19

Artículo 18.	REQUISITOS DEL PROYECTO TÉCNICO .....	19
Artículo 19.	DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE ACTUACIONES SOMETIDAS A LICENCIA URBANÍSTICA .....	20
Artículo 20.	DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE DERRIBO.....	22
Artículo 21.	DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACIÓN Y SEGREGACIÓN .....	23
Artículo 22.	DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	23
Artículo 23.	DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA PARA MOVIMIENTO DE TIERRAS	24
Artículo 24.	CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CAMBIO DEL USO.....	25
Artículo 25.	DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR CON LA COMUNICACIÓN PREVIA DE OBRAS PARA LA INSTALACIÓN DE GRÚAS TORRE.....	26
Artículo 26.	DOCUMENTACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE LA SOLICITUD DEL PERMISO DE INSTALACIÓN	27
Artículo 27.	OBRAS AUXILIARES DE LA CONSTRUCCIÓN .....	27
Artículo 28.	PAGO DE DERECHOS .....	28
Artículo 29.	NOTIFICACIÓN .....	28
Artículo 30.	EJEMPLAR EN LAS OBRAS Y CARTEL .....	28
Artículo 31.	DIRECCIÓN FACULTATIVA Y EMPRESA RESPONSABLE .....	29
Artículo 32.	COMPROBACIÓN Y VIGILANCIA .....	29
Artículo 33.	SUSPENSIÓN DE OBRAS Y/O INSTALACIONES POR FALTA DE SEGURIDAD O POR MOLESTIAS .....	30
Artículo 34.	OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y/O PERMISO DE INSTALACIÓN CUANDO SE ACABEN LAS OBRAS Y/O INSTALACIONES .....	30
Artículo 35.	INSPECCIÓN FINAL .....	30
Artículo 36.	DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS Y CANCELACIÓN DE GARANTIAS O AVALES ..	31
Artículo 37.	REPARACIÓN DE DAÑOS .....	31
Artículo 38.	ABANDONO O PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS .....	31
<b>SEGUNDA PARTE:</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN.....</b>	<b>32</b>
<b>SECCIÓN 3<sup>a</sup>.</b>	<b>REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>33</b>
Artículo 39.	TIPIFICACIÓN DE LOS USOS.....	33
Artículo 40.	GRUPOS DE USOS .....	34
Artículo 41.	CLASES DE USOS .....	34
Artículo 42.	USOS GENERALES.....	35
Artículo 43.	USO GLOBAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (I).....	35
Artículo 44.	USO GLOBAL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (II) .....	35
Artículo 45.	USO GLOBAL RURAL O PRIMARIO (III).....	36
Artículo 46.	USO GLOBAL INDUSTRIAL O SECUNDARIO (IV) .....	36
Artículo 47.	USO GLOBAL DE SERVICIOS O TERCIARIO (V) .....	37
Artículo 48.	USO GLOBAL DE EQUIPAMIENTOS (VI) .....	37
Artículo 49.	USO GLOBAL DE COMUNICACIONES Y INFRAESTRUCTURAS (VII).....	39
Artículo 50.	USO DE ESPACIOS LIBRES (VIII) .....	39
Artículo 51.	RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN SUELO URBANO .....	40
Artículo 52.	GRADO SEGÚN TAMAÑO .....	40
Artículo 53.	GRADO SEGÚN SITUACIÓN .....	40
Artículo 54.	USOS EN PLANTAS SÓTANO O SEMISÓTANO.....	41
Artículo 55.	AUTORIZACIÓN DEL USO TURÍSTICO.....	41

<b>SECCIÓN 4ª.</b>	<b>NORMAS DE HIGIENE Y HABITABILIDAD, Y ADAPTACIÓN AMBIENTAL .....</b>	<b>43</b>
Artículo 56.	CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD.....	43
Artículo 57.	EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES .....	43
Artículo 58.	AISLAMIENTO ACÚSTICO DE LAS EDIFICACIONES.....	44
Artículo 59.	SUMINISTRO DE AGUA Y TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES	45
Artículo 60.	RECICLAJE DE ESCOMBROS Y OCUPACIÓN PROVISIONAL DE SUELOS .....	45
Artículo 61.	CONDICIONES DE ADAPTACIÓN MEDIOAMBIENTAL .....	46
<b>SECCIÓN 5ª.</b>	<b>RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES Y DEBERES DE CONSERVACIÓN 48</b>	
Artículo 62.	EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN .....	48
Artículo 63.	EDIFICIOS EXISTENTES EN SITUACIÓN DE INADECUACIÓN.....	49
Artículo 64.	EDIFICIOS DE VIVIENDAS EXISTENTES EN EL MEDIO RURAL .....	50
Artículo 65.	CONSTRUCCIONES RÚSTICAS TRADICIONALES EXISTENTES EN EL MEDIO RURAL	51
Artículo 66.	CONTENIDO GENÉRICO DE LOS DEBERES DE EDIFICACIÓN Y CONSERVACIÓN. ÓRDENES DE EJECUCIÓN .....	51
Artículo 67.	REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIÓN FORZOSA. RUINA INMINENTE	52
<b>SECCIÓN 6ª.</b>	<b>NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO .....</b>	<b>54</b>
Artículo 68.	ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ALCANCE DE LAS NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO MUNICIPAL.....	54
Artículo 69.	RÉGIMEN ESPECIAL PARA OBRAS DE DEMOLICIÓN O EXCAVACIÓN EN ELEMENTOS CATALOGADOS Y EN EL CENTRO HISTÓRICO .....	55
Artículo 70.	DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS PARA LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS EN ELEMENTOS CATALOGADOS Y EN EL CENTRO HISTÓRICO .....	55
Artículo 71.	RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LAS LICENCIAS CON DICTAMEN PRECEPTIVO DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO .....	56
Artículo 72.	LIMITACIONES AL DISEÑO DE LOS LOCALES COMERCIALES.....	56
Artículo 73.	CONDICIONES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL VIARIO Y LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN EL CENTRO HISTÓRICO Y ELEMENTOS CATALOGADOS ...	58
Artículo 74.	DEBER DE PROTECCIÓN GENÉRICA DEL PATRIMONIO HISTÓRICO. ÁREAS ARQUEOLÓGICAS .....	59
Artículo 75.	OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO Y PROTEGIDO .....	59
Artículo 76.	OBLIGACIONES Y AYUDAS ECONÓMICAS EN LA CONSERVACIÓN.....	60
Artículo 77.	NORMAS GENERALES DE INTERVENCIÓN EN LOS BIENES CATALOGADOS Y EN SU ENTORNO INMEDIATO .....	60
Artículo 78.	DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA EL ENTORNO DE LOS ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL Y NATURAL .....	61
Artículo 79.	FICHA PARTICULARIZADA.....	62
Artículo 80.	REGULACIÓN DEL NIVEL DE PROTECCIÓN “A” .....	63
Artículo 81.	REGULACIÓN DEL NIVEL DE PROTECCIÓN “B” .....	64
Artículo 82.	REGULACIÓN DEL NIVEL DE PROTECCIÓN “C” .....	65
Artículo 83.	REGULACIÓN DEL NIVEL DE PROTECCIÓN “D” .....	66
Artículo 84.	REGULACIÓN DEL NIVEL DE PROTECCIÓN “E” .....	67
Artículo 85.	REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO MUNICIPAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	67
Artículo 86.	RESUMEN DE TIPOS DE OBRAS Y CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS.....	67
Artículo 87.	FUNCIONES DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DEL PATRIMONIO .....	69

<b>SECCIÓN 7<sup>a</sup>.</b>	<b>NORMAS COMUNES A TODAS LAS CLASES DE SUELO .....</b>	<b>71</b>
Artículo 88.	CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS .....	71
Artículo 89.	EDIFICACIONES EN PARCELAS QUE TENGAN MÁS DE UNA CALIFICACIÓN ..	71
Artículo 90.	CÓMPUTO DE SUPERFICIES EDIFICABLES .....	71
Artículo 91.	MEDICIÓN DE LA ALTURA .....	72
Artículo 92.	ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO .....	72
Artículo 93.	CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.....	73
Artículo 94.	INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES.....	74
Artículo 95.	ELEMENTOS SALIENTES DE LA FACHADA SOBRE LA VÍA PÚBLICA.....	75
Artículo 96.	CONSERVACIÓN DEL ARBOLADO.....	76
Artículo 97.	PROHIBICIÓN DE TENDIDOS AÉREOS.....	76
Artículo 98.	SERVIDUMBRES CAUSADAS POR REDES DE SERVICIOS, CARRETERAS, POZOS E INCENDIOS .....	77
Artículo 99.	SERVIDUMBRES CAUSADAS POR EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.....	78
Artículo 100.	SERVIDUMBRES CAUSADAS POR EL AEROPUERTO .....	79
Artículo 101.	EDIFICACIONES Y USOS PRÓXIMOS AL MAR.....	81
Artículo 102.	LIMITACIONES EN LA PUBLICIDAD EXTERIOR .....	82
Artículo 103.	CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN.....	83
Artículo 104.	EXENCIÓN EXCEPCIONAL DEL CUMPLIMIENTO DE ALGUNOS PARÁMETROS	84
<b>SECCIÓN 8<sup>a</sup>.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUELO RÚSTICO (SR) .....</b>	<b>86</b>
Artículo 105.	CRITERIOS GENERALES DE LAS ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO.....	86
Artículo 106.	APROVECHAMIENTOS ATÍPICOS EN EL SUELO RÚSTICO Y REGLA PROPORCIONAL .....	86
Artículo 107.	PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO .....	86
Artículo 108.	CAMINOS EN SUELO RÚSTICO .....	87
Artículo 109.	VALLADO DE FINCAS RÚSTICAS .....	88
Artículo 110.	CONSTRUCCIONES QUE GUARDAN RELACIÓN CON LA NATURALEZA RÚSTICA DE LAS FINCAS .....	88
Artículo 111.	CRITERIOS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL O ESTÉTICA DE LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO .....	90
Artículo 112.	ESTABLECIMIENTOS DE USO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO .....	91
Artículo 113.	ESTUDIO DE IMPACTO PAISAJÍSTICO .....	92
<b>SECCIÓN 9<sup>a</sup>.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUELO URBANO (SU) .....</b>	<b>93</b>
Artículo 114.	TIPOS DE SUELO URBANO SEGÚN SU NIVEL DE URBANIZACIÓN.....	93
Artículo 115.	UNIDADES O POLÍGONOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO .....	94
Artículo 116.	EDIFICACIONES EN PARCELAS QUE INCUMPLAN LA CONDICIÓN DE SOLAR	94
Artículo 117.	EDIFICACIONES EN PARCELAS QUE INCUMPLAN REQUISITOS DE SUPERFICIE O ANCHURA MÍNIMA .....	95
Artículo 118.	SEPARACIONES O RETRANQUEOS A LINDEROS. TRATAMIENTO DEL ESPACIO LIBRE DE PARCELA .....	96
Artículo 119.	REORDENACIÓN DE VOLÚMENES. ESTUDIOS DE DETALLE .....	96
Artículo 120.	VALLADO DE PARCELAS URBANAS .....	97
Artículo 121.	OBLIGATORIEDAD DE RESERVA DE APARCAMIENTOS .....	98
Artículo 122.	DISEÑO OBLIGATORIO DE APARCAMIENTOS .....	99
Artículo 123.	OTRAS CONDICIONES DE LA RESERVA OBLIGATORIA DE APARCAMIENTO	100
<b>SECCIÓN 10<sup>a</sup>.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUELO URBANIZABLE .....</b>	<b>102</b>
Artículo 124.	DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE	102

Artículo 125.	DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE .....	102
Artículo 126.	FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO PARCIAL .....	102
Artículo 127.	USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS EN SUELO URBANIZABLE.....	103
Artículo 128.	FORMACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES .....	103
Artículo 129.	AVANCE DE LOS PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PARTICULAR.....	103
Artículo 130.	CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS PLANES PARCIALES.....	104
Artículo 131.	CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DISEÑO DE LOS PLANES PARCIALES.....	105
Artículo 132.	RESERVAS MÍNIMAS GRATUITAS .....	106
Artículo 133.	AJUSTE DE LA ZONIFICACIÓN.....	107
Artículo 134.	EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE.....	107
<b>SECCIÓN 11<sup>a</sup>.</b>	<b>RÈGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....</b>	<b>108</b>
Artículo 135.	REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES .....	108
Artículo 136.	DESARROLLO Y OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES .....	108
Artículo 137.	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES .....	108
Artículo 138.	SERVIDUMBRES CAUSADAS POR LOS SISTEMAS GENERALES DE TRANSPORTE	109
Artículo 139.	CALIFICACIÓN DEL SUELO INCLUIDO EN FRANJAS DE RESERVA PARA LA RED DE CARRETERAS DE SISTEMA GENERAL .....	109
Artículo 140.	RED DE CAMINOS E ITINERARIOS DE INTERÉS GENERAL.....	109
<b>TERCERA PARTE:</b>	<b>ORDENANZAS PARTICULARES DE USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>110</b>
<b>SECCIÓN 12<sup>a</sup>.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO</b>	
	<b>111</b>	
Artículo 141.	SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE ALTO NIVEL DE PROTECCIÓN (SRP-AANP)	111
Artículo 142.	SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE ESPECIAL INTERÉS (SRP-ANEI Y SRP-EI)	112
Artículo 143.	SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (SRP-APT)..	114
Artículo 144.	SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE PREVENCIÓN DE RIESGOS (SRP-APR)....	114
Artículo 145.	SUELO RÚSTICO COMÚN - ÁREA DE TRANSICIÓN (SRC-AT) .....	115
Artículo 146.	ÁREA DE PROTECCIÓN POSTERIOR DE LAS ZONAS TURÍSTICAS.....	116
Artículo 147.	CANTERAS EN SUELO RÚSTICO .....	117
<b>SECCIÓN 13<sup>a</sup>.</b>	<b>ORDENANZAS PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO</b>	
	<b>118</b>	
Artículo 148.	ZONA DE ENSANCHE (EX).....	118
Artículo 149.	ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA (EO).....	121
Artículo 150.	ZONA UNIFAMILIAR (UF).....	123
Artículo 151.	ZONA TURÍSTICA (T) .....	125
Artículo 152.	ZONA DE INDUSTRIA (IN) .....	130
Artículo 153.	ZONA DE EQUIPAMIENTOS (E).....	133
Artículo 154.	ZONA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (EL).....	136
Artículo 155.	ZONA DE INFRAESTRUCTURAS ( I).....	138
Artículo 156.	ZONA DE VIARIO.....	140
Artículo 157.	ZONA DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (EL-pr) .....	140
Artículo 158.	ZONA DE VOLUMETRÍA ESPECÍFICA (VE) .....	141
Artículo 159.	CALIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA .....	141
<b>SECCIÓN 14<sup>a</sup>.</b>	<b>REGULACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN DELIMITADOS .....</b>	<b>143</b>

Artículo 160. CONDICIONES GENERALES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (A.P.I.).....	143
Artículo 161. CONDICIONES PARTICULARES DEL POLÍGONO 32.....	152
Artículo 162. RESERVAS PARA VIVIENDA PROTEGIDA.....	153
Artículo 163. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS .....	154
<b>CUARTA PARTE: DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS Y ANEXOS .....</b>	<b>156</b>
<b>DISPOSICIONES ADICIONALES .....</b>	<b>157</b>
Disposición Adicional Primera: Modificaciones de obras con licencia.....	157
Disposición Adicional Segunda: fincas registrales .....	157
Disposición Adicional Tercera: Intensidad residencial relativa a la promoción de VPO .....	157
Disposición Adicional Cuarta: Derechos y Planeamientos afectados por Servidumbres Aeronáuticas 157	
Disposición Adicional Quinta: Terrenos susceptibles de riesgos de incendio .....	158
Disposición Adicional Sexta: Naturaleza y régimen de terrenos incluidos en DPMT .....	158
Disposición Adicional Séptima: Usos y obras provisionales.....	158
Disposición Adicional Octava: Desarrollo de la gestión del Plan General .....	159
Disposición Adicional Novena: Normativa sobrevenida.....	159
<b>ANEXO I: DEFINICIONES .....</b>	<b>161</b>
<b>ANEXO II: MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO .....</b>	<b>170</b>
<b>ANEXO III: CUADROS RESUMEN DE CONDICIONES DE EDIFICACIÓN .....</b>	<b>172</b>
<b>ANEXO IV: NORMAS DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>174</b>
<b>ANEXO V: PLANOS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS .....</b>	<b>175</b>
<b>ANEXO VI: PLANOS DE DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y DE LOS PEPRI .</b>	<b>176</b>
<b>ANEXO VII: PLANOS PDS CARRETERAS - ÁREAS ACÚSTICAS .....</b>	<b>177</b>
<b>ANEXO VIII: ZONAS TURÍSTICAS .....</b>	<b>178</b>

---

# NORMAS URBANÍSTICAS

## PRIMERA PARTE: RÉGIMEN GENERAL Y TRAMITACIÓN

## SECCIÓN 1<sup>a</sup>. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1. NATURALEZA, VIGENCIA Y CAUSAS DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

1. Las presentes Normas Urbanísticas forman parte de la documentación del Plan General Municipal de Eivissa (a partir de aquí, también Plan General o PGOU). Su redacción se ha realizado de acuerdo a lo establecido en la **Ley CAIB 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo (LOUS)**, y el **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, y sus modificaciones y normas que los desarrollan. Es de aplicación la restante legislación y normativa en vigor en materia de urbanismo y ordenación del territorio.
2. Las referencias a cualquier normativa o texto legal que durante la vigencia de este Plan General sea derogada, modificada o sustituida por otra, se entenderán sustituidas por las que les correspondan en la citada concatenación normativa.
3. La vigencia del Plan General es indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión. Además de lo establecido en el artículo 57 LOUS, serán causas objetivas que motiven y justifiquen su revisión cualquiera de las siguientes:
  - a) Que sobrevengan mayores exigencias de equipamientos de ámbito general derivadas de la propia evolución social o de disposiciones de rango superior.
  - b) Que se llegue a la población de 62.000 habitantes de derecho.
  - c) Que hayan transcurrido quince (15) años desde su entrada en vigor.
  - d) Que el Ayuntamiento así lo decida por haber sobrevenido otras circunstancias que exijan la alteración sustancial de la estructura general y orgánica del territorio.
4. El Plan General tiene el carácter de planeamiento urbanístico de protección del patrimonio para el Conjunto Histórico-Artístico de Eivissa, tal como prevé el artículo 36.2 de la Ley del Patrimonio Histórico de las Illes Balears.

### Artículo 2. ÓRGANOS ACTUANTES

El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponden al Ayuntamiento de Eivissa, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas y de la cooperación de los restantes organismos de la Administración, dentro de sus respectivas atribuciones.

### Artículo 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. El suelo del término municipal se clasifica, de acuerdo a la Ley del Suelo, en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.

2. El suelo urbano (SU) es el que, cumpliendo los requisitos exigidos por la Ley del Suelo, el Plan General señala como apto para ser destinado a acoger las actividades y las edificaciones características de las concentraciones urbanas. El Plan General determina en esta clase de suelo la ordenación física de forma detallada mediante el trazado de los espacios viarios, la fijación de las condiciones de uso y edificación de suelos y locales. En este tipo de suelo sometido a actuaciones urbanísticas no se podrán conceder licencias ni declaraciones responsables de edificación o instalaciones hasta que dicho planeamiento y sus correspondientes proyectos de gestión estén definitivamente aprobados, salvo los usos provisionales regulados por la legislación y se justifique su interés general.
3. El suelo urbanizable es el que el Plan General considera adecuado para su transformación urbanística y soportar en el futuro usos urbanos, una vez que hayan sido urbanizados. En este tipo de suelo sometido a actuaciones urbanísticas no se podrán conceder licencias ni declaraciones responsables de edificación o instalaciones hasta que dicho planeamiento y sus correspondientes instrumentos de gestión y urbanización estén definitivamente aprobados, salvo los usos provisionales regulados por la legislación y se justifique su interés general.
4. El suelo rústico (SR) comprende las áreas del territorio municipal que no se destinan por el Plan General a ser soporte de los usos urbanos, sino a las actividades propias del medio rural y natural. En esta clase de suelo el Plan General establece las medidas de protección del medio rural y natural. Quedan prohibidos los usos provisionales.

#### Artículo 4. INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL. FECHA DE REFERENCIA

1. La interpretación del contenido y el significado de toda la documentación del Plan General es competencia del Ayuntamiento de Eivissa, a la luz de la Memoria y las definiciones incluidas en el Anexo I de estas Normas Urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras propias del Consell Insular.
2. La interpretación del Plan General se hará siempre en beneficio y defensa del **interés general del municipio**, sobreponiéndolo al interés particular cuando haya conflicto entre ellos, aplicando los criterios establecidos en el artículo 10 de la LOUS y en el presente artículo.
3. Las referencias y remisiones de las presentes normas a otros textos legales o normativos se entenderán sustituidas a favor de sus adaptaciones y/o modificaciones cuando éstas se produzcan, siempre que su contenido y alcance sean asimilables al de las originales, en caso contrario prevalecerá el contenido literal de las primeras.
4. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integren el Plan, prevalecerá la versión castellana y se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - a) Las determinaciones de las Normas urbanísticas prevalecerán sobre la restante documentación escrita.
  - b) En los planos, prevalecerán las determinaciones de menor escala o más precisas.

- c) Las determinaciones de ordenación prevalecerán sobre las de gestión.
  - d) La Memoria servirá para interpretar las dudas que se pudiesen dar de la lectura de todos los otros documentos del Plan.
  - e) Las prescripciones de las fichas particularizadas del Catálogo, de las unidades de actuación o del planeamiento de desarrollo, tienen preferencia sobre las determinaciones de la normativa general.
5. Si en la aplicación de los criterios interpretativos anteriores subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerán, en todo caso, la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento urbanístico y equipamientos urbanos, a los mejores o mayores espacios libres, a la mejor conservación del medio ambiente y del entorno natural, al menor deterioro del paisaje y de la imagen urbana, y al mayor bienestar de la población.
6. Excepto indicación expresa en sentido contrario, el **estado actual existente** que sirve de referencia a las determinaciones de la Revisión del Plan General es el existente el día de su aprobación definitiva (**fecha de referencia**), siempre que no sea producto de actuaciones no amparadas por la legalidad vigente o realizadas sin la licencia o autorización pertinente. Mientras no se haya alcanzado la aprobación definitiva, la fecha de referencia será el día de su aprobación inicial.
7. Al efecto de la determinación del estado actual, sólo se computarán los aprovechamiento urbanísticos adquiridos al emparo de las determinaciones de los Planes vigentes en su momento. En ningún caso se podrán considerar como referencia ni el estado actual ni el aprovechamiento urbanístico de las construcciones o instalaciones ejecutadas en contra de la normativa de aplicación en su momento, mientras no sean legalizadas.

## Artículo 5. CONSULTA DIRECTA DEL PLANEAMIENTO

1. Toda persona tiene derecho a examinar por ella misma, y de forma gratuita, la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de su desarrollo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente en los términos, y, en su caso, con el coste que se determine.
2. Con la finalidad de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles listados de los estudios de detalle, de los proyectos aprobados, de las licencias de parcelación concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.
3. Asimismo, esta información estará disponible desde la dirección electrónica del Ayuntamiento de Eivissa.

## Artículo 6. CONSULTA URBANÍSTICA

1. Toda persona puede solicitar por escrito un informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de actuación o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por los servicios técnicos municipales, debiendo expresar, en su caso, el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo que se facilitará la información. La solicitud se deberá de acompañar con el plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos de ordenación del Plan General o bien la numeración o denominación oficial precisa de la unidad de actuación objeto de consulta. Los servicios municipales podrán requerir al solicitante todos aquellos datos de localización o antecedentes que falten para la información.
2. La consultas no serán preceptivas ni exigibles en ningún caso, pudiendo el interesado hacer uso directamente de su derecho a que se inicie el procedimiento correspondiente, siempre que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Autoridad Municipal o Organismo que haya de resolver definitivamente sobre la licencia o aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.
3. En el caso de solicitud de certificado de antigüedad, ésta se acompañará de la documentación necesaria para que se permita acreditar los requisitos del decreto 145/1997, y en todo caso como mínimo: fotografías exteriores de las fachadas e interiores de todas las dependencias del inmueble a certificar, planos acotados del estado actual de distribución y usos, historial registral del inmueble.

## SECCIÓN 2<sup>a</sup>. DE LAS LICENCIAS

### Artículo 7. ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA

1. Están sujetos a licencia urbanística municipal previa, sin perjuicio de las autorizaciones que sean procedentes de acuerdo con la legislación aplicable, los actos que se relacionan a continuación:
  - a) Las parcelaciones urbanísticas, las segregaciones u otros actos de división de fincas, salvo que formen parte de proyectos de reparcelación aprobados.
  - b) Los movimientos de tierra y las explanaciones, así como los vertidos en los términos previstos reglamentariamente.
  - c) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos, las licencias contendrán necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entenderán por intervenciones en los edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación.
  - d) La implantación de construcciones prefabricadas o instalaciones similares, sean provisionales o permanentes.
  - e) La demolición total o parcial de construcciones y edificaciones.
  - f) El cambio de uso en edificaciones e instalaciones.
  - g) Las talas de masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.
  - h) La colocación de carteles y vallas de propaganda aunque no sean visibles desde la vía pública y siempre que no se sitúen en locales cerrados.
  - i) El cierre de solares y terrenos en suelo rústico.
  - j) La apertura de caminos y accesos a parcelas.
  - k) La primera ocupación o utilización de los edificios y las instalaciones en general.
  - l) Las obras y los usos de carácter provisional a los que se refiere el artículo 128 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y la Disposición adicional séptima de las presentes NNUU.
  - m) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o de cualquier otro uso al que se destine el subsuelo.
  - n) Las actuaciones que se efectúen en suelo rústico protegido o que afecten a edificios protegidos por la legislación de patrimonio o incluidos en los catálogos municipales de protección, con excepción de las obras de mera conservación o reparación menor descritas en el artículo 5, apartado 1.7 del Reglamento insular de Eivissa de supresión y reducción de cargas administrativas o de la normativa que lo sustituya, y de los supuestos regulados en el artículo 8.1 de las presentes NNUU.
  - o) Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente.
2. Las obras e instalaciones se deberán realizar con estricta sujeción a las condiciones de la licencia municipal otorgada, así como también a las condiciones generales de higiene, seguridad y policía, reglamentos y a todo lo dispuesto por las presentes ordenanzas, resoluciones del ayuntamiento y normas de defensa del ornato público y otras disposiciones de aplicación.

3. Las actuaciones sobre infraestructuras de telecomunicaciones contempladas en el artículo 49, apartados 10 y 11, de la LGTEL no requerirán la obtención de licencia.

## Artículo 8. ACTOS SUJETOS A COMUNICACIÓN PREVIA DE OBRAS

1. Están sujetas al régimen de comunicación previa las siguientes actuaciones:
  - a) Obras de edificación de nueva construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, tales como casetas de acometidas o instalaciones similares, con las dimensiones imprescindibles para el uso al que se destinan, que no tengan, de manera eventual o permanente, carácter residencial ni público.
  - b) Obras de reforma, rehabilitación, restauración o consolidación que se realicen en edificaciones construidas con posterioridad a 1956, siempre que se cumpla con la totalidad de los siguientes requisitos:
    - b.1. No impliquen un aumento de los parámetros urbanísticos ni un cambio del uso principal.
    - b.2. No tengan por objeto alterar las instalaciones y servicios de uso común o el número de viviendas o locales de un edificio.
    - b.3. No afecten la configuración de la cimentación o de la estructura portante del edificio o impliquen una variación esencial de la composición general exterior de este.
    - b.4. No se efectúen en edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, excepto las obras permitidas en la parte ejecutada legalmente por el artículo 129.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears; ni en suelo rústico protegido; ni en edificios protegidos por la legislación de patrimonio o incluidos en los catálogos municipales de protección.
    - b.5. No impliquen un aumento del número de plazas de uso residencial. Las obras en edificaciones anteriores a 1956 situadas en suelo urbano, pueden tramitarse mediante la presentación de una comunicación previa de obras, siempre que cumplan con los requisitos indicados anteriormente y no se sitúen dentro de los ámbitos del PEPRI de sa Peña, la Marina y zona de ensanche de Vara de Rey y del PEPRI de Dalt Vila – es Soto. Las obras en edificaciones incluidas en los mencionados ámbitos, se regirán por el procedimiento establecido en su normativa específica.
  - c) Las agrupaciones de fincas, salvo que se trate de fincas que incluyan edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogados.
  - d) Las obras de urbanización que tengan que realizarse al margen de proyectos de urbanización aprobados debidamente, tales como la ejecución de aceras, o de elementos de la urbanización como el alumbrado, el soterramiento de la basura, etc. o de completar las conexiones de las parcelas a los servicios ya existentes.
  - e) El vallado de solares en suelo urbano.
  - f) La instalación de placas solares térmicas o fotovoltaicas sobre la cubierta de edificios y la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, con gas natural o gas licuado de petróleo (GLP) excepto cuándo:
    - f.1. Se hagan en edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogados.
    - f.2. Afecten los cimientos o la estructura del edificio.
    - f.3. Necesiten evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la normativa ambiental de aplicación.
  - g) Las obras de mera conservación o reparación menor, aunque se efectúen en suelo rústico protegido o que afecten edificios protegidos por la legislación

de patrimonio o incluidos en los catálogos municipales de protección. Se entiende como obras de mera conservación o reparación menor las que tienen por objeto mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura, distribución, diseño exterior o las condiciones de habitabilidad o seguridad del edificio, como la reparación y afianzamiento de cornisas y voladizos, la limpieza y reposición de canaletas y bajantes, los enlucidos, la pintura, la reparación de cubiertas y pavimentos, el saneamiento de conducciones, etc.; limitadas estas obras a las de mera conservación o reparación de los elementos ya existentes y siempre que se realice con técnicas y materiales tradicionales si afectan a bienes existentes con anterioridad a 1956 o protegidos por la legislación de patrimonio o incluidos en los catálogos municipales de protección.

h) Ejecución de calas, pozos y sondeos previos, zanjas para infraestructuras, instalación de grúas y montacargas y ejecución de obras auxiliares de la construcción no incluidas en el correspondiente proyecto, así como la instalación de casetas provisionales de obra mientras no se haya otorgado la licencia urbanística.

i) La tala de árboles aislados no protegidos por el planeamiento o la normativa ambiental o de protección de árboles singulares y la tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva, siempre que no estén protegidos por la normativa ambiental o situados en suelo rústico protegido, o que esta tala pueda afectar el paisaje o derive de la legislación de protección del dominio público.

2. La comunicación previa de obras se deberá acompañar de los documentos que se relacionan en el artículo 4 del Reglamento insular de Eivissa de supresión y reducción de cargas administrativas en materias de habitabilidad, urbanismo y patrimonio histórico y de fomento de las agroestancias y de la comercialización de estancias turísticas en casas payesas, con la modalidad de alquiler de vivienda principal, así como, de la documentación adicional que figura en el anexo del mencionado reglamento.
3. Para edificaciones de uso distinto al de vivienda y para el acondicionamiento de locales, se deberá tener en cuenta el régimen administrativo y las condiciones técnicas generales que establece la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears o de la normativa que la sustituya.
4. Aquellas infraestructuras de telecomunicaciones contempladas en el artículo 49, apartados 10 y 11, de la LGTEL no requerirán de presentación de comunicación previa ni de otro procedimiento similar.

## Artículo 9. CONTENIDO DE LICENCIA

1. Cuanto se dispone en las presentes normas urbanísticas respecto a las condiciones de edificabilidad y uso, así como condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.
2. Los titulares de licencias tendrán que respetar el contenido expreso de sus cláusulas y, además, el contenido implícito, que es el definido por el Plan General, en su documentación técnica, en sus normas urbanísticas y en las Ordenanzas según el tipo y destinación del Suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

3. No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales o de las presentes normas urbanísticas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En caso de duda, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras tendrán que dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información, que tendrá que facilitarla en el plazo de un mes.
4. A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, dos ejemplares del proyecto aprobado, debidamente diligenciado y firmado por técnico competente, el cual prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada. También se acompañará un CD con la documentación completa que conforma el proyecto (formato pdf o dwg). Las condiciones especiales o específicas de la licencia se harán constar en el documento en el cual se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.
5. El acta por la que se conceda la licencia se tendrá que consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano otorgante considere adecuado incluir en él, los siguientes extremos:
  - a) La clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
  - b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.
  - c) Altura, los volúmenes y la ocupación de parcela permitidos.
  - d) Presupuesto de las obras.
  - e) Plazo para empezar las obras proyectadas y otro para acabarlas. Este último no será superior a 36 meses.
  - f) En suelo rústico, en su caso, fecha del acuerdo de la CIOTUPHA o indicación de las normas en virtud de las cuales no resulten preceptivos los trámites específicos previstos al Título V de la Ley del Suelo Rústico.
  - g) Permiso de instalación de acuerdo con la ley 7/2013, de 26 de Noviembre, en el caso de licencias de edificación para uso distinto al de vivienda.
6. La licencia, como condición limitativa, especificará el número máximo de viviendas autorizadas.

#### **Artículo 10. PLAZOS Y PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS**

1. El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales debe ajustarse al que establecen la legislación de régimen local, estas NNUU y el resto de disposiciones que resulten de aplicación. La resolución expresa debe notificarse en el plazo máximo de tres meses, a contar desde la fecha en que la solicitud se haya presentado al registro general de entrada de la corporación, sin perjuicio de la procedencia de la interrupción del plazo en los términos que fija el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. Transcurrido este plazo se puede entender otorgada la licencia solicitada, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5.2 de esta ley, salvo los casos en que una norma con rango de ley estatal o autonómica prevea expresamente el carácter negativo de la falta de resolución en plazo.
2. Cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, será preceptiva, en el plazo máximo de

seis meses desde su concesión, la presentación del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones del proyecto básico.

El acto administrativo de otorgamiento de la licencia debe indicar expresamente este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo implica, por ministerio legal, la extinción de los efectos, caso en que deberá solicitarse una nueva licencia. El ayuntamiento dispone de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución al proyecto básico. Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, se pueden iniciar las obras. La fecha de inicio de las obras será la que fijará el inicio del plazo de ejecución indicado en la licencia de obras.

3. Si el órgano municipal detecta, transcurrido el plazo de un mes, alteraciones de las determinaciones del proyecto básico de acuerdo a las que se otorgó la licencia, deberá ordenarse la paralización inmediata de las obras y la iniciación del expediente de modificación del proyecto, salvo en los supuestos previstos en el artículo 156.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.
4. Una vez presentado ante el Ayuntamiento el proyecto técnico adquiere el carácter de documento oficial, y de la exactitud y veracidad de los datos técnicos consignados responde el autor a todos los efectos.
5. En todo procedimiento de concesión de licencia, es preceptiva la emisión de informes técnicos y jurídicos o de legalidad por los servicios municipales correspondientes.
6. Serán nulas de pleno derecho las licencias urbanísticas concedidas sin la incorporación al expediente de las autorizaciones o de los informes preceptivos de acuerdo con la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears o cualquier otra normativa sectorial aplicable. Estas licencias no tendrán ningún efecto, y respecto a las actuaciones que se pudieran realizar a su amparo, se aplicarán las medidas de protección y defensa de la legalidad urbanística y de revisión de los actos administrativos que se prevén en la mencionada ley, para los actos sin licencia, sin limitación de plazo.

## Artículo 11. SUSPENSIÓN DEL CÓMPUTO DE LOS PLAZOS

El cómputo de los plazos al que hace referencia el artículo anterior quedará suspendido:

- a) Durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración para completar datos de la solicitud, completarla debidamente o aportar documentos preceptivos omitidos.
- b) Durante el periodo concedido al interesado por corregir deficiencias del proyecto.
- c) Durante los días que haya entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones impuestas en estas Ordenanzas y su efectiva constitución, en el caso de que fuese exigible.
- d) En los supuestos en que se haya de pedir informe preceptivo a otras administraciones u organismos, durante los plazos legalmente previstos para su emisión.

- e) En el caso de usos determinados que no sean de vivienda, el procedimiento administrativo aplicable para la obtención del permiso de instalación está regulado en la ley 7/2013, de 23 de Noviembre.

## Artículo 12. DEFICIENCIAS ENMENDABLES Y NO ENMENDABLES

1. Si el proyecto se ajustase a los planes, normas urbanísticas, ordenanzas, y demás disposiciones aplicables, y se hubiesen cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas el órgano competente otorgará la licencia.
2. Cuando de los informes de los servicios técnicos municipales o de los organismos que hubiesen informado la petición de licencia resulten deficiencias, se distinguirá entre enmendables y no enmendables.
3. Se entenderán deficiencias no enmendables todas aquellas para cuya rectificación sea necesaria la redacción de un nuevo proyecto correspondiente a una solución conceptualmente distinta y que afecte a más de un 30 % de la superficie construida.
4. Las peticiones de licencia con deficiencias no enmendables serán denegadas.
5. Se entenderán subsanables aquellas deficiencias no comprendidas en el apartado tres. Éstas se notificarán al interesado para que las enmiende concediéndole el plazo que administrativamente sea preceptivo, con la advertencia de que transcurrido el citado plazo, sin que se haya hecho la enmienda se considerará caducada la solicitud.
6. En el caso de usos determinados que no sean de vivienda, el procedimiento administrativo aplicable para la obtención del permiso de instalación está regulado en la legislación sectorial de actividades.

## Artículo 13. PRÓRROGA Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

1. Transcurrido cualquiera de los plazos de inicio o de finalización de las obras, por causas imputables al titular de la licencia, el Ayuntamiento iniciará el expediente de caducidad de la licencia otorgada.
2. La caducidad de la licencia será declarada por el organismo competente para conceder las licencias, previa audiencia al interesado y determinará el archivo de las actuaciones.
3. Una vez declarada la caducidad de la licencia, las obras no se podrán comenzar ni proseguir, a menos que se solicite y se obtenga una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística aplicable a la nueva solicitud.
4. Las personas titulares de una licencia urbanística tienen derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la obtienen, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos

establecidos.

Tienen derecho a obtener una segunda y última prórroga del plazo de finalización de las obras, por la mitad del plazo establecido en la primera prórroga, si la solicitan de manera justificada, siempre que el coeficiente de construcción ejecutada sea al menos del 50% y estén finalizadas las fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas, y todo ello se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra.

#### **Artículo 14. CONDICIONES PREVIAS AL INICIO DE LAS OBRAS: PROYECTO DE EJECUCIÓN Y SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES**

1. **Presentación del Proyecto de Ejecución.** Cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un Proyecto Básico, será preceptiva, en el plazo máximo de seis meses desde la concesión de aquélla, la presentación al Ayuntamiento del Proyecto de Ejecución ajustado a las determinaciones de aquél. En el caso de edificaciones para uso distinto al de vivienda, el Proyecto de Ejecución se ha de adaptar, además de a las condiciones que establezca la licencia de edificación y uso del suelo, a los requisitos que establezca el permiso de instalación.
2. **Señalamiento de alineaciones y rasantes.** Las alineaciones y rasantes del espacio público serán las existentes, salvo los casos en que el Plan indique otras. Cuando el Plan señale un cambio de alineación o en caso de duda sobre el trazado de la existente, previamente a la presentación del proyecto de edificación o a la solicitud de licencia de obras, los particulares deberán solicitar la señalamiento de alineaciones y rasantes a realizar por los servicios técnicos municipales.

En los casos anteriores, no podrán iniciarse la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, paredes ni otro tipo de cierre, en ningún trozo que dé a la vía pública, sin que además de la adecuada licencia, el interesado haya obtenido del Ayuntamiento la señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales por los servicios técnicos municipales, de lo que se levantará la correspondiente acta que se incorporará al expediente.

3. El incumplimiento de lo que dispone este artículo dará lugar, en todo caso, y sin perjuicio de otras correcciones que procedan, a la suspensión inmediata de los trabajos, que no será levantada mientras no se dé cumplimiento a lo prescripto.

#### **Artículo 15. RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD AUTORIZADA**

Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

#### **Artículo 16. TRANSMISIBILIDAD DE LICENCIAS**

1. Las licencias relativas a una obra de edificación o construcción, a una instalación, o a un servicio, serán transmisibles, pero el antiguo titular y el nuevo deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento; sin esta comunicación

quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el titular de la licencia.

2. El artículo 12 de la ley 7/2013 regula la transmisión y cambio de titulares, tanto del permiso de instalación como del acceso y ejercicio de las actividades. A los efectos de tomar eventuales medidas de suspensión, la Administración deberá incorporar certificado municipal que acredite la inexistencia de deudas pendientes con la Administración.

## **Artículo 17. CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE LICENCIA**

1. Las solicitudes se formularán en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente lo represente, con las siguientes indicaciones:
  - a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del documento nacional de identidad del interesado cuando se trate de personas físicas, razón social, domicilio, datos de la inscripción correspondiente del registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.
  - b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, y datos del documento nacional de identidad y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación, así como acreditación de dicha representación.
  - c) Situación y superficie de la finca y índole de la actividad, obra o instalación para la cual se solicita la licencia;
  - d) Lugar y fecha.
2. Excepto en los casos expresamente exceptuados, las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.
3. En la petición de licencia se expresará si se ha de ocupar la vía pública con andamiaje o vallas.
4. Se acompañará copia de la Consulta Urbanística que se haya expedido a requerimiento del solicitante.
5. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes. En los proyectos de obra nueva y en los de reforma o ampliación que impliquen alteración de los límites de la edificación o de la finca, la documentación técnica gráfica deberá adjuntarse también en formato digital (pdf, dwg, dxf, etc.).
6. La Ley 7/2013, de 26 de Noviembre, regula el procedimiento y documentación necesaria para obtener el permiso de instalación y el acceso y ejercicio de las actividades permanentes (Título IV), actividades itinerantes (Título V), actividades no permanentes (Título VI) y actividades sujetas a autorización ambiental integrada (Título VII).

## **Artículo 18. REQUISITOS DEL PROYECTO TÉCNICO**

1. El proyecto técnico en base al que se solicita la licencia, deberá disponer del correspondiente visado colegial, exceptuando los proyectos redactados por la

Administración; deberá tener un grado suficiente de definición de las obras que permitan que un facultativo diferente del autor pueda dirigir las obras o trabajos correspondientes; deberá estar necesariamente acompañado de una Memoria Urbanística como documento específico y independiente en el cual se indicará la finalidad y el uso de la construcción o actuación proyectada, explicándose su adecuación a la ordenanza vigente. La Memoria desarrollará los argumentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo que preceptúa el artículo 20 del TRLS 2015, y se acompañará de los correspondientes planos de situación sobre la cartografía oficial del Plan General a escala suficiente y adecuada, según se trate de terrenos urbanos/urbanizables o rústicos, y de cualquier otra información gráfica que resulte precisa en orden a dar soporte a su contenido, con expresa indicación de la clasificación del suelo objeto de la actuación y de la normativa y ordenanzas aplicables.

2. El proyecto a que hace referencia el apartado anterior estará integrado por el proyecto básico y por el proyecto de ejecución. A los efectos de las presentes Normas se entiende por:
  - a) Proyecto básico es aquel en el que se definen de forma precisa las características generales de la obra mediante la adopción y la justificación de soluciones concretas.
  - b) Proyecto de ejecución es aquel que desarrolla el proyecto básico en la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos.
3. El proyecto básico deberá tener los siguientes documentos:
  - a) Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativas de las soluciones adoptadas.
  - b) Planos generales a escala y acotados de plantas, alturas y secciones.
  - c) Presupuesto con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.
4. El proyecto de ejecución deberá tener los siguientes documentos:
  - a) Memoria de fundamentos, estructura y oficios.
  - b) Planos de fundamentos y estructura; planos de detalle; esquemas y dimensionamiento de instalaciones.
  - c) Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.
  - d) Estado de medición y presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.
5. Los proyectos de ejecución de cualquier obra o instalación contendrán, en su caso, la previsión sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados; el acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres; y la regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma.
6. Para la documentación técnica de los proyectos de actividades se cumplirá con lo exigido en la ley 7/2013, de 26 de Noviembre, sin perjuicio que los servicios técnicos municipales requieran de otra documentación que se estime necesaria para la comprensión y desarrollo de la actividad.

#### **Artículo 19. DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE ACTUACIONES SOMETIDAS A LICENCIA URBANÍSTICA**

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse hecho la señalización de alineaciones y rasantes sobre el terreno, cuando sea preceptivo o el particular lo hubiese solicitado.
  - b) Proyecto técnico, por duplicado, excepto en los supuestos que el Ayuntamiento exija mayor número de ejemplares.
  - c) Si las obras para las que se solicita licencia implican la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebajamientos de tierras, documento acreditativo de que el peticionario se compromete a no empezar las obras sin que sean presentados los documentos complementarios que se relacionen en los artículos correspondientes de estas Normas.
2. El proyecto al que hace referencia el apartado anterior, contendrá los datos necesarios para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajusten a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo, sin que sea necesaria la inclusión de los detalles constructivos o de instalación cuando no sean condiciones de la licencia solicitada. Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:
- a) Memoria en la cual se describa y se indiquen los datos que no puedan representarse numéricamente y gráficamente en los planos.
  - b) Plano de emplazamiento sobre copia del plano de ordenación del Plan General, de la mayor escala de los que le afecten, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que está situada. En este plano se acotarán las distancias de las obras en el eje de la vía pública y en la acera más próxima se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales, indicando los canales de acceso y las redes de distribución existentes, con expresión de las potencias y cabales necesarios para cada uno de los citados servicios.
  - c) Planos de plantas y fachadas del edificio a construir, las secciones necesarias para su completa comprensión. Estos planos se dibujarán a escala 1:50 o 1:100, según el menor o mayor tamaño del edificio; estarán acotados y se anotará y detallará minuciosamente de manera gráfica, y también numéricamente si fuese posible, sobretodo cuando sea necesario o conveniente para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le sean aplicables; y especialmente con referencia a las fachadas y todas las partes de las obras visibles desde la vía pública.
  - d) Fotografías actuales de la finca y sus colindantes.
  - e) Descripción, en su caso, de las galerías subterráneas, minas de agua o pozos existentes en la finca, aunque se encuentren abandonados, juntamente con un croquis acotado en que se exprese la situación, configuración y medidas de los citados accidentes del subsuelo.
  - f) Justificación específica de que el proyecto cumpla, en su caso, las siguientes prescripciones:
    - Código técnico de la edificación
    - Normas sobre prevención de incendios
    - Reserva para espacios de aparcamientos
    - Dotación de agua sanitaria
    - Instalación común de telecomunicaciones
    - Condiciones de habitabilidad.

3. Cuando las obras proyectadas sean de ampliación o reforma, que afecten a la estructura del edificio, además de los documentos señalados en este artículo se tendrán que aportar con la solicitud de licencia los siguientes documentos complementarios:
  - a) Memoria y planos en los cuales se describa la estructura existente. Estudio de cargas de la estructura existente antes de la ampliación o reforma proyectada.
  - b) Estudio de cargas resultantes de la citada ampliación o reforma.
  - c) Memoria descriptiva de los apuntalamientos que se hayan de realizar en la ejecución de las obras.
  - d) Certificación del técnico director de las obras de que su ejecución no implica mengua de la estabilidad del edificio ni de seguridad de los residentes.
4. Si la licencia hace referencia a la reforma, restauración o ampliación de un edificio o elemento catalogado, o se refiere a una obra de cualquier tipo a realizar en una parcela colindante con un edificio o elemento catalogado o situada en su zona de entorno, se hará constar tal circunstancia en la solicitud, y además de observar las prescripciones señaladas en este artículo, se cumplirán las establecidas en las normas particulares de edificación.
5. La solicitud de licencia para obras mayores a efectuar en las zonas de entorno o colindantes con un bien catalogado incluirá, además de lo especificado en las Normas de tipo general, una descripción gráfica suficiente (fotomontaje, perspectiva, alzados comparativos, etc.) con especificación de los materiales a utilizar (colores y texturas) demostrativa de las obras a realizar y su armonización con el bien catalogado.
6. Para edificaciones de uso distinto al de vivienda y para acondicionamiento de locales para un uso determinado distinto al de vivienda, se ha de tramitar previamente el permiso de instalación de la actividad de acuerdo con el procedimiento administrativo y las condiciones técnicas generales de los proyectos técnicos que establece la ley 7/2013, de 26 de Noviembre.

## Artículo 20. DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE DERRIBO

1. Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:
  - a) Plano de emplazamiento sobre plano de ordenación del Plan General.
  - b) Croquis de plantas, alzado y secciones, que permitan apreciar la índole del derribo o demolición a realizar.
  - c) Proyecto técnico de los trabajos, por duplicado, con indicación del programa y su coordinación, así como de las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o propiedades vecinas.
  - d) Fotografías actuales en las que se pueda apreciar si en la obra que se ha de demoler existe algún elemento de interés especial para el Ayuntamiento, desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional. Estas fotografías tendrán que ir suscritas por el propietario y facultativo designado para dirigir las obras.
  - e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visada por el correspondiente Colegiado Oficial.
  - f) Designación del maestro de obras encargado de ejecutar el derribo.
  - g) Presupuesto.

2. Cuando se trate de demoliciones de edificios incluidos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico, se cumplirán, además las prescripciones sobre protección del patrimonio arquitectónico contenidas en las presentes Normas.

#### **Artículo 21. DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACIÓN Y SEGREGACIÓN**

1. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:
  - a) Memoria en la cual se haga referencia a las condiciones de parcelación que establece el Plan General, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídicamente y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.
  - b) Certificado o cédulas urbanísticas de las fincas si se hubiesen expedido.
  - c) Certificado de dominio y estado de cargas de la finca o fincas objeto de parcelación, expedido por el Registro de la Propiedad correspondiente. Si la finca o fincas no constasen inmatriculadas se indicará esta circunstancia, se acompañará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, porciones y extensión.
  - d) Planos de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
  - e) Planos topográficos de información a escala 1:1.000 o 1:500 en el que se sitúen las porciones de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones vinculantes del planeamiento, y
  - f) Planos de la parcelación resultante a escala 1:1.000 o 1:500.
  - g) Dos fotografías actuales de la finca o fincas objeto de la solicitud de licencia.
2. En caso de división o segregación de locales de uso indeterminado no se otorgará licencia si no se mantienen las condiciones que establece el Decreto 145/1997 de 21 de Noviembre, sobre las condiciones de Habitabilidad y del artículo 16 de la ley 7/2013, de 23 de Noviembre, en cada uno de los locales resultantes.

#### **Artículo 22. DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:
  - a) Planos de situación a escala no inferior a 1:2.000 en los que se determine la localización de la finca o fincas a las que se refiere la licencia.
  - b) Consulta urbanística, si se hubiese expedido.
  - c) Copia del plano oficial acreditativo de haberse hecho la señalización de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
  - d) Informe del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento.

2. Los conceptos a los cuales se tendrá que referir el proyecto técnico serán los siguientes, todo de acuerdo con la regulación específica correspondiente:
  - I) Movimiento de tierras.
  - II) Obras de fábrica.
  - III) Pavimentaciones.
  - IV) Abastecimiento y distribución de agua potable, de riego y contra incendios.
  - V) Evacuación de aguas pluviales y alcantarillado.
  - VI) Redes de energía eléctrica, alumbrado público y comunicaciones.
  - VII) Red de distribución de gas.
  - VIII) Plantaciones de árboles y jardinería.
  - IX) Mobiliario urbano.
3. El proyecto técnico estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:
  - a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
  - b) Plano de situación de las obras e instalaciones con relación al conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.
  - c) Plano topográfico de escala igual o superior a 1:1.000 con curvas de nivel y con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existentes.
  - d) Plano de perfiles de los viales.
  - e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados a escala no inferior a 1:1.000.
  - f) Presupuestos separados de las obras y de las instalaciones. Estos presupuestos se compondrán de mediciones, cuadro de precios y presupuestos generales de la contrata.
  - g) Pliegos de condiciones que regirán en la ejecución de las obras y instalaciones con indicación del orden de ejecución de los plazos de las diferentes etapas y del plazo total, en cumplimiento con el correspondiente Plan de Ordenación.
4. Si el acto de otorgamiento de la licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado tendrá que presentar nuevo proyecto, uno de los ejemplares del cual se le devolverá, debidamente conformado, con la licencia.
5. Las modificaciones no substanciales del proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscrita por el promotor y su técnico.

### **Artículo 23. DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA PARA MOVIMIENTO DE TIERRAS**

1. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:
  - a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.
  - b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a las cuales se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el cual se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición, en

- planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- c) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar así como los detalles necesarios que indiquen las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.
  - d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a hacer, que precisará las fases o momentos en los cuales es indispensable la presencia en la obra del técnico director.
  - e) Dos fotografías actuales de la parcela objeto de la solicitud de licencia.
  - f) Presupuesto.
2. El Ayuntamiento podrá exigir, además, un análisis geotécnico del terreno o solar o la copia del plano oficial acreditativo de haberse hecho, en su caso, la señalización de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
  3. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o otros movimientos de tierras a las que se refiere la licencia se ejecuten, en su caso, por una empresa constructora, y que, al frente de las obras, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

#### **Artículo 24. CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CAMBIO DEL USO**

1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso de un edificio o local, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:
  - a) Memoria justificativa, detallada del nuevo uso, con indicación de que se encuentre autorizado por el planeamiento vigente. Cuando el uso pretendido implique el ejercicio de actividades destinadas a usos que no sean el residencial, se tendrá que consignar el grado o categoría según tamaño y situación conforme a lo establecido en estas Normas.
  - b) Plano de situación a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en la que esté situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de manzana, en caso de que la haya, y se resaltará si el edificio existente se ajusta o no a las alineaciones y rasantes.
  - c) Planos de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa comprensión.
  - d) Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y canales establecidos en el caso de que estos se modifiquen sustancialmente.
  - e) Certificación hecha por facultativo competente de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de

habitabilidad (si es necesario), de estabilidad y aislamiento térmico y acústico.

2. Cuando la solicitud de licencia por modificar objetivamente el uso de un edificio o local, lleve apareada la realización de obras de ampliación o reforma, se tendrán que cumplir, además las prescripciones establecidas por este tipo de obras. Si estos inmuebles tienen elementos no autorizados (fuera de ordenación), en el proyecto o documentación técnica deberá recogerse su eliminación o legalización según proceda.
3. En cualquier caso, el acceso y ejercicio de la actividad se tramitará de acuerdo con la ley de actividades vigente en el momento de la solicitud.

#### **Artículo 25. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR CON LA COMUNICACIÓN PREVIA DE OBRAS PARA LA INSTALACIÓN DE GRÚAS TORRE**

Para la instalación de grúas torre, se tendrá que presentar además del impreso normalizado de la comunicación previa de obras y de los documentos que se relacionan en el artículo 4 y en el anexo del Reglamento insular de Eivissa de supresión y reducción de cargas administrativas en materias de habitabilidad, urbanismo y patrimonio histórico y de fomento de las agroestancias y de la comercialización de estancias turísticas en casas payesas, con la modalidad de alquiler de vivienda principal, la siguiente documentación:

- a) Proyecto técnico, firmado por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial (si se requiriese por el Real Decreto de visado obligatorio), con plano de ubicación de la grúa en la obra, grafiando las áreas de barrido, del brazo y del contrapeso, teniendo que figurar además grafiadas las líneas eléctricas existentes en el solar de la obra y en sus proximidades.
- b) Póliza de seguro con cobertura de daños no inferiores a 300.000 euros, cifra que estará en función de los daños máximos previsibles que, en caso de cualquier tipo de accidente, pueda producir la grúa. Se tendrá que acreditar mediante aportación de la memoria y en su caso cálculos justificativos suscritos por un técnico competente. La citada póliza de seguro, de no aportarse la justificación de su cobertura, tendrá que ser ilimitada y cubrir cualquier clase de daños que en caso de accidente pueda producir la grúa.
- c) Certificación suscrita por el Técnico Facultativo Director de las Obras o por cualquier otro técnico facultativo competente, expresiva de que la grúa se montará bajo su dirección.
- d) Compromiso del solicitante de presentar la documentación final que certifique la seguridad y el buen estado de la grúa instalada.
- e) Certificación suscrita por técnico facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, expresiva de:
  - Que la totalidad de los elementos estructurales, mecánicos, cables, poleas, ganchos y los otros elementos que integren la grúa, se encuentren en buenas condiciones de trabajo.
  - Que la totalidad de los materiales que integren la grúa son aptos y están en buenas condiciones para su montaje y funcionamiento hasta la fecha de su desmontaje, en el plazo de tiempo que se señala para la estancia de la grúa en la obra.
  - Período de estancia de la grúa en la obra.

- Descripción del tipo de grúa, marca y datos de sus características técnicas, como son la potencia, altura de la torre, longitud del brazo o pluma, longitud del brazo de contrapeso, carga que soporta la grúa, las diferentes posiciones del brazo de contrapeso, carga que soporta la grúa en las diferentes posiciones del brazo, etc.
- f) Certificación de la casa instaladora de la grúa acreditativa de que ésta se encuentra en perfecto estado de montaje y funcionamiento.

## **Artículo 26. DOCUMENTACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE LA SOLICITUD DEL PERMISO DE INSTALACIÓN**

1. El régimen jurídico y procedimiento administrativo de otorgamiento del permiso de instalación se ajustará a lo que establece la ley 7/2013, de 23 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, así como la normativa de desarrollo que se dicte.
2. Para el establecimiento de actividades a las cuales hace referencia este artículo, la documentación y el procedimiento de las solicitudes deberán ajustarse a la normativa vigente en materia de actividades, y se acompañará de los siguientes documentos:
  - a) Documentación detallada en aplicación de lo establecido por la Ley de actividades aplicable.
  - b) Si procede, los correspondientes informes sectoriales.
  - c) Documento suscrito por el promotor del expediente, en el que figurará relación detallada de titulares y usos de los diferentes locales del inmueble en que se pretende ubicar la actividad objeto del expediente y de los edificios colindantes con el citado inmueble.
  - d) En el caso de edificios y/o locales existentes, fotocopia de la licencia de obras de construcción, ampliación o reforma del edificio o local en el cual se pretende ubicar la actividad o instalación, debiendo justificar, en caso de no presentar los citados documentos, la imposibilidad de hacerlo y aportar datos suficientes para que la Administración Municipal pueda conocer de acuerdo con qué normativa se construyó, amplió o reformó el edificio o local de que se trate.
3. Para las instalaciones exteriores que en el caso de caída pueda producir daños como pantallas solares, antenas de radiodifusión, etc., la petición de licencia deberá acompañarse de proyecto técnico justificativo con indicación de las disposiciones adoptadas para garantizar su estabilidad y salubridad.
4. Las obras, instalaciones, declaraciones responsables, comunicaciones previas, que sean modificaciones o reformas sustanciales o no de la actividad, así como los cambios de titularidad de actividades que se lleven a cabo sobre locales con elementos existentes no autorizados (fuera de ordenación), deberán contemplar en el proyecto o comunicación previa su eliminación o legalización si procede.

## **Artículo 27. OBRAS AUXILIARES DE LA CONSTRUCCIÓN**

1. Se considerarán incluidas en la correspondiente licencia de obra mayor, todas aquellas obras, instalaciones o montajes de maquinaria que, permitidas por las

presentes ordenanzas, sean necesarias para el desarrollo de la obra, siempre que su alcance y situación hayan sido descritos en la documentación del proyecto de la obra principal. Forman parte de estas:

- El establecimiento de barreras o vallas de protección.
  - La construcción de casetas provisionales de obra.
  - La ejecución de catas, pozos o sondeos.
  - Los apuntalamientos y apoyos de partes de la obra.
  - Los trabajos necesarios de movimiento de tierras.
  - La colocación de andamios e instalaciones de seguridad.
  - La colocación y el uso de ascensores, noria y otros aparatos elevadores de materiales.
  - Los recalces de cimientos de edificios vecinos que la dirección facultativa crea necesarios para la estabilidad de los citados edificios.
  - La colocación de postes para conectar conducciones.
2. Se podrá solicitar licencia o comunicación previa para las obras señaladas con independencia de la obra principal ajustándose a la tramitación prevista para la concesión de licencias o comunicación previa, según proceda.

### **Artículo 28. PAGO DE DERECHOS**

La expedición de licencias, de cédulas urbanísticas, copias de planes o planos, de informes sobre el régimen urbanístico y de edificación y la señalización de alineaciones y rasantes, y las autorizaciones por ocupación de la vía pública, estarán sujetas al pago de los derechos y tasas fijadas en las Ordenanzas Fiscales de este Ayuntamiento.

### **Artículo 29. NOTIFICACIÓN**

1. La resolución de la petición de licencia, se notificará al solicitante y a las personas que hubiesen comparecido en el expediente.
2. Concedida la licencia de obras y/o el permiso de instalación, se devolverá al solicitante un ejemplar de la memoria y de cada plano presentado con el sello del Ayuntamiento, y una copia fehaciente del acuerdo municipal que otorgue la licencia y/o el permiso y, en su caso, de las condiciones impuestas, que expedirá la Secretaría Municipal. Otro ejemplar quedará anexado en el expediente. De la misma manera se procederá si se deniega la licencia solicitada.

### **Artículo 30. EJEMPLAR EN LAS OBRAS Y CARTEL**

1. Los documentos que acrediten la concesión de licencias, señalados en el apartado 2º del artículo anterior, estarán siempre en el lugar donde las obras o instalaciones se lleven a cabo, y serán exhibidos a la Autoridad municipal, funcionarios de los Servicios Técnicos, o a sus agentes delegados, si así lo piden.
2. Igualmente en las obras mayores será obligatorio colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un cartel de sesenta por ochenta centímetros (60 x 80 cm) en el cual conste en letra negra sobre fondo blanco:
  - a) Ajuntament d'Eivissa.

- b) Nombre y apellidos o razón social del promotor titular de la licencia.
  - c) Número de licencia y fecha de concesión.
  - d) Plazo de ejecución.
  - e) Ordenanza que se aplica.
  - f) Número de plantas, incluyendo los subterráneos.
  - g) Nombre y apellidos de los Técnicos directores de las obras y instalaciones, y denominación de la empresa constructora.
3. Para el caso de usos distintos al de vivienda, la ley 7/2013 regula la apertura del período de información pública y los datos mínimos del cartel a colocar en el lugar donde se pretende realizar la actividad.

### **Artículo 31. DIRECCIÓN FACULTATIVA Y EMPRESA RESPONSABLE**

1. Todas las obras mayores y/o instalaciones de actividades deberán ejecutarse bajo la dirección de los técnicos que se encuentren legalmente facultados para asumirla.
2. Si el director y/o técnicos de una obra y/o instalaciones de actividades cesasen en sus funciones durante la ejecución de la obra deberán comunicarlo al Ayuntamiento mediante escrito visado por el Colegio correspondiente, en el plazo de 72 horas.
3. Las obras y/o instalaciones de actividades, deberán ser suspendidas, hasta que no se haya comunicado al Ayuntamiento la designación del sustituto o sustitutos mediante escrito visado por el Colegio Profesional en el cual conste la conformidad de los nuevos técnicos.
4. De la misma manera, tanto en obras mayores como menores, al cesar la empresa constructora y/o instaladora, se tendrá que aportar inmediatamente el justificante del nombramiento de la nueva empresa; sin este requisito las obras y/o instalaciones serán paralizadas.

### **Artículo 32. COMPROBACIÓN Y VIGILANCIA**

1. Toda licencia de obras y/o permiso de instalación, así como su solicitud y su ejecución llevará implícita la obligación de permitir, en cualquier momento, el reconocimiento e inspección del inmueble por la Autoridad Municipal, sus delegados y funcionarios con misión inspectora de obras, edificios e instalaciones.
2. Durante la ejecución de cualquier obra e instalación, las personas que sean solidariamente responsables podrán ser requeridas por el Alcalde o Negociado correspondiente para que faciliten a las oficinas municipales los datos necesarios para la comprobación de todo el que se dispone en las presentes Ordenanzas y también para que asistan a las visitas de inspección de las obras.
3. El incumplimiento de la obligación de asistencia o suministro de datos podrá ser sancionado con la suspensión de las obras, y en su caso, interrumpirá el plazo de expedición de la certificación de finalización de las obras.
4. El Título IX de la ley 7/2013, de 26 de Noviembre, regula las infracciones y sanciones en materia de actividades.

**Artículo 33. SUSPENSIÓN DE OBRAS Y/O INSTALACIONES POR FALTA DE SEGURIDAD O POR MOLESTIAS**

1. Las obras de excavación no podrán causar problemas a los predios vecinos que pudieran poner en entredicho su seguridad ni causar daños por trepidación.
2. Si los técnicos municipales dictaminan que la ejecución de una obra y/o instalación de actividad infringe las normas de seguridad, salubridad, o constituyen grave i/o inminente peligro para las personas o cosas, el Alcalde o, en su ausencia, el Teniente de Alcalde competente si existiese urgencia, podrá disponer la correspondiente suspensión y ordenar la adopción de las medidas necesarias de precaución.

**Artículo 34. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y/O PERMISO DE INSTALACIÓN CUANDO SE ACABEN LAS OBRAS Y/O INSTALACIONES**

1. En el plazo concedido para la ejecución de la obra el titular está obligado a:
  - a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras.
  - b) Construir el piso definitivo de las aceras y reparar los posibles daños efectuados sobre el dominio público.
  - c) Colocar el número correspondiente a la finca conforme al modelo aprobado.
  - d) Solicitar de la Administración municipal la colocación de la correspondiente placa de rotulación de la calle, cuando se trate de fincas situadas en los extremos de cualquier tramo de la calle.
2. Una vez finalizadas las obras el titular está obligado a comunicar al Ayuntamiento la finalización de las mismas presentando, además de la documentación certificativa exigible al efecto, fotografías explícitas de la obra realizada que, en el caso de obra nueva, deberá incluir todas las fachadas visibles del edificio.
3. En usos distintos al de vivienda, una vez ejecutadas las instalaciones y las obras, se habrá de presentar ante el Ayuntamiento la solicitud de acceso y ejercicio de la actividad de acuerdo con el procedimiento que establece la ley 7/2013.

**Artículo 35. INSPECCIÓN FINAL**

1. Comunicada la finalización de las obras y/o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y, si comprueba que la edificación y/o actividad se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y/o permiso de instalación y se encuentran dispuestas y a punto de funcionamiento las instalaciones, y disponen de la correspondiente puesta en servicio de las instalaciones, propondrá la concesión de la licencia de primera ocupación, uso o apertura y funcionamiento. Si, contrariamente, se observase cualquier defecto, se propondrá su corrección en el plazo prudencial que al efecto se señale.

2. La licencia de uso de primera ocupación, o de acceso y ejercicio de la actividad en su caso, se otorgará en el plazo de un mes, desde que hubiese sido comunicada la finalización de las obras o desde la comunicación de haber sido subsanados los defectos citados, en su caso.
3. Una vez concedida la licencia de uso y/o de acceso y ejercicio de la actividad se podrán conectar las instalaciones de agua, gas y electricidad.

#### **Artículo 36. DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS Y CANCELACIÓN DE GARANTIAS O AVALES**

1. Cuando se conceda la licencia de ocupación y/o de apertura y funcionamiento se procederá a la devolución del depósito o cancelación de las garantías, si se constituyeron, siempre que se hubiesen cumplido, total y satisfactoriamente, las obligaciones que éstas garanticen según lo establecido en las presentes Normas.
2. Si en el tiempo de otorgarse la licencia de ocupación y/o de apertura y funcionamiento se encontrase pendiente de ejecución alguna de las obras o reparaciones el importe de las cuales garanticen el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta transcurridos seis meses desde que las citadas obras o reparaciones se hayan ejecutado.

#### **Artículo 37. REPARACIÓN DE DAÑOS**

La obtención de una licencia municipal de obras y/o permiso de instalación lleva implícita la obligación de reparar los daños que se hagan como consecuencia de obras en la vía pública, en sus aceras, pavimentos, paseos, farolas, instalaciones de alumbrado, gas, suministro de agua, redes de alcantarillado y cualesquiera otros bienes públicos y patrimoniales que sean deteriorados.

#### **Artículo 38. ABANDONO O PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS**

1. Las obras y/o instalaciones deberán acabar dentro del plazo establecido en la licencia y/o permiso de instalación, o, en su caso, dentro del de la prórroga o prórrogas concedidas.
2. Si las obras y/o instalaciones se interrumpiesen injustificadamente o quedasen paralizadas e inconclusas cuando hubiese acabado el plazo de ejecución concedido y no se encontrasen en debidas condiciones de seguridad, salubridad u ornamentación pública, el Alcalde podrá decretar que se ejecute lo necesario para poner remedio a tal situación, a cargo de los titulares de la licencia y/o permiso de instalación o propietarios del suelo o edificio. Si estos no la ejecutasesen, lo podrá realizar el Ayuntamiento directamente, mediante ejecución forzosa, con cargo al patrimonio de los obligados.
3. Si las obras y/o instalaciones quedasen abandonadas o inacabadas, sin perjuicio del previsto en el párrafo anterior, la inspección lo comunicará al servicio municipal competente, de acuerdo con los objetivos establecidos en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

## SEGUNDA PARTE: CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN

## SECCIÓN 3<sup>a</sup>. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

### Artículo 39. TIPIFICACIÓN DE LOS USOS

1. Ateniéndose al **grado de generalidad**, los usos pueden ser:
  - a) **usos generales**, son los grandes tipos de usos que se manejan en el planteamiento, correspondientes al nivel de definición más global: residencial, productivo y dotacional;
  - b) **usos globales**, son los correspondientes al escalón intermedio de desagregación y que el Plan General utiliza para definir la estructura general y orgánica del territorio;
  - c) **usos detallados o pormenorizados**, son los usos relativos al nivel de definición más desagregado, aptos para su inclusión en las ordenanzas de edificación en suelo urbano.
2. En relación a su **rentabilidad económica**, los usos pueden ser:
  - a) **usos lucrativos**, son aquellos cuya existencia da lugar a rendimientos susceptibles de tráfico jurídico privado;
  - b) **usos no lucrativos**, son los que por su contenido o destino no pueden dar lugar a rendimientos susceptibles de tráfico jurídico privado, como es el caso de los usos dotacionales públicos.
3. En relación a su **aceptación por la ordenación** que establece el Plan General, los usos pueden ser:
  - a) **usos permitidos** son aquellos que son admitidos por el Plan General en cada una de las zonas o áreas que dividen el territorio municipal.
  - b) **usos condicionados** son aquellos que necesitan de autorización previa para ser permitidos de acuerdo con las limitaciones expresadas en el Plan General y en la normativa de rango superior.
  - c) **usos prohibidos** son los no incluidos entre los permitidos y condicionados por el Plan General en cada zona o área, la implantación de los cuales no está permitida por el planeamiento, ni tan siquiera acogiéndose al trámite de declaración de interés social.
4. En relación a su importancia en **la caracterización de una zona homogénea**, los usos pueden ser:
  - a) **usos característicos** o principales son los usos permitidos dominantes en una determinada zona, parcela o edificio. Los usos característicos tendrán que constituir como mínimo el 50% de la superficie construida de la zona, parcela o edificio (excepto en las situaciones 3 y 4).
  - b) **usos complementarios** o secundarios son los usos permitidos que se dan con una menor intensidad y/o extensión que el uso característico en una determinada zona o edificio.
5. El carácter de “provisionalidad” de los usos no puede invocarse para la realización de obras e implantación de actividades permanentes o temporales de verano o para sustituir otro tipo de temporalidad establecida por ley, norma o ordenanza y si es el caso, deberá acreditarse la no vulneración de gestión urbanística previa.

## Artículo 40. GRUPOS DE USOS

1. A los efectos de lo que disponen estas Normas y de las contenidas en los planes que desarrolle el Plan General, los usos se dividen en tres grupos:
  - 1) **Usos públicos**, son los referentes a usos y servicios realizados en beneficio de la comunidad. Pueden ser:
    - realizados o prestados por la Administración directamente o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público;
    - realizados o prestados por la Administración en bienes de propiedad privada, mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.
  - 2) **Usos colectivos**, son los destinados a la población en general y a los que se accede por la pertinencia a una asociación, agrupación, club u organización, o por el abono de una cuota, precio o contraprestación similar.
  - 3) **Usos privados**, son los que, no están incluidos en el apartado anterior, se realicen por particulares en bienes de propiedad privada.
2. En cumplimiento de lo que dispone el artículo 29.1.d) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, el Plan General determina la titularidad pública o privada del dominio asignado a ciertos usos dotacionales públicos o colectivos.

## Artículo 41. CLASES DE USOS

A los efectos de lo que disponen estas Normas y de las contenidas en los planes que desarrolle el Plan General, los usos se clasifican según se indica en el siguiente cuadro:

USOS GENERALES	USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
Residencial:	I- Residencia unifamiliar	1.1 - Vivienda unifamiliar
	II- Residencia plurifamiliar	2.1 - Vivienda plurifamiliar
		2.2 - Residencia comunitaria
Productivo:	III- Rural (Primario)	3.1 - Agrario
		3.2 - Extractivo
		3.3 - Medioambiental
	IV- Industrial (Secundario)	4.1 - Industrial
		4.2 - Almacenes
		4.3 - Talleres
	V- Servicios (Terciario)	5.1 - Comercial
		5.2 - Administrativo privado
		5.3 - Turístico
		5.4 - Establecimientos públicos
Dotacional:	VI- Equipamientos	6.1 - Socio/Cultural
		6.2 - Docente
		6.3 - Asistencial
		6.4 - Administrativo público
		6.5 - Deportivo
		6.6 - Seguridad
		6.7 - Sanitario
		6.8 - Cementerio
		6.9 - Abastecimiento
		6.10 - Recreativo
	VII- Comunicaciones e Infraestructuras	7.1 - Red viaria
		7.2 - Instalaciones y servicios

	7.3 - Transportes
	7.4 - Telecomunicaciones
	7.5 - Aparcamiento de vehículos
VIII- Espacios libres	8.1 - Espacios libres públicos
	8.2 - Espacios libres privados

## Artículo 42. USOS GENERALES

Los usos generales pueden ser:

- a) **Uso residencial:** es el uso que corresponde al alojamiento temporal o permanente de personas. En relación a su caracterización económica y social, los usos residenciales pueden ser modulados por el planeamiento destinándolos a alguno de los regímenes de protección pública de la vivienda.

En el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado por la urbanización e integrado en una unidad de actuación, deberá reservarse, salvo que la memoria de gestión prevea un porcentaje diferente, un mínimo del 30% de la edificabilidad de uso residencial para viviendas sujetas a un régimen de protección pública que permita establecer, al menos, su precio máximo en venta, alquiler o de otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

- b) **Uso productivo:** es el que corresponde a la obtención, transformación, y almacenamiento de materias, y a la producción de bienes y servicios. Comprende tres usos globales: rural, industrial y servicios o terciario, que engloben otros usos pormenorizados tal como se describe a continuación.
- c) **Uso dotacional:** es el uso relacionado con todo tipo de servicio público destinado a satisfacer las necesidades sociales de la población.

## Artículo 43. USO GLOBAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (I)

Es el uso residencial correspondiente al alojamiento de unidades familiares compuestas por una familia:

- (1.1) **Vivienda unifamiliar:** corresponde al alojamiento de una sola familia. Debe estar situado en una parcela independiente con un acceso exclusivo y único. El edificio junto con la parcela constituye una sola unidad catastral y registral, excluyéndose, por tanto, el régimen de propiedad horizontal.

Dentro del uso global residencial cabe distinguir el uso de **vivienda protegida**, esto es, vivienda acogida a algún régimen legal de protección pública. Las viviendas protegidas pueden ser de dos tipos según su régimen de promoción y explotación: Vivienda destinada a la venta (HP), o Vivienda destinada exclusivamente al alquiler y de carácter rotatorio (HP-A). La condición de vivienda protegida que establece el Plan General tiene carácter estructural y puede afectar a cualquiera de los usos pormenorizados residenciales.

## Artículo 44. USO GLOBAL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (II)

Es el uso residencial correspondiente al alojamiento colectivo o comunitario de personas. Se subdivide en dos usos pormenorizados:

- (2.1) **Vivienda plurifamiliar** o colectiva: es la que, agrupada con otras viviendas, comparte elementos comunes del edificio, especialmente el acceso desde el exterior, en régimen de propiedad horizontal en una misma parcela catastral y registral.
- (2.2) **Residencia comunitaria**: corresponde al alojamiento de personas en régimen de relación comunal, como son residencias, asilos, colegios, etc., excepto los de carácter asistencial o religioso.

Dentro del uso global residencial cabe distinguir el uso de **vivienda protegida**, esto es, vivienda acogida a algún régimen legal de protección pública. Las viviendas protegidas pueden ser de dos tipos según su destino habitacional: Vivienda destinada a la venta (HP), o Vivienda destinada exclusivamente al alquiler y de carácter rotatorio (HP-A). La condición de vivienda protegida que establece el Plan General tiene carácter estructural y puede afectar a cualquiera de los usos pormenorizados residenciales.

#### **Artículo 45. USO GLOBAL RURAL O PRIMARIO (III)**

Uso rural o primario es el uso productivo relativo al aprovechamiento económico del territorio correspondiente al sector primario. Se subdivide en tres usos pormenorizados:

- (3.1) **Uso agrario**: comprende todas aquellas actividades relacionadas con la siembra, cuidado, recolección y almacenamiento provisional de productos vegetales cultivados, y la explotación de masas arbóreas y arbustivas. Asimismo, comprende todas aquellas actividades relacionadas con la cría y aprovechamiento de especies animales. No están incluidas las actividades o instalaciones destinadas a la matanza y troceado de animales, transformación de sus productos, ni la elaboración de productos derivados, los cuales a todos los efectos son considerados como uso industrial.
- (3.2) **Uso extractivo**: comprende las actividades destinadas a la extracción y distribución de los recursos minerales del territorio.
- (3.3) **Uso medioambiental**: comprende las actividades destinadas a la conservación y rehabilitación del medio ambiente natural, soportadas en un proyecto o perspectiva científica.

#### **Artículo 46. USO GLOBAL INDUSTRIAL O SECUNDARIO (IV)**

Uso industrial o secundario es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector secundario. Se subdivide en tres usos pormenorizados:

- (4.1) **Industrial**: es el uso correspondiente a la transformación de materias primas y elaboración de productos.
- (4.2) **Almacenes**: es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda y distribución de objetos y/o mercancías, sin servicio de venta directa al público pero sí a vendedores minoristas.
- (4.3) **Talleres**: es el uso correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles, el mantenimiento y reparación de vehículos de motor que no implique venta de los mismos, la producción artesanal y las artes plásticas, las grandes lavanderías, tintorerías y similares, etc.

## Artículo 47. USO GLOBAL DE SERVICIOS O TERCIARIO (V)

Uso de servicios o terciario es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector terciario. Se subdivide el uso en cuatro usos pormenorizados:

- (5.1) **Comercial:** de acuerdo con los artículos 1 y 17 del P.D.S. de Equipamientos Comerciales, comprende todos los usos incluidos en la sección G de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93), salvo la nº 4520 (Mantenimiento y reparación de vehículos de motor), y corresponde a las actividades de compra o venta al detalle de materias y objetos: pequeños comercios, autoservicios, supermercados y mercados. Se consideran asimismo incluidos en este grupo, la venta al detalle de carburantes para la automoción (gasolineras), etc.
- La instalación de gasolineras deberá respetar una distancia mínima de 50m entre los depósitos de almacenamiento y los bloques de uso residencial, centros de salud, centros docentes, residencias, o similares. Deberán tener personal para el servicio de atención al usuario. Pueden instalarse puntos de consumo (a modo de surtidor) vinculados a usos comerciales. Se permiten puntos de consumo de suministro eléctrico para vehículos.
- (5.2) **Administrativo privado o servicios:** es el correspondiente a las actividades de gestión, dirección, planificación y proyecto que se desarrolla oficinas o despachos, incluyendo las entidades financieras, así como los servicios personales (consultas de profesionales, modistas, peluquerías, etc.), la prestación de otros servicios como lavandería, reparaciones de electrodoméstico y similares, etc.
- (5.3) **Turístico:** incluye actividades de uso privado o colectivo destinadas al alojamiento ocasional y transitorio de transeúntes o turistas (hoteles, pensiones, apartamentos turísticos, etc.). Se considerarán incluidos en este uso los campings y caravanas formando agrupaciones, las actividades turísticas de alojamiento, así como las viviendas que son objeto de comercialización de estancias turísticas según la legislación turística de las Illes Balears o, en su defecto, cuando se ceda su uso o se alquilen para estancias inferiores a un mes de duración.
- (5.4) **Establecimientos públicos:** actividades de uso colectivo o privado integrados en el sector de la restauración y destinadas a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen los usos relacionados en el grupo IV del Anexo del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (restaurantes, cafés y cafeterías, bares, cafés cantantes, cafés teatro, tablaos folklóricos o similares). Queda prohibida en todo el término municipal la instalación de nuevas discotecas o similares.

## Artículo 48. USO GLOBAL DE EQUIPAMIENTOS (VI)

Es el uso dotacional relacionado con los servicios públicos por el conjunto de la población. El carácter de los usos señalados en los documentos de ordenación es indicativo, toda vez que el Plan concibe la calificación de equipamiento como un sistema discontinuo de dotación global de la ciudad. Por eso, debe mantenerse el uso global de Equipamientos (VII) en estos suelos aunque el destino concreto pueda ir variando con los años. El uso global de Equipamientos comprende once diferentes usos pormenorizados:

- (6.1) **Socio/cultural:** es el correspondiente a las actividades relacionadas con la custodia y transmisión de los conocimientos, artes, investigación, vida de relación asociativa, religiosa y cultural, tales como: clubes (excluidos los deportivos), asociaciones culturales o cívicas, edificios de culto religioso o destinados a la vida asociativa religiosa, museos, bibliotecas, salas de conferencias, de exposiciones, etc.
- (6.2) **Docente:** es el correspondiente a la enseñanza en cualquiera de sus grados y modalidades, incluidos los centros de investigación vinculados a la docencia.
- (6.3) **Asistencial:** es el uso que tiene como finalidad la ayuda y orientación a personas impedidas, marginadas, toxicómanas o disminuidas, o con enfermedades crónicas. Se incluyen en este apartado los hogares, clubes, asociaciones, residencias de ancianos, los dormitorios de vagabundos, centros de rehabilitación, etc.
- (6.4) **Administrativo público:** comprende actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración del Estado, Autonómica o Local.
- (6.5) **Deportivo:** es el correspondiente a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes y ejercicios de cultura física, de carácter público o privado, con o sin espectadores, al aire libre o a cubierto. Se incluyen los usos relacionados en los apartados 2 y 3 del anexo del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- (6.6) **Seguridad:** son actividades de servicio público realizadas por cuerpos o instituciones de la Administración destinadas a la defensa nacional, del orden público y de los individuos y los bienes.
- (6.7) **Sanitario:** es el uso público o colectivo destinado al trato y alojamiento de enfermos y a la prevención de enfermedades. Se realiza en hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de salud, etc. No se incluyen los despachos profesionales de médicos en ejercicio liberal.
- (6.8) **Cementerio:** son actividades destinadas al servicio funerario: Tanatorios, Crematorios o similares.  
El sistema General "Cementeri Nou" no podrá ampliarse con nuevos elementos o modificar lo existente, siempre que conlleve un incremento de la altura.
- (6.9) **Abastecimiento:** es el uso público o colectivo destinado a la comercialización al mayor de bienes y productos (mercados de abastos, mercadillos o similares, etc.)
- (6.10) **Recreativo:** comprende las actividades relacionadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el recreo en general, tales como teatro, cines, salas de exhibición pública de materia audiovisual, de conciertos, circos, de variedades y folklore, espectáculos taurinos, espectáculos ambulantes y similares; locales o espacios de pública asistencia, como los casinos de juego, salas de bingo, tómbolas, salones recreativos, salas de máquinas recreativas y de azar, y similares; las ferias, los parques de atracciones, parques zoológicos, manifestaciones folklóricas, salas de fiesta con espectáculos, parques de atracciones, festivales y conciertos de canciones. Se incluyen los usos relacionados en el apartado 1 del grupo I y en los apartados 4, 5 y 6 del grupo III del Anexo del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Los usos concretos de salas de fiesta de juventud, discotecas, salas de baile y similares, de nueva instalación, no están permitidas en todo el municipio. Los ya existentes quedarán regulados por las respectivas ordenanzas de zona y deberán contar con los preceptivos permisos de instalación y apertura.

Las "salas de apuestas, salones recreativos o similares" no podrán disponer de espacio destinado a Bar para bebidas y comidas, pudiendo realizar tal dispensación mediante máquinas expendedoras u otros servicios.

## Artículo 49. USO GLOBAL DE COMUNICACIONES Y INFRAESTRUCTURAS (VII)

Comprende las actividades destinadas a las comunicaciones y al transporte de personas o mercancías de cualquier tipo, mediante cualquier tipo de vehículo medio o tecnología de transporte, tanto público como privado.

- (7.1) **Red viaria:** es el uso relacionado con la circulación y el transporte terrestre. Se incluyen en este uso los espacios públicos anexos a la red viaria destinados al depósito temporal de vehículos, así como las estaciones de carga y descarga de mercancías y personas. La calificación de viario peatonal que en ocasiones se define en los planos obliga a un uso concreto de la red viaria, ya que la gestión de este dominio público corresponde al Ayuntamiento quien puede cambiar sus prioridades en el uso de sus competencias.
- (7.2) **Instalaciones y servicios urbanos:** es el uso correspondiente a la creación, mantenimiento y explotación de redes, centros de producción y de almacenaje para el suministro de fluidos (agua), energía (gas, electricidad en alta tensión, carburantes a gran escala), evacuación de fluidos (aguas fecales o pluviales), comunicación (teléfono, señales de sonido o imágenes, télex, etc.), limpieza pública, recogida y tratamiento de basuras, plantas de reciclaje, depuración de aguas, vertederos, depósitos de vehículos usados, deshechos, centrales de energía, torrentes, etc.
- (7.3) **Transportes:** Comprende las actividades de uso público o colectivo destinados al tráfico y estancia de mercancías y viajeros (puerto, estación de autobuses, etc.).
- (7.4) **Telecomunicaciones:** comprende las actividades de transmisión y procesamiento de datos e informaciones (teléfonos, telégrafos, correos, radio, televisión, etc.), y las redes e instalaciones radioeléctricas para las que regirán las determinaciones establecidas en el Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones.
- (7.5) **Aparcamiento de vehículos:** es el uso correspondiente en el depósito, estacionamientos o guarda de vehículos automóviles.

## Artículo 50. USO DE ESPACIOS LIBRES (VIII)

Es el correspondiente a actividades de recreo en zonas sin edificar, condicionadas según las características de cada una y, en general, con una parte mayoritaria de su superficie arbolada o con vegetación. Se admitirán que en una parte, nunca predominante, de su superficie se puedan desarrollar actividades culturales o deportivas en el aire libre. Las edificaciones tendrán que quedar limitadas al servicio de la actividad general (pequeños quioscos, vestuarios, etc.). Asimismo, son zonas que constituyen un frente de protección que pueden acompañar las infraestructuras de comunicación, centros de producción industrial o terrenos hidráulicos, para su integración paisajística adecuada respecto a la ordenación urbana.

Las zonas verdes colindantes con centros educativos podrán ser utilizadas para actividades de tales centros, previo convenio con el Ayuntamiento.

Comprende dos usos pormenorizados:

- (8.1) **Espacios libres públicos:** es uso público que se realiza en espacios afectados en el uso y dominio público señalados por el Plan General para garantizar una adecuada estructura urbana y territorial, así como la satisfacción de las necesidades de la población en esta materia (parques

forestales, parques urbanos, de barrio o sector, jardines, espacios de juegos infantiles, zonas de protección paisajística, etc.).

- (8.2) **Espacios libres privados:** realizado en áreas de dominio privado cualificadas al efecto por el Plan General en cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo en cada zona de ordenanza.

## Artículo 51. RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN SUELO URBANO

1. Régimen de compatibilidad de usos es la concreción, para cada parcela, de la relación de usos permitidos así como el nivel de permisividad de cada uno de ellos, según la zona de normativa diferenciada donde se ubique.
2. Las clases o subclases de usos están permitidas o prohibidas en cada régimen de usos en función de grados definidos según:
  - a) El tamaño o dimensión superficial de la actividad.
  - b) La situación respecto a otros usos y otros edificios.
3. Los Planes Especiales, la regulación de los elementos catalogados y las ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma más restrictiva la asignación de usos en suelo urbano, en cuanto a su ámbito de localización, las categorías permitidas y su distribución en el interior de las edificaciones.
4. Los Planes Especiales podrán admitir usos no contemplados por el Plan General siempre y cuando sean compatibles con los asignados por este.
5. Cualquiera uso, para poder ubicarse en una zona, habrá de estar permitido, cumplir con las limitaciones que le impongan las presentes normas y normativa de rango superior, para lo cual tendrá que disponer de las necesarias autorizaciones, y, en su caso, medidas correctoras suficientes.

## Artículo 52. GRADO SEGÚN TAMAÑO

1. El tamaño se define por la superficie dedicada al uso. En el caso de usos que se desarrollen fundamentalmente en espacios cubiertos, la superficie a considerar será la construida incluyendo todas las superficies auxiliares o anexas al uso, tales como cuartos de instalaciones, distribuidores, pasillos, servicios, etc. Se definen seis grados de tamaño:
  1. Hasta 150 m<sup>2</sup>
  2. Hasta 500 m<sup>2</sup>
  3. Hasta 1.000 m<sup>2</sup>
  4. Hasta 2.500 m<sup>2</sup>
  5. Hasta 6.000 m<sup>2</sup>
  6. Hasta 10.000 m<sup>2</sup>
2. En los cuadros de regulación de usos de las zonas de ordenanza de suelo urbano la limitación de tamaño "todos" significa que no se establece limitación de tamaño para el uso en cuestión.

## Artículo 53. GRADO SEGÚN SITUACIÓN

Se definen cinco grados de situación:

1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes en la situación 2.
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; o en planta baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a la planta de semisótano, sótano y/o planta primera, siempre y cuando la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50 % de la superficie del local.
3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.
5. En espacio libre de parcela.

#### **Artículo 54. USOS EN PLANTAS SÓTANO O SEMISÓTANO**

1. Independientemente de los usos que se permitan en las condiciones establecidas para la situación 2, en las plantas sótano se autorizarán los usos siguientes cuando éstos estén permitidos en la zona:  
  
Almacenes (4.2)  
Seguridad (6.6)  
Sanitario (6.7), en edificios de uso exclusivo  
Docente (6.2), en edificios de uso exclusivo  
Religioso (6.8), en edificios de uso exclusivo  
Aparcamiento de vehículos (7.5)
2. Los usos de Establecimientos públicos (5.4), Asistencial (6.3) y Recreativo (6.11) sólo se permitirán en planta sótano o semisótano siempre y cuando su aforo sea inferior a cincuenta (50) personas y el máximo recorrido de evacuación hasta la salida a la vía pública o espacio exterior seguro sea inferior a 25 m. Las discotecas y similares quedan prohibidas en todo el término municipal.
3. Los usos residenciales (1.1, 2.1 y 2.2) quedan prohibidos en situación de sótano y semisótano, aunque dichas situaciones estén asociadas a la planta baja, exceptuando los locales de servicio de estos usos (retretes, trasteros, instalaciones, escaleras, etc.). Los trasteros tendrán una superficie útil máxima de 10m<sup>2</sup> vinculándose a vivienda específica o a la Comunidad.
4. En las zonas de dominio público (equipamiento, espacios libres y viario) podrá existir la titularidad privada del subsuelo para uso de aparcamiento, previa desafección de dicha parte del dominio.

#### **Artículo 55. AUTORIZACIÓN DEL USO TURÍSTICO.**

1. Las nuevas solicitudes de licencia de nuevos establecimientos de alojamiento turístico o sus ampliaciones quedan condicionadas a que el número de plazas turísticas que figuren en el Registro de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos esté por debajo del máximo de 13.751 y que las plazas resultantes estén disponibles y se ajusten a las previstas en el proyecto presentado.

La edificación de nueva planta, reforma o la ampliación de establecimientos de alojamiento turístico requerirá:

- a) Si procede, la oportuna declaración responsable de inicio de actividad turística de la Administración competente en materia de Turismo con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal de obras.
- b) El permiso de instalación, con carácter previo o simultáneo a la concesión de la correspondiente licencia municipal de obras, sin perjuicio de lo contemplado en las disposiciones de carácter sectorial.
2. El uso turístico no podrá compatibilizarse con el uso residencial dentro de la misma parcela, exceptuando en las zonas consideradas aptas para "hotel de ciudad" o si se pretende instalar/construir "establecimientos turísticos-residenciales" (artículo 47 y 48 de la Ley 8/2012). No obstante, en las parcelas de destino hotelero se permite el uso residencial exclusivamente para personal empleado y de dirección, así como para los propietarios acogidos a aquellas modalidades de propiedad turística establecidas en la legislación sectorial en establecimientos turísticos de alojamiento.  
Queda prohibida la comercialización de nuevas "estancias turísticas en viviendas" en bloques residenciales plurifamiliares y viviendas adosadas o aisladas.
3. Las zonas de ordenanza aptas para la ubicación de **hoteles de ciudad** son EX (Ensanche) y EO (Edificación abierta), situadas en las zonas turísticas señaladas en el PGOU. En este supuesto y en los de establecimientos turísticos-residenciales, el uso turístico deberá ser exclusivo (desarrollarse/implantarse en la situación 4). En estos casos, el uso turístico deberá cumplir con los "parámetros reguladores" propios de la Zona de Ordenación (EX, EO, VE) y para el resto de parámetros será aplicable la zona de ordenanza T (ratios, dotación de aparcamiento, calidad turística, etc...).
4. La reconversión de los establecimientos de alojamiento turístico o de parcelas turísticas a uso residencial debe ampararse en motivos justificados razonablemente (por razones de incompatibilidad del uso en zonas residenciales o industriales, por condiciones que justifiquen la inviabilidad turística y económica, notoria obsolescencia, por criterios de racionalidad del planeamiento urbanístico valorando la idoneidad y oportunidad del cambio, etc.) y podrá instarse a la administración turística competente.  
El cambio de uso del establecimiento de alojamiento turístico dado de baja se someterá al régimen de autorización o licencia municipal. Las condiciones de cambio son:
- si el cambio es a residencial, las viviendas no podrán tener una superficie construida inferior a 90m<sup>2</sup>. Sólo un 10% de las viviendas resultantes podrán tener una superficie inferior, pero nunca por debajo de 50m<sup>2</sup>.
  - el edificio debe adaptarse a los parámetros urbanísticos, demoliendo aquellas partes o volúmenes discordantes con la zona de ordenanza establecida en el cambio.
  - la intensidad residencial será, prioritariamente, la establecida en la zona de ordenanza circundante, o bien de 1 vivienda/120m<sup>2</sup> de parcela.
  - el 10% de la edificabilidad deberá destinarse a otros usos distintos al residencial (establecimiento público, administrativo, comercial, deportivo, docente, cultural, etc...)

El cambio de uso de una parcela turística se someterá al régimen de los parámetros urbanísticos derivados de la futura calificación.

El cambio de uso del establecimiento de alojamiento turístico o de la parcela turística supone la obligación de ceder a la administración municipal competente la monetización de la cesión del aprovechamiento del 5% del Presupuesto de Ejecución Material.

En cualquier caso y sin perjuicio de lo anterior, el ejercicio de la reconversión se regula de acuerdo con la ley sectorial turística en aquello no contemplado en este artículo.

5. En las zonas turísticas delimitadas en el anexo VIII la superficie mínima de vivienda autorizable se determinará conforme a la norma 78.3.5 del Plan territorial insular de Eivissa.

## **SECCIÓN 4<sup>a</sup>. NORMAS DE HIGIENE Y HABITABILIDAD, Y ADAPTACIÓN AMBIENTAL**

---

### **Artículo 56. CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD**

1. Las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene serán las establecidas por el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, del Govern Balear -o cualquier otra disposición que la sustituya-, por lo que se establecen las *Condiciones de higiene y habitabilidad de viviendas y expedición de cédulas de habitabilidad*, así como las otras disposiciones legales que sean de aplicación. Sin perjuicio de lo anterior y mientras no se opongan a ellas, serán de obligada observación las contenidas en el articulado de las presentes Normas, con las excepciones establecidas en su caso en los ámbitos o elementos catalogados o regulados por planeamiento especial de protección.
2. Toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de un espacio cubierto y abierto al exterior destinado a tendedero, con una superficie útil mínima de 3,00 m<sup>2</sup> (tres metros cuadrados), cuyo interior no será visible desde el exterior, por lo que deberá disponer de las correspondientes protecciones visuales que no impidan la ventilación continua del tendedero.
3. Será de aplicación la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears, y su desarrollo reglamentario, a la cual asimismo se adaptarán todas las actuaciones públicas o privadas que supongan nueva construcción, ampliación o reforma.
4. En el tipo de ordenación según alineación a vial, la distancia mínima de los huecos de fachadas (*luces oblicuas*, artículo 582 del Código Civil) al plano de medianera será de sesenta centímetros (60 cm).
5. Para el caso de actividades, se ha de considerar la legislación de Prevención de Riesgos Laborales y normativa de desarrollo, especialmente la relativa a las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
6. El artículo 16 de la ley 7//2013, de 23 de noviembre, establece condiciones mínimas de los locales de uso indeterminado ubicados en edificios de viviendas.

### **Artículo 57. EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES**

1. Queda prohibido que se dé libre salida a los humos por las fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque la mencionada salida tenga un carácter provisional.
2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y del resto de elementos necesarios que impidan que la radiación de calor se transmita a propiedades vecinas y que el paso y salida de humos cause molestias y perjuicios a terceros.
3. Ninguna chimenea puede ser introducida en una pared medianera, si no lo consiente el vecindario colindante. Tampoco podrán ser voladas hacia la propiedad del vecino sin su consentimiento, pero podrán levantarse por el interior del patio común cuando no causen incomodidades a los propietarios colindantes.
4. Los conductos se levantarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta, situada a una distancia horizontal no superior a 8 (ocho) metros.
5. Es preceptiva la utilización de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vaho de cocinas de colectividad, hoteles, restaurantes o cafeterías.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que crea oportunas cuando una salida de humos pueda, según su juicio, causar molestias o perjuicios.
7. Las concentraciones máximas admisibles de contaminantes se ajustarán a lo que establece la vigente legislación de protección del medio ambiente y los vigentes reglamentos, decretos, normas y otras disposiciones que la desarrollen, amplíen o modifiquen.
8. Todo local comercial dispondrá de un conducto vertical de extracción de humos que sea estanco y con un grado de resistencia al fuego M0, directamente al exterior por encima de la cubierta del edificio, con una sección útil no inferior a 30 x 30 cm (treinta por treinta centímetros) por cada 100 m<sup>2</sup> (cien metros cuadrados) o fracción de superficie útil del local.

## Artículo 58. AISLAMIENTO ACÚSTICO DE LAS EDIFICACIONES

1. Los elementos constructivos y de separación y compartimentación de las viviendas, y en los locales, edificios y recintos donde se instalen actividades o se alojen instalaciones, comercios, industrias, servicios, equipamientos y dotaciones, etc. deberán estar suficientemente insonorizados, para garantizar que no se transmitan hacia el exterior o hacia el interior de los mencionados locales o recintos, ruidos que sobrepasen los límites fijados en este artículo. En todo caso se deberán cumplir los niveles de aislamiento acústico de la normativa específica CTE DB-HR o cualquier otra disposición que la sustituya. El coste de insonorización de las construcciones que obtengan nueva licencia o que se encuentren en suelos urbanos en proceso de consolidación, como consecuencia de la afección por las huellas de ruido definidas en el Plan Director del Aeropuerto de Eivissa, no correrá en ningún caso a cargo del gestor aeroportuario ni del Ministerio de Fomento.
2. Mientras no haya ordenanza municipal específica más restrictiva, serán de aplicación las recomendaciones de niveles de inmisión de ruido aéreo,

vibración y reverberación recogidos en el CTE DB-HR -o cualquier otra disposición que la sustituya-, y en la normativa vinculante de rango supramunicipal.

3. En todo caso se considerarán las prescripciones que establece la ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y normativa de desarrollo, así como la ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica en las Illes Balears.

#### **Artículo 59. SUMINISTRO DE AGUA Y TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES**

1. Todo edificio deberá tener asegurado el suministro de agua potable. A tal efecto, será prioritario disponer de un depósito o aljibe para almacenar agua potable que asegure el suministro ante la eventualidad de posibles cortes en la red general. En caso de disponerse, este depósito será independiente del de las aguas pluviales y la capacidad mínima del depósito será de 1 (un) m<sup>3</sup> cada 100 (cien) m<sup>2</sup> construidos o fracción.
2. Las aguas residuales no podrán ser vertidas directamente al exterior, ni en pozos negros o en acequias filtrantes.
3. En suelo urbano y urbanizable será obligatoria la conexión con las respectivas redes generales de servicios, salvo en los casos exceptuados en el planeamiento de detalle y siempre que la legislación aplicable lo permita.
4. Los inmuebles situados en una zona sin acceso a la red de saneamiento (con independencia de la clasificación de suelo) deberán disponer de sistemas autónomos de tratamiento de las aguas residuales que produzcan. Se consideran sistemas autónomos de tratamiento aquellos en los cuales se efectúa *in situ* la recogida, el pre-tratamiento, la depuración y la evacuación de las aguas residuales de tipo doméstico. Estos sistemas autónomos deben cumplir los requisitos y el rendimiento de depuración establecidos en el PHIB vigente. El titular del sistema autónomo de depuración deberá presentar declaración responsable frente a la Administración hidráulica de la instalación de este sistema conjuntamente con el resto de documentación exigida en el PHIB vigente.
5. En las viviendas existentes que dispongan de sistemas tradicionales de recogida de agua de lluvia (cisternas o aljibes), se debe fomentar su recuperación con el objetivo de mantener la antigua cultura del agua.
6. Cuando se realicen cualesquiera de las actividades reguladas por estas normas o se ejecuten edificaciones e instalaciones permitidas, se habrán de tomar las medidas oportunas para que la escorrentía de las aguas pluviales no arrastre tierras que supongan erosión o deterioro del territorio.

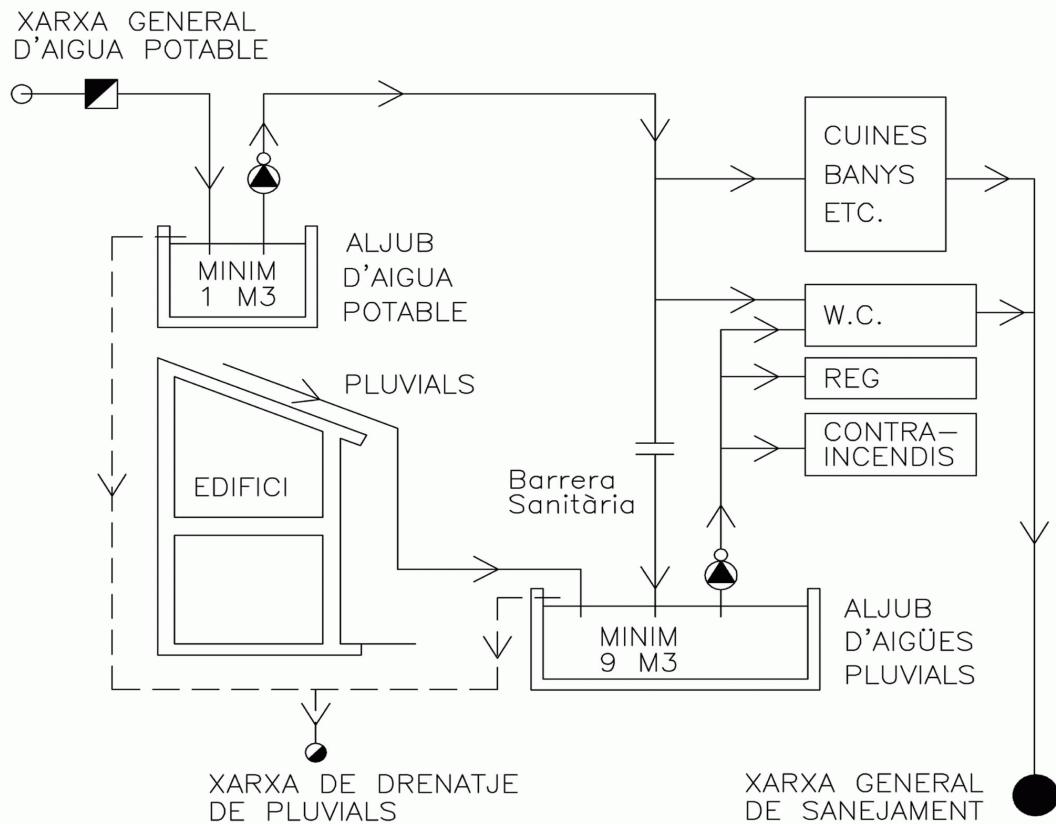
#### **Artículo 60. RECICLAJE DE ESCOMBROS Y OCUPACIÓN PROVISIONAL DE SUELOS**

1. En todos los proyectos de obra se deberán incluir previsiones suficientes sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados, el acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y la regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma.

2. No se permitirá la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial.
3. El Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

#### **Artículo 61. CONDICIONES DE ADAPTACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

1. Los proyectos de edificación adaptarán su configuración arquitectónica a las condiciones climáticas, considerando las condiciones de asoleo y ventilación.
2. Los edificios se proyectarán buscando la minimización de su demanda energética, mediante la adopción de sistemas pasivos de acondicionamiento térmico, climatización y de sistemas e instalaciones eléctricas que dispongan de la mayor eficiencia energética.
3. Los proyectos de edificación incorporarán, en la medida de lo posible, en función de su nivel de soleamiento, soluciones arquitectónicas adecuadas para la instalación de colectores solares para producción de agua caliente sanitaria e implantación de sistemas autónomos de producción de electricidad. A tal efecto se reservará en la cubierta o en el espacio libre de parcela una superficie suficiente para acoger dichas instalaciones.
4. Los edificios e instalaciones incorporarán obligatoriamente sistemas de ahorro de agua en cisternas de inodoros y de limitadores de caudal en grifos. Las zonas ajardinadas se realizarán con vegetación autóctona y bajo requerimiento hídrico. Se prohíben zonas de ajardinamiento de césped.
5. Los proyectos de edificación incorporarán necesariamente la reserva de espacio suficiente para ubicación de recipientes separativos de residuos, cuya superficie útil mínima será de 1,00 (un) m<sup>2</sup>.
6. Los proyectos de edificación incluirán, en la medida de lo posible, circuitos independientes para el reciclaje de aguas grises, mediante implantación de redes separativas que permitan su reutilización.
7. Será obligatorio que todo edificio disponga de un sistema de recogida de aguas de lluvia para su uso y aprovechamiento, con sus correspondientes instalaciones de bombeo, filtrado y depuración. El depósito o aljibe tendrá la capacidad útil mayor de los siguientes parámetros:
  - a) el equivalente al consumo del edificio durante un día, a razón de 200 (dos-cientos) litros por persona y día;
  - b) 17 (diecisiete) m<sup>3</sup> por cada 100 (cien) m<sup>2</sup> de cubierta no transitable; y
  - c) un mínimo absoluto de 9 (nueve) m<sup>3</sup>.
- Los proyectos de construcción de nuevas viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico tendrán que prever la recogida de las aguas pluviales en los términos de la norma 18 del PTIE.
- Este depósito y sus instalaciones serán independientes de los correspondientes de agua potable. El proyectista, instalador y/o el director de la obra de la instalación certificarán las necesarias condiciones sanitarias de la misma para el uso al que se destine el agua (se adjunta esquema indicativo de una posible instalación de aprovechamiento de aguas pluviales).



9. En todo caso se cumplirán las exigencias básicas de ahorro de energía, de recogida y evacuación de residuos, de suministro de agua, de evacuación de aguas que establece el Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
10. Las exigencias básicas de recogida y evacuación de residuos para actividades están reguladas en la ordenanza municipal de protección del medio ambiente, de acuerdo con los criterios que establece el CTE.
11. Para el aprovechamiento de las aguas residuales, el mantenimiento de las zonas verdes y la limpieza viaria se realizará con aguas regeneradas, salvo que pueda exonerarse por razones de salud pública acreditadas debidamente.
12. Como medida de uso racional del agua, las promociones residenciales plurifamiliares podrán implantar una única piscina de volumen máximo 45m<sup>3</sup> ó superficie máxima de ocupación de 30m<sup>2</sup>; las viviendas unifamiliares podrán implantar una única piscina de volumen máximo 30m<sup>3</sup> ó superficie máxima de ocupación de 15m<sup>2</sup>.  
Las existentes legalmente que sean objeto de reforma integral del vaso se deberán de adaptar a las medidas establecidas anteriormente.

## SECCIÓN 5<sup>a</sup>. RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES Y DEBERES DE CONSERVACIÓN

### Artículo 62. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Quedan en situación de ***fuera de ordenación***, con las limitaciones que expresamente se señalan, las construcciones, las edificaciones, las instalaciones y los usos siguientes:

- a) Las edificaciones que de conformidad con el planeamiento vigente queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo. En estas edificaciones o instalaciones, no se pueden autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización. Sin embargo, serán autorizables, excepcional y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan o ocupen dichas edificaciones.
- b) Las edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada, aunque ya no proceda la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición aplicable en cada caso. En estas edificaciones o instalaciones, no se podrá realizar ningún tipo de obra. Además, en el caso de que estas edificaciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987, tampoco se podrá obtener la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, saneamiento, teléfono, telecomunicaciones o de similar naturaleza. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.
- c) Las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se hayan ejecutado obras de ampliación y de reforma sin contar con licencia o con licencia que haya sido anulada. En estas edificaciones o instalaciones, son autorizables, en todo caso, las obras de salubridad, seguridad, higiene, reparaciones, consolidaciones y también las reformas, siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente. También se autorizarán las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y las de adaptación al Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas. Sin embargo, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no se podrá realizar ningún tipo de obra ni infraestructuras que den servicio a todo el conjunto.

### Artículo 63. EDIFICIOS EXISTENTES EN SITUACIÓN DE INADECUACIÓN

1. Las construcciones y edificaciones implantadas legalmente de acuerdo con un planeamiento urbanístico derogado o sustituido, y que no se ajusten a las determinaciones del presente Plan General, quedarán en **situación de inadecuación** siempre que se den todas y cada una de las siguientes condiciones:
  - a) que no se encuentren en situación de fuera de ordenación; y
  - b) que no estén amparadas por normas de protección específicas reguladas en otros artículos o normas.
2. En los edificios existentes construidos al amparo de anterior normativa y siempre que no se encuentren en ninguno de los supuestos previstos en el artículo anterior, podrán realizarse las obras reguladas a continuación para cada una de las siguientes **situaciones de inadecuación** a la normativa:

**Situación 1<sup>a</sup>**: Edificios cuya superficie exceda de la permitida por las ordenanzas de cada zona en menos del 100 %, aunque incumplan alguna o algunas de las restantes limitaciones de la ordenanza general en cada una de las zonas.

En estos edificios se permitirán los siguientes tipos de obras:

- a) Obras parciales y circunstanciales de consolidación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas, higiénicas o de funcionalidad.
- b) Reformas y cambios de uso, incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de los permitidos en la zona.
- c) En casos debidamente justificados, obras de ampliación hasta un 10 % (diez por ciento) de la superficie edificada actual, exceptuando sótanos, compensando la mencionada ampliación con la demolición de una superficie doble de la ampliada, con la condición de que dicha ampliación no podrá aumentar la altura actual del edificio, la ocupación ni los retranqueos permitidos en la normativa vigente.
- d) Obras de adecuación del edificio en alguna de las situaciones de los apartados siguientes.

**Situación 2<sup>a</sup>**: Edificios cuya superficie edificada no exceda de la permitida por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan alguna o algunas de las restantes limitaciones de la ordenanza general en cada una de las zonas.

Se permitirán las obras referidas en el apartado correspondiente a la regulación de la situación 1<sup>a</sup>, así como las de ampliación hasta el máximo de la superficie edificable permitida por la ordenanza general en cada zona. La ampliación se habrá de ajustar al resto de parámetros de la zona. Se permitirán asimismo las obras necesarias para adecuar el edificio a la situación siguiente.

**Situación 3<sup>a</sup>**: Edificios que no incumplan ninguna limitación impuesta por las Normas para cada zona para edificios de nueva planta. Las reformas y obras de ampliación se ajustarán a los límites impuestos por la mencionada ordenanza.

3. Todas las obras de ampliación y reforma se tendrán que realizar adecuándose a la tipología del resto del edificio y a su correcta integración en el entorno, sin perjuicio de las condiciones especiales de protección aplicables a los edificios inventariados. En ningún caso las obras de ampliación podrán aumentar la altura, la ocupación, o los retranqueos permitidos en la normativa vigente.
4. En todo caso serán autorizables las obras de higiene, seguridad, salubridad, reforma y consolidación, rehabilitación, modernización o mejora de las condiciones estéticas y de funcionalidad, así como las necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código técnico de la edificación y las de adaptación a la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas.
5. Los usos legalmente implantados preexistentes pueden mantenerse siempre que se adapten a los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligro que establezca para cada zona la reglamentación urbanística y la legislación sectorial de aplicación.

#### **Artículo 64. EDIFICIOS DE VIVIENDAS EXISTENTES EN EL MEDIO RURAL**

1. Los edificios de vivienda existentes en suelo rústico, en uso o abandonados, podrán realizarse pequeñas obras de reestructuración, consolidación, rehabilitación y reforma para hacerlos habitables según las necesidades de la vida moderna de acuerdo con el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, sobre condiciones de habitabilidad o, en su caso, para adaptarlos al uso turístico de la forma contemplada en estas Normas. Consecuentemente, no podrá aplicarse lo establecido en este artículo a las edificaciones que no hayan sido anteriormente morada habitual de personas (construcciones agrarias, casas de herramientas, establos, etc.)
2. A los efectos de las presentes normas, se considerará que una construcción actualmente abandonada tiene la condición de *vivienda* cuando en la fecha de referencia del Plan General tuviese fehacientemente todas y cada una de las siguientes características objetivas:
  - a) características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de la edificación de vivienda, tal como se conoce en la isla de Eivissa;
  - b) superficie construida destinada a uso de vivienda superior a 60 m<sup>2</sup> (sesenta metros cuadrados);
  - c) cocina u hogar con chimenea;
  - d) recogida de aguas y/o cisterna; y
  - e) cuando la antigüedad del abandono sea posterior al año 1940, testimonio fehaciente demostrativo de haber estado destinadas, cuando estuvieron en uso, siempre en morada humana y nunca a otros usos distintos a éste.
3. Las viviendas definidas en los apartados anteriores, siempre que cumplan con el requisito de haber estado construidas al amparo de la legalidad en su momento o, en su defecto, siempre que hubieran sido construidos con anterioridad a la Ley del suelo de 1956 y no tengan ningún expediente de disciplina urbanística en tramitación, se permitirán ampliaciones que habrán de justificarse exclusivamente en la necesidad de dotarlas o mejorar las condiciones de habitabilidad, y no supondrán, en ningún caso, aumento de

más de un 25% (veinticinco por ciento) de la superficie construida actual de la edificación original, ni el resultado final del edificio ampliado superar los 150 m<sup>2</sup> (ciento cincuenta metros cuadrados) construidos.

4. En todos los casos, las ampliaciones habrán de respetar las condiciones límite de edificación para cada área de suelo rústico de las presentes normas, así como armonizar arquitectónicamente y paisajísticamente con el edificio original.
5. No se permite la ampliación de las viviendas ubicadas en terrenos donde el uso de vivienda está prohibido. En cualquier caso, son de aplicación los requisitos del Plan territorial insular de Eivissa que sean más restrictivos.

#### **Artículo 65. CONSTRUCCIONES RÚSTICAS TRADICIONALES EXISTENTES EN EL MEDIO RURAL**

1. Se deberán conservar las construcciones rústicas tradicionales no destinadas a morada humana tales como barracas, canaletas, norias, pozos, molinos, aljibes, casetas de herramientas, paredes de piedra, etc.
2. Se podrán realizar todas las restauraciones y modificaciones tendentes a conservar la funcionalidad de las construcciones rústicas tradicionales, siempre que no se alteren sustancialmente sus características tipológicas, constructivas y estéticas. Sólo se permitirá la demolición de una construcción tradicional cuando se demuestre claramente que dificulta grave o irremediablemente la explotación agraria de la finca.
3. En estas construcciones se permitirán ampliaciones que deberán justificarse exclusivamente en la necesidad citada en el apartado anterior y no supondrán, en ningún caso un incremento de más de un 25% (veinticinco) de la superficie construida del edificio original actual.
4. En cualquier caso, la ampliación deberá respetar las condiciones limitativas de la edificación de las presentes normas, así como armonizar arquitectónicamente y paisajísticamente con el edificio original.

#### **Artículo 66. CONTENIDO GENÉRICO DE LOS DEBERES DE EDIFICACIÓN Y CONSERVACIÓN. ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

1. Los propietarios de terrenos urbanos, de conformidad con la ley, deberán emprender la edificación en los plazos fijados en el plan, programa de actuación urbanística o en la ley.
2. Los propietarios de terrenos, edificaciones y carteles tendrán que mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornamentación pública y, en su caso, rehabilitarlos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico. El ayuntamiento de oficio, o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar dichas condiciones.
3. El deber de rehabilitación, como deber específico del general de conservación, afecta a:

- a) Los edificios que no reúnan los requisitos de habitabilidad y uso según se establezca por la normativa vigente.
  - b) Los edificios y construcciones, protegidos o no, cuando se encuentren en Áreas de Rehabilitación declaradas.
  - c) Los edificios y elementos catalogados.
4. El ayuntamiento también podrá ordenar por motivos de interés medioambiental, estético o turístico -sin que estén previamente incluidos en ningún plan de ordenación- la ejecución de obras de conservación o reforma de fachadas, espacios libres privados y elementos visibles desde la vía pública o emplazados en el medio rural, tanto por el mal estado de conservación como por la existencia de elementos distorsionadores (publicidad exterior, aparatos de aire acondicionado, antenas, etc.) o cualquier otra causa que atente contra la armonía del paisaje visible desde el dominio público.
5. Las obras se ejecutarán a cargo de los propietarios, si se encuentran dentro del límite del deber de conservación que les corresponde o suponen un aumento de valor del inmueble, hasta donde ha de llegar aquel deber; y, con cargo a la Administración, cuando se sobrepongan estos límites para obtener mejoras de interés general.
6. A los efectos anteriores, el Organismo que ordene la ejecución de las obras ha de conceder a sus propietarios o a sus administradores un plazo, en base a su magnitud, para que proceda al cumplimiento de lo acordado. Si acaba el plazo y no se han ejecutado, se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador, y se requerirá de nuevo al propietario o propietarios o a sus administradores el cumplimiento de la orden de ejecución. En caso de no cumplirse, se llevará a cabo por el organismo que lo requiera, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en las leyes.
7. A los efectos de los apartados anteriores, se entenderán como obras contenidas en el deber de conservación que corresponde a los propietarios, las de mantenimiento, adaptación y reforma mínimas necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornamentación según los criterios de estas normas.
8. Todos los solares, mientras no estén edificados, se deberán mantener limpios y en estado decoroso, estarán cerrados de acuerdo con lo establecido en estas normas. En suelo urbano, mientras no estén edificados, solo podrá autorizarse el uso provisional de aparcamiento, cumpliendo las condiciones de diseño y accesibilidad, atendiendo al régimen del artículo 67 de la Ley 2/2014, de 25 de Marzo y con informe municipal justificativo de su necesidad e interés general.
9. El arbolado tanto público como privado será protegido y conservado. En la vía pública, toda pérdida de arbolado deberá ser remediada de forma inmediata por su causante.
10. En virtud de la legislación urbanística vigente en relación a los deberes de conservación y rehabilitación, el Ayuntamiento podrá utilizar la ejecución forzosa cuando los propietarios incumplan los deberes de conservación mencionados en este artículo.

#### **Artículo 67. REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIÓN FORZOSA. RUINA INMINENTE**

1. Cuando las circunstancias de las obras a acometer o la situación jurídica de la propiedad del inmueble así lo aconsejen y se constate el incumplimiento reiterado de las órdenes de ejecución de conservación o rehabilitación, el inmueble se incluirá en el Registro municipal de solares y edificación forzosa.

Será requisito previo para su inclusión, la declaración motivada y definitiva en vía administrativa del incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación, en procedimiento instruido con audiencia de los afectados, la cual determinará por sí misma la declaración de utilidad pública, requerida en la legislación expropiatoria general.

2. Son susceptibles de inclusión en el Registro municipal de solares y edificación forzosa los inmuebles que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:
  - a) Los solares cuyos propietarios, habiendo solicitado licencia de obras, incumplan los plazos de iniciación, conclusión y no interrupción de la construcción establecidos en la propia licencia, previa declaración de caducidad por el Ayuntamiento.
  - b) Los solares cuyos propietarios, habiendo recibido orden de ejecución de la edificación, dejen transcurrir tres meses sin solicitar la preceptiva licencia. El plazo previsto en el párrafo anterior podrá ampliarse en aquellos solares cuyos propietarios hayan solicitado prórroga del plazo en base a una causa que conste debidamente justificada.
  - c) Las edificaciones en ruina, previa declaración acordada por el Ayuntamiento.
  - d) Las edificaciones que incumplan el deber de conservación, conforme a lo establecido en el artículo anterior.
3. En el caso de inminente peligro de hundimiento total o parcial de un inmueble, aunque se prosiga la instrucción del correspondiente expediente, se adoptarán con toda urgencia las medidas y precauciones propuestas por los Servicios Técnicos Municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, especialmente, la de los ocupantes del inmueble, todo a cargo del propietario o propietarios del edificio ruinoso.

## SECCIÓN 6<sup>a</sup>. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

### Artículo 68. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ALCANCE DE LAS NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO MUNICIPAL

1. Las presentes normas tienen por objeto la protección genérica del patrimonio histórico municipal y la regulación de la intervención en los ámbitos del territorio municipal afectados por el Catálogo Municipal de Patrimonio Histórico del término de Eivissa (en adelante, también simplemente Catálogo) y del Centro Histórico de Eivissa (zona que comprende la declarada Conjunto Histórico-Artístico) y las Áreas Arqueológicas señaladas en los planos. También se aplicarán en ámbitos regulados por planes especiales de protección sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo siguiente. Quedan protegidos por estas normas cada uno de los edificios anteriores a 1956 que se encuentran dentro del área del Conjunto Histórico aunque no cuenten con una protección específica a nivel particular, a los que se les asignará el nivel B de protección que podrá ser revisado a la baja.
2. En su caso y en sus respectivos ámbitos, será de aplicación preferente lo dispuesto por los correspondientes Planes Especiales de Protección y Reforma Interior.
3. La aplicación de estas normas para la protección y conservación del patrimonio se llevará a término, sin perjuicio de lo prescrito en el resto de las Normas Urbanísticas del Plan General y ordenanzas municipales, en aquellos puntos que no vengan regulados específicamente por las normas mencionadas en el inicio, y tendrán preferencia sobre las determinaciones del resto de la normativa del Plan General.
4. Las presentes normas serán de aplicación conjunta, directa y complementaria con las disposiciones de la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.
5. El patrimonio catalogado viene regulado mediante una protección individualizada que aparece en la ficha normativa particularizada de cada inmueble o elemento, y por una protección genérica que depende de la calificación o nivel de protección que indica el tipo de obras e intervenciones, aprovechamiento, etc., como se indica en los artículos siguientes.
6. Los estudios arqueológicos previstos, regulados por las leyes y decretos en materia de arqueología, tendrán que ser tramitados ante la CIOTUPHA.
7. Los catálogos de patrimonio, rural, urbano, BICs/BCs y arqueológico incorporados en el PGOU deben entenderse como documentos abiertos a nuevas incorporaciones.
8. Tienen protección genérica todos los elementos etnográficos (anteriores al año 1956) que ahora no están incorporados al catálogo, como, a título de ejemplo: eras y, sobre todo, "marges" o muros tradicionales de piedra seca, aljibes, etc.

**Artículo 69. RÉGIMEN ESPECIAL PARA OBRAS DE DEMOLICIÓN O EXCAVACIÓN EN ELEMENTOS CATALOGADOS Y EN EL CENTRO HISTÓRICO**

1. En el ámbito afectado por la protección de cualquier elemento catalogado no se concederán licencias para realizar exclusivamente obras de demolición. En todo caso, la licencia de obras u orden de ejecución contemplará tanto las operaciones de demolición como las de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble o parcela. La licencia de este conjunto de operaciones se concederá en una unidad de acto administrativo.
2. Las licencias de obra se concederán a reserva de hallazgos de interés. En el caso que se produzcan las citadas se procederá a la inmediata paralización de las obras, aplicando lo previsto en la legislación vigente sobre protección del patrimonio.
3. Cualquier solicitud de licencia de obras que contemple obras de excavación en el interior del *Centro Histórico* tendrá que contar con el nombramiento de un técnico competente (arqueólogo) responsable para el control de este aspecto de la obra con los siguientes criterios:
  - Si en el transcurso de la excavación se producen hallazgos de restos arqueológicas inmuebles, la administración competente, el Consell Insular, podrá proceder a la expropiación de los restos y de los terrenos correspondientes, trasladar los restos, admitir su destrucción o prevenir su conservación.
  - En caso que no se proceda a la expropiación y que sea necesaria la conservación de los hallazgos arqueológicos in situ, se formulará un Estudio de Detalle a fin de que, manteniendo el provecho privado, se asegure además del mantenimiento de los bienes culturales, su integración en el paisaje urbano y, en la medida de lo que sea posible, su uso público.
  - En la tramitación del Estudio de Detalle se deberá dar audiencia a la Administración tutelar que, si procede, podrá efectuar una nueva valoración de los hallazgos arqueológicos, modificando el informe que ha motivado la formulación del estudio de detalle.
4. Para todas las situaciones no previstas se estará a lo que dispone la legislación en materia de patrimonio histórico vigente en la CAIB.

**Artículo 70. DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS PARA LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS EN ELEMENTOS CATALOGADOS Y EN EL CENTRO HISTÓRICO**

Para realizar obras en elementos catalogados o dentro del Centro Histórico, además de la documentación genérica prevista por los proyectos de obras, se tendrán que aportar los documentos siguientes:

- a) Justificación de la integración en el entorno con el plano de fachadas de los edificios contiguos, a escala 1:100.
- b) Documentación fotográfica exhaustiva del tramo de calle o del conjunto en el que se pueda enmarcar la actuación, debiéndose sustituir dicha documentación fotográfica por un levantamiento planimétrico del estado actual de las fachadas del tramo de la calle o del conjunto en que se enmarque, en los casos en que su anchura imposibilite una visión completa y verídica de las edificaciones.

- c) Descripción de los materiales utilizados, señalando su idoneidad respecto al entorno urbano.
- d) Documentación gráfica conteniendo las tomas de los servicios con sus dimensiones y situación exacta.
- e) En el caso que se trate de obras parciales de reforma, croquis de detalle de los elementos singulares, tales como balcones, patios interiores, ventanas, pavimentación, etc., indicando en todos ellos los materiales usados. Tanto la documentación del estado inicial como la del estado final serán las suficientes para la definición del proyecto, pudiendo requerir, si procede, la Comisión Municipal del Patrimonio cuantos documentos crea convenientes para la resolución de lo solicitado.
- f) Cuando haya obras de demolición tendrá que quedar patente y claro su alcance y la zona afectada y habrá de referirse, de manera necesaria, sólo a partes distorsionantes o parasitarias de un bien.
- g) Autorización previa otorgada por la Comisión Insular de Patrimonio Histórico en caso de intervenciones que se realicen en un monumento histórico, en una zona arqueológica o en una zona paleontológica, así como su entorno de protección.

#### **Artículo 71. RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LAS LICENCIAS CON DICTAMEN PRECEPTIVO DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**

1. Contarán con el dictamen previo, preceptivo y vinculante de la Comisión Municipal del Patrimonio, previo informe técnico:
  - Todos los actos sometidos a licencia urbanística referidos a bienes catalogados, inventariados o protegidos (BIC, BC, Catálogo Municipal, otras Declaraciones o similares).
  - Todos los actos sometidos a licencia urbanística, incluidas las obras de urbanización del viario y los espacios libres públicos, situadas en el ámbito del Conjunto Histórico.
  - En suelo rural, todos los actos sujetos a licencia urbanística, así como los cierres de parcelas.
  - Y, en todo caso, los que, a juicio de los servicios técnicos o de la propia Comisión, tengan la suficiente relevancia o incidencia en algún elemento catalogado o en la zona de entorno.
2. En caso de las "comunicaciones previas" que afecten a bienes catalogados, inventariados o protegidos, se deberá dar cuenta a la Comisión Municipal de Patrimonio.

#### **Artículo 72. LIMITACIONES AL DISEÑO DE LOS LOCALES COMERCIALES**

1. Sin perjuicio de lo establecido por los PEPRI de Dalt Vila, La Marina y Sa Penya, en este artículo se definen criterios limitativos al diseño de los locales comerciales de los edificios catalogados o sujetos a algún tipo de protección genérica.
2. Se prohíbe la manipulación de los paramentos de fachada en planta baja, mediante materiales o pintura sobrepuertos, habiendo de atenerse al mismo tratamiento que el resto de la fachada. De la misma forma se tendrán que

- mantener los ejes verticales de composición de huecos generales de la fachada, si los hubiera.
3. Los escaparates y puertas de acceso se podrán resolver por la vía de lámina de vidrio templado, persiana enrollable no ciega, situando el rodillo en el interior de la fachada, de manera que no se interrumpa el plano continuo de ésta. Asimismo, se podrá resolver el cierre mediante puertas de madera tradicionales sobrepuertas a la fachada con un resalto máximo de 6 cm.
  4. Se mantendrá en todos los casos el plan continuo de la fachada, que no tiene que quedar interrumpido por marquería ni por ningún elemento sólido. Se exceptúan los rótulos, sobre el plano de fachada. No se admitirán elementos añadidos cuya finalidad sea la de unificar huecos en planta baja, teniendo que conservar el carácter individualizado de éstos.
  5. La separación entre huecos y la separación de estos al límite de la parcela o esquina, en su caso, no será nunca inferior a 80 cm.
  6. El ancho de los huecos será inferior o igual a 2,85m.
  7. Los rótulos tienen que quedar completamente embutidos en los huecos de escaparate o de acceso, con un voladizo máximo de 6 cm. Los elementos de iluminación del rótulo, en caso de ser independiente de éste, no sobresaldrán asimismo del plan de fachada más de seis (6) centímetros. La altura máxima del rótulo será de sesenta (60) centímetros.  
La iluminación del rótulo no podrá ser intermitente ni móvil, y la fuente de iluminación no podrá quedar vista en caso alguno, habiendo de estar protegida por una pantalla opaca o translúcida. Se prohíbe cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del peatón. No se permiten rótulos luminosos en el Conjunto Histórico ni en otros bienes protegidos.
  8. Sólo se permitirán rótulos de los tipos siguientes:
    - Letras separadas de metal, hierro o madera sobre bastidor de madera o chapa pintada o aplicadas directamente sobre el plan de fachada. En este último caso se exceptúa la condición de mantener el rótulo en los huecos de fachada.
    - Letras pintadas sobre bastidor de vidrio, madera o chapa de hierro fundido.
    - Letras pintadas o grabadas sobre el vidrio del mostrador.
    - Letras grabadas sobre bastidor de vidrio o chapa.
    - Letras separadas de metal o madera adosadas al vidrio del escaparate.
  9. No se autorizan las marquesinas ni toldos fijos. Se autoriza la existencia de toldos de lona de armazón móvil, cumpliendo con lo que dispongan las Normas generales, manteniendo el carácter individualizado de los huecos de fachada.
  10. Se prohíbe la instalación de plafones publicitarios.
  11. Se prohíbe la instalación de aparatos musicales y de propaganda sonora en la vía pública.
  12. El interior de las zonas porticadas se considerará a todos los efectos fachada exterior (tratamiento de fachadas, distribución y dimensión de los huecos, regulación de la publicidad).

**Artículo 73. CONDICIONES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL VIARIO Y LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN EL CENTRO HISTÓRICO Y ELEMENTOS CATALOGADOS**

1. La remodelación de los espacios libres públicos existentes en el Centro Histórico o en el entorno de elementos catalogados se podrá hacer mediante proyecto de obras ordinario, dotación de servicios o proyecto de urbanización. En cualquier caso los proyectos que afecten espacios libres públicos deberán cumplir las condiciones de calidad y diseño que se exponen seguidamente.
2. Pavimentación
  - a) Calles y paseos para peatones. Los materiales a utilizar serán los empedrados, los enlosados de piedra natural, tomados con mortero de cemento, y los ladrillos o los adoquines artificiales de mortero de cemento. No se permitirán los ladrillos hidráulicos ni la pavimentación asfáltica. En las calles peatonales se procurará que las aceras estén al mismo nivel que la calzada.
  - b) Plazas o espacios libres públicos. Se añadirá en el apartado anterior los pavimentos de tierra, tratados de forma que drenen adecuadamente.
  - c) En todo caso, se estará a las conclusiones y directrices que se deriven del estudio histórico y morfológico de pavimentos encargado, según consta, por el Ayuntamiento de Eivissa, que deberá aprobar la CIOTUPHA al menos en la medida que contradigan las actuales directrices del PEPRI.
3. Instalaciones y cableado
  - a) Se considerará como Área histórico-ambiental el Centro Histórico, así como todos los edificios catalogados y protegidos y sus entornos.
  - b) Se redactarán planes especiales de reforma de las redes de instalaciones, teniendo el Centro Histórico el carácter de núcleo de actuación inmediata.
  - c) Se exigirá a las compañías suministradoras la retirada de todos los elementos que sean innecesarios o estén fuera de servicio, así como la adecuación de los materiales a las condiciones histórico-ambientales.
  - d) Queda prohibida la instalación por encima de la rasante del dominio público de cualquier armario o artefacto para el funcionamiento de las infraestructuras y el alumbrado público o la red semafórica sin informe preceptivo de la Comisión Municipal del Patrimonio.
4. Iluminación

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales para el alumbrado público. El proyecto de iluminación requerirá informe de la Comisión Municipal del Patrimonio.
5. Elementos de mobiliario urbano
  - a) Los elementos de mobiliario urbano como bancos, papeleras, farolas, etc. tenderán a ser similares en todo el ámbito del Centro Histórico, sin perjuicio de excepciones justificadas adecuadamente.

- b) Las construcciones que se hayan de instalar en el dominio público precisarán del preceptivo informe de la Comisión Municipal del Patrimonio.
6. Por lo general, se admitirán los elementos urbanos de diseño actual, evitando la falsificación histórica que representa la utilización de mobiliario y soluciones constructivas de épocas y lugares ajenos.

**Artículo 74. DEBER DE PROTECCIÓN GENÉRICA DEL PATRIMONIO HISTÓRICO. ÁREAS ARQUEOLÓGICAS**

1. Cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la Administración competente el hallazgo de restos arqueológicos. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico será objeto de sanciones, administrativas o penales, previstas en la LPHIB.
2. Cuando en el transcurso de una obra se produzcan hallazgos de interés arqueológico, el propietario paralizará inmediatamente la obra poniéndolo en conocimiento del Ayuntamiento y del Consell Insular para proceder a su estudio y, si la naturaleza o el interés de los descubrimientos lo requiriera, se seguirán las actuaciones dictadas por la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.
3. En las Áreas de Protección Arqueológica, la precaución ante la probable aparición de restos arqueológicos será máxima. Las autorizaciones y permisos de excavación se regirán por el Decreto 144/2000, por el que se aprueba el Reglamento de intervenciones arqueológicas y paleontológicas (BOIB nº 135, de 4/11/2000). En este aspecto, en el Área Arqueológica del Puig des Molins se estará a lo dispuesto en el Real Decreto que la delimitó (Real Decreto 1374/1987).

**Artículo 75. OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO Y PROTEGIDO**

1. La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos catalogados y/o protegidos se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de su conservación a sus respectivos propietarios o poseedores, de acuerdo con la LPHIB. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico se estará al que disponen estas Normas.
2. En el supuesto de que los propietarios de inmuebles catalogados no realizaran las obras de conservación requeridas por el planeamiento o por las normas o proyectos de carácter histórico-artístico, se podrá realizar por el Ayuntamiento la ejecución subsidiaria o se podrá expropiar total o parcialmente el edificio o sólo su fachada o el elemento protegido, según lo que dispone la legislación urbanística y la LPHIB. Sin perjuicio de lo anterior, los inmuebles se inscribirán por el Ayuntamiento en el Registro municipal de solares de conformidad con lo dispuesto en las presentes normas.
3. Cuando los edificios catalogados estuvieran en peligro de destrucción o deterioro y no estuvieran debidamente atendidos por su propietario, se podrán expropiar por razón de utilidad pública, en la forma indicada en la LPHIB y en la legislación urbanística.

4. Las construcciones catalogadas habrán de conservar, si lo tienen, el espacio libre contiguo dentro de su propia unidad predial recogida en el Catálogo en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, jardinería o elementos auxiliares que se pudieran erigir según su uso y destino.
5. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados no podrán ser demolidos, excepto aquellas partes de su estructura o elementos que sean permitidas, según los grados y categoría de catalogación del edificio, y siempre y cuando estas obras resulten imprescindibles para su máxima garantía de estabilidad y seguridad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia de un edificio catalogado, comportará la obligación de su reconstrucción en las condiciones señaladas en la legislación aplicable y en las presentes normas.
6. La obligación de conservar los elementos catalogados, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen, regirá con independencia de la calificación urbanística de los predios, y no supondrá una situación de vinculación singular, ni que la ejecución de las obras supere el límite del deber de conservación del propietario.
7. Toda obra u actuación a realizar en edificios protegidos y que pueda afectar al patrimonio arqueológico se documentará arqueológicamente en horizontal y en vertical por técnicos competentes. Esta previsión afecta también a todos los edificios incluidos dentro del Conjunto Histórico. A estos efectos debe solicitarse, con carácter previo, a la Comisión Insular de Patrimonio Histórico la aprobación del correspondiente Plan de actuación arqueológica.

#### **Artículo 76. OBLIGACIONES Y AYUDAS ECONÓMICAS EN LA CONSERVACIÓN**

1. Los propietarios de bienes catalogados podrán solicitar para conservarlos la cooperación del Ayuntamiento y otras entidades y organismos competentes, que la prestarán en condiciones adecuadas.
2. El Ayuntamiento desarrollará en las diferentes ordenanzas fiscales municipales un régimen de ayudas a los bienes catalogados y a la rehabilitación de viviendas en ellos contenidas que podrá contemplar, entre otros conceptos, exenciones o bonificaciones en las tasas de licencia, impuesto de bienes inmuebles e impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos, subvenciones a fondo perdido, ayuda técnica y de gestión, y premios para la restauración o rehabilitación. Estas medidas serán de aplicación preferente en los ámbitos de fomento a la rehabilitación y planes especiales de reforma interior.

#### **Artículo 77. NORMAS GENERALES DE INTERVENCIÓN EN LOS BIENES CATALOGADOS Y EN SU ENTORNO INMEDIATO**

1. Las obras a realizar en los bienes catalogados y en su entorno inmediato no podrán desmerecer ninguno de los valores que han motivado su inclusión en el Catálogo. Se deberán conservar los elementos en los cuales radican sus valores tipológicos y estilísticos.
2. El uso de los bienes catalogados deberá acomodarse a sus características, no pudiendo ser destinados a finalidades, usos o actividades incompatibles con su

valor y significado artístico, histórico o arquitectónico o que, de alguna forma, perjudiquen su conservación o comporten peligro de deterioro o degradación. Las condiciones de uso se regularán por el cuadro de regulación de usos permitidos de la zona de ordenanza o área de suelo rústico donde se ubique el elemento catalogado, con las siguientes particularidades:

- a) El uso de Talleres (4.3) se permitirá exclusivamente para los referidos a la producción artesanal y las artes plásticas, con tamaño 1 y 2, y situación 2, pero no asociada a la planta primera. El uso de aparcamiento de vehículos (7.5) se permitirá en situación 2 pero no asociada a planta primera.
  - b) No se admitirán en el uso Comercial (5.1) las actividades de mantenimiento, reparación y venta de recambios y accesorios de vehículos a motor, así como la venta de carburantes.
  - c) En edificios que se destinen al uso residencial, el resto de los usos permitidos en situación 1 se podrán ubicar en cualquier planta de esta situación, destinada totalmente o parcialmente a los mencionados usos, siempre y cuando por debajo no existan plantas completas destinadas al uso residencial.
  - d) El uso de Establecimiento público (5.4) se podrá establecer en situación 5 cuando el espacio libre de parcela pertenezca exclusivamente al edificio donde se desarrolle el mencionado uso.
3. En edificios catalogados no será de obligado cumplimiento la ordenanza general de higiene y composición interior, en lo que hace referencia a superficies de iluminación, dimensiones y ventilación de las escaleras, etc., si las obras tuvieran por objeto respetar la tipología del edificio y el motivo por el que ha sido catalogado, siempre y cuando queden aseguradas las condiciones mínimas de salubridad y higiene, reguladas en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad o norma que lo sustituya o modifique, y las obras supusieran una mejora de las condiciones actuales de higiene, habitabilidad y composición interior del edificio a intervenir.
  4. La solicitud de licencia para obras mayores a efectuar en las zonas de entorno o colindantes con un bien catalogado o protegido incluirá, además del especificado en las Normas de tipo general, una descripción gráfica suficiente (fotomontaje, perspectiva, alzados comparativos, etc.) con especificación de los materiales a utilizar (colores y texturas) demostrativa de las obras a realizar y su armonización con el bien catalogado. Cuando no esté definido específicamente en fichas o planos de ordenación, el alcance del "entorno" de aplicación incluirá al menos todos los predios colindantes, pudiendo ser ampliado, en cada caso concreto, mediante informe justificativo de los Servicios Técnicos municipales.

#### **Artículo 78. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA EL ENTORNO DE LOS ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL Y NATURAL**

1. De conformidad con la Ley 12/1998, de 28 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears (LPHIB) y con el Programa de preservación de yacimientos arqueológicos del Consell Insular, se delimitarán como áreas protegidas aquellos terrenos en los cuales se hayan encontrado indicios de los restos arqueológicos o paleontológicos que se pretendan salvaguardar, más

aquel entorno que se considere suficiente para asegurar la salvaguarda del yacimiento y de sus condiciones estéticas y naturales.

2. De conformidad con la normativa autonómica y estatal vigente en materia de espacios, flora y fauna protegidos, se delimitarán como tales áreas protegidas las zonas que forman parte del hábitat natural de alguna de las especies animales o vegetales protegidas, por constituir un valor natural de interés.
3. En tanto no sea delimitado específicamente, bajo el criterio de técnico especialista en la materia, el alcance y la dimensión de los yacimientos arqueológicos, y otros elementos de interés cultural o natural (cuevas, fuentes, hornos de cales, etc.), no se autorizarán construcciones de ningún tipo en un radio inferior a 50 m (cincuenta metros) medidos desde el centro aproximado de los elementos mencionados.

Una vez delimitado el entorno de protección, podrá reajustarse justificadamente para mejor compatibilizar la preservación del bien protegido con el aprovechamiento urbanístico de la parcela donde se ubique, si lo hubiera. El procedimiento para ello seguirá los mismos pasos que llevaron a su delimitación. En suelo urbano requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle que recoja la nueva delimitación.

4. Las actuaciones permitidas en el interior de los perímetros serán aquellas tendentes a obtener información científica o bien las mejoras que permitan una más adecuada contemplación de los hallazgos. Se entenderán como tales mejoras la instalación de rótulos explicativos o la utilización de edificios existentes para la ubicación de pequeñas instalaciones museológicas de carácter didáctico y en relación directa con el elemento protegido en cuestión.
5. Regulación transitoria de los usos:
  - a) En tanto no se proponga alguna de las actuaciones antes mencionadas, aquellos perímetros ubicados en suelo rural podrán mantener el uso agrario y el uso medioambiental.
  - b) En suelo urbano tendrán la consideración de espacio libre.

Estos usos se podrán contabilizar con el uso socio-cultural, de acuerdo con lo establecido en la ficha normativa particularizada de cada elemento.

6. Cualquiera actuación al interior del polígono de protección de un elemento catalogado tendrá que contar con la autorización de la administración competente, según su tipo y carácter.

#### **Artículo 79. FICHA PARTICULARIZADA**

1. Para cada uno de los elementos catalogados existe una ficha normativa particularizada. Esta ficha consta básicamente de dos partes: una identificativa y otra normativa propiamente dicha. Esta última se desarrolla según los criterios de regulación genérica de las diferentes categorías de protección, precisando sobre elementos concretos cómo incide la protección, su alcance y el tipo de actuaciones permitidas. En ocasiones, se puede definir una zona de entorno con características propias que queda bajo los efectos de la protección.

2. Todas las instrucciones incluidas en el apartado normativo de "directrices de intervención" serán de aplicación obligatoria al bien catalogado al que hagan referencia.
3. Las prescripciones de cada ficha particularizada tienen preferencia sobre las determinaciones de la normativa general.

#### **Artículo 80. REGULACIÓN DEL NIVEL DE PROTECCIÓN “A”**

##### **1. Tipo de obras e intervenciones**

Las obras permitidas en los bienes catalogados de categoría A serán las de consolidación, conservación y restauración. En caso alguno podrán suponer riesgo de pérdida o daño en las características que motivaron la protección.

En estos inmuebles tendrán protección total los elementos que aparezcan protegidos en las fichas de Catálogo, pudiéndose realizar únicamente en ellos las obras de consolidación, conservación y restauración a no ser que en la ficha normativa particularizada se permitiera otro tipo de intervención.

En los yacimientos arqueológicos se realizará un estudio de integración de los mismos con la obra proyectada, la cual podrá ejecutarse siempre que se garantice la conservación de los bienes y valores protegidos y se cumpla la restante normativa de aplicación.

##### **2. Condiciones de volumen y aprovechamiento**

En los edificios catalogados A no se podrá aumentar el volumen actual.

Cuando se modifique el uso se eliminará cualquier tipo de añadido, ya sea en planta o en altura. El cambio de uso o la variación del número de viviendas existentes en estos edificios estarán limitado por razones relativas a la conservación de la tipología arquitectónica.

El aprovechamiento medio medido en m<sup>2</sup> de techo construido será igual al existente, excepto lo que disponga la ficha normativa particularizada.

Si por cualquier causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad y la obligación de reconstruir el inmueble originario.

Cuando la parcela tenga acceso alternativo, no se permitirá la apertura de entradas para vehículos que puedan afectar a la edificación principal.

##### **3. Parcelación**

No se permitirá la segregación de las parcelas adscritas en los bienes catalogados en esta categoría de protección.

La agregación de terrenos que afecten a parcelas de edificios catalogados en esta categoría sólo será permitida cuando represente una clara mejora de las condiciones de su entorno o la recuperación del parcelario histórico.

##### **4. Estética y composición exterior**

En lo posible, se utilizarán por lo general los materiales de acabados y soluciones constructivas características de las tipologías arquitectónicas originales. De manera enunciativa se pueden mencionar, entre otras:

- Alicatado: de mármol, piedra caliza, baldosa cerámica, marés o argamasa de mortero.
- Acabado de paredes: enlucido, enjalbegado, encalado o pintado con pinturas minerales transpirables.
- Carpintería: de madera pintada, barnizada o impregnada de resinas sintéticas.
- Las fachadas y medianeras se acabarán enfoscadas y enjalbegadas. El color básico estará de acuerdo con los tonos dominantes en la calle, en su caso. En los edificios en que aparezca obra vista de piedra en fachadas, se procurará mantener y/o recuperar.

## **Artículo 81. REGULACIÓN DEL NIVEL DE PROTECCIÓN “B”**

### **1. Tipo de obras e intervenciones**

Las obras permitidas en los bienes catalogados de categoría B serán las de consolidación, conservación, restauración y rehabilitación. En caso alguno podrán suponer riesgo de pérdida o daño en las características que motivaron la protección.

En estos inmuebles tendrán protección total los elementos que aparezcan protegidos en las fichas de Catálogo, pudiéndose realizar únicamente en ellos las obras de consolidación, conservación y restauración, a no ser que en la ficha normativa particularizada se permita otro tipo de intervención.

En los yacimientos arqueológicos se realizará un estudio de integración de los mismos con la obra proyectada, la cual podrá ejecutarse siempre que se garantice la conservación de los bienes y valores protegidos y se cumpla la restante normativa de aplicación.

### **2. Condiciones de volumen y aprovechamiento**

En los edificios catalogados B no se podrá aumentar el volumen actual.

Cuando se modifique el uso se eliminará cualquier tipo de añadido, ya sea en planta o en altura. El cambio de uso o la variación del número de viviendas existentes en estos edificios estará limitado por razones relativas a la conservación de la tipología arquitectónica.

El aprovechamiento medio medido en m<sup>2</sup> de techo construido será igual al existente, excepto lo que disponga la ficha normativa particularizada.

Si por cualquier causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad y la obligación de reconstruir el inmueble originario.

Cuando la parcela tenga acceso alternativo, no se permitirá la apertura de entradas para vehículos que puedan afectar a la edificación principal.

### **3. Parcelación**

No se permitirá la segregación de las parcelas adscritas en los bienes catalogados en esta categoría de protección.

La agregación de terrenos que afecten a parcelas de edificios catalogados en esta categoría sólo será permitida cuando represente una clara mejora de las condiciones de su entorno o la recuperación del parcelario histórico.

#### 4. Estética y composición exterior

En lo posible, se utilizarán por lo general los materiales de acabados y soluciones constructivas características de las tipologías arquitectónicas originales. De manera enunciativa se pueden mencionar, entre otras:

- Alicatado: de mármol, piedra caliza, baldosa cerámica, marés o argamasa de mortero.
- Acabado de paredes: enlucido, enjalbegado, encalado o pintado con pinturas minerales transpirables.
- Carpintería: de madera pintada, barnizada o impregnada de resinas sintéticas.
- Las fachadas y medianeras se acabarán enfoscadas y enjalbegadas. El color básico estará de acuerdo con los tonos dominantes en la calle, en su caso. En los edificios en que aparezca obra vista de piedra en fachadas, se procurará mantener y/o/recuperar.

### **Artículo 82. REGULACIÓN DEL NIVEL DE PROTECCIÓN “C”**

#### 1. Tipo de obras e intervenciones

Las obras permitidas en los bienes catalogados en la categoría C, a no ser que la ficha normativa particularizada permita otro tipo de intervención, serán: Consolidación, Conservación, Restauración, Rehabilitación. Excepcionalmente, se permite la Reestructuración en partes no básicas del edificio y anejos que pudieran existir, hasta un 30% de la superficie construida del edificio, manteniendo los parámetros edificatorios actuales, siempre y cuando no sobrepasen en más de un 50% la superficie construida permitida por la ordenanza de zona. Se permiten Ampliaciones de acuerdo con el apartado 2 de este artículo.

#### 2. Condiciones de volumen y aprovechamiento

En los edificios catalogados C se podrá aumentar el volumen actual siempre y cuando, cumpliendo con la normativa específica de la zona o área donde se ubique, se respeten los valores por los cuales se catalogó el inmueble.

Cuando se modifique el uso o se aumente el número de viviendas por división o subdivisión, manteniendo el número de huecos por planta y la distribución y organización original, se eliminará cualquier tipo de añadido, ya sea en planta o en altura. Este tipo de modificación estará limitada por razones relativas a la conservación de la tipología arquitectónica.

El aprovechamiento medido en m<sup>2</sup> de techo será igual al existente excepto lo que disponga la ficha normativa particularizada.

Si por cualquier causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble originario.

Cuando la parcela tenga acceso alternativo, no se permitirá la apertura de entradas para vehículos que puedan afectar a la edificación principal.

### 3. Parcelación

En suelo urbano, no se permitirá la segregación de las parcelas catalogadas en esta categoría. La agregación de terrenos que afecten a parcelas de edificios catalogados en esta categoría sólo será permitida cuando represente una clara mejora de las condiciones de su entorno o la recuperación del parcelario histórico.

En el resto de suelos se estará a la regulación específica existente para cada una de las zonas o áreas. En todo caso, siempre se tendrá que mantener como parcela mínima el ámbito catalogado.

### 4. Estética y composición exterior

En lo posible, se utilizarán por lo general los materiales de acabados y soluciones constructivas características de las tipologías arquitectónicas originales. A manera enunciativa se pueden mencionar, entre otras:

- Alicatado: de mármol, piedra caliza, baldosa cerámica, marés o argamasa de mortero.
- Acabado de paredes: enlucido, enjalbegado, encalado o pintado con pinturas minerales transpirables.
- Carpintería: de madera pintada, barnizada o impregnada de resinas sintéticas.
- Las fachadas y medianeras se acabarán enfoscadas y enjalbegadas. El color básico estará de acuerdo con los tonos dominantes en la calle, en su caso. En los edificios en que aparezca obra vista de piedra en fachadas, se procurará mantener y/o recuperar.
- Se permitirán actuaciones en fachada, que se realizarán cuando así lo exija la rehabilitación o reestructuración interior, según lo que regula el apartado 1 de este artículo, manteniendo la tipología de huecos, y en su caso, complementando la composición general.

## **Artículo 83. REGULACIÓN DEL NIVEL DE PROTECCIÓN “D”**

1. Se podrán realizar las obras de Restauración, Consolidación, Conservación y Rehabilitación. Se permiten obras de Reestructuración hasta un 60% de la superficie construida del edificio, manteniendo los parámetros edificatorios actuales, siempre y cuando no sobrepasen en más de un 100% la superficie construida permitida por la ordenanza de zona.
2. Cuando se modifique el uso o el número de viviendas, se eliminará cualquier tipo de añadido, ya sea en planta o en altura.
3. Condiciones de higiene y composición interior en edificios a mantener

Las obras destinadas a mantener la tipología original no estarán obligadas a cumplir las ordenanzas de higiene en lo que hace referencia a superficies de

iluminación, dimensiones, ventilación de las escaleras, tendederos, dimensión de las piezas, etc., siempre y cuando queden aseguradas las condiciones mínimas razonables de salubridad y higiene, reguladas por el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de condiciones de habitabilidad y las obras supongan una mejora de las condiciones actuales de higiene y composición interior del edificio.

4. En las ampliaciones regirán las respectivas ordenanzas de zona o área del Plan General.

#### **Artículo 84. REGULACIÓN DEL NIVEL DE PROTECCIÓN “E”**

1. Se podrán realizar las obras de Restauración, Consolidación, Conservación, Rehabilitación y Reestructuración. Se permiten obras de Ampliación, manteniendo los parámetros edificatorios actuales, siempre y cuando no sobrepasen en más de un 100% la superficie construida permitida por la ordenanza de zona. En estos edificios resulta fundamental la conservación de su fachada, por lo que en la misma sólo se admitirán obras de consolidación, conservación y restauración.
2. Cuando se modifique el uso o el número de viviendas, se eliminará cualquier tipo de añadido, ya sea en planta o en altura.
3. Condiciones de higiene y composición interior en edificios a mantener

Las obras destinadas a mantener la tipología original no estarán obligadas a cumplir las ordenanzas de higiene en lo que hace referencia a superficies de iluminación, dimensiones, ventilación de las escaleras, tendederos, dimensión de las piezas, etc., siempre y cuando queden aseguradas las condiciones mínimas razonables de salubridad y higiene, reguladas por el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de condiciones de habitabilidad y las obras supongan una mejora de las condiciones actuales de higiene y composición interior del edificio.

4. En las ampliaciones regirán las respectivas ordenanzas de zona o área del Plan General.

#### **Artículo 85. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO MUNICIPAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**

1. El Catálogo será susceptible de ser revisado o modificado por inclusiones o exclusiones, por alteración del nivel de protección, o por modificaciones del contenido de las fichas individualizadas, de acuerdo con lo que se dispone en estas normas y la legislación vigente.
2. Las modificaciones del Catálogo, para inclusiones o exclusiones de elementos, se incoarán de oficio o a instancia de parte, en expediente que se tramitará a efectos de acuerdo con el procedimiento establecido para el patrimonio arquitectónico catalogado. El Ayuntamiento solicitará informe a la institución que corresponda, según la naturaleza del espacio catalogado.

#### **Artículo 86. RESUMEN DE TIPOS DE OBRAS Y CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS**

La regulación establecida en las Normas urbanísticas para cada tipo de protección del Catálogo se resume en el cuadro adjunto:

Tipos de obras	Nivel de Protección				
	A	B	C	D	E
<b>Restauración</b>	*	*	*	*	*
<b>Conservación</b>	*	*	*	*	*
<b>Consolidación</b>	*	*	*	*	*
<b>Rehabilitación</b>	NO	*	*	*	*
<b>Reestructuración</b>	NO	NO	(1)	(3)	*
<b>Reconstrucción</b>	(2)	(2)	(2)	(2)	*
<b>Ampliación</b>	NO	NO	*	*	*
<b>Obra nueva</b>	NO	NO	NO	NO	NO

Notas:

\* Permitido

- (1) Permitido sólo en partes no básicas del edificio y anexos que pueda haber, afectando a un máximo del 30% de la superficie construida. Obras en fachada sólo cuando la ficha individualizada lo permita.
- (2) Permitido sólo para reconstruir el inmueble originario, en caso que estos inmuebles fuesen objeto de destrucción accidental.
- (3) Permitido sólo afectando a un máximo del 60% de la superficie construida. La medición del porcentaje se realizará sobre la superficie de todo el edificio.

#### **Recordatorio de definiciones de los tipos de obras:**

##### **AMPLIACIÓN**

Son obras de incremento de la superficie edificada o del volumen o altura existentes.

##### **CONSERVACIÓN**

Son obras para el mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornamento exterior e interior, es decir, obras cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las ya mencionadas condiciones de ornamento y higiene en la edificación. Se consideran dentro este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparaciones de alicatado, enfoscado o pinturas.

##### **CONSOLIDACIÓN**

Son obras de recuperación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes resistentes. En los edificios catalogados las obras se harán de realizar con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originariamente, debiendo quedar reconocibles.

##### **OBRA NUEVA**

Son obras de construcción de nueva planta sobre solares existentes o los que puedan surgir como resultado de la sustitución de edificios con arreglo a las Normas. Estas vendrán limitadas por los parámetros edificatorios definidos en esta normativa y en los planes de ordenación.

### REESTRUCTURACIÓN

Son obras de adecuación o transformación del espacio interior y exterior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales. Sólo se podrá afectar a la fachada en aquellos casos en los que las nuevas aperturas sigan los ritmos compositivos de la tipología de huecos del lienzo de fachada. El caso extremo de la obra de reestructuración será el vaciado del edificio, entendiendo por tal la demolición interior generalizada con el mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

### RECONSTRUCCIÓN

Son obras cuya finalidad es levantar una construcción de nueva planta sobre un solar o espacio no construido que reproduzca el edificio o construcción que lo precedió en la ocupación del mencionado solar o espacio. Las obras de reconstrucción, al estar vinculadas a las condiciones de un edificio preexistente, se han de ajustar a aquellas, al menos en cuanto a los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron su protección. En la reconstrucción se eliminarán los añadidos que desvirtúen la tipología edificatoria, según las definiciones contenidas en las presentes normas.

### REHABILITACIÓN

Son obras de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio (estructura portante) y los aspectos fundamentales (no de forma mimética) de la tipología, incluyendo:

- a) la adecuación estructural y constructiva del edificio encaminada a garantizar la estabilidad y seguridad, y la estanqueidad y el aislamiento de la envolvente del mismo;
- b) la adecuación de las condiciones de habitabilidad a la normativa vigente; y
- c) la adecuación funcional al uso a que se destine y, en particular, la mejora o implantación de instalaciones que exija la normativa específica.

### RESTAURACIÓN

Son obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio o a una parte de él sus características originales, científicamente conocidas tanto en sus estructuras, como en sus elementos, acabados y decoraciones, de tal modo que el proceso sea reconocible.

## Artículo 87. FUNCIONES DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DEL PATRIMONIO

### 1. La Comisión Municipal del Patrimonio tendrá las siguientes funciones:

- a) Informar los proyectos de licencias correspondientes a las obras relacionadas en el artículo anterior, de acuerdo, en su caso, con lo establecido en los demás apartados de este artículo y a la vista del informe técnico preceptivo sobre el cumplimiento de la normativa aplicable. El informe de la Comisión será favorable a la concesión de la licencia en caso de que el proyecto de obras se ajuste a estas Normas. De lo contrario, motivará y pondrá de manifiesto la no conveniencia de las obras objeto de la solicitud informada.
- b) Proponer en edificios no protegidos en los cuales se detecten valores históricos o arquitectónicos, parciales o puntuales, la aplicación de medidas de protección, pudiendo, en concordancia con el artículo 15

LPHIB, promover la anotación del inmueble en el Registro público de la CIOTUPHA de Bienes catalogados.

- c) Proponer, en aquellos edificios cuyas fichas individualizadas no indiquen el tipo de protección en los interiores, por faltar datos fiables sobre ellos, y en los que pudiera existir alguna laguna o error informativo, cuando, a la vista de la documentación presentada por la propiedad u obrando en el Ayuntamiento y del informe técnico municipal al respecto, se apreciaran elementos puntuales a proteger similares a los incluidos en las fichas de catálogo, su conservación con los mismos niveles de protección que los establecidos en casos parecidos, siguiendo los procedimientos establecidos en el apartado anterior de este artículo.
  - d) Proponer, en las mismas circunstancias del párrafo anterior, la modificación de las categorías de protección de un edificio (integral, estructural o ambiental), siguiendo para dicha propuesta los criterios de protección establecidos para determinar cada uno de los grados.
  - e) Pronunciarse, en su caso, sobre qué partes del inmueble son añadidos no pertenecientes a la tipología, según la clasificación y definición que aparecen en estas Normas
  - f) Establecer las limitaciones oportunas de acuerdo con los criterios objetivos de protección de la ficha del Catálogo y la categoría de catalogación correspondiente.
  - g) Informar sobre la compatibilidad con los valores artísticos, históricos o arquitectónicos de los usos propuestos en solicitudes que se refieren a edificios catalogados.
  - h) Resolver sobre el cumplimiento de las condiciones de higiene y composición interior a la vista de las justificaciones aportadas por la propiedad en cuanto a la imposibilidad de mantenimiento de la tipología o de la protección de elementos catalogados a efectos del establecido en estas Normas.
  - i) Informar las intervenciones referidas a las obras de urbanización del viario y los espacios libres públicos del entorno de elementos protegidos.
  - j) Informar sobre la adecuación del tratamiento de materiales, acabados y cromatismo propuestos en los proyectos que afecten a fachadas, según los criterios establecidos en estas Normas.
  - k) Emitir dictámenes en las consultas que se formulen en materia de intervención en un elemento o edificio incluido en el ámbito de aplicación de estas Normas.
2. Reglamentariamente se definirán la composición y régimen organizativo de la Comisión Municipal del Patrimonio (CMP) y de la ponencia o comité técnico, órgano consultivo encargado de elaborar las propuestas de acuerdo para la CMP. En tanto no entre en vigor dicho reglamento, actuará como tal la Comisión de Control de los Planes especiales vigentes de las zonas del conjunto histórico, así como la ponencia técnica que le sirve de apoyo.

## SECCIÓN 7<sup>a</sup>. NORMAS COMUNES A TODAS LAS CLASES DE SUELO

### Artículo 88. CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS

1. En cada proyecto de edificación se tienen que cumplir todos y cada uno de los parámetros y límites fijados en las normas generales y en las específicas de la zona. El cumplimiento de cada uno de ellos no justifica la transgresión de otro o de otros, y así condicionarán la edificación el o los parámetros que más estrictos resulten para cada caso particular.
2. Cuando las cifras resultantes de los cálculos de aprovechamiento urbanístico establecidos en las presentes Normas para la determinación de derechos o deberes arrojen números no enteros de conceptos no divisibles (número de viviendas, plazas de aparcamiento, plazas turísticas, etc.), deberán redondearse al número entero, si las dos cifras decimales están por debajo o igual que la mitad de una unidad ( $\leq 50$ ); y número entero superior, si las dos cifras decimales son superiores a la mitad de una unidad ( $> 50$ ).
3. Las condiciones y parámetros reguladores se aplicarán a las obras nuevas, a las reformas y ampliaciones así como a los cambios de uso, de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas.

### Artículo 89. EDIFICACIONES EN PARCELAS QUE TENGAN MÁS DE UNA CALIFICACIÓN

Cuando una parcela esté afectada por más de una calificación o clasificación del suelo, las condiciones de uso y edificación serán, en cada parte, las correspondientes en la zona o área donde estén ubicadas, no pudiendo aplicar en una de ellas los parámetros correspondientes a la calificación de otra.

### Artículo 90. CÓMPUTO DE SUPERFICIES EDIFICABLES

1. Cómputo de Ocupación

Es la superficie de la proyección vertical/ortogonal sobre un plano horizontal del área comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, incluyendo sótanos o semisótanos, porches y cuerpos o elementos salientes. Se expresa en porcentaje respecto a la superficie de parcela.  
Los porches fijos y terrazas cubiertas computan al 100% de su superficie.  
Las pérgolas fijas computan al 25% de su superficie.  
Las piscinas y sus dependencias para las instalaciones no computan en suelo urbano, siempre y cuando se consideren enterradas. En suelo rural computa al 100%.
2. Cómputo de Edificabilidad
  - a) La superficie de las plantas cerradas computará al cien por ciento (100%).
  - b) Los porches fijos o cenadores, balcones cubiertos y terrazas cubiertas computan al cincuenta por ciento (50%) de su superficie, cuando su perímetro esté abierto en más de un tercio ( $> 1/3$ ) de su longitud y computarán al cien por ciento (100%) en caso contrario.
  - c) Las pérgolas fijas o cenadores y patios no cubiertos no computan.

- d) Las piscinas y sus dependencias para las instalaciones no computan, siempre y cuando se consideren enterradas y se encuentren en suelo urbano.
- e) No computarán las plantas sótano o semisótano, destinadas a aparcamiento de vehículos o servicios de infraestructura del edificio (calefacción, condicionamiento de aire, maquinaria de ascensor, aljibes, recintos de basuras, de contadores, centros de transformación, trasteros, servicios auxiliares similares).
3. Se entiende perímetro cerrado de balcones cubiertos cuando el paramento vertical de su perímetro supera los 1,20m.  
Se entiende perímetro cerrado de porches y terrazas cubiertas cuando el paramento vertical de su perímetro supera los 1,80m.

## Artículo 91. MEDICIÓN DE LA ALTURA

### 1. Altura máxima de un edificio

La altura de los edificios será en todo caso igual o inferior a la altura máxima permitida. A tal efecto, la altura máxima representará, en cada punto, la diferencia vertical de cota entre el punto más bajo de la cara superior del pavimento de la planta baja y la cara inferior del forjado de la última planta (o el encuentro de la cubierta con el plano de la fachada cuando el techo sea inclinado). Se podrá medir en metros o en número de plantas.

A los efectos de cómputo del número de plantas se considerará que cada planta podrá tener desniveles de menos de un metro (1 m) sin que deje de considerarse como una sola planta.

La altura real sobre el terreno o la acera dependerá de la adaptación vertical del edificio en el terreno, según se regula en estas Normas.

En terrenos inclinados (pendiente >10%), el volumen resultante de la altura máxima del edificio deberá estar por debajo del plano paralelo al terreno natural, plano situado a la distancia equivalente a la altura máxima.

### 2. Altura total de un edificio

La altura total se medirá en cada punto, desde la cara superior del pavimento de menor cota de la planta baja, hasta lo más alto de la cara superior de la cubierta, medidos en la misma vertical. La diferencia entre altura máxima y total tiene por objeto permitir la formación de cubiertas inclinadas. En el supuesto de que este margen sea insuficiente por absorber la inclinación de cubierta deseada, ésta tendrá que proyectarse de forma tal que la altura del edificio sea inferior a la máxima permitida.

## Artículo 92. ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

1. En el tipo de ordenación según regulación de parcela, las diferencias de cotas medidas verticalmente entre cualquier punto del borde exterior de la planta baja -medido desde el nivel del pavimento de dicha planta, ya sea en zona cerrada o en terrazas o porches- y el terreno natural serán como máximo de un metro (1 m), en terrenos sensiblemente llanos, y de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) en los terrenos restantes. En el último caso, si se construyen semisótanos, éstos únicamente podrán tener aperturas de ventilación adosadas al forjado de la planta baja y de una altura máxima de

cincuenta centímetros (0,50 m). La definición del concepto de terreno llano o inclinado se encuentra en el Anexo I de estas Normas.

2. En el tipo de ordenación según alineación a vial, el pavimento de la planta baja se situará entre 1,00 m por encima y 0,40 m por debajo respecto del punto de referencia de la acera. A estos efectos, el punto de referencia será la cota del punto medio de la anchura de la fachada, tomada en tramos no superiores a 10,00 m. Sólo se tendrá en cuenta, para esto, la parte del perímetro de la planta baja alineada a vial.

Excepcionalmente, se podrá situar el pavimento de la planta baja hasta una altura máxima de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) por encima del punto de referencia en el tramo que corresponda al acceso de vehículos y siempre y cuando el ancho de este tramo no sea superior a cinco metros (5,00 m) en los accesos de doble sentido, y tres metros (3,00 m) en los de sentido único. En todo caso, la altura máxima del edificio se medirá desde el nivel más bajo del pavimento de la planta baja.

3. En el interior de las parcelas sólo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:
  - a) Excavar el hueco donde se construirán los sótanos, semisótanos y aljibes (o cisternas); y
  - b) Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.
4. Las adaptaciones del edificio al terreno natural se harán de forma que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras. Por esto los desmontes y terraplenes que se tengan que realizar en cada obra serán de similar magnitud.
5. Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial de la presente normativa, terraplenes o a la existencia de edificaciones antiguas no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán las de los planos municipales y, en caso de duda, éstas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

### **Artículo 93. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA**

1. Por encima de la altura máxima de la norma o, incluso en edificios existentes en situación de inadecuación, sólo se permitirán los siguientes elementos o construcciones:
  - a) El forjado del techo de la última planta;
  - b) La formación de azoteas y cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total;
  - c) Las barandillas y antepechos con una altura máxima de un metro y treinta centímetros (1,30 m) por encima del pavimento;
  - d) La caja de escaleras de acceso a la azotea, que tendrá una superficie máxima construida de doce metros cuadrados (12,00 m<sup>2</sup>);
  - e) La maquinaria del ascensor, si existe, de tales dimensiones que su superficie construida no superará en dos metros cuadrados (2,00 m<sup>2</sup>) a la mínima exigida por la normativa reguladora;

- f) Depósitos al servicio de la finca, y sus correspondientes instalaciones, que ocuparán un recinto de superficie máxima en planta de seis metros cuadrados (6,00 m<sup>2</sup>);
  - g) Las torres de refrigeración, que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que por razones técnicas se hayan de ubicar al aire libre;
  - h) Antenas, chimeneas, conductos de aire o instalaciones de captación de energía solar;
  - i) Los paramentos de cierre de los elementos anteriores;
  - j) Las piscinas, las escaleras privadas (en bloque residencial), siempre que su fábrica no sobrepase la altura de las barandillas y antepechos de la cubierta.
2. La altura de los elementos o construcciones anteriores no excederá de 3,00 m (tres metros) por encima de la altura máxima. Podrán, no obstante, excepcionarse aquellos elementos previamente autorizados cuyas características específicas precisen una altura superior, siempre que no causen perjuicio objetivo a los predios colindantes, al paisaje o al interés general.
3. Todos los elementos habrán de estar agrupados, en la medida de lo posible, persiguiendo una adecuada percepción de orden y composición. Las cañerías, conductos, torres de refrigeración, depósitos, placas solares y piscinas habrán de quedar ocultos a la vistas desde la vía pública.
4. Todos los paramentos verticales visibles desde la vía pública habrán de estar convenientemente tratados a tono con la fachada del edificio. Los paramentos entre terrazas de uso privado en planta cubierta se permiten que éstos puedan elevarse macizos hasta una altura de un metro y veinte centímetros (1,20m) y, por encima de este, con reja o vidrio hasta una altura total del paramento de un metro y sesenta centímetros (1,60m). Estos paramentos se tendrán que retirar del plano de fachada principal al menos cuatro metros (4,00m) para no ser visibles desde la vía pública.

#### **Artículo 94. INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES**

1. Las instalaciones de telecomunicación radioeléctricas (tipo antenas de telefonía móvil o similares) se podrán implantar en las cubiertas de los edificios, con independencia de su situación de inadecuación o fuera de ordenación. En su implantación se deberá motivar el criterio tecnológico que justifica la necesidad de su implantación concreta, así como la minimización de los posibles inconvenientes derivados de su ubicación y funcionamiento, lo que requerirá de memoria justificativa y explicativa de la opción más adecuada.
2. La instalación deberá garantizar en todo momento el cumplimiento de los límites de exposición a las emisiones radioeléctricas establecidos por la normativa sectorial vigente. Hasta que no se reglamente el artículo 7 del RD 1066/2001, de 28 de septiembre, o normativa que lo derogue, el Ayuntamiento podrá limitar o prohibir (esto último, siempre que no se trate de redes generales de Telecomunicaciones), las instalaciones en entornos hospitalarios, residencias asistenciales, geriátricos y centros educativos.
3. En los ámbitos sometidos a una protección patrimonial (Conjunto histórico, BIC, BC o Catálogo), así como en suelo rústico protegido, la instalación requerirá de informe previo y vinculante de la Comisión Municipal de

Patrimonio. En estos casos, el proyecto deberá contemplar fotomontajes o imágenes que permitan un análisis de su impacto. En todo caso, prevalecerá la normativa de carácter patrimonial. Queda prohibida la publicidad en este tipo de infraestructuras.

4. Por criterio de compartimentación, paisajístico, medioambiental o urbanístico, el Ayuntamiento podrá establecer la condición de integrar los elementos a colocar conjuntamente con los volúmenes ya existentes en la cubierta, cuando estas infraestructuras requieran de armarios de instalaciones, contadores u otros puntos de control que ocupen en conjunto un volumen superior a un metro cúbico (1 m<sup>3</sup>).
5. A todos los efectos, las antenas no excederán de los tres metros (3,00 m) de altura por encima de la altura reguladora de la edificación.  
Para aquellas infraestructuras amparadas en la LGTEL o Ley que la sustituya, las antenas tendrán la altura indispensable para garantizar la continuidad y calidad del servicio. En caso de que se produzcan zonas de sombra que podrían impedir la recepción del servicio en inmuebles ya existentes antes de la construcción de nuevas edificaciones, se proveerán las soluciones oportunas.
6. Los cableados de las infraestructuras y servicios de los edificios no podrán pasar por la fachada de los edificios.  
Quedan exentas de esta limitación aquellas infraestructuras amparadas en la LGTEL o Ley que la sustituya, considerando preferente (no exclusivo) el paso de su cableado por patios interiores o fachadas interiores de manzana o medianeras. El titular de la licencia, y en todo caso el titular de la explotación de la actividad, deberá mantener y conservar la instalación en correctas condiciones de seguridad, salud y ornato público. En caso contrario, el Ayuntamiento podrá iniciar las actuaciones oportunas y adoptar las medidas cautelares y de protección necesarias de conformidad con la legislación vigente.

#### **Artículo 95. ELEMENTOS SALIENTES DE LA FACHADA SOBRE LA VÍA PÚBLICA**

1. Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte del mismo, como si se trata de instalación adosada a su fachada, podrá volar sobre el vial o espacio libre público, a una altura inferior a tres metros (3,00 m) sobre la rasante de la acera.
2. Las persianas, puertas, rejas y todo tipo de elementos de cierre, mostradores y escaparates, sean o no desmontables, se deberán poner de tal modo que, en ninguna de sus posiciones incumplan lo dispuesto en el apartado anterior.
3. Queda prohibida la instalación de cualquier cuerpo o elemento saliente fijo que sobresalga del plano vertical definido por el voladizo permitido. Asimismo, no se permitirá el vuelo sobre el dominio público de la carretera de ningún cuerpo o elemento de un edificio
4. Las bajantes de aguas, tanto pluviales como residuales, aunque sean de recogida de las provenientes de terrazas y balcones, se deberán colocar por el interior del edificio o empotradas dentro de la pared de la fachada, de manera que no sobresalgan ni sean visibles desde la vía pública en toda la altura del edificio. Se exceptúan de esta obligatoriedad las zonas en las que las fachadas

- están retranqueadas respecto a la alineación oficial, o cuya fábrica tenga un especial valor patrimonial o constructivo.
5. Los voladizos máximos sobre vial o espacio libre público vendrán determinados, en su caso, por la ordenanza específica de zona, y no serán superiores a la décima parte de la anchura de la calle, quedando prohibidos en calles de menos de cinco metros (5,00 m) de anchura medidos en cualquier punto de la fachada. El largo máximo no excederá del 25% (veinticinco por ciento) de la longitud de la fachada en cada planta.
  6. A excepción de las cornisas, en cada propiedad el plano límite lateral de voladizo será un plano perpendicular a la fachada y separado de la medianera una distancia igual o superior al vuelo máximo permitido sobre el espacio público, y en cualquier caso, no inferior a sesenta centímetros (0,60 m).
  7. Toda instalación en un edificio (aire acondicionado, extractores, calefacción, refrigeración o de cualquier clase) se colocará de manera que no sobresalgan del plan de la fachada, y no perjudique su composición ni sean visibles desde la vía pública. No se podrán colocar en una altura inferior a tres metros (3,00 m) sobre la rasante de la acera y ni afectar a los peatones (expulsión de aire o agua), salvo excepción debidamente justificada y autorizada.

#### **Artículo 96. CONSERVACIÓN DEL ARBOLADO**

1. Cuando por causa de obras de cualquier tipo se deban cortar árboles existentes de más de 16 cm de diámetro medidos a 1,00 m de altura, será exigible su reposición con otros árboles de al menos las mismas características de forma, evitándose en lo posible las especies no mediterráneas.
2. Al efecto del apartado anterior, en las solicitudes de licencias de obras se acompañará documentación relativa a la situación de los árboles afectados y su reposición.
3. En suelo rústico, se puede exceptuar lo dispuesto en los anteriores apartados cuando se trate de actuaciones amparadas en un proyecto de explotación agrario o forestal debidamente autorizado.

#### **Artículo 97. PROHIBICIÓN DE TENDIDOS AÉREOS**

1. Con carácter general, se prohíben toda clase de tendidos aéreos de cualquier tipo de servicio en cualquier clase de suelo, los cuales tendrán que ser siempre enterrados. En las obras de reforma o reestructuración de los tendidos aéreos existentes se habrá de contemplar la oportunidad de enterrar total o al menos parcialmente el tramo del tendido afectado.
2. Podrán exceptuarse de esta obligación los tendidos de carácter supramunicipal que estén amparados por su inclusión dentro de algún planeamiento supralocal y discurran por trazados previamente existentes.
3. Asimismo podrán exceptuarse de la obligación de soterramiento los casos siguientes debidamente justificados:
  - a) Cuando el interés territorial o medioambiental determine la inconveniencia del soterramiento; y/o

- b) Cuando la Conselleria competente determine la existencia de dificultades técnicas que desaconsejen el soterramiento.
  - c) En todo caso, las infraestructuras amparadas en la LGTEL o Ley que la sustituya.
4. En suelos de zonas de reserva y protección de carreteras, los tendidos aéreos deberán cumplir el artículo 33.3 de la Ley 5/1990, de Carreteras.

**Artículo 98. SERVIDUMBRES CAUSADAS POR REDES DE SERVICIOS, CARRETERAS, POZOS E INCENDIOS**

1. Los suelos afectados por líneas eléctricas aéreas de alta tensión existentes, en tanto no sean enterradas, estarán sometidas a las servidumbres de una zona no edificable comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas al eje del tendido, situadas a ambos lados y a una distancia de:
  - Línea de 220 kV: 15 metros
  - Línea de 66 kV: 11 metros
2. En la proximidad de las carreteras señaladas en los planos de ordenación el régimen de usos está regulado por la Ley de Carreteras de la CAIB (Ley 5/1990) y restante normativa que sea de aplicación. A tales efectos, se habrá de obtener por el interesado el oportuno señalamiento de las zonas de protección o reserva, previamente a los trámites municipales.  
Para la ejecución de infraestructuras u otras actuaciones recogidas en la Ley de carreteras, en las zonas de reserva y protección de Carreteras o Travesías, deberá atenderse al artículo 33.3 de la Ley 5/1990.

En las actuaciones y definición de nuevos usos del suelo a zonas limítrofes con las carreteras de titularidad del Consell Insular, en caso de necesitar nuevos viales, accesos, incremento del tráfico, etc... se necesitará el informe y/o autorización previa del Departamento de carreteras. Asimismo, se deberá cumplir lo establecido en los "Mapas de Ruido y Plan de Acción en materia de ruidos de la red viaria del Consell Insular" y se requerirá informe previo en este sentido.

3. En el entorno de sendos radios de 10, 250 y 1.000 m alrededor de los pozos de abastecimiento de agua para la población grafiados en el plano O.6.1 se estará a lo dispuesto por el régimen de protección establecido en el Plan Hidrológico de las Illes Balears.
4. En virtud del RD 893/2013, de 15 de noviembre, por el cual se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales, las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales y las viviendas vinculadas a estas, así como nuevas urbanizaciones o edificaciones de uso residencial, comercial, industrial o de servicios que afecten a zonas de monte o de influencia forestal y que no tengan continuidad inmediata con la trama urbana y resulten colindantes con el monte o zonas de influencia forestal, deberán cumplir con las medidas señaladas en el Anexo II del RD indicado. También deberán cumplir, si así procediese, los artículos 6 al 14 del decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el cual se dictan las normas de uso del fuego y se regulan determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal

**Artículo 99. SERVIDUMBRES CAUSADAS POR EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

1. Los suelos afectados por el Dominio Público Hidráulico estarán sujetos a la legislación sectorial correspondiente (Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de julio), Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986) y Plan Hidrológico de las Illes Balears (RD 701/2015, de 17 de Julio).  
Las zonas de los terrenos que limiten con los lechos/cauces de Dominio Público Hidráulico estarán sujetos a las servidumbres derivadas de la legislación sectorial: una zona de servidumbre de protección de 5m de ancho y una zona de policía de 100m de ancho en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. Anchos contados a partir de la arista superior del lecho del torrente.
2. Los propietarios de suelo afectado por las zonas de "servidumbre de protección" (5m de ancho) podrán sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre y cuando no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso para el servicio de vigilancia, conservación y salvamento. Las talas o plantaciones de especies arbóreas necesitarán de autorización de la DGRH.  
Con carácter general no se podrán realizar ningún tipo de construcción en esta zona (construcciones, edificaciones, instalaciones, cierres de fincas, etc...), exceptuando las que resulten convenientes o necesarias para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Se podrán autorizar edificaciones en zona de servidumbre de protección en casos muy justificados. Las edificaciones que se autoricen se desarrollarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación, tanto en suelo como en vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre áreas de su trazado que queden limitadas o cortadas por esta.
3. Los propietarios de suelo afectado por la "servidumbre de policía" (100m de ancho, medidos a partir del lecho) quedan sometidos a lo que dispone el Reglamento del Dominio Público Hidráulico vigente en las siguientes actividades y usos del suelo:
  - a) Las alteraciones sustanciales del terreno natural
  - b) las extracciones de áridos
  - c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional
  - d) Cualquier actividad o uso que suponga obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del Dominio Público Hidráulico.
4. Los propietarios de suelo afectado por las zonas inundables quedan sometidos a la regulación, en cuanto a construcciones, usos, estudios hidrológicos e hidráulicos y criterios de delimitación de las zonas inundables, a lo establecido en los artículos 105 al 110 y el anexo 7 del PHIB.  
Transitoriamente, mientras que la Administración competente no haya delimitado las zonas inundables, los promotores y planificadores urbanísticos deberán elaborar los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes en áreas potencialmente inundables.
5. Se prohíbe la cobertura de lechos, excepto en casos muy excepcionales y debidamente justificados y siempre que la sección sea visitable y disponga de elementos necesarios para su correcto funcionamiento y, en cualquier caso,

deberá permitir el desagüe del caudal de una avenida con periodo de retorno de 500 años.

En el caso de infraestructuras lineales, se minimizará el número de cruces sobre los lechos y se justificará con el estudio de diferentes alternativas. Sólo se podrá autorizar la construcción de infraestructuras en el lecho si en el estudio de alternativas se demuestra el impacte medioambiental prejudicial de las opciones.

6. Los valores recomendados en los períodos de retorno, en el caso de que se considere oportuno realizar obras de encauzado, son de 100 años en zona rural y de 500 años en zona urbana o urbanizable. Estos últimos se podrán reducir a 100 años en casos justificados y atendiendo a las condiciones (características del lecho/cauce existente, posibilidad de laminación de caudal punta, daños previsibles, etc...) del lugar de ubicación.
7. Los nuevos desarrollos urbanísticos que supongan una impermeabilización de una superficie igual o superior al 25% de la superficie de desarrollo, deberá de realizar un estudio hidráulico que garantice la capacidad de desaguar aguas abajo.  
Todos los desarrollos urbanos, urbanizaciones, polígonos industriales que representen incremento de la impermeabilización del suelo y, por tanto, de la escorrentía natural y para no condicionar la capacidad de desagüe de los lechos/cauces, deberán estudiar y adoptar actuaciones de corrección hidrológica forestal, que minimicen el impacto derivado de estas actuaciones sobre la capacidad de evacuación de los lechos.
8. Las obras, instalaciones en Dominio Público hidráulico, en zonas de servidumbre, en zonas de policía y en zonas inundables o potencialmente inundables precisarán autorización administrativa previa de la DGRH. Esta autorización será independiente de cualquier otra que deba otorgarse por otras administraciones y, en su caso, de los propietarios de los terrenos particulares.
9. En aplicación del RD 638/2016, de 9 de Diciembre, los usos en las zonas de flujo preferente quedarán sometidos a las limitaciones del artículo 9bis, 9 ter y 9 quàter; los usos en las zonas inundables quedan limitados a lo establecido en el artículo 14bis y 126ter.  
Asimismo, en las zonas inundables serán de aplicación las determinaciones de los artículos 105.4 y 108 del Plan Hidrológico de las Illes Balears de 2015 en los términos del Plan Hidrológico de las Illes Balears de 2023.
10. Las licencias y/o comunicaciones previas y/o autorizaciones que se pretendan implantar en los perímetros de protección de pozos o captaciones de abastecimiento de agua, deben respetar las limitaciones de usos y actividades que determina los artículos 86 y 87 del PHIB.

#### **Artículo 100. SERVIDUMBRES CAUSADAS POR EL AEROPUERTO**

1. En los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Eivissa, que se adjuntan como Anejo V del cuerpo normativo, se definen las superficies limitadoras cuyas alturas (respecto al nivel del mar) no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, grúas, andamios, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos. Estos elementos no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas contempladas en el Anejo V, salvo

que quede acreditado, a juicio de la Agencia estatal de Seguridad Aérea (AES), que no comprometen la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972 y sus modificaciones.

En suelos rústicos en los que el terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas o el terreno se encuentra próximo a las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas no se permiten nuevas construcciones, instalaciones, modificación del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, aerogeneradores, etc.) ni aumentar en altura las ya existentes si se puede producir vulneración de las servidumbres aeronáuticas.

2. Al encontrarse la totalidad del término municipal de Eivissa en las zonas y espacios afectados por las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (grúas de la construcción y similares)) o plantación requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por el RD 297/2013.  
Los elementos como Aerogeneradores (incluyendo la altura de las palas), líneas aéreas de Transporte eléctrico, infraestructuras de telecomunicaciones (como antenas de telefonía, enlaces de microondas, o estructuras que precisen ubicarse en plataformas elevadas) han de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a Servidumbres Aeronáuticas.
3. De acuerdo con el artículo 10 del Decreto 584/1972, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Eivissa queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades cuyo régimen se define en dicho artículo, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea u Órgano competente del Ministerio de Defensa podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:
  - a) actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias
  - b) uso de luces, incluidos proyectores o emisores de láser que puedan crear peligros o inducir confusión o error.
  - c) actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
  - d) actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
  - e) actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente
  - f) actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves
  - g) uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.
4. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies

limitadoras de obstáculos, requerirán de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/1972.

5. En las áreas del término municipal incluidas en la franja de afección acústica del aeropuerto de Eivissa correspondientes a las curvas isófonas  $Ld = 60$  dB(A),  $Le = 60$  dB(A) y  $Ln = 50$  dB(A), no se podrán autorizar nuevas viviendas, nuevos usos docentes ni sanitarios, ni ampliar las superficies ya existentes destinadas a estos usos. En caso de contradicción con otros artículos de las normas urbanísticas, respecto a los usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios permitidos o condicionados, prevalecerá lo dispuesto en el presente artículo.

## Artículo 101. EDIFICACIONES Y USOS PRÓXIMOS AL MAR

1. En las edificaciones próximas al mar se estará a lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (modificada por la Ley 2/2013, de 29 de Mayo, de protección y usos sostenible del litoral), así como en el Reglamento General que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, o en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante aprobado por el RDL 2/2011, de 5 de septiembre, si procede.
2. En la zona de servidumbre de protección, los usos estarán a lo que disponen los arts. 24 y 25 de la Ley de Costas. Las autorizaciones en esta zona estarán a lo que dispone el artículo 26 de la mencionada ley, el artículo 49 del R.D. 1112/1992, y el Decreto 73/1994 de la CAIB, sobre competencias de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en la zona de servidumbre de protección de la Ley de costas.
3. La zona de servidumbre de tránsito quedará regulada según el artículo 27 de la Ley de Costas y el artículo 52 de su Reglamento, debiendo estar permanentemente expedita, sin perjuicio ante imposibilidad justificada, de prever tránsitos alternativos en aplicación de la DT 14<sup>a</sup> del Reglamento. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
4. En las obras, instalaciones existentes y para aquellos elementos incluidos en el catálogo de patrimonio histórico con independencia del grado de protección que establezca la correspondiente ficha, tanto en el dominio público marítimo-terrestre como en la zona de servidumbre de protección, se estará a lo establecido en la Disposición Transitoria 4<sup>a</sup> de la Ley de Costas. La catalogación municipal de los elementos existentes no implica ningún deber de conservación para la Administración del Estado derivado de su titularidad sobre el DPMT.
5. Las redes de saneamiento existentes y propuestas estarán sujetas a las limitaciones del artículo 46 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento. Las redes, existentes y propuestas, que no cuenten con título habilitante de ocupación o autorización no serán vinculantes, quedando condicionadas a lo que derive del título habilitante a solicitar en DMPT y zona de protección.
6. La utilización del dominio público marítimo-terrestre (DPMT) debe ser acorde con la naturaleza en virtud de lo establecido en el artículo 31 de la Ley de

Costas. De acuerdo con el artículo 32 de la Ley, únicamente se podrá permitir su ocupación para actividades e instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, previo a la obtención del título habilitante. También debe ser coherente con la ordenación establecida en el Plan General para los espacios colindantes con dicho dominio público.

Los sistemas de espacios libres planificados en DPMT (EL-DPMT) no resultarán vinculantes, quedando condicionados a lo que se derive del título habilitante de Costas. Estos sistemas no podrán participar, dada su condición demanial, de los mecanismos derivados de la gestión urbanística a los efectos del cómputo de los estándares dotacionales.

7. Los cerramientos de solares que sean colindantes con el dominio público marítimo terrestre se deberán ajustar al contenido del artículo 47 del Reglamento de costas.
8. En caso de extinción de concesiones vigentes en DMPT, los terrenos quedarán sujetos al régimen general establecido en la Ley de Costas, sin que las determinaciones del planeamiento puedan vincular a la Administración del Estado a los efectos previstos en el artículo 72 de la Ley sobre el destino final de las obras e instalaciones existentes.

## Artículo 102. LIMITACIONES EN LA PUBLICIDAD EXTERIOR

1. Queda prohibida la actividad publicitaria y la ejecución de sus soportes físicos (vallas o carteles, adhesivos, tótems, banderolas, pancartas, rótulos, etc...) en todo el suelo rústico y urbanizable del término municipal de Eivissa y en los inmuebles y ámbitos protegidos patrimonialmente.
2. Queda prohibida la actividad publicitaria y la ejecución de sus soportes físicos y publicidad exterior adherida a las fachadas y medianeras de los edificios, así como en las vallas de los solares y en su interior. Se exceptúan de lo anterior las zonas de suelo urbano calificadas como Industria y Servicios (IN y IN-S). En esos casos sólo se permitirá una sola valla publicitaria (de dimensiones estándar) por parcela, y las vallas publicitarias de dos parcelas contiguas deberán separarse un mínimo de 8,00 m entre sí.
3. Al efecto del presente artículo, no se considerarán carteles publicitarios o publicidad los simples rótulos de carácter informativo, los que señalen lugares de interés general no comerciales, las señalizaciones y los rótulos o anagramas correspondientes a las actividades autorizadas que cuenten con la preceptiva licencia municipal, y ubicados en la misma finca donde se desarrolle.
4. Sin perjuicio de lo anterior, se prohíbe la publicidad que sea visible desde la zona de Dominio Público de la carretera, excepto en las travesías de población, en las cuales la publicidad estará sometida a la Ordenanza Municipal y deberá situarse fuera del Dominio Público y no afectar la señalización, iluminación y balizamiento de la carretera y/o travesía. Queda prohibida la publicidad en DPMT y zonas de protección en virtud del artículo 81 del reglamento de la Ley de costas.
5. Anuncios y rótulos de actividades autorizadas. Se instalarán en fachada, dentro de los límites de los huecos de planta baja o por encima si la configuración de la fachada lo permite. Quedarán limitados por la anchura del local y siempre por encima de los dos metros y medio (2,50m) desde el

pavimento de la acera. Queda prohibida su colocación en barandillas (de terrazas o antepechos de cubierta, etc.) y en balcones.

Los rótulos o anuncios deben cumplir:

- a) no sobresalir más de quince centímetros (0,15m) del plano de fachada,
- b) su altura no debe exceder los sesenta centímetros (0,60m),
- c) su composición o diseño no puede generar resplandores, fatigas o molestias visuales, ni confundirse con señales de tráfico o impedir su visión.
- d) No se admiten en forma de banderola, salvo las reguladas por normativa sectorial.

Marquesinas en edificios. Como elementos arquitectónicos decorativos no podrán superar un vuelo máximo de un metro y medio (1,50m) y no superar 1/10 del ancho de la calle medido respecto a la alineación oficial. Deben cumplir:

- a) su grueso o espesor no superará veinticinco centímetros (0,25m),
- b) No se pueden colocar a una altura inferior a dos metros y medio (2,50), medida desde el pavimento de la acera hasta el plano inferior de la marquesina en el punto más desfavorable,
- c) su contorno debe respetar una distancia mínima de ochenta centímetros (0,80m) medida desde la vertical del borde hacia el interior de la acera.
- d) no se pueden colocar anuncios o rótulos o similares..

Todos los elementos (anuncios, rótulos, marquesinas) tienen un carácter discrecional, pudiendo el Ayuntamiento ordenar su retirada o modificación por motivos justificados de ornato, seguridad, contaminación u otros. Se prohíben las pantallas luminosas (paneles de LCD, superficies de leds, o similares).

### Artículo 103. CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN

1. Todas las edificaciones, construcciones e instalaciones de cualquier tipo o naturaleza, además de respetar las disposiciones particulares establecidas en estas normas, se deberán adaptar a su entorno y a su ambiente, armonizando con él, sin desfigurar las perspectivas propias del paisaje en el que se deban situar. El Ayuntamiento denegará las licencias cuando incumplan este deber. Se respetarán los criterios contenidos en este artículo, sin perjuicio de las condiciones más específicas establecidas en otros artículos o en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o en los planeamientos incorporados.
2. En la zona de Dalt Vila, Sa Marina y Sa Penya las obras de nueva planta, de ampliación y de reforma se regularán por las normas de los correspondientes Planes Especiales donde se ubiquen. La instalación de aparatos de aire acondicionado, antenas y otros elementos que afecten la estética del conjunto se deberá realizar de forma que quede oculta a la vista. Esta condición será aplicable a todos los elementos protegidos, con independencia de su clasificación del suelo.
3. En suelo urbano, las obras de nueva planta, de ampliación y de reforma respetarán los siguientes criterios:
  - a) Fachadas  
La composición de los huecos sobre el plano de la fachada será libre pero se llevará a cabo preferiblemente articulando los mencionados huecos sobre ejes verticales. Se exceptúan de esta regla los huecos de la planta baja.  
Materiales y color: en general y preferiblemente, la utilización de los materiales de acabado y soluciones constructivas serán de semejantes características a las definidas para el núcleo antiguo.

- b) Cuerpos con vuelo  
El borde visto de las placas voladas no será de un grosor superior a 15 cm.
- c) Cubiertas  
En las zonas de uso característico residencial o turístico, no se permitirán cubiertas inclinadas.
4. En suelo rústico, las obras de nueva planta, de ampliación y de reforma respetarán los siguientes criterios:
- a) Fachadas  
La composición de los huecos sobre el plano de la fachada se llevará a cabo siguiendo las características tipológicas de la arquitectura tradicional, en la que predomina el macizo sobre los huecos. Los huecos tendrán que ser preferentemente rectangulares. Podrán exceptuarse de esta regla los huecos de acceso de la planta baja.  
Materiales y color: en general, la utilización de los materiales de acabado y soluciones constructivas serán de parecidas características a las definidas para el núcleo antiguo.
- b) Cubiertas.  
En los edificios de uso característico residencial o turístico, no se permitirán cubiertas inclinadas.
5. En casos debidamente justificados (edificios o posiciones singulares, usos y edificios públicos, etc.), el Ayuntamiento podrá exceptuar del cumplimiento de las normas de estética y composición siempre que la solución alternativa de diseño presente claras ventajas para el espacio público y el paisaje.
6. Con carácter general, deberán protegerse y conservarse en la medida de lo posible, los individuos o conjuntos vegetales que, por sus características singulares, presenten un interés relevante para el paisaje o el medio ambiente urbano.
7. Con carácter general, deberán protegerse y conservarse en la medida que sea posible integrarlos en la ordenación, los bancales tradicionales de piedra.
8. Las antenas de cualquier tipo y los elementos tecnológicos deberán armonizar con su entorno.
9. Queda prohibido con carácter general el cerramiento y cubrición de balcones, terrazas, etc, así como cualquier cuerpo volado que en el proyecto no hubiere aparecido como cerrado.
10. Los espacios de retranqueo, y en especial los visibles desde la calle, deberán conservarse en perfecto estado, no destinándose a almacén o mercancías en perjuicio del ornato público.

#### **Artículo 104. EXENCIÓN EXCEPCIONAL DEL CUMPLIMIENTO DE ALGUNOS PARÁMETROS**

1. En aplicación de lo dispuesto por el artículo 24 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, excepcionalmente, las construcciones, instalaciones o elementos que resulten indispensables para garantizar la accesibilidad universal, cuando no resulte viable, técnica o económicamente ninguna solución que permita su implantación física dentro de los límites de forma y posición de la edificación

regulados por estas Normas, no computarán como volumen edificable y, consecuentemente, no estarán sujetos a los citados límites. A tal efecto deberá justificarse plena y objetivamente tal imposibilidad, no dejando lugar a dudas razonables.

2. En los supuestos anteriores, será posible ocupar las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, siempre que quede asegurada su funcionalidad.
3. Cuando tampoco sea viable la solución del apartado anterior, será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios públicos.
4. Lo previsto en el apartado primero de este artículo será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en alguna de los siguientes intervenciones:
  - a) la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio;
  - b) la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas;
  - c) la realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas, cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio al menos en un 30 por ciento;
  - d) la realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos en un 30 por ciento el consumo de agua en el conjunto del edificio; o
  - e) el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
5. Las intervenciones descritas en la letra e) del apartado anterior sólo serán posibles cuando se haya demostrado objetivamente la inviabilidad de conseguir los objetivos de ahorro citados en las letras precedentes y si y solo si no se consigan tales prestaciones actuando en el plano (cerramiento) de fachada.
6. La regulación descrita en este artículo será aplicable a los edificios legalmente implantados y a aquellas viviendas (en bloque, en hilera o aisladas) que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

## SECCIÓN 8<sup>a</sup>. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUELO RÚSTICO (SR)

### Artículo 105. CRITERIOS GENERALES DE LAS ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO

1. El Suelo Rústico deberá ser preservado de aquellas actuaciones que impliquen la instauración del hecho urbano y de los usos típicamente urbanos. En cada una de sus áreas deberán aplicarse las medidas tendentes a evitar la pérdida de sus funciones agrarias o degradación de sus valores naturales.
2. A los efectos de lo dispuesto en la Norma 17 del PTI, no se permitirá agrupar viviendas en suelo rústico.

### Artículo 106. APROVECHAMIENTOS ATÍPICOS EN EL SUELO RÚSTICO Y REGLA PROPORCIONAL

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la Ley del Suelo Rústico, el 10% (diez por ciento) del aprovechamiento lucrativo de las actividades declaradas de interés general en suelo rústico será atribuible al Ayuntamiento de Eivissa en la forma indicada en el citado artículo.
2. Si una parcela está afectada por varias calificaciones de áreas de suelo rústico diferentes, para determinar si cumple con la exigencia de parcela mínima, ésta se verificará comprobando que la suma de porcentajes de superficie de cada área respecto la superficie exigible para cada una de ellas es igual o superior a 100 (cien). No se podrán contabilizar, para conseguir la superficie mínima, las áreas incluidas en zonas de mayor protección que no admitan el uso que se pretende. En todo caso, la edificación se ubicará en el área de menor protección.
3. En cada área se aplicarán todas las condiciones de edificación respectivas con las excepciones relativas a la consideración de la superficie de parcela adscrita que señala el apartado anterior y a las superficies de edificabilidad y ocupación las cuales se calcularán conforme a la norma 14.1.d del Plan territorial insular de Eivissa.

### Artículo 107. PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO

1. Todos los actos de parcelación en suelo rústico están sujetos a la necesidad de previa licencia municipal.
2. En el suelo rústico no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.
3. En el suelo rústico no se podrán realizar parcelaciones que, amparadas en la unidad mínima de cultivo agrario, no cumplan las condiciones de parcelación que se establecen en estas Normas, y no podrán ser ocupadas total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica.

4. En suelo rústico tan sólo serán autorizadas las parcelaciones que cumplan las condiciones de parcela mínima correspondientes en el área de suelo rústico donde se ubiquen y siempre que las parcelas resultantes sean accesibles a través de caminos existentes y recogidos en la cartografía del Plan General.
5. La existencia de una parcelación ilegal en suelo rústico comportará la denegación de todas las licencias que puedan solicitarse, la paralización inmediata de las obras y, en su caso, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.
6. Si la parcela ha estado constituida por agregación de otras menores -como unidad independiente y continua- con posterioridad en la aprobación inicial de la presente Revisión del Plan General, sólo será edificable si cumple las condiciones de parcela mínima correspondientes en el área de suelo rústico donde se ubique.
7. En cualquier caso, se respetarán los requisitos mínimos del capítulo II, sobre parcelación urbanística y regulación de las segregaciones y divisiones en suelo rústico, del título II de las normas del Plan territorial insular de Eivissa.

#### **Artículo 108. CAMINOS EN SUELO RÚSTICO**

1. La apertura de nuevos caminos está sujeta a licencia previa municipal. Sólo se autorizarán nuevos caminos justificados en necesidades de explotación agraria en las fincas. Por ello, se tendrán que aportar los proyectos de explotación oportunos con el informe previo favorable de la Conselleria de Agricultura respecto a la adecuación de la explotación proyectada en la finca donde se pretende ubicar.
2. Los cierres de fincas en suelo rústico se llevarán a término garantizando, en cualquier caso, el derecho de paso para cualquiera de los caminos que:
  - a) forme parte de la red local de caminos definida en los planos del Plan General;
  - b) comunique con lugares significativos tales como cimas, fuentes, cuevas y paisajes de interés, etc.;
  - c) sirva o haya servido tradicionalmente para comunicar entre sí los núcleos de población del municipio de Eivissa y los pueblos vecinos.
3. Las solicitudes de licencias de cierre de fincas que puedan suponer cierre de caminos existentes, tendrán que demostrar que no incumplan lo establecido en este artículo.
4. Todos los caminos que, grafiados o no en los planos, cumplan las características determinadas en este artículo son considerados por el Plan General de Eivissa de interés general.
5. Los caminos grafiados en los planos constituyen un conjunto abierto en nuevas incorporaciones de otras que, una vez reconocido oficialmente su interés público en virtud de este artículo, serán grafiados en los planos correspondientes. Los trazados grafiados que atravesen vertientes de pendiente pronunciada o masas boscosas podrán ser corregidos cuando se disponga de datos o bases cartográficas más precisas que las empleadas. Asimismo el Ayuntamiento podrá variar o ajustar el trazado cuando así lo aconsejen razones de interés general, sustituyendo el trazado original por el

nuevo. Su anchura permitirá el paso de vehículos a las fincas rústicas y para su mantenimiento.

6. En todo caso, serán de aplicación las condiciones más restrictivas establecidas en el Capítulo III del Título II (Integración paisajística y medioambiental) del PTI. Para la apertura de nuevos accesos a carreteras de titularidad del Consell se deberá cumplir con la Ley de Carreteras de la CAIB.

### **Artículo 109. VALLADO DE FINCAS RÚSTICAS**

1. Tanto en los límites como en el interior de la finca se permitirán las vallas necesarias para su explotación racional. Las vallas podrán ser:
  - Macizas, de altura no superior a un metro (1,00 m);
  - Rejilla metálica o seto a base de arbustos o árboles hasta una altura de metro y medio (1,50 m).Las alturas se considerarán en cada punto del terreno.
2. En aquellas fincas en que se haya de ejecutar un nuevo cierre, se tendrán que cumplir las condiciones de separación a caminos siguientes:
  - a) Carreteras de la red primaria o secundaria: tres metros (3 m) desde la arista exterior de la explanación, sin perjuicio de las servidumbres establecidas en la Ley de Carreteras.
  - b) Carreteras de la red local o rural y caminos rurales: un metro (1 m) desde la arista exterior de la explanación, con un mínimo de tres metros (3 m) en el eje del vial.  
Al realizarse las nuevas vallas se tendrán que excavar las cunetas.
3. Las obras de reparación, recrecida, ampliación, formación de chaflanes, etc., en muros existentes se realizarán con idénticos materiales a los de la valla original.
4. De acuerdo con lo que dispone la Disposición Adicional 21<sup>a</sup> de las DOT, los cierres de obra de fábrica en las ANEI, ARIP y AAPI definidos en la Ley de Espacios Naturales se harán con piedra natural caliza en muros de pared seca, con las dimensiones máximas reguladas con carácter general en este artículo.
5. En todo caso, serán de aplicación las condiciones más restrictivas establecidas en el Capítulo III del Título II (Integración paisajística y medioambiental) del PTI.
6. En zonas de Dominio Público Hidráulico deberán cumplir con lo establecido en su legislación sectorial (Ley de Costas, PHIB, Ley de Aguas y sus Reglamento). En zonas de reserva, servidumbre y/o adyacentes a carreteras de titularidad del Consell deberán cumplir con lo establecido en la Ley de Carreteras y su PDSCE.

### **Artículo 110. CONSTRUCCIONES QUE GUARDAN RELACIÓN CON LA NATURALEZA RÚSTICA DE LAS FINCAS**

1. A los efectos previstos en el apartado 2º del artículo 21 de la Ley 6/1997 de suelo rústico, tan sólo se considerarán “construcciones destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca” las siguientes: edificaciones y instalaciones agrarias auxiliares,

invernaderos, aljibes, casetas de aperos y construcciones rústicas tradicionales existentes.

2. Las obras de nueva planta, reforma y ampliación de las construcciones definidas en este artículo tendrán que ser las estrictamente necesarias y adecuadas para el desarrollo de las actividades agrarias o de conservación y defensa del medio natural, y no podrán suponer la transformación de la destinación y características esenciales de los terrenos. En todo caso, tendrá que incorporarse en el expediente informe favorable de la Conselleria de Agricultura sobre el cumplimiento de las condiciones anteriores.
3. Las solicitudes de licencia de obras referidas en estas construcciones cumplirán los parámetros edificatorios que en cada área de suelo rústico se determinen en este Plan General, tendrán que ir acompañadas de una justificación de la superficie y del volumen que se pretende construir en función de las necesidades agropecuarias de la finca y, en su caso, del proyecto técnico de explotación agraria debidamente justificado. De acuerdo con lo previsto en el artículo 22.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, los edificios e instalaciones considerados como vinculados a las actividades relacionadas con el destino o naturaleza de las fincas rústicas quedan eximidas de aportar la previa declaración de interés general de la actividad.  
Las construcciones en el entorno de carreteras deberán cumplir con la Ley de Carreteras de la CAIB.
4. Se entenderá por **edificación o instalación agraria auxiliar**, todas aquellas construcciones que sin estar destinadas ni acondicionadas para estancia de personas, son necesarias para la explotación agropecuaria de una finca rústica, así como las destinadas al almacenamiento de productos agrarios de o para producción propia (establos, pajares, depósitos de maquinaria agrícola, almacenes agrícolas, bodegas, etc.).

Las edificaciones e instalaciones auxiliares se ajustarán a las condiciones generales de edificación para suelo rústico, a las condiciones particulares del área donde estén incluidas y a las condiciones particulares siguientes:

- a) Solo tendrán una planta de altura, con una altura total estrictamente ajustada a las necesidades funcionales del uso agrario a que se destine, el límite máximo de la que será de 5,00 m (cinco metros).
- b) Los huecos de iluminación y ventilación se situarán en una altura superior a los 2,00 m (dos metros).
- c) Si fuese necesario construir una escalera, ésta será siempre exterior y descubierta, excepto en los supuestos del subapartado siguiente.
- d) Para edificaciones o instalaciones que, por su destino o función, merezcan notoriamente un tratamiento singular (molinos, almacenamientos de grano, instalaciones de aprovechamiento de energías alternativas, etc.) se admitirán las condiciones particulares de diseño, volumetría y acabados apropiados en su finalidad, siempre que se respeten todos los parámetros reguladores, excepto los referidos en la altura de la edificación.
- e) Las instalaciones destinadas a animales tendrán que realizar las obras de impermeabilización del suelo sobre los que se instalen, para impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas. Los residuos se verterán en un sistema depurador de dimensiones y características adecuados a la cantidad que se genere.

Los residuos sólidos, en tanto no se distribuyan como abono para la finca, se almacenará en un lugar con pavimentación impermeable.

5. **Invernaderos** son aquellas construcciones, provisionales o fijas, transparentes o translúcidas, destinadas a la protección de cultivos, de altura máxima inferior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m). A los efectos de aplicar las condiciones de edificación de cada calificación del suelo rústico, los invernaderos no computarán como superficie edificada, ni como volumen, ni como ocupación.
6. **Aljibes** son depósitos de agua destinados al uso agrícola-ganadero construidos generalmente por encima de la rasante. Se procurará la utilización de técnicas tradicionales en su acabado exterior.
7. **Casetas de aperos.** Las casetas de aperos son pequeñas construcciones destinadas a la guarda y almacenamiento de herramientas y útiles para la explotación agraria de la finca. Se caracterizan por cumplir todos los parámetros siguientes:
  - emplazamiento adosado en cualquier zona de la finca (no hace falta permiso del propietario colindante);
  - superficie construida máxima: veinte (20) m<sup>2</sup>.
  - planta rectangular;
  - estructura portante de muros de carga;
  - un máximo de una ventana con máxima dimensión horizontal de 0,80 m (ochenta centímetros); y
  - una sola puerta de acceso.
8. **Construcciones rústicas tradicionales.** Las construcciones rústicas tradicionales tales como barracas de labrador, barracas de carbonero, albercas, canales, norias, pozos, molinos, aljibes, casetas de aperos, etc., se tendrán que conservar.

Se podrán realizar todas las restauraciones y modificaciones que tiendan a conservar la funcionalidad de las construcciones rústicas tradicionales siempre que no estén catalogadas y no se alteren substancialmente sus características estéticas.
9. En el caso de licencias de edificación para usos determinados que no sean viviendas se tendrá en cuenta el régimen administrativo y las condiciones técnicas que prevea la legislación reguladora de actividades, previa declaración de interés general.

#### **Artículo 111. CRITERIOS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL O ESTÉTICA DE LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO**

1. Las construcciones y edificaciones a instalar en suelo rústico se tendrán que adaptar en el ambiente donde se ubiquen, armonizando y siendo respetuosas con su entorno. Todas las obras se integrarán en el paisaje y serán proyectadas con este criterio. A este efecto, se respetarán las condiciones y criterios de integración tipológica, paisajística y medioambiental establecidos por el PTI en suelo rústico.
2. El emplazamiento de las construcciones será el menos impactante posible desde el punto de vista paisajístico y medioambiental. La tipología y el estilo arquitectónico estarán en la línea del empleado tradicionalmente, una

arquitectura no estridente, sencilla y funcional. La volumetría se basará en cuerpos de planta sensiblemente rectangular, con cubiertas planas.

3. Los elementos naturales y de piedra del país quedan recomendados en cualquiera de sus fábricas y acabados. Las piedras de importación se utilizarán de forma restrictiva. Los acabados que no sean de piedra se tendrán que cuidar especialmente en cuanto al color. Se utilizarán básicamente los colores blanco, ocre, o colores terrosos, y cualquier otra coloración se tendrá que estudiar en armonía con el conjunto paisajístico buscando la concordancia más que el contraste. Los elementos de las puertas se tendrán que diseñar siguiendo la pauta anterior, quedando expresamente prohibido la puerta metálica o de plástico (PVC, etc.).
4. La superficie de los huecos será siempre muy inferior a la de los macizos. Las paredes ciegas serán un elemento estético preponderante. El uso de arcos se restringe a las puertas y porches en planta baja, no permitiéndose la sucesión reiterativa de arcos para sostener porches, terrazas u otros huecos abiertos en la fachada.
5. Quedan prohibidas las excavaciones al aire libre y las zanjas y terraplenes que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, procurando el menor impacto paisajístico posible. A los efectos anteriores, tampoco se permitirán diferencias de cota respecto el terreno natural superiores a los permitidos por el PTI, ni movimientos de tierra que afecten a más del 10 % de la parcela ni a más de 2.000 m<sup>2</sup> por parcela.
6. Se recomienda que las zonas que se hayan de pavimentar, excepción de las destinadas en la recogida de aguas pluviales, se realicen con materiales permeables, evitando los asfaltos y hormigones, y utilizando las técnicas tradicionales propias del emplazamiento correspondiente.
7. Los elementos extraños a la tipología rural de las edificaciones (instalaciones, antenas, placas solares, etc.) se tendrán que integrar de manera coherente y armoniosa dentro el paisaje global del conjunto.
8. El alumbrado de los espacios exteriores será el mínimo necesario y durará el mínimo tiempo para el uso permitido de la finca. La disposición del alumbrado será tal que la contaminación lumínica sea mínima, respetando las limitaciones que la protección del medio nocturno exige para cada zona (plano O.8 del Plan General).
9. En todo caso, serán de aplicación las condiciones más restrictivas establecidas en el capítulo III del título II (Integración paisajística y medioambiental) del PTI.

#### **Artículo 112. ESTABLECIMIENTOS DE USO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO**

1. Quedan prohibidos establecimientos de uso turístico de nueva planta en todo el suelo rústico de Eivissa.
2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, podrán autorizarse establecimientos en edificios incluidos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o en viviendas rústicas tradicionales. La actividad deberá tener, con carácter previo a la declaración responsable de inicio de actividad turística y de la licencia municipal de obras, la declaración de interés general y estará referida a una oferta de gran calidad y proyectarse en edificaciones y anejos

existentes y construidos antes del 01/01/1940 para hotel rural y antes del 01/01/1960 para agroturismo.

3. Una vez obtenida la declaración de interés general, la ley 7/2013, de 26 de Noviembre, establece el procedimiento aplicable para obtener el preceptivo permiso de instalación, previo a la licencia de edificación, y la posterior licencia municipal de apertura y funcionamiento.
4. Las nuevas solicitudes de licencia de nuevos establecimientos de alojamiento turístico o sus ampliaciones quedan condicionadas a que el número de plazas turísticas que figuren en el Registro de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos esté por debajo del máximo de 13.751 y que las plazas resultantes estén disponibles y se ajusten a las previstas en el proyecto presentado.

#### **Artículo 113. ESTUDIO DE IMPACTO PAISAJÍSTICO**

1. Cualquier obra o construcción a ubicar en suelo rústico y vinculada en usos condicionados, bien sea vivienda unifamiliar o usos vinculados a actividades declaradas de interés general, deberá contar con la correspondiente justificación de la idoneidad de su posición y forma desde el punto de vista de la mejor integración paisajística. Esta justificación se presentará como parte del proyecto de obras con la solicitud de la licencia.
2. En todo caso, se respetarán las condiciones y criterios generales de integración paisajística y medioambiental establecidos por el PTI.

## SECCIÓN 9<sup>a</sup>. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUELO URBANO (SU)

### Artículo 114. TIPOS DE SUELO URBANO SEGÚN SU NIVEL DE URBANIZACIÓN

#### 1. Suelo urbano con urbanización consolidada

Tienen la categoría de **suelo urbano con urbanización consolidada** los terrenos asignados a tal clase que cumplen las dos condiciones siguientes:

- a. contar con las infraestructuras de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, en las condiciones técnicas suficientes para dar servicio adecuado a los usos e intensidades previstas en la ordenación y con conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios.
- b. que no resulte preciso efectuar operaciones de equidistribución de beneficios y cargas.

En esta categoría de suelo urbano se aplica la ordenación del Plan directamente. El nivel de precisión es suficiente como para poder solicitar la correspondiente licencia de obras de edificación.

Cuando la parcela no tenga la condición de “**solar**” porque existan obligaciones sin cumplimentar en lo relativo a la urbanización y/o cesión de suelo y demás cargas que puedan recaer sobre ella, se estará a lo dispuesto en estas Normas y el PTI para poder autorizar la urbanización y edificación simultáneas.

#### 2. Suelo urbano sin urbanización consolidada

Tienen la categoría de **suelo urbano sin urbanización consolidada** el resto de terrenos asignados a tal clase, con independencia de su grado de consolidación por la edificación. La totalidad de estos terrenos están incluidos en ámbitos de gestión para ejecución de actuaciones sistemáticas de urbanización. En esta categoría de suelo urbano se delimitan los siguientes tipos de ámbitos de gestión:

- \* **Unidades de actuación (UA)**, cuya ordenación queda resuelta de modo completo y detallado en la documentación gráfica del Plan y en las fichas correspondientes. Dichas áreas pueden ser de dos tipos, según estén sujetas o no a desarrollo ulterior de su ordenación mediante la redacción de alguna figura de planeamiento (Plan Especial o Estudio de Detalle) en desarrollo de las determinaciones del Plan y con arreglo a lo que se dispone por medio de instrucciones y recomendaciones en las fichas correspondientes. En el Programa de Actuación del Plan se señalan los plazos en los que debe ser aprobado el planeamiento de cada una de estas áreas.
- \* **Sistemas generales** sujetos a la redacción de planes o proyectos específicos para su ejecución.

3. Cuando en el interior o en el límite de una manzana exista el cauce de un torrente, exclusivamente se considerará como alineación oficial a la que dé

frente a viales o espacios libres públicos, pero no la que dé frente a dicho torrente.

### Artículo 115. UNIDADES O POLÍGONOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

1. Los terrenos incluidos en una unidad de actuación tendrán el aprovechamiento que resulte de la aplicación de la calificación urbanística grafiada en los planos de ordenación correspondientes y de las determinaciones particulares incluidas en la correspondiente Ficha de Unidad de Actuación, una vez efectuada la oportuna reparcelación y satisfechas las cargas y cesiones que caracterizan el régimen jurídico del suelo urbano.
2. Las parcelas de suelo urbano que, al estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorias y gratuitas, asuman dentro de sus límites la carga que les corresponda y no se encuentren incluidas en polígonos o unidades de actuación, podrán ser consideradas a todos los efectos como unidades de gestión independientes.
3. La ejecución de las determinaciones relativas a las unidades de actuación se hará en primer lugar mediante el sistema de actuación previsto en la ficha correspondiente, sin perjuicio de la posibilidad de cambiar de sistema de actuación y/o de aplicar la vía de ejecución subsidiaria según prevé la legislación vigente.
4. A los efectos previstos en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá de oficio cambiar el sistema de actuación o bien proceder a la ejecución subsidiaria de aquellas unidades o polígonos de actuación en las cuales no haya habido ninguna actuación administrativa, por causa imputable a la iniciativa privada, en el plazo de un (1) año contado desde que exista la obligación programada de iniciar su desarrollo. Lo mismo sucederá cuando, una vez iniciada la tramitación, esta se ralentice injustificadamente o se pare durante un plazo superior a seis (6) meses por causas imputables a la iniciativa privada.
5. Cuando las características lo aconsejen (orografía, imprecisiones de la cartografía base, etc.), el Ayuntamiento podrá exigir la redacción previa de un Estudio de Detalle u otro instrumento de planeamiento para desarrollar la ordenación dibujada en los planos del Plan General.
6. Las obras de dotación de servicios de las UA enlazarán con los servicios de los espacios colindantes y, en su caso, complementarán su urbanización, sin que queden espacios residuales con dotación incompleta o que aparezcan discontinuidades que puedan condicionar negativamente el uso del dominio público.

### Artículo 116. EDIFICACIONES EN PARCELAS QUE INCUMPLAN LA CONDICIÓN DE SOLAR

1. En suelo urbano no se podrán conceder licencias en terrenos que previamente no tengan la condición de solar, a no ser que se garantice la urbanización y edificación simultáneas.
2. Para autorizar en **suelo urbano con urbanización consolidada** la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, será necesario, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

- a) que en la solicitud de licencia, el particular interesado, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas estableciéndose un plazo de finalización de la edificación; el Ayuntamiento podrá exigir las garantías o fianzas necesarias para asegurar la ejecución de la urbanización que corresponda; y
  - b) que en el escrito de la solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización.
3. En **suelo urbano sin urbanización consolidada**, los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación podrán solicitar licencia de edificación antes de que los mencionados terrenos adquieran condición de solar, cuando reúnan estos requisitos:
- a) que hubieran ganado firmeza, en vía administrativa, el acuerdo de aprobación del proyecto de repartelación o el de compensación, si uno u otro fueran necesarios para la distribución de beneficios y cargas del planeamiento, habiéndose cumplido por los propietarios del suelo todos los requisitos exigibles para la formalización de la cesión gratuita de los terrenos con destino al dominio público incluidos en la unidad de actuación o polígono;
  - b) que la infraestructura básica del polígono o unidad de actuación esté realizada en su totalidad, de acuerdo con lo establecido por la norma 31.1 PTI, y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia se considere previsible que, a la finalización de la edificación, la parcela de la cual se trate tendrá todos los servicios; y
  - c) que en el escrito de solicitud de licencia, el propietario se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización, teniendo presente lo dispuesto en la norma 31.2 PTI.

#### **Artículo 117. EDIFICACIONES EN PARCELAS QUE INCUMPLAN REQUISITOS DE SUPERFICIE O ANCHURA MÍNIMA**

1. Cuando una parcela incumpla alguna de las condiciones de superficie o fachada mínimas, sus condiciones de edificabilidad serán las siguientes:
  - a) Si la parcela procede de una parcelación anterior a la fecha de referencia de las presentes Normas, la parcela será edificable, siendo su edificabilidad la que determinen las ordenanzas. A tal efecto, se habrá de acreditar fehacientemente dicha parcelación.
  - b) Si la parcela ha estado constituida como unidad independiente con posterioridad a la fecha de referencia de las presentes Normas, no será edificable mientras no se proceda a su regularización.
2. Cuando en parcelas existentes con dimensiones inferiores a las mínimas, definidas en el sub-apartado anterior a) se justifique la imposibilidad de edificar razonablemente con las separaciones a linderos establecidos en su zona de ordenanza, se podrá modificar de forma razonada la posición de la edificación, o se podrán disminuir dichas separaciones siempre y cuando se disminuya en igual proporción las alturas máxima y total del edificio computadas en metros. Estos ajustes deberán recogerse en un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes.

3. En las parcelas de uso residencial definidas en el sub-apartado anterior a), con dimensiones inferiores a las mínimas, la aplicación del índice de intensidad de uso residencial establecido en la respectiva ordenanza permitirá siempre como mínimo una vivienda por parcela.

#### **Artículo 118. SEPARACIONES O RETRANQUEOS A LINDEROS. TRATAMIENTO DEL ESPACIO LIBRE DE PARCELA**

1. A no ser que una ordenanza específica lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes normas regirán no sólo por encima del punto de referencia - en ordenación según alineación a vial -, sino también por debajo del mismo e incluso por debajo del terreno natural. Mientras no se indique expresamente nada en contra, se medirán desde la alineación oficial hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación, incluidos voladizos, a excepción de los simples vuelos de acabado de cornisas o cubiertas inclinadas de menos de cincuenta centímetros (0,50 m). Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.
2. En el espacio libre de parcela se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas con una cota no superior a 1,00 m sobre la del nivel del terreno natural. Excepcionalmente, si en dicha parcela colindante existiesen terrazas abancaladas, se podrá levantar el nivel del terraplén hasta la misma cota, siempre y cuando no supere 1,50 m sobre el nivel del terreno natural.
3. En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones aunque se permitirán paredones y bancos que no sobrepasen la altura de la pared maciza de separación de medianera.
4. Los depósitos, piscinas y aljibes no se podrán ubicar en el espacio de retranqueo a no ser que sean completamente enterrados, quedando el espejo de agua a una distancia no inferior a dos metros (2,00 m) de los linderos de parcela. Cuando los depósitos se instalen al aire libre se deberán proteger de vistas y su uso no podrá dar lugar a molestias objetivas para los vecinos.
5. Las bombonas, hogares (barbacoas), toldos fijos, estructuras fijas para tendales o toldos retráctiles, pérgolas, etc., no se podrán ubicar en el espacio de retranqueo.
6. Los aparcamientos situados en sótanos podrán ubicarse en el espacio de retranqueo.
7. En el tipo de ordenación según regulación de parcela y en zonas de uso principal residencial, el tratamiento de los espacios libres privados de parcela será ajardinado y/o arbolado, al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Se entenderá que un espacio está arbolado cuando exista una densidad mínima de un árbol cada cuarenta (40) m<sup>2</sup>, incluso si el terreno está pavimentado.

#### **Artículo 119. REORDENACIÓN DE VOLÚMENES. ESTUDIOS DE DETALLE**

1. Se permitirá la modificación de la ordenación de volúmenes establecida por el Plan General en cualquiera de las zonas mediante un Estudio de Detalle

cuento la nueva ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación Municipal, claras y objetivas ventajas urbanísticas para la ciudad y para el interés general. En todo caso, deberán justificar el cumplimiento de los criterios de la Norma 33.2.2 del PTI, sobre minimización del impacto de la ordenación pormenorizada de áreas consolidadas en suelo urbano.

2. Esta ordenación de volúmenes no podrá suponer incremento de ocupación de suelo, ni de la altura máxima, ni de la superficie y volumen edificables, ni alterar los usos establecidos con carácter limitativo, exclusivo o predominante, salvo en los supuestos previstos en los apartados 3 y 4 del artículo 123. Tampoco podrá ser incrementada la densidad de población. En este sentido, no se podrá transferir en el uso residencial superficie edificable destinada a otros usos. En cualquier caso se tendrán que respetar las restantes determinaciones del Plan General.
3. En caso alguno la mencionada reordenación podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de las propiedades colindantes. En este sentido, se tendrá que garantizar en todas las fachadas de los edificios vecinos un soleamiento mínimo de tres (3) horas el 22 de diciembre.
4. Previamente a la redacción del Estudio de Detalle se podrá presentar un Avance del mismo el cual contendrá un esquema de la propuesta a desarrollar, a efectos administrativos internos.
5. El Estudio de Detalle contendrá los documentos suficientes tales como planos, perspectivas, fotografías actuales, maquetas, etc., en los que se justifique la solución propuesta, estudiando comparativamente la mencionada solución con la permitida por las ordenanzas vigentes.
6. En caso de aprobación del Estudio de Detalle, el Ayuntamiento fijará el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.
7. El ámbito mínimo de los Estudios de Detalle será una manzana completa. Excepcionalmente y cuando a juicio de la Corporación Municipal no se afecte a otras parcelas, el ámbito podrá reducirse a todas las parcelas colindantes con el área estricta donde se concentre la modificación de la ordenación.
8. Los Estudios de Detalle podrán así mismo reubicar los solares destinados a vivienda protegida siempre que se mantengan las características básicas de la posición y demás condiciones que inciden sobre ese uso, y el Ayuntamiento juzgue conveniente el cambio propuesto por motivos de interés general.

## **Artículo 120. VALLADO DE PARCELAS URBANAS**

1. Las vallas de parcelas en suelo urbano podrán ser:
  - a) En las zonas reguladas por alineación de vial o espacio libre público: macizas y opacas, de altura no superior a dos metros (2,00 m), realizadas con el acabado tradicional de piedra y mortero, o a base de piezas prefabricadas, marés o materiales cerámicos, siempre y cuando se ajusten en sus acabados a los criterios de armonización del Plan General, según sea su entorno.
  - b) En las restantes zonas de suelo urbano y de suelo urbanizable:

macizas, de altura no superior a un metro y veinte centímetros (1,20 m); por encima de éstas se podrá colocar un vallado de alambre o rejilla hasta una altura de dos metros (2,00 m).

Las alturas se considerarán en cada punto de la acera o del terreno, según sea el tipo de ordenación, no teniendo la condición de valla la parte del cercado que cumpla la función de muro de contención.

2. Las obras de reparación, recresco, ampliación, formación de chaflanes, etc., en muros existentes se realizarán con idénticos materiales y acabados a los de la valla original.
3. En zonas de Dominio Público, zonas de reserva o protección deberán cumplir con lo establecido en su legislación sectorial (Recursos, Hídricos, Carreteras, Costas, etc...)

## **Artículo 121. OBLIGATORIEDAD DE RESERVA DE APARCAMIENTOS**

1. En todos los solares situados en tramos de calles de más de 5,00 m (cinco metros) de anchura y con una longitud de fachada superior a 12,00 m (doce metros) será obligatorio reservar espacio de aparcamiento en la proporción mínima de 1,5 plazas (una plaza y media) por cada vivienda o 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción. En las promociones de vivienda protegida el ratio anterior podrá ser de una (1) plaza por cada vivienda. Cuando se acompañe con locales comerciales, debe sumarse a la dotación anterior la de 1 plaza por cada 100m<sup>2</sup> construidos, salvo que sea superior a 400m<sup>2</sup>.
2. En obras de ampliación, cuando la superficie a ampliar en un edificio sea superior al 50% (cincuenta por ciento) del existente en el momento de la entrada en vigor de la presente Revisión del Plan General, será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamientos en el propio solar cuando este cumpla las condiciones del apartado anterior. El número de plazas de aparcamiento a reservar se referirá a la superficie que se amplía. Se exceptúan de lo dispuesto en este apartado las zonas del centro histórico reguladas por los respectivos PEPRI.
3. Para usos no lucrativos, la reserva de aparcamiento podrá modularse justificadamente en función de las necesidades específicas de los mismos, atendiendo, entre otros aspectos, a la intensidad y duración de su utilización, posición en la trama urbana, relación con aparcamientos vacantes en el entorno, accesibilidad no motorizada, sistemas de transporte alternativo, etc. A modo preferente, se dispone:
  - edificaciones de uso Administrativo público o privado: 1 plaza / 100m<sup>2</sup> construidos, salvo que sea superior a 400m<sup>2</sup>.
  - edificaciones de uso comercial: 1 plaza / 100m<sup>2</sup> construidos, y 1 plaza / 50m<sup>2</sup> cuando se trata de gran establecimiento (>400m<sup>2</sup>). Esta dotación será independiente de la zona de carga y descarga
  - edificaciones de uso religioso: 1 plaza /50 usuarios
  - edificaciones de uso Socio/Cultural: 1 plaza /100m<sup>2</sup> construidos. Por encima de esta dotación debe añadirse 1 plaza /50 usuarios.
  - edificaciones de uso Establecimientos públicos y Recreativos: 1 plaza /50m<sup>2</sup> construidos
  - edificaciones de uso Asistencial o Sanitario: 1 plaza/100m<sup>2</sup> construidos o 10 camas.

- edificaciones de usos Docente: 1 plaza/100m<sup>2</sup> construidos
- edificaciones de uso industrial, almacenes o talleres: 1 plaza/80m<sup>2</sup> útiles
- edificaciones de uso Deportivo: 1 plaza/25 usuarios

Cuando un edificio se destine a usos distintos, la dotación deberá ser el resultado de sumar el número de aparcamientos obligatorios para cada uso. Cuando el edificio se destine a usos no mencionados anteriormente, la dotación se calculará aplicando, por analogía, la clasificación anterior.

4. El Ayuntamiento podrá exonerar de la dotación de aparcamientos en reformas de locales de edificios existentes que no contaron con dotación en su momento o con dotación inferior a la requerida por norma, previo informe técnico donde se manifieste tal hecho y que, justificadamente la dotación sea técnicamente imposible de cumplir (tipología edificatoria, accesibilidad, existencia de plazas de aparcamiento en el vía pública o predios colindantes, afectación negativa de vados, etc...)

## Artículo 122. DISEÑO OBLIGATORIO DE APARCAMIENTOS

1. El diseño de los garajes se realizará de tal forma que permita evacuar cualquier vehículo aparcado con un máximo de tres maniobras. Se permitirán los monta-coches como solución única de acceso de vehículos a los sótanos.
2. Se denomina plaza de aparcamiento al espacio rectangular destinado a aparcamiento de un coche. Su longitud o fondo libre mínimo será de cuatro coma treinta (4,30) metros y su anchura libre de dos coma veinte (2,20) metros. Los vehículos a situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites del mencionado rectángulo. Al rectángulo de cada plaza no se admitirán menguas de su superficie. Al menos el diez por ciento de las plazas obligatorias (10 %) tendrán una longitud superior a 4,80 m.  
Dimensiones mínimas de aparcamientos para motocicletas (dos/tres ruedas), en urbanización y edificación: 2,50m largo y ancho 1,50m ancho.
3. En el acceso de vehículos a aparcamientos de más de 12 plazas, los cuatro (4) metros comprendidos entre la puerta y la alineación oficial habrán de ser horizontales. Las rampas tendrán una pendiente no superior al veinte por ciento (20%).
4. Los carriles de circulación tendrán un ancho superior a 2,50 m. La anchura mínima de los carriles frente a las plazas en batería se regirá por el siguiente cuadro:

Anchura plaza (m)	< 2'30	2'40	2'50	2'60	> 2'70
Anchura carril (m)	5'50	5'25	5,00	4'75	4'50

5. Tanto los carriles de circulación como los de maniobras tendrán en los tramos curvos un radio inferior mínimo de tres coma noventa (3'90) metros y una anchura mínima de dos coma setenta y cinco (2'75) metros.
6. Los espacios destinados a plazas de aparcamiento no se podrán superponer con los destinados a carriles de circulación y maniobra. No se permite la ubicación de ningún elemento constructivo, tales como pilares, bajantes, muros, etc. en los carriles de circulación y maniobra.
7. La altura mínima entre pavimentos y techos horizontales será de dos coma veinte (2'20) metros que no se podrá reducir a menos de dos (2) metros en ningún punto por canalizaciones, elementos estructurales o cualquier otro

elemento fijo, excepto en el fondo de las plazas, donde se podrá reducir a uno coma setenta y cinco (1'75) metros de altura, con una profundidad máxima de sesenta (60) centímetros.

8. Los sistemas de ventilación estarán proyectados y se realizarán con amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes.

En caso de no ser posible la ventilación natural, se habrá de instalar un sistema de ventilación forzada que habrá de asegurar una renovación mínima de aire de quince (15) m<sup>3</sup> por hora y por m<sup>2</sup> de superficie del local. Los garajes, asimismo, habrán de disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de cero coma cincuenta (0'50) m<sup>2</sup> por cada doscientos (200) m<sup>2</sup> de superficie de aparcamiento en planta, a excepción de norma de rango superior y de mayor exigencia.

El diseño de las condiciones mínimas de ventilación de los aparcamientos en el interior de edificaciones está regulado por el RD 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el Código Técnico de la Edificación (Documentos Básicos HS Ventilación y DB SI) y en el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (en materia de seguridad industrial). Así mismo hay que tener en cuenta las condiciones mínimas que determina el artículo 108 de la ley 7/2013, de 26 de Noviembre.

9. En cada local o planta de aparcamiento se habrán de prever sistemas que permitan la evacuación de agua y otros líquidos, separando las grasas de la evacuación de agua.
10. En los garajes de superficie útil inferior a 75 (setenta y cinco) m<sup>2</sup> o con capacidad de tres plazas o menos, tan solo será obligatorio respetar la dimensión y altura mínima de las plazas establecidas en este artículo.
11. En el trámite del permiso de instalación de los aparcamientos construidos al amparo de la normativa anterior, podrá exceptuarse del cumplimiento de las condiciones de diseño de este artículo.
12. En el proyecto básico de la edificación se adjuntará el proyecto de instalación del aparcamiento de acuerdo con los requisitos que establece la ley 7/2013, de 26 de Noviembre.

#### **Artículo 123. OTRAS CONDICIONES DE LA RESERVA OBLIGATORIA DE APARCAMIENTO**

1. Se podrá ocupar íntegramente el subsuelo para uso de aparcamientos en plantas sótano o semisótano con las limitaciones siguientes:
  - a) En los espacios de retranqueo sólo se admitirán plantas sótano, esto es, que no sobresalgan de la rasante del terreno original.
  - b) La estructura y ordenación del aparcamiento subterráneo no impedirá cumplir con un tratamiento adecuado del espacio libre de parcela, el cual deberá ajardinarse de acuerdo con lo dispuesto en estas normas.
2. La dotación de aparcamientos deberá satisfacerse en todo caso. Se admitirá alternativamente en predios cercanos inferiores a 100 m (cien metros), o de

forma justificada a una distancia superior, del límite del solar en cuestión siempre que:

- a) Se vinculen registralmente las plazas de aparcamiento al edificio o solar interesado.
- b) Las plazas vinculadas no mermen la dotación obligatoria de aparcamiento de ningún otro predio.

Ambas condiciones deberán documentarse como condición previa a la concesión de la licencia de obras.

3. En las zonas de suelo urbano comprendidas entre los ejes de la Avenida Ignasi Wallis, Avenida de la Pau, Avenida Santa Eulària y límite del Recinto Histórico, los aparcamientos obligatorios podrán situarse sobre rasante sin que contabilicen como superficie edificada. En este caso se podrá incrementar en una planta y 3,00m la altura del edificio, debiendo ser una planta abierta en el 50% de su perímetro o bien optar en todo su perímetro por un cerramiento translúcido aligerado (rejas metálicas, mallas, ajardinamiento o similar) en consonancia con el resto del edificio. También se podrá incrementar la ocupación sobre rasante, incluso superando la profundidad edificable, siempre que se redacte Estudio de Detalle de la ordenación volumétrica.
4. Cuando la existencia de restos arqueológicos que deban ser conservados en aplicación de la legislación de patrimonio histórico, impida la ejecución de la reserva obligatoria de aparcamiento, la dotación deberá satisfacerse en todo caso, pero se podrá optar por alguna de las siguientes alternativas:
  - a) La vinculación registral a que hace referencia el apartado 2 de este artículo, sin que en este caso exista el límite de distancia máxima.
  - b) Los aparcamientos obligatorios podrán situarse sobre rasante sin que contabilicen como superficie edificada. A estos efectos, la altura del edificio podrá aumentarse en una planta o tres metros (3,00 m).
5. Los aparcamientos a instalar en superficies situadas en el entorno de carreteras titularidad del CIE deberá cumplir la Ley de Carreteras de la CAIB.

**SECCIÓN 10<sup>a</sup>. DISPOSICIONES URBANIZABLE****GENERAL****SOBRE****SUEL****Artículo 124. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUEL**  
**URBANIZABLE**

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a su naturaleza rústica.
2. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a promover su transformación instando a la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo en conformidad con lo que establece la legislación urbanística.

**Artículo 125. DESARROLLO DEL SUEL URBANIZABLE**

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante Planes Parciales que abarcarán cada uno de los sectores delimitados en los planos.
2. Los propietarios de suelo urbanizable incluido en un sector delimitado por el Plan General habrán de presentar el correspondiente Plan Parcial antes del plazo establecido al efecto en su ficha de características.
3. El Ayuntamiento podrá redactar de oficio los instrumentos de planeamiento parcial y proceder a su ejecución subsidiaria por sí o mediante concesión a terceros a través del correspondiente concurso público.
4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para el suyo desarrollo particular se fijan en las fichas de características correspondientes a cada uno de ellos.
5. Las ordenanzas particulares de los Planes Parciales se ajustarán, en principio, a las establecidas en estas Normas para las zonas de suelo urbano, pudiendo excepcionalmente complementarlas. Los Planes Parciales tendrán que incorporar en sus determinaciones las normas de protección de los edificios, yacimientos y bienes que estén incluidos en los correspondientes ámbitos.
6. Los Planes Parciales señalarán, en su caso, las zonas de protección y servidumbre de los lechos grafiados en los planos sobre cuencas naturales y zonas inundables, estableciendo las determinaciones necesarias sobre el acondicionamiento preciso para prevenir inundaciones, especificando los usos permitidos en las mencionadas zonas de protección y servidumbre.

**Artículo 126. FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO PARCIAL**

Los datos numéricos de aprovechamiento y condiciones de edificación así como los criterios particularizados de ordenación para cada sector de planeamiento parcial se recogen sintéticamente en la correspondiente ficha de características de cada sector de suelo urbanizable y en la Memoria de Gestión del Plan General, cuyas determinaciones

son de obligada observancia para cada Plan Parcial, junto con las restantes condiciones urbanísticas recogidas en estas Normas. Los planos de ordenación complementan estas determinaciones.

### **Artículo 127. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS EN SUELO URBANIZABLE**

1. El Plan General asigna a esta clase de suelo los usos globales definidos en estas Normas, que han de incluir los diferentes sectores de suelo urbanizable.
2. Salvo en los casos en que la ordenación pormenorizada sea establecida directamente por el propio Plan General, la asignación de usos pormenorizados correspondientes a cada uso global se realizará por el correspondiente Plan Parcial por aplicación de los cuadros de compatibilización de usos definidos según las ordenanzas particulares de cada zona de suelo urbano.
3. A efectos de aplicación del cálculo del aprovechamiento medio, sólo computarán los usos lucrativos. Los usos no lucrativos no consumen aprovechamiento.
4. Los datos de aprovechamiento y superficies para los usos lucrativos se entenderán como máximos. Por el contrario, la superficie de los usos no lucrativos se entenderá como mínima, sin perjuicio del cumplimiento de los estándares definidos en la legislación sectorial.

### **Artículo 128. FORMACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES**

1. El Ayuntamiento o en su caso, los particulares, redactarán los Planes Parciales.
2. El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, velará porque el diseño de los Planes Parciales se adecue a las determinaciones y criterios del Plan General, y a las fichas de características de cada sector.
3. El Ayuntamiento podrá impulsar la elaboración de los Planes Parciales redactando de oficio los documentos necesarios, tanto de planeamiento como de reparcelación, con independencia de que posteriormente repercuta su coste sobre los propietarios beneficiarios por la nueva ordenación, que habrán de abonarlo en metálico o incrementar la cesión del aprovechamiento medio en la cantidad correspondiente a este coste.
4. La modificación de los Planes Parciales no eximirá del cumplimiento de los plazos temporales.

### **Artículo 129. AVANCE DE LOS PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PARTICULAR**

1. En los Planes Parciales de iniciativa particular se podrá presentar un Avance orientativo de la ordenación que se propone. En este Avance se recogerán los esquemas de las determinaciones fundamentales del planeamiento parcial, tomando como base el replanteo y mediciones efectuados sobre el terreno y entre ellos:
  - a) Ordenación con el replanteo y diseño del espacio urbano.

- b) Desagregación del aprovechamiento global, con asignación de usos pormenorizados y cuadro numérico de características.
  - c) Inclusión en su caso de los Sistemas Generales establecidos o asignados por el plan General.
  - d) Programación y sistema de actuación.
  - e) Compromisos entre el Promotor y el Ayuntamiento y cualesquier demás temas que convenga precisar a efectos de agilizar la tramitación del planeamiento y de la eficacia de sus determinaciones.
  - f) Cuantas otras determinaciones que se considere pudieran tener relevancia.
2. A la vista del Avance propuesto, el Ayuntamiento introducirá, en su caso, las modificaciones oportunas en base a las determinaciones, criterios y objetivos del Plan General.

### **Artículo 130. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS PLANES PARCIALES**

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones necesarias para asegurar el cumplimiento de los objetivos del Plan General y los criterios de ordenación y diseño genéricos y específicos de cada sector. Estas determinaciones se desarrollarán mediante los documentos siguientes:

- a) Se aportará un cuadro sintético en el cual deberán figurar los extremos siguientes:
  - Superficie total del sector.
  - Superficie de Sistemas Generales que señale el Plan General, en su caso.
  - Superficie de viales del Plan Parcial.
  - Superficie de las parcelas para dotaciones, servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
  - Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).
  - Techo total edificable, suma de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente el correspondiente a vivienda protegida y a los servicios sociales; y
  - Edificabilidad neta sobre superficie edificable.
- b) Se adjuntará un análisis de la incidencia de la posible afectación, en su caso, por áreas de interés natural, cultural o edificios o espacios catalogados.
- c) Evaluación Ambiental, con las características mínimas determinadas en normativa sectorial.
- d) Deberán establecerse los índices de intensidad de uso turístico o residencial, de acuerdo con la normativa vigente.
- e) La organización de la documentación será análoga a la del Plan General, debiéndose reproducir el mismo sistema de documentos del Plan (fichas de usos compatibles, fichas de Unidades de Actuación, etc.).
- f) Al final de la tramitación de los Planes Parciales se tendrá que presentar un Texto Refundido con la documentación completa y actualizada, con el número de ejemplares que determinen los Servicios Técnicos, no inferior a tres.
- g) Cualquier modificación de las determinaciones de los Planes Parciales obligará asimismo a la presentación de un Texto Refundido que incluya la documentación completa del plan modificado, así como la fecha de refundición, con el número de ejemplares que determinen los Servicios Técnicos.

- h) Cuanta documentación adicional fuera precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.

### Artículo 131. CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DISEÑO DE LOS PLANES PARCIALES

1. La urbanización del suelo urbanizable respetará los criterios mínimos previstos en estas Normas, tanto en diseño, dimensiones como en contenidos de red de servicios.
2. En el diseño de los Planes Parciales -y por ende, cualquier actuación urbanística-, además de los criterios generales del Plan General y los particulares de cada sector contenidos en la ficha de características correspondiente, se tendrán en cuenta los siguientes:
  - a) Se tenderá a preservar los elementos preexistentes que, sin desvirtuar su conjunto, puedan integrarse activamente -desde el punto de vista de la forma y funciones urbanas- en la ordenación resultante (construcciones, medio físico, vegetación, subsuelo, patrimonio arqueológico, etc.).
  - b) En la formalización de las determinaciones de cada Plan Parcial que no queden expresamente reguladas en la ficha de características correspondiente se perseguirá que la acotación espacial, física y perceptiva de los espacios urbanos guarden relación con la estructura urbana de la ciudad mediterránea tradicional, cuando las tipologías edificatorias a implantar así lo permitan.
  - c) La disposición de los equipamientos y zonas verdes y el trazado de la red viaria rodada y peatonal atendrá a un criterio de servicio mixto, al propio sector y a la ciudad colindante, especialmente en cuanto a accesibilidad y estrategia de ubicación. Se prohíben los viales en fondos de saco, salvo necesidad justificada.
  - d) A efectos de integrar el nuevo espacio urbano con sus zonas limítrofes se estudiará específicamente el tratamiento de los espacios urbanos de borde de cada Plan Parcial, a fin de que las calles, plazas o edificaciones propuestas sean elementos de armonización y nunca de discordancia o singularización negativa.
  - e) Salvo cuando el Plan General lo especifique, las plazas o zonas verdes públicas deberán ubicarse en intersecciones de las calles, y al menos el 50% de su perímetro deberá estar limitado por viales públicos. Los espacios públicos deberán ser fácilmente controlables visualmente y accesibles desde el viario perimetral. El Ayuntamiento podrá exigir que estén vallados para preservar su conservación.
  - f) Los aparcamientos públicos anexos a la vialidad se situarán mayoritariamente en la proximidad de las zonas en las que es previsible la concentración de personas, comercios, colegios, zonas de reunión o espectáculos, etc.
  - g) A efectos de establecer equivalencias entre número de viviendas y de habitantes para el cálculo de la capacidad de población del planeamiento se considerará la ratio que el Plan General utiliza para el cálculo de la capacidad de población.
  - h) Los viales de ancho menor a 12,00 m habrán de estar debidamente justificados por razones de adaptación a la topografía o de respeto a construcciones existentes.

- i) En los tramos de vial en los cuales sea previsible la ubicación de paradas de autobuses públicos, éstas se diseñarán apartadas de los carriles de circulación.
- j) Se diseñarán áreas de carga y descarga de vehículos y contenedores de basura en lugares en que sea previsible su necesidad.
- k) En lo referente a infraestructuras, implantación de servicios y espacios libres, se especificarán los trazados y características de los viales, redes de abastecimiento de agua, riego, hidrantes contra incendios, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y, si procede, conducción de gas, aguas regeneradas y cualquier otra que se estime necesaria. La no procedencia habrá de ser debidamente justificada. Todas las redes de servicios y sus acometidas serán subterráneas.
- l) Habrá de ordenarse el territorio de forma tal que todas las parcelas tengan acceso rodado. Se considerará que una parcela tiene acceso rodado cuando esta parcela tenga una longitud de fachada igual o superior a la mitad de la mínima que dé frente a un vial público rodado.
- m) La estructura viaria que aparece dibujada en los planos tiene carácter de mínima y vinculante. No obstante, los trazados dibujados tienen un carácter indicativo, que será también vinculante si no se presenta alguna alternativa más ventajosa desde el punto de vista del interés público o de la ordenación urbana. El diseño concreto de la trama restante y su zonificación corresponden al Plan Parcial en desarrollo de sus objetivos y criterios.
- n) Los lechos de vaguadas y torrentes que discurren por sectores de suelo urbanizable que por el momento se encuentran sujetos al régimen establecido en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y en el Reglamento que la desarrolla (RD 849/1986), habrán de ordenarse con objeto de no perjudicar el interés público y de manera que no puedan ocasionarse males posteriores a personas o cosas, o contaminación de acuíferos. La ordenación dentro del sector del dominio público hidráulico precisará autorización administrativa del órgano competente, previa a la aprobación del Plan Parcial.  
La ordenación y el diseño del Plan Parcial del Sector en el entorno de carreteras del CIE deberán cumplir con la Ley de Carreteras de la CAIB.
- o) Procede el informe preceptivo del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento. En todo caso se cumplirán los requisitos que establece el documento básico DB SI 5 Intervención de bomberos: condiciones de aproximación a los edificios y entorno de los edificios (RD 314/2006, de 17 de marzo, y modificaciones posteriores).
- p) Las reservas para vivienda protegida deberán integrarse armónicamente dentro de la trama urbana resultante, evitando su segregación espacial respecto de los otros tipos de vivienda y restantes usos urbanísticos.
- q) Con objeto de garantizar el uso peatonal se adaptarán todas las actuaciones a la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears, y su desarrollo reglamentario.

## Artículo 132. RESERVAS MÍNIMAS GRATUITAS

1. Todo Plan Parcial preverá las reservas mínimas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento que determina la legislación urbanística, considerando que estas cesiones corresponden como mínimo al sistema de espacios libres de dominio y uso público, los centros docentes de titularidad pública, las zonas deportivas de titularidad pública, y los terrenos necesarios para la instalación y funcionamiento de las restantes dotaciones públicas que el Plan Parcial señale.
2. Cuando alguno de los módulos mínimos de reserva anteriores sea superado por el establecido en la ficha de características correspondiente, regirá éste.

### **Artículo 133. AJUSTE DE LA ZONIFICACIÓN**

1. Con objeto de hacer más flexible el replanteo de la ordenación establecida "ab initio" por el plan General, se permite, dentro de cada respectivo conjunto de usos lucrativos, la reconversión de unas zonas en otras, con el límite de que ninguna de ellas gane o pierda más del diez por ciento (10%) de su aprovechamiento inicial, ni se modifique el uso característico de la ordenación. Esta reconversión no podrá implicar incremento del aprovechamiento medio del sector y el Ayuntamiento podrá desestimarla si no aprecia que sea más ventajosa para el interés general.
2. Cuando la reconversión se haga en favor de usos globales no previstos en la ficha de características no podrá suponer más del diez por ciento (10%) del total del techo del Sector, ni modificar su uso característico.

### **Artículo 134. EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE**

1. Las facultades de edificación contempladas en suelo urbanizable no ordenado directamente por el Plan General no podrán ser ejercitadas mientras no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, previa formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento. Hasta que no se den estas circunstancias, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que no sean las previstas como sistemas generales o aquellas de carácter provisional previstas en la legislación urbanística.
2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, en suelo urbanizable, una vez aprobados el Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Compensación correspondientes, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre y cuando se cumplan los requisitos señalados en la norma 35 PTI.

## SECCIÓN 11<sup>a</sup>. RÈGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

### Artículo 135. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

1. Los Sistemas Generales están definidos en los planos y en la Memoria del Plan General. La calificación del suelo como Sistema General conlleva el interés general de los usos y actividades a los que se destina el mencionado suelo o que en él se ubiquen. En base al planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento está facultado para imponer la continuidad de tales usos y actividades de titularidad privada en los sistemas generales.
2. La regulación particular de cada uno de los usos a los que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que se habrán de respetar en su ejecución, se regirá por las condiciones establecidas en estas normas para cada área concreta del territorio municipal y en la normativa sectorial específica aplicable en función del uso característico de cada sistema general.

### Artículo 136. DESARROLLO Y OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

1. Los Sistemas Generales se desarrollarán mediante Planes Especiales, excepto cuando el Plan General contenga determinaciones tales que lo hagan innecesario, o cuando estén incluidos en polígonos a desarrollar por Planes Parciales o Especiales. Los Sistemas Generales podrán desarrollarse por unidades completas o por partes diferenciables, a los efectos de las cuales el Ayuntamiento delimitará los correspondientes polígonos, unidades de actuación o, en su caso, actuaciones aisladas.
2. El desarrollo de los sistemas generales se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica.
3. Los sistemas generales de titularidad pública se obtendrán por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por el Plan General, mediante la resolución de los correspondientes procedimientos expropiatorios, reparcelatorios o compensatorios.

### Artículo 137. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida por la Administración pública y los particulares, de acuerdo con las previsiones del Plan General y, en su caso, en la medida que determinen los Planes Especiales en cada clase de suelo, de la siguiente manera:

- a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento.
- b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos, tanto en los

- sistemas generales en suelo urbano como en los establecidos a cargo del suelo urbanizable.
- c) Por la Administración Pública y los particulares de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General y, en su caso, en la medida que determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales en suelo urbano.

La ejecución de las obras e instalaciones de los Sistemas Generales en carreteras titulares del CIE se llevará a cabo de acuerdo con las determinaciones y previsiones del PDSCE.

#### **Artículo 138. SERVIDUMBRES CAUSADAS POR LOS SISTEMAS GENERALES DE TRANSPORTE**

En lo referente a protección de vías de comunicación terrestres se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial vigente y se respetará, en todo caso, lo establecido por el Plan Director Sectorial de Carreteras de Eivissa (PDSCE). En el sistema general viario se considerarán instalaciones al servicio del usuario las estaciones de servicio y los lugares de asistencia médica, quedando prohibidos expresamente los talleres y restaurantes.

#### **Artículo 139. CALIFICACIÓN DEL SUELO INCLUIDO EN FRANJAS DE RESERVA PARA LA RED DE CARRETERAS DE SISTEMA GENERAL**

1. Los terrenos incluidos por el Plan General en las zonas de reserva establecidas en la Ley de Carreteras de la CAIB y el PDSCE para las carreteras del sistema general, quedarán liberados de la servidumbre de reserva prevista en el mismo, una vez ejecutada la obra viaria, y pasarán a poseer la misma calificación urbanística que los terrenos colindantes, bien sean urbanos, urbanizables o rústicos. La calificación de sistema general viario quedará restringida al dominio público finalmente resultante.
2. A estos efectos, el Ayuntamiento redibujará esta calificación en los planos del Plan General y remitirá la documentación a la CIOTUPHA para su conocimiento y efectos.

#### **Artículo 140. RED DE CAMINOS E ITINERARIOS DE INTERÉS GENERAL**

1. Los caminos pertenecientes a la red de interés general y ambiental, recogidos como Sistema General de itinerarios (de interés ambiental y paisajístico) en suelo rústico y grafiados en los planos de ordenación tendrán la sección transversal y las características técnicas precisas adecuadas al entorno donde se integren, las cuales serán especificadas por el proyecto técnico que apruebe el Ayuntamiento. Se priorizará que el ancho de los caminos no sea inferior a los tres metros (3,00). Cuando afecten a carreteras del CIE, deberán ser compatibles con el dominio público y con los anchos de plataforma requeridos por el tráfico motorizado. Los itinerarios propuestos no podrán afectar el drenaje ni la seguridad viaria de las vías de titularidad del CIE.
2. La referida red podrá ser ordenada mediante el correspondiente Plan Especial, que estudiará el conjunto o una parte de la misma, como paso previo para su incorporación al dominio público, previo procedimiento expropiatorio, si procede.

## TERCERA PARTE: ORDENANZAS PARTICULARES DE USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

## SECCIÓN 12<sup>a</sup>. CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

### Artículo 141. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE ALTO NIVEL DE PROTECCIÓN (SRP-AANP)

#### 1. Definición

Se consideran suelos rústicos protegidos de alto nivel de protección (SRP-AANP) las áreas de suelo rústico protegido señaladas como tales en los planos de ordenación correspondientes. Las SRP-AANP son las áreas menos humanizadas del término municipal, con gran interés natural, forestal o paisajístico, y corresponden a las áreas calificadas como AANP por la Ley de Espacios Naturales (LEN).

#### 2. Usos condicionados

Se podrán autorizar los usos condicionados siguientes siempre que no estén prohibidos por el PTI, con las condiciones generales que para ellos se regulan y, en su caso, con la correspondiente *declaración de interés general* prevista en el artículo 37 de la Ley del Suelo Rústico:

- a) Agrario (3.1), en todas sus subclases. El uso agrícola sólo se permitirá cuando se demuestre su compatibilidad con el uso forestal o medioambiental y no produzca detrimento de los valores naturales existentes.
- b) Medioambiental (3.3), en las condiciones previstas por el PTI.
- c) Instalaciones y servicios (7.2) y Telecomunicaciones (7.4), a condición de que estén enterradas y siempre y cuando se vinculen a actividades declaradas de interés general de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 de suelo rústico. Se podrán autorizar también las dotaciones subterráneas de servicios para edificios existentes que no estén en situación de fuera de ordenación, con restitución integral del aspecto inicial del terreno.

#### 3. Usos prohibidos

Se prohíben el uso residencial y los restantes usos no incluidos en el apartado anterior.

#### 4. Condiciones de edificación

En las áreas de Suelo Rústico Protegido de Alto Nivel de Protección (SRP-AANP), queda prohibida cualquier tipo de edificación sobre rasante, por lo cual se les da la consideración de zonas inedificables. Sólo se permitirán obras de conservación, rehabilitación, restauración y consolidación de edificios que no estén en situación de fuera de ordenación, siempre y cuando no comporten aumento de volumen.

#### 5. Los terrenos que formen parte del dominio público marítimo-terrestre se tratarán conforme a la legislación sectorial, así lo establece también el artículo 101 de estas normas urbanísticas.

#### 6. Protección del Patrimonio y Medio Ambiente

Todas las actuaciones a realizar en estas áreas requerirán el informe previo de la Comisión Municipal del Patrimonio Histórico.

En el ámbito de los espacios de la Red Natura 2000 sólo se podrán desarrollar los usos y actividades que sean compatibles con la preservación de la coherencia e integridad ecológica de los valores naturales (hábitats y especies) objeto de conservación de estos espacios, de acuerdo con el plan de gestión del espacio.

Previa a la realización de cualquier Plan o Proyecto que pueda afectar de forma directa o indirecta los valores de declaración de los espacios naturales protegidos (RN2000,etc...), deberá remitirse el documento de detalle de la propuesta a la administración competente a fin de valorar su repercusión.

7. Vinculación al PTIE.

Las determinaciones del Plan territorial insular de Eivissa tienen el carácter de mínimas, y las determinaciones del PGOU prevalecen en caso de ser más restrictivas.

#### **Artículo 142. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE ESPECIAL INTERÉS (SRP-ANEI Y SRP-EI)**

1. Definición

Se aplica esta ordenanza tanto a las áreas calificadas como ANEI por la Ley de Espacios Naturales (LEN) como a las señaladas como de especial interés (SRP-EI) en los planos de ordenación correspondientes del Plan General. Las SRP-EI son áreas de gran valor ambiental y paisajístico que el Plan General protege por valoración propia y por razones de coherencia territorial, en aplicación de sus objetivos y criterios generales de planeamiento. Después de las AANP, las SRP-ANEI y las SRP-EI corresponden a las áreas menos antropizadas del municipio.

2. Usos permitidos

En las áreas naturales de especial interés sólo se permitirán los usos siguientes:

- a) Medioambiental (3.3)
- b) Espacios libres (VIII)

3. Usos condicionados

Se podrán autorizar los usos condicionados siguientes siempre que no estén prohibidos por el PTI, con las condiciones generales que para ellos se regulan y, en su caso, con la correspondiente *declaración de interés general* prevista en el artículo 37 de la Ley del Suelo Rústico:

- a) Vivienda unifamiliar (1.1), referido exclusivamente a los edificios de vivienda ya existentes en SRP-EI y siempre que hayan estado construidos al amparo de la normativa anterior.
- b) Agrario (3.1), en todas sus subclases, sujetos al cumplimiento de los parámetros de aprovechamiento establecidos para esta área. El uso agrícola sólo se permitirá cuando se demuestre su compatibilidad con el uso forestal existente. Sólo se permitirán las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino rústico de la finca según se definen en estas Normas.
- c) Extractivo (3.2), con las condiciones recogidas en la *Matriz de Ordenación del Suelo Rústico*.
- d) Turístico (5.3), referido a agroturismo o hotel rural en edificios incluidos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o en

- viviendas rústicas tradicionales con la correspondiente declaración de interés general.
- e) Instalaciones y servicios (7.2), Telecomunicaciones (7.4), y Aparcamientos (7.5), a condición de que estén enterradas y siempre y cuando se vinculen a actividades declaradas de *interés general* de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 de suelo rústico.
4. Usos prohibidos  
Se prohíben los restantes usos no incluidos en los dos apartados anteriores.
5. Condiciones de edificación  
Las construcciones que hayan de autorizarse en las áreas de especial interés, además de las condiciones generales de estas Normas y de las específicas relativas al uso de que se trate, habrán de respetar las siguientes condiciones:
- |                                      |                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| * Parcela mínima                     | 50.000 m <sup>2</sup>                 |
| * Coeficiente de edificabilidad      | 0'005 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> |
| * Altura máxima                      | 6,00 m                                |
| * Número de plantas máximo           | 2 (*)                                 |
| * Ocupación máxima                   | 0,50 %                                |
| * Separación mínima a linderos       | 10,00 m                               |
| * Separación mínima entre edificios: | 10,00 m                               |
| * Volumen máximo para cada edificio: | 1.500 m <sup>3</sup>                  |
- (\*) Dentro de la Unidad Paisajística B del PTI, la altura máxima será de 1 planta y 3,00m, con altura máxima total de 4,00m.
- Se podrán disminuir o suprimir las separaciones a linderos previo acuerdo entre los propietarios afectados, previo informe favorable del órgano competente del Consell en materia de Agricultura.
- En todo caso, cualquier construcción se tendrá que separar del límite de Suelo Urbano y de las áreas de Suelo Rústico Común una distancia mínima de 40 m.
6. Condiciones de parcelación.  
Sólo se permitirán las actuaciones de parcelación (segregación y/o agregación) que cumplan las determinaciones establecidas en el Plan territorial insular de Eivissa.
7. Protección del Patrimonio y Medioambiente  
Todas las licencias y comunicaciones previas y los cierres de parcela ubicados en esta área requerirán de informe previo de la Comisión Municipal del Patrimonio Histórico.  
En el ámbito de los espacios de la Red Natura 2000 sólo se podrán desarrollar los usos y actividades que sean compatibles con la preservación de la coherencia e integridad ecológica de los valores naturales (hábitats y especies) objeto de conservación de estos espacios, de acuerdo con el plan de gestión del espacio.  
Previa a la realización de cualquier Plan o Proyecto que pueda afectar de forma directa o indirecta los valores de declaración de los espacios naturales protegidos (RN2000,etc...), deberá remitirse el documento de detalle de la propuesta a la administración competente a fin de valorar su repercusión.
8. Los usos actuales del Cementerio Municipal y de la Cantera de Es Canal d'en Capità sitos en las áreas de SRP-EI y debidamente autorizados y delimitados

podrán seguir ejerciéndose de acuerdo con sus respectivas condiciones de autorización dentro de sus respectivos ámbitos, con independencia y como excepción de la regulación general del SRP-EI establecida en este artículo.

9. Vinculación al PTIE.

Las determinaciones del Plan territorial insular de Eivissa tienen el carácter de mínimas, y las determinaciones del PGOU prevalecen en caso de ser más restrictivas.

**Artículo 143. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (SRP-APT)**

1. Definición

Son terrenos incluidos en las franjas de afección de las redes de carreteras y de la costa definidas en las DOT, y reguladas globalmente en el artículo 21 y la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico de las DOT.

2. Régimen urbanístico

Las áreas grafiadas como Suelo Rústico Protegido de Protección Territorial se regularán al igual que en las áreas SRP-EI, con las siguientes excepciones:

- a) Quedan específicamente prohibidos los usos de industria que no sea de transformación agraria, los equipamientos que impliquen construcciones, y las viviendas.
- b) El régimen de usos estará sometido a lo dispuesto por la Ley de Carreteras de la CAIB (Ley 5/1990) y restante normativa que sea de aplicación. A tales efectos, se deberá obtener por el interesado el oportuno señalamiento de las zonas de protección o reserva, previamente a los trámites municipales, así como la pertinente autorización previa del Consell Insular como Organismo gestor de las carreteras.

3. Vinculación al PTIE.

Las determinaciones del Plan territorial insular de Eivissa tienen el carácter de mínimas, y las determinaciones del PGOU prevalecen en caso de ser más restrictivas.

4. Los terrenos que formen parte del dominio público marítimo-terrestre se tratarán conforme a la legislación sectorial, así lo establece también el artículo 101 de estas normas urbanísticas.

**Artículo 144. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE PREVENCIÓN DE RIESGOS (SRP-APR)**

1. Definición

Son terrenos delimitados por el PTI como Áreas de Prevención de Riesgos en aplicación de la Disposición adicional 11<sup>a</sup> de las DOT.

2. Régimen urbanístico

Las áreas grafiadas como Suelo Rústico Protegido de Prevención de Riesgos (SRP-APR) se regularán de acuerdo con lo dispuesto en la Norma 9.4 del PTI.

3. Para autorizar cualquier obra o instalación a ubicar en estas zonas será preciso aportar una justificación de que se han evaluado los riesgos

considerados y se detallarán las medidas a tomar para atenuar los efectos de las actividades a implantar. El Ayuntamiento podrá exigir informes medioambientales o evaluaciones de impacto ambiental si el carácter o la importancia de la actuación así lo requieren.

## Artículo 145. SUELO RÚSTICO COMÚN - ÁREA DE TRANSICIÓN (SRC-AT)

### 1. Definición

Se consideran áreas de *Suelo Rústico Común - Área de Transición (SRC-AT)* los terrenos de suelo rústico señalados como tales en los planos de ordenación correspondientes. Son sub-áreas de terrenos afectados por la delimitación de las áreas de transición definidas en las DOT (artículos 10 y 20), y reguladas globalmente en el artículo 21 y la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico recogida en el Anexo I de las DOT.

### 2. Usos permitidos.

En las áreas SRC-AT se permitirán los usos permitidos con carácter general en el SR:

- a) Agrario (3.1). Sólo se permitirán las construcciones destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino rústico de la finca según se definen en estas Normas.
- b) Medioambiental (3.3)
- c) Espacios libres (VIII)

### 3. Usos condicionados

Se podrán autorizar los usos condicionados siguientes siempre que no estén prohibidos por el PTI, con las condiciones generales que para ellos se regulan y, en su caso, con la correspondiente *declaración de interés general* prevista en el artículo 37 de la Ley del Suelo Rústico:

- a) Vivienda unifamiliar (1.1), referido a las viviendas existentes y excepcionalmente a los edificios aislados de vivienda de nueva planta o ampliación de las existentes que no superen un volumen máximo de 1.500 m<sup>3</sup> por vivienda, y condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley de suelo rústico.
- b) Turístico (5.3), referido a agroturismo o hotel rural en edificios incluidos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o en viviendas rústicas tradicionales con la correspondiente declaración de interés general.
- c) Deportivo (5.5), sólo si se practica al aire libre, quedando permitidas las instalaciones complementarias necesarias para su funcionamiento, y siempre que se vinculen a actividades declaradas *interés general*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 de suelo rústico.
- d) Red viaria (7.1), referido al uso de la red existente o contenida en el planeamiento y, excepcionalmente, a las pequeñas mejoras puntuales del pavimento, de la sección transversal o del trazado aprobadas por el Ayuntamiento.
- e) Instalaciones y servicios (7.2) y Telecomunicaciones (7.4), a condición de que sean soterradas y siempre que se vinculen a actividades declaradas de *interés general* de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 de suelo rústico.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 26.4 de la Ley 6/1997 de suelo rústico, no será de aplicación el parámetro de parcela mínima fijado en esta área cuando se pretendan instalar los usos comprendidos en los apartados d) y e) anteriores.

Los restantes edificios e instalaciones que hayan de albergar usos condicionados cumplirán en todos los casos, además de las condiciones de carácter general, los parámetros de parcela mínima, aprovechamiento, edificabilidad, integración paisajística, y armonización con el entorno señaladas para esta área. En caso contrario el Ayuntamiento denegará la preceptiva licencia de obras.

#### 4. Usos prohibidos

Quedan prohibidos todos los usos no permitidos ni condicionados.

#### 5. Condiciones de edificación.

Las construcciones que hayan de autorizarse en las áreas de transición, además de las condiciones generales de estas Normas y de las específicas relativas al uso de que se trate, habrán de respetar las siguientes condiciones:

*	Parcela mínima	15.000 m <sup>2</sup>
*	Coeficiente edificabilidad	0'01 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>
*	Altura máxima	6,00 m
*	Número de plantas máximo	2
*	Ocupación máxima	1,00 %
*	Separación mínima a linderos	10,00 m
*	Separación mínima entre edificios:	10,00 m
*	Volumen máximo para cada edificio:	1.500 m <sup>3</sup>

En las edificaciones de uso diferente al de vivienda se podrán disminuir o suprimir las separaciones a linderos previo acuerdo entre los propietarios afectados, previo informe favorable del órgano competente del Consell en materia de Agricultura.

En todo caso, cualquier construcción se habrá de separar de las áreas de Suelo Rústico Protegido (SRP) una distancia mínima de 40 m.

#### 6. Condiciones de parcelación.

Sólo se permitirán las actuaciones de parcelación (segregación y/o agregación) que cumplan las determinaciones establecidas en el Plan territorial insular de Eivissa.

#### 7. Vinculación al PTIE.

Las determinaciones del Plan territorial insular de Eivissa tienen el carácter de mínimas, y las determinaciones del PGOU prevalecen en caso de ser más restrictivas.

#### 8. Los terrenos que formen parte del dominio público marítimo-terrestre se tratarán conforme a la legislación sectorial, así lo establece también el artículo 101 de estas normas urbanísticas.

### Artículo 146. ÁREA DE PROTECCIÓN POSTERIOR DE LAS ZONAS TURÍSTICAS

#### 1. Definición

Se considerarán Áreas de Protección Posterior de las Zonas Turísticas los terrenos de suelo rústico señalados como tales en los planos de ordenación correspondiente. Son terrenos rústicos incluidos en una franja de 500 m de ancho colindante con el suelo urbano o urbanizable de las zonas turísticas del POOT.

2. Regulación

La regulación Áreas de Protección Posterior de las Zonas Turísticas es idéntica a la de las SRC-AT donde se ubiquen, con la excepción de que cualquier intervención que se haya de autorizar en ellos tendrá que contar con informe previo de la administración turística de forma que no puedan afectar negativamente a la actividad turística de la zona.

**Artículo 147. CANTERAS EN SUELO RÚSTICO**

1. La clasificación de suelo rústico del área de afección de canteras no podrá alterarse hasta que se cumplan totalmente las condiciones establecidas en el Plan de Restauración de la cantera correspondiente.
2. Al encontrarse la totalidad de la cantera del Canal d'en Capità en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, previamente a la aprobación y al inicio de su ejecución, los proyectos que permita el Plan General en este ámbito, requerirán acuerdo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 (modificado por RD 297/2013).  
La posible disminución del aprovechamiento urbanístico que pudiera resultar de la limitación de la altura de las edificaciones que estas servidumbres impongan no dará derecho a indemnización.
3. Las canteras, la restauración de las mismas u otras actividades permanentes que se pretendan realizar en su emplazamiento son actividades permanentes mayores y han de obtener el preceptivo permiso de instalación y la posterior y preceptiva licencia municipal de apertura y funcionamiento, de acuerdo con el procedimiento que establece la ley 7/2013, de 26 de Noviembre.

## SECCIÓN 13<sup>a</sup>. ORDENANZAS PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

### Artículo 148. ZONA DE ENSANCHE (EX)

#### 1. Descripción

Comprende los sectores del ensanche del núcleo antiguo en los cuales se han adoptado características de la edificación continua, formando manzanas cerradas, morfología urbana propia de los ensanches europeos del siglo XIX y XX.

Uso característico: Vivienda plurifamiliar.

Tipo de ordenación: Según alineación a vial o espacio libre público.

Se definen dos grados de ordenanza:

**EX-5:** Edificación en manzana cerrada con alineación de fachada y 5 plantas de altura más un ático (B + 4 + A).

**EX-4:** Edificación en manzana cerrada con alineación de fachada y 4 plantas de altura más un ático (B + 3 + A).

#### 2. Condiciones de parcelación y edificación

PARÁMETROS REGULADORES			ENSANCHE	
			EX-5	EX-4
ción parcela	Superficie	m <sup>2</sup>	300	300
	Frente	m	12,00	12,00
Forma y posición	Profundidad edificable	m	12,00	12,00
	Altura Reguladora	pl	5 + A	4 + A
		m	16 + 3	13 + 3
	Altura total	m	---	---
	Altura planta baja	m	3,00 – 4,00	3,00 – 4,00
	Ocupación	%	100	---
	Separación a fachada	m	0,00	0,00
	Separación a linderos laterales	m	0,00	0,00
	Separación edificios misma parcela	m	0,00	0,00
O provechamiento	Vuelo máximo sobre dominio público	m	0,80 (a)	
	Tipología edificatoria	Alineación a vial (b)		
Aprovechamiento	Edificabilidad màx	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	---	---
	Int. Uso Residencial	m <sup>2</sup> /viv	25 (c)	32 (c)
	Int. Uso Turístico	m <sup>2</sup> /pl	---	---
	Uso característico	Vivienda plurifamiliar		

## NOTAS:

- (a) No se permiten cuerpos volados cerrados. Máximo perímetro de fachada con cuerpos volados sobre dominio público: 25% de longitud de fachada alineada al vial, en cada planta.
- (b) Se atenderá a las alineaciones del Plan General.
- (c) La intensidad de usos se refiere a la superficie del solar comprendida en la profundidad edificable

## 3. Otras condiciones

- a) No se permiten cuerpos volados cerrados.
- b) Ocupación máxima en planta baja: 100 % del solar.
- c) Si se construye en planta baja más allá del límite de la profundidad edificable, la parte de la planta baja que supere este límite no se podrá destinar a uso residencial.
- d) En el caso de terrenos inclinados en los que, por presentar una acusada pendiente descendiente a partir de la rasante del vial en sentido perpendicular a éste, se origine la aparición de plantas situadas por debajo de la planta baja que tampoco cumpla la definición de sótano o semisótano por sobresalir en su fachada posterior más de un metro (1,00 m) o uno coma cincuenta (1'50) metros del terreno natural, según sea la pendiente media, estas plantas se definirán como **plantas intermedias** a la planta baja y a la planta sótano o semisótano. En estos supuestos, sólo podrán superar el límite de la profundidad edificable las plantas sótano o semisótano.
- e) Los edificios situados en solares o parte de solares que den frente a calles de anchura igual o inferior a ocho metros (8,00 m) no podrán tener una altura superior a tres plantas. En todo caso, esta limitación no afectará a la profundidad edificable correspondiente a otras calles no incluidas en el supuesto anterior.  
En parcelas en esquina, dando fachada con dos o tres calles, cuya anchura de una o varias sea inferior a 8m,el edificio se proyectará con un cambio de altura situado a lo largo de la bisectriz del ángulo de la esquina.

#### 4. Condiciones de uso

No se permite la coexistencia del uso turístico con el residencial.

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMITIDOS				ZONAS EX
USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	SITUACIÓN	
1.1 Unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4	
2.1 Plurifamiliar	3	Todos	1,2,3,4	
2.2 Comunitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4	
4.1 Industria	-	-	-	
4.2 Almacén	1,2,3	3	2	
4.3 Talleres	1,2,3	3	2	
5.1 Comercial	2,3	4	2	
5.2 Administrativo privado	2,3	Todos	1,2,3,4	
5.3 Turístico	1,2,3	Todos	3,4	
5.4 Establecimientos públicos	1,2,3	2	2	
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	Todos	1,2,3,4	
6.2 Docente	1,2,3	Todos	1,2,3,4	
6.3 Asistencial	1,2,3	Todos	1,2,3,4	
6.4 Administrativo público	1	Todos	1,2,3,4	
6.5 Deportivo	1,2,3	Todos	Todos	
6.6 Seguridad	1	Todos	2,3,4	
6.7 Sanitario	1,2,3	Todos	2,3,4	
6.8 Cementerio	-	-	-	
6.9 Abastecimiento	1	4	2,3,4	
6.10 Recreativo	1,2,3	2	2,3,4	
7.1 Red vial	-	-	-	
7.2 Instalaciones y servicios	1,2,3	1	2,3,4	
7.3 Transportes	-	-	-	
7.4 Telecomunicaciones	1,2,3	2	Todos	
7.5 Aparcamiento de vehículos	1,2,3	Todos	Todos	
8.1 Espacios libres públicos	1	Todos	5	
8.2 Espacios libres privados	2,3	Todos	5	

GRUPOS DE USOS	GRADO SEGÚN TAMAÑO
1. Usos públicos 2. Usos colectivos 3. Usos privados	1. Hasta 150 m <sup>2</sup> 2. Hasta 500 m <sup>2</sup> 3. Hasta 1.000 m <sup>2</sup> 4. Hasta 2.500 m <sup>2</sup> 5. Hasta 6.000 m <sup>2</sup> 6. Hasta 10.000 m <sup>2</sup>
<b>GRADO SEGÚN SITUACION</b>	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2 <sup>a</sup> . 2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja). 3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso. 4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos. 5. En espacio libre de parcela.	

**Artículo 149. ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA (EO)****1. Descripción**

Corresponde a aquellas zonas de residencia plurifamiliar conformadas por edificios de tipología arquitectónica de bloques aislados (edificación abierta). En ellos la situación del edificio dentro de la parcela se rige por separaciones a los linderos y a las alineaciones.

Uso característico: Vivienda plurifamiliar

Tipo de ordenación: Según regulación de parcela

Se definen tres grados de ordenanza:

**EO-4:** Edificación abierta y 4 plantas de altura

**EO-3:** Edificación abierta y 3 plantas de altura

**EO-2:** Edificación abierta y 2 plantas de altura

**2. Condiciones de parcelación y edificación**

PARÁMETROS REGULADORES			ENSANCHE		
			EO-4	EO-3	EO-2
Parcela	Superficie	m <sup>2</sup>	400	300	300
	Frente	m	14,00	14,00	14,00
	Profundidad edificable	m	---	---	---
		pl	4	3	2
	Altura Reguladora	m	13,00	10,00	7,00
		m	---	---	---
	Altura total	m	---	---	---
	Altura planta baja	m	3,00 – 4,00	3,00 – 4,00	3,00 – 4,00
	Ocupación	%	50	40	30
	Separación a fachada	m	H/2 > 3,00	3,00	3,00
Forma y posición	Separación a linderos laterales	m	H/2 > 3,00	3,00	3,00
	Separación edificios misma parcela	m	H > 6,00	H > 6,00	H > 6,00
	Vuelo máximo sobre dominio público	m	---	---	---
	Tipología edificatoria			Aislada	
	Edificabilidad màx	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,20 (a)	0,90 (a)	0,60 (a)
	Int. Uso Residencial	m <sup>2</sup> /viv	100	130	150
	Int. Uso Turístico	m <sup>2</sup> /pl	---	---	---
	Uso característico			Vivienda plurifamiliar	
Aprovechamiento					

## NOTAS:

(a) Volumen máximo por edificio: 12.000m<sup>3</sup>. Se deberá poder inscribir la planta en un círculo de 60m de diámetro.

### 3. Condiciones de uso

No se permite la coexistencia del uso turístico con el residencial.

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

**CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMITIDOS**

**ZONA EO**

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	<b>GRUPO</b>	<b>TAMAÑO</b>	<b>SITUACIÓN</b>
1.1 Unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.2 Comunitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4
4.1 Industria	-	-	-
4.2 Almacenes	1,2,3	2	2
4.3 Talleres	1,2,3	2	2
5.1 Comercial	2,3	4	2
5.2 Administrativo privado	2,3	Todos	1,2,3,4
5.3 Turístico	2,3	Todos	3,4
5.4 Establecimientos públicos	1,2,3	4	2
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.2 Docente	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.3 Asistencial	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.4 Administrativo público	1	Todos	1,2,3,4
6.5 Deportivo	1,2,3	Todos	Todos
6.6 Seguridad	1	Todos	2,3,4
6.7 Sanitario	1,2,3	Todos	2,3,4
6.8 Cementerio	-	-	-
6.9 Abastecimiento	1	4	2,3,4
6.10 Recreativo	1,2,3	4	2,3,4
7.1 Red viaria	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transportes	-	-	-
7.4 Telecomunicaciones	1,2,3	2	Todos
7.5 Aparcamiento de vehículos	1,2,3	Todos	Todos
8.1 Espacios libres públicos	1	Todos	5
8.2 Espacios libres privados	2,3	Todos	5

<b>GRUPOS DE USOS</b>	<b>GRADO SEGÚN TAMAÑO</b>
1. Usos públicos	1. Hasta 150 m <sup>2</sup>
2. Usos colectivos	2. Hasta 500 m <sup>2</sup>
3. Usos privados	3. Hasta 1.000 m <sup>2</sup> 4. Hasta 2.500 m <sup>2</sup> 5. Hasta 6.000 m <sup>2</sup> 6. Hasta 10.000 m <sup>2</sup>
<b>GRADO SEGÚN SITUACION</b>	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2º. 2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja). 3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso. 4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos. 5. En espacio libre de parcela.	

**Artículo 150. ZONA UNIFAMILIAR (UF)****1. Descripción**

Comprende aquellas áreas de suelo urbano de vivienda unifamiliar aislado o adosado, caracterizadas por la flexibilidad de la posición de la edificación, normalmente retranqueada de fachada y linderos. Los solares son de dimensión mediana o pequeña y permiten una ocupación baja con suficiente espacio libre de parcela.

Uso característico: vivienda unifamiliar (o plurifamiliar).  
 Tipo de ordenación: según regulación de parcela aislada.

Se definen dos sub-zonas o grados de ordenanza:

**UF:** Edificación aislada o adosada con uso unifamiliar.

**UF-A:** Edificación aislada o adosada con uso unifamiliar o plurifamiliar.

**2. Condiciones de parcelación y edificación**

PARÁMETROS REGULADORES			UF (unifamiliar)	UF-A (unifamiliar)
Forma y posición o Aprovechamiento	Superficie clín parcela	m <sup>2</sup>	500	200
	Frente	m	15,00	10,00
	Altura Reguladora	pl	2	2
		m	6,00	6,00
	Altura total	m	---	---
	Alta máxima planta baja	m	---	---
	Ocupación	%	40,00	40,00
	Separación a fachada	m	3,00 (a)	3,00 (a)
	Separación a linderos laterales	m	3,00 (a)	3,00 (b)
	Separación edificios misma parcela	m	H > 6,00	H > 6,00 (a)
O Aprovechamiento	Vuelo máximo sobre dominio público	m	0,00	0,40 (c)
	Tipología edificatoria		Aislada	Aislada o Adosada
	Edificabilidad màx	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50	0,50
	Tamaño máximo por edificio	m <sup>3</sup>	---	---
Int. Uso Residencial (IUR)		m <sup>2</sup> /viv	500(d)	200(e)
Uso característico			Vivienda unifamiliar	

## NOTAS:

(a) Se permite adosar a fachada y linderos previo Estudio de Detalle de ordenación volumétrica y se tomen medidas necesarias para evitar propagación de incendios entre parcelas afectadas. Incluirá las parcelas colindantes.

(b) Se permite adosar a linderos previo acuerdo con los vecinos afectados colindantes, y se tomen las medidas necesarias para evitar propagación de incendios entre parcelas afectadas.

(c) No se permiten cuerpos volados cerrados. Máximo perímetro de fachada con cuerpos volados sobre dominio público: 25% de longitud de fachada alineada al vial.

(d) una vivienda por parcela

(e) uso plurifamiliar a razón de dos viviendas por parcela

### 3. Condiciones de uso

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMITIDOS				ZONA UF
USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	SITUACIÓN	
1.1 Unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4	
2.1 Plurifamiliar (sólo en UF-A)	3	2	1,2,3	
2.2 Comunitario	-	-	-	
4.1 Industria	-	-	-	
4.2 Almacenes	-	-	-	
4.3 Talleres	-	-	-	
5.1 Comercial	2.3	2	1.2	
5.2 Administrativo privado	2,3	2	1,2	
5.3 Turístico	-	-	-	
5.4 Establecimientos públicos	-	-	-	
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	3	3,4	
6.2 Docente	1,2,3	3	3,4	
6.3 Asistencial	1,2,3	3	3,4	
6.4 Administrativo público	1	3	3,4	
6.5 Deportivo	1,2,3	Todos	Todos	
6.6 Seguridad	-	-	-	
6.7 Sanitario	1,2,3	3	3,4	
6.8 Cementerio	-	-	-	
6.9 Abastecimiento	-	-	-	
6.10 Recreativo	-	-	-	
7.1 Red viaria	-	-	-	
7.2 Instalaciones y servicios	1,2,3	1	2,3,4	
7.3 Transportes	-	-	-	
7.4 Telecomunicaciones	1,2,3	1	2,3,4	
7.5 Aparcamiento de vehículos	1,2,3	3	2,5	
8.1 Espacios libres públicos	3	Todos	5	
8.2 Espacios libres privados	2,3	Todos	5	

GRUPOS DE USOS	GRADO SEGÚN TAMAÑO
1. Usos públicos 2. Usos colectivos 3. Usos privados	1. Hasta 150 m <sup>2</sup> 2. Hasta 500 m <sup>2</sup> 3. Hasta 1.000 m <sup>2</sup> 4. Hasta 2.500 m <sup>2</sup> 5. Hasta 6.000 m <sup>2</sup> 6. Hasta 10.000 m <sup>2</sup>

GRADO SEGÚN SITUACION
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2 <sup>a</sup> .
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja).
3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos.
5. En espacio libre de parcela.

**Artículo 151. ZONA TURÍSTICA (T)****1. Descripción**

Se denomina *Zona Turística (T)* la destinada a la implantación de alojamiento temporal de carácter turístico. Corresponde a zonas que por sus características, por su posición relativa y por su particular aptitud potencial constituyen lugares especialmente indicados para la ubicación de productos turísticos, tanto de nueva planta como de sustitución o reconversión. Esto incluye el uso de alojamiento temporal como uso principal, y los usos de equipamiento turístico complementarios de aquél (deporte, esparcimiento, descanso, diversión, restauración, etc.), tanto en la misma parcela que el uso principal como en parcela exclusiva. En estas zonas debe propiciarse su compleción con equipamiento y alojamiento turístico, así como la mejora, renovación y sustitución del alojamiento turístico existente por otro de mayor calidad y menor densidad.

Uso característico: Turístico

Tipo de ordenación: según regulación de parcela aislada.

**2. Condiciones de parcelación y edificación**

PARÁMETROS REGULADORES			TURÍSTICA
			T
índice parcelación	Superficie	m <sup>2</sup>	5.000
	Frente	m	40,00
Forma y posición	Profundidad edificable	m	---
	Altura Reguladora	pl	4
		m	15,00
	Altura total	m	---
	Altura planta baja	m	> 4,00
	Ocupación	%	40
	Separación a fachada	m	H/2 > 5,00
	Separación a linderos laterales	m	H/2 > 5,00
	Separación edificios misma parcela	m	H > 10,00
	Vuelo máximo sobre dominio público	m	---
Aprovechamiento	Tipología edificatoria		Aislada
	Edificabilidad máx.	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,80 (a)
	Int. Uso Residencial	m <sup>2</sup> /viv	---
	Int. Uso Turístico	m <sup>2</sup> /pl	60
Uso característico			Turístico

NOTAS:

(a) volumen máximo por edificio 25.000m<sup>3</sup>. Se deberá poder inscribir en un círculo de diámetro máximo 60m.

### 3. Ratios aplicables

Cualquier establecimiento de alojamiento turístico de nueva planta vendrá limitado por el índice mínimo de intensidad de uso turístico establecido en este artículo. Quedan exentos del ratio anterior:

- los hoteles de ciudad, los alojamientos de turismo de interior y las hospederías, siempre que se instalen en parcelas calificadas como T.
- los albergues y los refugios siempre que se instalen en parcelas calificadas como T y siempre que un desarrollo reglamentario habilite la posibilidad de apertura de estos.

En caso de implantarse en parcelas residenciales (**Ex, EO**), el ratio deberá cumplir 1plaza/33,33 m<sup>2</sup> parcela en las EO y 1plaza/11,40m<sup>2</sup> superficie edificable en las EX.

### 4. Condiciones específicas

Se tendrá que ajardinar el espacio libre de parcela privada no reservado para usos específicos

La dotación mínima de aparcamiento privado, a cubierto o al aire libre, no será inferior a una de las siguientes cifras:

- Tres (3,00) m<sup>2</sup> de aparcamiento por cada plaza hotelera construida.
- Una (1) plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) construidos o fracción destinada a alojamientos turísticos.

Además tendrá que preverse una (1) plaza por cada 100m<sup>2</sup> construidos destinados a otros usos (cocinas, restaurante, cafetería, etc.), excluido el propio garaje y superficies destinadas a instalaciones técnicas del hotel.

Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, tendrá que disponerse arbolado frondoso en él.

Los nuevos establecimientos hoteleros tendrán que prever en el interior de la propia parcela la reserva de espacio necesario para la maniobra de vehículos y acceso rodado a las construcciones o lugares destinado a depósito de contenedores de los residuos sólidos urbanos, actividades y maniobras que se resolverán en el interior de la propiedad y nunca desde la calle o espacio público.

Los nuevos establecimientos hoteleros habrán de prever asimismo en el interior de la propia parcela la reserva de espacio para el acceso rodado, estacionamiento y maniobra, suficiente para un mínimo de dos autobuses grandes para el transporte de personas por cada 300 (trescientas) plazas turísticas del establecimiento, operaciones que no podrán realizarse en vía pública.

En todo caso se cumplirá la normativa reguladora de accesibilidad para personas con discapacidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

### 5. Categoría mínima de establecimientos turísticos permitidos

Dentro de la categoría de "establecimientos de alojamiento hotelero" (artículos 38 y 39 de la Ley 8/2012), sólo se autorizarán nuevos establecimientos cualificados por la Conselleria de Turismo con la categoría mínima de 4 estrellas, salvo los "hoteles de ciudad" o "de turismo de interior" que se permitirán con una categoría mínima de 3 estrellas.

Dentro de la categoría de “apartamentos turísticos” (artículo 41 de la Ley 8/2012), sólo se autorizarán nuevos establecimientos cualificados por la Conselleria de Turismo con la categoría mínima de 3 llaves.

Todas las empresas turísticas de alojamiento (artículo 31 de la Ley 8/2012), existentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta norma, cuando estén sometidos a reformas o ampliación del 25% de su superficie construida, podrán autorizarse si aumentan de categoría o cambien de grupo manteniendo una categoría similar.

#### 6. Condiciones generales de la zona turística (T)

No se permiten los cambios de uso de edificios existentes de alojamiento turístico para destinarlos a uso residencial, ni a otro uso turístico de categoría o nivel inferior. El Plan General autoriza la rehabilitación o ampliación de un establecimiento turístico existente para su transformación en otro de igual uso y categoría superior, así como las reformas y los cambios de grupo tal como se definen la legislación turística.

#### 7. Delimitación de unidades de actuación

Cuando tengan que realizarse las transferencias de aprovechamiento turístico y/o urbanísticos previstas en los apartados siguientes, habrán de delimitarse previamente las correspondientes unidades de actuación, que podrán ser discontinuas, sin perjuicio de los principios de uso exclusivo y de unidad de explotación que se establecen en la legislación turística.

El diseño concreto de la ordenación resultante, tanto turística como urbanística, tendrá que ser objeto de la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle y, si procede, su modificación puntual correspondiente.

#### 8. Condiciones de los establecimientos que se hayan de dar de baja

Sin perjuicio del procedimiento y regulación derivada de la legislación sectorial turística, con objeto de dirigir el proceso de creación o reconversión hotelera hacia la rehabilitación del espacio turístico del municipio, para que un inmueble o inmuebles que alberguen establecimientos turísticos existentes puedan clausurarse y transferir su aprovechamiento turístico de la manera prevista en el presente artículo, tendrá que cumplir las siguientes condiciones:

- a) ser demolido total o parcialmente; y
- b) la transferencia de plazas turísticas se limitará al ámbito de la Isla de Eivissa.

#### 9. Vinculación de aprovechamiento turístico o urbanístico discontinuo

Dentro de los ámbitos señalados en los planos como Zona T y a los efectos previstos en el presente artículo, podrán realizarse agregaciones de parcelas y, incluso, vincularse varias que no presenten continuidad física, mediante la correspondiente delimitación de unidades de actuación discontinuas. Esta vinculación comportará la imposibilidad jurídica de segregarlas de nuevo mientras subsista el uso turístico al que sean vinculadas, y esta condición tendrá que inscribirse, para cada una de las parcelas, en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la concesión de la licencia municipal de primera ocupación.

La superficie del suelo que, por cumplimiento de la ratio turística, figure en el proyecto y en la escritura del solar, y de acuerdo con la cual se obtenga la *inscripción en el registro insular de empresas, actividades y establecimientos*

*turísticos*, ha de quedar exclusivamente adscrita al uso turístico y no podrá contener más instalaciones o construcciones que las estrictamente ligadas a la explotación turística, según las normas que lo ordenan.

10. Edificios catalogados destinados a uso turístico

En los supuestos de ampliación de establecimientos turísticos emplazados en parcelas de edificios catalogados, no estarán obligados a respetar los parámetros relativos al índice de intensidad máxima de uso turístico, las separaciones y la ocupación máxima, con objeto de facilitar su mantenimiento o reconversión hotelera.

Los inmuebles catalogados cuya actividad turística haya sido clausurada como consecuencia de un proceso de transferencia de aprovechamiento turístico regulado en el presente artículo, no serán demolidos, permitiéndose en los mismos el cambio de uso dentro del conjunto de usos permitidos en la Zona T.

## 11. Condiciones de uso

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMITIDOS			ZONA T
USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	SITUACIÓN
1.1 Unifamiliar	-	-	-
2.1 Plurifamiliar	2,3	(*)	(*)
2.2 Comunitario	-	-	-
4.1 Industria	-	-	-
4.2 Almacenes	2,3	2	2,3
4.3 Talleres	-	-	-
5.1 Comercial	2,3	2	2
5.2 Administrativo privado	2,3	2	1,2,3
5.3 Turístico	2,3	Todos	Todos
5.4 Establecimientos públicos	2,3	3	2,4
6.1 Socio-Cultural	2,3	4	1,2,3,4
6.2 Docente	2,3	2	1,2,3,4
6.3 Asistencial	2,3	2	1,2,3,4
6.4 Administrativo público	-	-	-
6.5 Deportivo	1,2,3	Todos	Todos
6.6 Seguridad	-	-	-
6.7 Sanitario	2,3	2	1,2
6.8 Religioso	1,2,3	2	1,2,3,4
6.9 Abastecimiento	-	-	-
6.10 Recreativo	2,3	4	2,3,4
7.1 Red viaria	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transportes	-	-	-
7.4 Telecomunicaciones	1,2,3	1	1,2,3,4
7.5 Aparcamiento de vehículos	1,2,3	Todo	Todo
8.1 Espacios libres públicos	1	Todo	5
8.2 Espacios libres privados	2,3	Todo	5

GRUPOS DE USOS	GRADO SEGÚN TAMAÑO
1. Usos públicos	1. Hasta 150 m <sup>2</sup>
2. Usos colectivos	2. Hasta 500 m <sup>2</sup>
3. Usos privados	3. Hasta 1.000 m <sup>2</sup> 4. Hasta 2.500 m <sup>2</sup> 5. Hasta 6.000 m <sup>2</sup> 6. Hasta 10.000 m <sup>2</sup>

GRADO SEGÚN SITUACION
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2 <sup>a</sup> . 2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja). 3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso. 4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos. 5. En espacio libre de parcela.

(\*) Se permite el uso residencial exclusivamente para personal empleado y de dirección, así como para los propietarios acogidos a aquellas modalidades de propiedad turística establecidas en la legislación sectorial en establecimientos turísticos de alojamiento.

## Artículo 152. ZONA DE INDUSTRIA (IN)

### 1. Descripción

Esta ordenación se refiere a las áreas de uso productivo secundario o terciario ubicadas dentro de la trama urbana. Comprende una cierta variedad de usos que requieren contenedores arquitectónicos de gran volumen y poco condicionados espacialmente. La ordenación es libre pero ajustada a la alineación oficial.

Uso característico: Industrial (IV) y Servicios (V)  
 Tipo de ordenación: según regulación de parcela

### 2. Condiciones de parcelación y edificación

PARÁMETROS REGULADORES			INDUSTRIAL
			IN
Forma y posición	Superficie	m <sup>2</sup>	1.000
	Frente	m	12,00
	Profundidad edificable	m	---
		pl	2
	Altura Reguladora	m	10,00
		m	12,00
	Altura total	m	12,00
	Altura planta baja	m	---
	Ocupación	%	50
	Separación a fachada	m	6,00
Aprovechamiento	Separación a laterales/fondo	m	3,00 (a)
	Separación edificios misma parcela	m	6,00
	Vuelo máximo sobre dominio público	m	---
	Tipología edificatoria	Aislada o adosada	
Uso	Edificabilidad màx	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,00
	Int. Uso Residencial	m <sup>2</sup> /viv	---
	Int. Uso Turístico	m <sup>2</sup> /pl	---
	Uso característico	Industrial-Servicios	

Notas:

(a) Se permite adosar la edificación a los linderos laterales y de fondo previo acuerdo de los propietarios colindantes, y se tomen las medidas necesarias para evitar la propagación de incendios entre las parcelas afectadas.

### 3. Otras condiciones

La aplicación de los criterios de integración estética y de utilización de materiales que con carácter general determinen estas Normas podrá ser exceptuada -a juicio del Ayuntamiento y, en su caso, por la Comisión Municipal del Patrimonio Histórico- para los edificios singulares, de cara a permitir soluciones arquitectónicas acordes con la singularidad arquitectónica.

Se permite una sola vivienda en solares mayores de 100 m<sup>2</sup> de superficie construida destinada a vivienda de conserje cuando el uso concreto del equipamiento lo requiera.

Cuando se trate de promociones de naves y locales ubicados en polígonos industriales o de servicios que sean susceptibles de usos indeterminados, habrá de otorgarse, previamente a la licencia de edificación y uso del suelo, el permiso de instalación para las zonas, los equipamientos y las medidas de seguridad o correctores comunes, sin perjuicio de los futuros permisos de instalación individuales de cada una de las naves o de cada uno de los locales (artículo 16 ley 7/2013).

#### 4. Condiciones de uso

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

**CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMITIDOS**

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMANO	ZONA IN SITUACIÓN
1.1 Unifamiliar	-	-	-
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitario	-	-	-
4.1 Industria	1,2,3	Todos	1,2,3,4
4.2 Almacenes	1,2,3	Todos	1,2,3,4
4.3 Talleres	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.1 Comercial	2,3	1	2,3,4
5.2 Administrativo privado	2,3	4	1,2,3,4
5.3 Turístico	-	-	-
5.4 Establecimientos públicos	2,3	1	2,3,4
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.2 Docente	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.3 Asistencial	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.4 Administrativo público	1	Todos	1,2,3,4
6.5 Deportivo	1,2,3	Todos	Todos
6.6 Seguridad	1,2,3	Todos	2,3,4
6.7 Sanitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.8 Cementerio	-	-	-
6.9 Abastecimiento	1	Todos	1,2,3,4
6.10 Recreativo	1,2,3	3	2,3,4
7.1 Red viaria	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	1,2,3	4	2,3,4
7.3 Transportes	1,2,3	4	2,3,4
7.4 Telecomunicaciones	1,2,3	4	2,3,4
7.5 Aparcamiento de vehículos	1,2,3	Todos	Todos
8.1 Espacios libres públicos	1	Todos	5
8.2 Espacios libres privados	2,3	Todos	5

GRUPOS DE USOS	GRADO SEGÚN TAMAÑO
1. Usos públicos 2. Usos colectivos 3. Usos privados	1. Hasta 150 m <sup>2</sup> 2. Hasta 500 m <sup>2</sup> 3. Hasta 1.000 m <sup>2</sup> 4. Hasta 2.500 m <sup>2</sup> 5. Hasta 6.000 m <sup>2</sup> 6. Hasta 10.000 m <sup>2</sup>
<b>GRADO SEGÚN SITUACION</b>	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2 <sup>a</sup> . 2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja). 3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso. 4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos. 5. En espacio libre de parcela.	

### Artículo 153. ZONA DE EQUIPAMIENTOS (E)

#### 1. Descripción

Esta ordenación se refiere a las áreas dotacionales en el servicio de la población ubicadas dentro de la trama urbana. Comprenden una gran diversidad de usos con requerimientos muy diferentes, por lo cual las condiciones de edificación se refieren a la zona de ordenanza general colindante con el equipamiento, dándose la posibilidad de adecuar la edificación a las necesidades concretas del equipamiento.

Uso característico:      Equipamientos (VI)

Tipo de ordenación:      Libre, con flexibilidad en cuanto a los parámetros de tipología y posición.

#### 2. Condiciones de parcelación y edificación

PARÁMETROS REGULADORES			EQUIPAMIENTOS	
			E	
Forma y posición	Superficie	m <sup>2</sup>	300	
	Frente	m	10,00	
	Profundidad edificable	m	(i)	
	Altura Reguladora	pl	(i)	
		m	(i)	
	Altura total	m	(i)	
	Altura planta baja	m	(i)	
	Ocupación	%	100	
	Separación a fachada	m	(i)	
	Separación a laterales/fondo	m	(i)	
Volumétrico	Separación edificios misma parcela	m	(i)	
	Vuelo máximo sobre dominio público	m	(i)	
	Tipología edificatoria		Libre	
	Edificabilidad màx	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	(i)	
Aprovechamiento	Int. Uso Residencial	m <sup>2</sup> /viv	---	
	Int. Uso Turístico	m <sup>2</sup> /pl	---	
	Uso característico		Equipamientos	

#### NOTAS:

(i) Las condiciones de posición serán libres. La altura máxima será la mayor de las alturas reguladoras de la zona de ordenanza lucrativa circundante. La superficie edificable máxima será la que resulte de aplicar sobre la parcela los parámetros de edificación de la zona de ordenanza lucrativa circundante de mayor intensidad edificatoria, con un mínimo absoluto de 1,60m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A estos efectos, se considera circundante tanto las parcelas colindantes como las separadas por viario o espacio libre público, ortogonal u oblicuamente a cualquiera de los linderos de la parcela de equipamiento.

### 3. Otras condiciones

No será obligatorio respetar la profundidad máxima edificable ni la ocupación máxima en el caso de que el tipo de ordenación sea según alineación de vial.

No será obligatorio respetar los límites de separaciones ni la ocupación máxima en el caso de que el tipo de ordenación sea según regulación de parcela.

La aplicación de los criterios de integración estética y de utilización de materiales que a todos los efectos determinan estas Normas, podrá ser exceptuada -a juicio del Ayuntamiento y, en su caso, por la Comisión Municipal del Patrimonio Histórico- para los edificios singulares de uso público, de cara a permitir lograr soluciones arquitectónicas acordes con la singularidad del equipamiento.

Se permite una sola vivienda por solar destinado a vivienda de conserje cuando el uso concreto del equipamiento lo requiera. La superficie máxima construida para este uso no excederá de 100 m<sup>2</sup>.

En Equipamientos donde, tradicionalmente, se ha reconocido el uso habitacional interno (residencia del personal, como casa-convento o similares) podrán mantener el uso sin la limitación establecida en el párrafo anterior.

#### 4. Condiciones de uso

La asignación de usos pormenorizados concretos que figura en los documentos de ordenación sólo se hace a efectos indicativos, pudiendo ser destinada cada parcela de equipamiento a cualquiera de los usos pormenorizados permitidos en esta zona, de acuerdo con la regulación de la compatibilización de usos de este apartado.

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

**CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMITIDOS** ZONA E

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	SITUACIÓN
1.1 Unifamiliar	1,3	1	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitario	1,2,3	4	1,2,3,4
4.1 Industria	-	-	-
4.2 Almacenes	1,2,3	4	2,3,4
4.3 Talleres	-	-	-
5.1 Comercial	1,2,3	4	2,3,4
5.2 Administrativo privado	2,3	2	1,2,3,4
5.3 Turístico	-	-	-
5.4 Establecimientos públicos	1,2,3	3	2,3,4
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	Todos	2,3,4
6.2 Docente	1,2,3	Todos	Todos
6.3 Asistencial	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.4 Administrativo público	1	Todos	1,2,3,4
6.5 Deportivo	1,2,3	Todos	Todos
6.6 Seguridad	1	Todos	2,3,4
6.7 Sanitario	1,2,3	Todos	2,3,4
6.8 Cementerio	1,2,3	Todos	2,3,4
6.9 Abastecimiento	1,2,3	Todos	2,3,4
6.10 Recreativo	1,2,3	Todos	2,3,4
7.1 Red viaria	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	1,2,3	4	2,3,4
7.3 Transportes	1,2,3	4	2,3,4
7.4 Telecomunicaciones	1,2,3	4	2,3,4
7.5 Aparcamiento de vehículos	1,2,3	Todos	Todos
8.1 Espacios libres públicos	1	Todos	Todos
8.2 Espacios libres privados	2,3	Todos	Todos

GRUPOS DE USOS	GRADO SEGÚN TAMAÑO
1. Usos públicos	1. Hasta 150 m <sup>2</sup>
2. Usos colectivos	2. Hasta 500 m <sup>2</sup>
3. Usos privados	3. Hasta 1.000 m <sup>2</sup> 4. Hasta 2.500 m <sup>2</sup> 5. Hasta 6.000 m <sup>2</sup> 6. Hasta 10.000 m <sup>2</sup>
GRADO SEGÚN SITUACION	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2 <sup>a</sup>	
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja).	
3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.	
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos.	
5. En espacio libre de parcela.	

**Artículo 154. ZONA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (EL)****1. Descripción**

Esta zona corresponde a los espacios libres de uso y dominio públicos incluidos dentro de la trama urbana. No tienen la condición de espacios libres los lechos de los tramos urbanos de los torrentes.

Uso característico: Espacios libres públicos (VIII)  
 Tipos de ordenación: Libre o similar al de las zonas circundantes, con flexibilidad en cuanto a los parámetros de forma y posición.

**2. Condiciones de parcelación y edificación**

En esta zona la edificabilidad permitida se limitará a la necesaria para materializar los usos recreativos permitidos, de acuerdo con los siguientes parámetros máximos de edificabilidad:

PARÁMETROS REGULADORES			ESPACIOS LIBRES
			EL
índice parcelación	Parámetro	Unidad	
Forma y posición	Superficie	m <sup>2</sup>	---
	Frente	m	---
	Profundidad edificable	m	---
	Altura Reguladora	pl	1
		m	4,00
	Altura total	m	---
	Altura planta baja	m	---
	Ocupación	%	5
	Separación a fachada	m	---
	Separación a laterales/fondo	m	---
Aprovechamiento	Separación edificios misma parcela	m	---
	Vuelo máximo sobre dominio público	m	---
	Tipología edificatoria		Libre
	Edificabilidad màx	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,05
Int. Uso Residencial		m <sup>2</sup> /viv	---
Int. Uso Turístico		m <sup>2</sup> /pl	---
Uso característico			Espacio Libre

### 3. Condiciones de uso

En elementos catalogados incluidos dentro de las zonas de espacios libres públicos podrán mantenerse los usos existentes siempre que sean acordes y no pongan en peligro la preservación de los valores patrimoniales que motivaron su catalogación.

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

**CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMITIDOS** ZONA EL

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	SITUACIÓN
1.1 Unifamiliar	-	-	-
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitario	-	-	-
4.1 Industria	-	-	-
4.2 Almacenes	-	-	-
4.3 Talleres	-	-	-
5.1 Comercial	1	1	2,3,4
5.2 Administrativo privado	-	-	-
5.3 Turístico	-	-	-
5.4 Establecimientos públicos	1	1	2,3,4
6.1 Socio-Cultural	-	-	-
6.2 Docente	Todos	3	5
6.3 Asistencial	-	-	-
6.4 Administrativo público	-	-	-
6.5 Deportivo	1	Todos	5
6.6 Seguridad	-	-	-
6.7 Sanitario	-	-	-
6.8 Cementerio	-	-	-
6.9 Abastecimiento	-	-	-
6.10 Recreativo	1	2	3,4,5
7.1 Red viaria	1	Todos	5
7.2 Instalaciones y servicios	1	1	Todos
7.3 Transportes	-	-	-
7.4 Telecomunicaciones	1	1	Todos
7.5 Aparcamiento de vehículos	Todos	Todos	1,5
8.1 Espacios libres públicos	1	Todos	5
8.2 Espacios libres privados	-	-	-

GRUPOS DE USOS	GRADO SEGÚN TAMAÑO
1. Usos públicos	1. Hasta 150 m <sup>2</sup>
2. Usos colectivos	2. Hasta 500 m <sup>2</sup>
3. Usos privados	3. Hasta 1.000 m <sup>2</sup> 4. Hasta 2.500 m <sup>2</sup> 5. Hasta 6.000 m <sup>2</sup> 6. Hasta 10.000 m <sup>2</sup>
GRADO SEGÚN SITUACION	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2 <sup>a</sup> .	
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja).	
3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.	
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos.	
5. En espacio libre de parcela.	

**Artículo 155. ZONA DE INFRAESTRUCTURAS (I)****1. Definición**

La *Zona de Infraestructuras* se refiere a los terrenos ocupados por infraestructuras y servicios generales de la ciudad y del municipio. Incluye los terrenos ocupados o adscritos a la red de drenaje del territorio (torrentes).

**Uso característico:** Comunicaciones y Infraestructuras (VII), excepto del uso de Red viaria.

**Tipos de ordenación:** Libre o similar al de las zonas circundantes, con cierta flexibilidad en cuanto a los parámetros de forma y posición.

Se definen tres grados de ordenanza según el uso predominante:

**I-I:** Zona de infraestructuras de servicios y telecomunicaciones.

**I-T:** Zona de transporte

**I-P:** Zona de aparcamiento de vehículos

**2. Condiciones de edificabilidad**

PARÁMETROS REGULADORES			INFRAESTRUCTURAS	
			I	
Forma y posición	Superficie	m <sup>2</sup>	300	
	Frente	m	6,00	
	Profundidad edificable	m	---	
	Altura Reguladora	pl	2	
		m	---	
	Altura total	m	---	
	Altura planta baja	m	---	
	Ocupación	%	80	
	Separación a fachada	m	3,00	
	Separación a laterales/fondo	m	3,00(a)	
Aprovechamiento	Separación edificios misma parcela	m	3,00	
	Vuelo máximo sobre dominio público	m	---	
	Tipología edificatoria	Aislada		
	Edificabilidad màx	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,80	
Uso característico	Int. Uso Residencial	m <sup>2</sup> /viv	---	
	Int. Uso Turístico	m <sup>2</sup> /pl	---	
Uso característico			Infraestructuras	

NOTAS: (a) Se permite adosar la edificación a los linderos laterales y fondo previo acuerdo escrito con los propietarios colindantes y se tomen las medidas necesarias para evitar la propagación de incendios entre las parcelas afectadas.

### 3. Otras condiciones

La altura de edificación vendrá condicionada por las necesidades de la instalación o servicio.

El Ayuntamiento podrá condicionar la ordenación de estas zonas para conseguir la necesaria armonización con el entorno. Se podrá exigir redactar un Estudio de Detalle en el que se definan los parámetros de forma y posición adecuados. En estos supuestos, se tomarán como referencia los parámetros de las ordenanzas de las zonas colindantes, los cuales sólo podrán excederse en casos debidamente justificados en las necesidades del servicio.

La aplicación de los criterios de integración estética y de utilización de materiales que a todos los efectos determinan estas Normas, podrá ser exceptuada -a juicio del Ayuntamiento y, en su caso, por la Comisión Municipal del Patrimonio Histórico-, de cara a permitir lograr soluciones arquitectónicas acordes con las necesidades del servicio o de la instalación.

Sin perjuicio de las disposiciones específicas que regulan la materia, las construcciones e instalaciones se adecuarán a las necesidades del servicio, las cuales estarán reguladas por las disposiciones vigentes en la materia.

En el edificio multiusos municipal (CETIS) de la calle Canarias, mientras dure el plazo actual de la concesión administrativa que ha posibilitado su construcción, se mantendrán las condiciones volumétricas vigentes en el momento de la concesión de licencia de obras y que son las correspondientes a la API Sector 5.

### 4. Condiciones de uso

Los usos predominantes permitidos serán Instalaciones y Servicios (7.2), Transportes (7.3), Telecomunicaciones (7.4), Aparcamiento de Vehículos (7.5) y Equipamientos (VI) y Administrativo Privado (5.2).

Como excepción, en el edificio multiusos municipal (CETIS) de la calle Canarias, se permiten el uso Comercial (5.1) en situación 1-2 y tamaño 5, y el uso Establecimientos públicos (5.4) en situación 1-2 y tamaño 4.

Asimismo, en los edificios municipales calificados I-P situados en las calles Ignasi Wallis 31 y Carles III 4, se permitirán el uso Comercial (5.1) en situación 2 y tamaño 4, y el de Establecimientos públicos (5.4) en situación 2 y tamaño 2.

Se permite una sola vivienda por solar destinado a vivienda de conserje cuando el uso concreto de la parcela lo requiera. La superficie máxima construida por este uso no excederá de 100 m<sup>2</sup>.

Los terrenos ocupados o adscritos a la red de drenaje del territorio (torrentes) están regulados por su normativa sectorial específica.

**Artículo 156. ZONA DE VIARIO****1. Definición**

La *Zona de Viario* corresponde a los terrenos ocupados por las calles, caminos y carreteras de uso y dominio público, destinadas al tránsito y transporte terrestre de personas y mercancías.

No tienen la condición de viario los lechos de los torrentes ni la zona de dominio público marítimo-terrestre.

A efectos de servir como alineación oficial no se tendrán en cuenta las pequeñas calles, callejones o pasos de anchura inferior a 2,50 m (dos metros y cincuenta centímetros), cuando la parcela a la que sirvan tenga otro acceso por una calle o espacio libre público de mayor anchura; por lo tanto, no se podrá considerar ninguna profundidad edificable tomando como base estos casos.

**2. Condiciones de edificación**

Se prohíbe todo tipo de edificabilidad sobre rasante, permitiéndose únicamente construcciones e instalaciones al servicio de la red viaria, las cuales vendrán reguladas por las disposiciones vigentes en la materia.

**3. Condiciones de uso**

Se permiten únicamente los usos públicos de tránsito de vehículos y peatonales, áreas de aparcamiento, relación y descanso. Al mismo tiempo se deberán cumplir todas las disposiciones y reglamentos que regulan la materia (Normativas sobre estaciones de servicio, Reglamentos de Actividades en la Vía Pública, servidumbre para infraestructuras, etc.).

**Artículo 157. ZONA DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (EL-pr)****1. Definición**

Esta calificación corresponde a los espacios libres de dominio privado incluidos dentro de la trama urbana. Tienen este carácter los espacios de retranqueo y la parte de las parcelas no ocupada por edificación, en las zonas de ordenanza con tipo de ordenación según regulación de parcela. Asimismo, tienen esta calificación los terrenos señalados específicamente en los planos de ordenación.

**2. Condiciones de parcelación**

Serán las mismas que las de la zona de ordenanza donde se ubique.

**3. Condiciones de edificabilidad**

En estos terrenos no se permite ninguna edificación. Sin perjuicio de lo anterior, en el tipo de ordenación según regulación de parcela, la edificabilidad correspondiente a los suelos afectados por esta calificación podrá aprovecharse o transferirse a la parte de la parcela no calificada como espacio libre privado.

**4. Condiciones de uso**

Se permite únicamente el uso de Espacios Libres Privados (8.2), Aparcamientos (7.5) al aire libre y Deportivo (6.5) al aire libre.

**Artículo 158. ZONA DE VOLUMETRÍA ESPECÍFICA (VE)****1. Definición**

La Zona de Volumetría Específica regula aquellas áreas de suelo cuya ordenación es exclusiva y singular de la propia área, no siendo extrapolable a ninguna otra. Corresponde a las áreas que ya han sido ordenadas mediante Estudios de Detalle, así como aquellas otras cuyo diseño volumétrico se explica de forma concreta para el lugar que ocupan.

**2. Condiciones de uso y edificabilidad.**

Se definen dos grados de ordenanza según estén o no ejecutadas:

**VE-O:** Configuración estricta original.

Corresponde a zonas ya edificadas o configuradas en detalle por el planeamiento en vigor. Estas zonas se regulan por el planeamiento de detalle (uso y edificación) bajo cuyo amparo se edificaron o ejecutaron. En su defecto, su ordenación coincide estrictamente con la edificación existente.

**VE:** Zonas cuyas condiciones de uso y edificabilidad deben definirse por el planeamiento de desarrollo.

**3. Condiciones de uso y edificabilidad. Parámetros.**

Cualquier parámetro o norma de los definidos en general para todos los tipos de ordenación podrá ser utilizado para regular las condiciones de uso y edificación de las zonas de volumetría específica, con la única condición de que la regulación sea precisa e inequívoca, por ejemplo:

- a) Alineación de fachadas.
- b) Altura máxima expresada en metros y en número de plantas
- c) El perímetro regulador: se entiende por tal a la figura poligonal que determina la zona ocupada por las edificaciones. Podrán existir en el espacio edificable perímetros poligonales diferentes para diversas plantas.
- d) El perfil regulador: se entiende por tal la o las secciones dibujadas con la finalidad de determinar la máxima superficie envolvente dentro del cual deberá inscribirse el volumen de la edificación que corresponde a cada parcela.
- e) Coeficientes de edificabilidad y/o uso.
- f) Usos pormenorizados compatibles con el uso característico, etc.

**Artículo 159. CALIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA**

1. De acuerdo con los artículos 3.4.h y 41.e LOUS, la dotación de vivienda protegida constituye una determinación estructural del Plan General. En su virtud, se establece una calificación del suelo que determina que el destino concreto de las parcelas de uso residencial por ella afectadas sea de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (vivienda protegida).
2. Se establecen dos grados en la calificación de vivienda protegida:

**HP:** Viviendas sujetas a cualquiera de los regímenes de protección pública existentes (general, especial, precio concertado, etc.) o régimen similar que los sustituya; y gestionarse en régimen de venta.

**HP-L:** Viviendas del grupo anterior que obligatoriamente deban desarrollarse y gestionarse en régimen exclusivo de alquiler y con carácter rotatorio.

3. La promoción de vivienda protegida, con independencia de su régimen de explotación, deberán desarrollarse prioritariamente por parcelas completas, de manera que en una misma parcela no podrán coexistir ambos tipos de vivienda (libre y protegida). Por motivos y criterios razonadamente justificados (inviabilidad económica, dotación irrelevante de VPO, inviabilidad de segregar, etc...) podrá optarse por la promoción en la misma parcela.
4. Cuando se solicite licencia para edificar una parcela sometida a la reserva de VPO, el proyecto deberá contemplar la ejecución de las viviendas libres y de protección social, salvo el caso que puedan desarrollarse en parcelas distintas.

## SECCIÓN 14<sup>a</sup>. REGULACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN DELIMITADOS

### Artículo 160. CONDICIONES GENERALES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (A.P.I.)

1. Las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) son determinados ámbitos de suelo urbano con urbanización consolidada cuya ordenación detallada se realizó en su día mediante la tramitación y aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, y que la Revisión del Plan General asume e incorpora a su ordenación con las especificaciones y/o modificaciones que al efecto determina.
2. Las API quedan reguladas a todos los efectos por las determinaciones establecidas en las figuras de planeamiento que las desarrollaron y sus posibles modificaciones posteriores, así como las modificaciones que la propia Revisión del Plan General establece en las presentes Normas o en los planos de ordenación, en su caso.
3. Las API que por su especificidad no se integran en la documentación física de la Revisión del Plan General son las siguientes:

UA-22 Sa Penya - La Marina PEPRI (A.D. 20/01/1994)  
UA-23 Dalt Vila - El Soto PEPRI (A.D. 26/03/1997)

La zona de Es Soto queda regulada transitoriamente y hasta que se apruebe el correspondiente Plan Especial de Puig des Molins, por el régimen urbanístico del Plan Especial de Protección de Dalt Vila-Es Soto.

4. Cuando como consecuencia del señalamiento de nuevas alineaciones por la Revisión del PGOU en alguna API ordenada según regulación de parcela aislada, el aprovechamiento no sufrirá modificación respecto al ya aprobado, conservando las nuevas parcelas resultantes el aprovechamiento que originalmente tenían. En tales casos y cuando la alteración provocada por la nueva alineación resultare significativa, podrá redactarse un Estudio de Detalle para reordenar los volúmenes iniciales.
5. Los estatutos y bases de las operaciones de reparcelación o compensación deben tener en cuenta que los propietarios de terrenos en la situación de suelo urbanizado por ejecución del planeamiento parcial tan sólo tienen el deber de edificar en los plazos previstos.
6. Las condiciones de parcelación y edificación de las API que se integran en la documentación de la Revisión del Plan General se recogen en el siguiente cuadro:

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN EN SUELO URBANO													
PARÁMETROS REGULADORES			NUEVAS ZONAS PROVENIENTES DE LAS API QUE SE INTEGRAN EN EL TEXTO REFUNDIDO										
			ENSANCHE		EDIFICACIÓN ABIERTA								
			EX-S5 Sector 5	EO-10 Pol. 10	EO-15 UA 15	EO-16 UA 16	EO-18 UA 18	EO-28 Pol. 28	EO-7.8 Pol. 7/8	EO-16.4 Pol. 16	EO-16.6 Pol. 16	UF-32 Pol. 32	IN-S Sectores 3/4
Parcelación	Superficie	m <sup>2</sup>	300	1.000	600	600	400	300	400	600	600	1500 (s)	600
	Frente	m	12,00	20,00	16,00	16,00	14,00	14,00	14,00	16,00	16,00	20,00	15,00
Forma y posición	Profundidad edificable	m	16,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Altura reguladora	pl	B+5 (g)	B+4	B+3	B+3	B+3	B+2	B+2	B+3 (q)	B+5	B+1	B+3
	Altura reguladora	m	21 (g)	16,00	13,00	13,00	13,00	10,00	10,00	13,5 (q)	19,00	6,50 (i)	15,00
	Altura total	m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Altura de planta baja	m	3,00 - 5,00	3,00 - 4,00	3,00 - 5,00	3,00 - 5,00	3,00 - 3,50	3,50	3,00 - 3,50	3,00 - 4,00	3,00 - 4,00	-	3,00 - 6,00
	Ocupación	%	60,00	30,00 (n)	40,00	40,00	60,00	40,00 (c, e)	40,00 (c, e)	45,00	45,00	30,00 (j)	50,00
	Separación a fachada	m	0,00	8,00 (h)	H/2 ≥ 3,00	H/2 ≥ 3,00	H/2 ≥ 3,00	3,00	3,00	H/4 ≥ 3,00	H/4 ≥ 3,00	3,00 (m)	5,00
	Separación a linderos	m	0,00 (d)	6,00 (f)	H/2 ≥ 3,00 (f)	H/2 ≥ 3,00 (f)	H/2 ≥ 3,00 (d)	3,00 (d, p)	3,00 (d)	H/4 ≥ 3,00	H/4 ≥ 3,00	3,00	3,00 (b, f)
	Separación entre edificios	m	0,00	H ≥ 6,00	H/2 ≥ 6,00	H/2 ≥ 6,00	3,00	6,00					
	Vuelo máximo	m	1,20 (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aprovechamiento	Tipología edificatoria	Alineación a vial	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada o adosada	
	Edificabilidad máxima	m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	2,18	1,00 (r)	1,38 (r)	0,90 (o,r)	1,08 (r)	1,00 (r)	1,00 (r)	1,62 (r)	1,62 (r)	0,40 (K)	1,00
	Intensidad de uso	m <sup>2</sup> /viv	61,00	100,00	87,00	84,00	111,00	100,00	100,00	72,00	72,00	1.500,00 (l)	-
	Intensidad de uso turístico	m <sup>2</sup> /pl	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Uso característico	Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda unifamiliar	Industrial - Servicios	
	Cuadro de regulación de usos	zona EX-S5	zona EO-10	zona EO-A	zona EO-A	zona EO-A	zona EO-B	zona EO-B	zona EO-16	zona EO-16	zona UF-32	zona IN-S	

Notas:

- (a) No se permiten cuerpos volados cerrados. Máximo perímetro de fachada con voladizos sobre el dominio público: 25% de la longitud de fachada enrasada con la alineación oficial, en cada planta.
- (b) Se permite adosar la edificación a los linderos laterales y de fondo previo acuerdo escrito de los propietarios colindantes, y siempre que se tomen las medidas necesarias para evitar la propagación de incendios entre las parcelas afectadas.
- (c) En plantas piso la ocupación máxima será del 30%.
- (d) El retranqueo mínimo al lindero de fondo será de 5,00 m.
- (e) En plantas piso la ocupación máxima será del 30%, cuando la altura máxima sea de 3 plantas.  
En plantas piso la ocupación máxima será del 40%, cuando la altura máxima sea de 2 plantas.
- (f) En plantas baja la ocupación máxima será del 60%, cuando la altura máxima sea de 2 plantas.
- (g) El retranqueo mínimo al lindero de fondo será de 6,00 m.
- (h) Podrá optarse en incrementar en una el nº de plantas, sin sobrepasar la altura reguladora. Si dicha planta se destina a aparcamiento deberá ser abierta, como min, en su 50% del perímetro y tener cerramiento aligerado y traslúcido (chapas, celosías o similares).
- (i) El retranqueo mínimo será de 6,00 m frente a viales peatonales.
- (j) Medida en el punto más desfavorable del pavimento de la planta baja. La cota de la planta baja no superará la cota del terreno natural en más de 1,50 m.
- (k) No se permiten movimientos de tierra que afecten a más del 50 % de la parcela, incluyendo la parte ocupada por la edificación. En el resto de la parcela se ha de respetar la orografía original del terreno. Los movimientos de tierra, los bancales, las piscinas, etc. a realizar en el espacio libre de parcela no superarán la cota del terreno natural en más de 1,50 m.
- (l) Tamaño máximo por edificio: 360 m2c.
- (m) 1 vivienda por parcela.
- (n) Se exceptúan los cuerpos de edificación destinados a ubicar el vestíbulo y/o el garaje, siempre que tengan menos de 6,00 m de ancho de fachada y de 40 m2c.
- (o) La ocupación podrá ser del 40% a condición de no sobrepasar la altura de 3 plantas y 10,00 m.
- (p) La edificabilidad máxima para la parte de la UA-16 situada al sureste de la Avda. Pere Matutes (antiguas zonas B y C) será de 1,064 m2c/m2.
- (q) El retranqueo mínimo frente a los pasos peatonales será de 4,50 m.
- (r) Se permite una planta "torreón" cuya sup. construida sea ≤ 25% de la sup. construida proyectada en planta baja; altura máxima 3m.
- (s) Planta edificio inscrita en Diàm máx 60m. Mediante ED podrá modificarse bajo claras ventajas para el proyecto y no afecte negativamente a los predios colindantes.
- (t) La parcela 7 del Plan Parcial del Polígono 16, dentro de la zona 1, tendrá una edificabilidad de 0,51m2/m2
- (u) Pueden agruparse por debajo de la sup. mín. exigida

7. Cuadros de regulación y compatibilización de usos de las ordenanzas refundidas.

En la tabla siguiente se recoge la traslación de ordenanzas efectuada, indicándose la API de origen y su nueva versión en la Revisión del PGOU:

TABLA DE CONVERSIÓN DE ORDENANZAS DE USO LUCRATIVO DE LAS API					
API (origen)		REVISIÓN DEL PGOU			
Denominación	Uso Característico original s/ PGOU 1987	Zona	Uso característico	Tipo de ordenación	Cuadro regulación usos
UA 5 GESA	Industria semi-intensiva	I-I (existente)	Infraestructuras	libre	Zona I
UA 15 PLATJA D'EN BOSSA	Residencial-Turístico	EO-15	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona EO-A
UA 16 OESTE TRES CARABELAS	Residencial-Turístico	EO-16	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona EO-A
UA 18 ES VIVER	Residencial	EO-18	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona EO-A
S3 DESALINIZADORA	Industria semi-intensiva	IN-S	Industrial-servicios	Aislada o adosada	Zona IN-S
S4 ES CLOT	Industria semi-intensiva	IN-S	Industrial-servicios	Aislada o adosada	Zona IN-S
S5 COLOMINA	Residencial	EX-S5	Vivienda plurifamiliar	Alineación a vial	Zona Ex-S5
P 7/8 CANTÓ/PUTXET	Residencial	EO-7.8	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona EO-B
P10 CAN MISSES	Residencial	EO-10	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona EO-10
P16 ZONA SUR	Residencial	EO-16.4 EO-16.6	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona EO-16
P16 ZONA NORTE	Residencial	EO-16.4 EO-16.6	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona Eo-16
P28 CAS SERRES	Residencial	EO-28	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona EO-B
P32 EIVISSA NOVA	Residencial	UF-32	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona UF-32

En los cuadros siguientes se recoge la regulación y compatibilización de usos pormenorizados para cada una de las nuevas ordenanzas refundidas:

**ZONA EO-A**

No se permite la coexistencia del uso turístico con el residencial.

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMITIDOS

**ZONA EO-A**

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	SITUACIÓN
1.1 Unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.2 Comunitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4
4.1 Industria	-	-	-
4.2 Almacenes	-	-	-
4.3 Talleres	1,2,3	2	2
5.1 Comercial	2,3	2	2
5.2 Administrativo privado	2,3	Todos	1,2,3,4
5.3 Turístico	2,3	Todos	1,2,3,4
5.4 Establecimientos públicos	1,2,3	4	2
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.2 Docente	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.3 Asistencial	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.4 Administrativo público	1	Todos	1,2,3,4
6.5 Deportivo	1,2,3	Todos	Todos
6.6 Seguridad	1	Todos	2,3,4
6.7 Sanitario	1,2,3	Todos	2,3,4
6.8 Cementerio	-	-	-
6.9 Abastecimiento	1	4	2,3,4
6.10 Recreativo	1,2,3	4	2,3,4
7.1 Red viaria	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transportes	-	-	-
7.4 Telecomunicaciones	1,2,3	2	Todos
7.5 Aparcamiento de vehículos	3	Todos	Todos
8.1 Espacios libres públicos	-	-	-
8.2 Espacios libres privados	2,3	Todos	5

GRUPOS DE USOS	GRADO SEGÚN TAMAÑO
1. Usos públicos	1. Hasta 150 m <sup>2</sup>
2. Usos colectivos	2. Hasta 500 m <sup>2</sup>
3. Usos privados	3. Hasta 1.000 m <sup>2</sup> 4. Hasta 2.500 m <sup>2</sup> 5. Hasta 6.000 m <sup>2</sup> 6. Hasta 10.000 m <sup>2</sup>
GRADO SEGÚN SITUACION	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2 <sup>a</sup> . 2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja). 3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso. 4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos. 5. En espacio libre de parcela.	

**ZONA EO-B**

No se permite la coexistencia del uso turístico con el residencial.

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMITIDOS

**ZONA EO-B**

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	SITUACIÓN
1.1 Unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.2 Comunitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4
4.1 Industria	-	-	-
4.2 Almacenes	-	-	-
4.3 Talleres	1,2,3	2	2
5.1 Comercial	2,3	4	2
5.2 Administrativo privado	2,3	Todos	1,2,3,4
5.3 Turístico	2,3	Todos	1,2,3,4
5.4 Establecimientos públicos	1,2,3	4	2
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.2 Docente	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.3 Asistencial	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.4 Administrativo público	-	-	-
6.5 Deportivo	-	-	-
6.6 Seguridad	-	-	-
6.7 Sanitario	1,2,3	Todos	2,3,4
6.8 Cementerio	-	-	-
6.9 Abastecimiento	-	-	-
6.10 Recreativo	-	-	-
7.1 Red viaria	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transportes	-	-	-
7.4 Telecomunicaciones	1,2,3	2	Todos
7.5 Aparcamiento de vehículos	1,2,3	Todos	Todos
8.1 Espacios libres públicos	-	-	-
8.2 Espacios libres privados	2,3	Todos	5

GRUPOS DE USOS	GRADO SEGÚN TAMAÑO
1. Usos públicos 2. Usos colectivos 3. Usos privados	1. Hasta 150 m <sup>2</sup> 2. Hasta 500 m <sup>2</sup> 3. Hasta 1.000 m <sup>2</sup> 4. Hasta 2.500 m <sup>2</sup> 5. Hasta 6.000 m <sup>2</sup> 6. Hasta 10.000 m <sup>2</sup>
GRADO SEGÚN SITUACION	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2 <sup>a</sup> . 2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja). 3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso. 4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos. 5. En espacio libre de parcela.	

**ZONA EO-10**

No se permite la coexistencia del uso turístico con el residencial.

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMITIDOS

**ZONA EO-10**

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	SITUACIÓN
1.1 Unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.2 Comunitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4
4.1 Industria	-	-	-
4.2 Almacenes	-	-	-
4.3 Talleres	-	-	-
5.1 Comercial	-	-	-
5.2 Administrativo privado	2,3	Todos	1,2,3,4
5.3 Turístico	2,3	Todos	1,2,3,4
5.4 Establecimientos públicos	-	-	-
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	2	2
6.2 Docente	-	-	-
6.3 Asistencial	1,2,3	2	2
6.4 Administrativo público	-	-	-
6.5 Deportivo	-	-	-
6.6 Seguridad	-	-	-
6.7 Sanitario	-	-	-
6.8 Cementerio	-	-	-
6.9 Abastecimiento	-	-	-
6.10 Recreativo	-	-	-
7.1 Red viaria	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transportes	-	-	-
7.4 Telecomunicaciones	1,2,3	2	Todos
7.5 Aparcamiento de vehículos	3	Todos	Todos
8.1 Espacios libres públicos	-	-	-
8.2 Espacios libres privados	2,3	Todos	5

GRUPOS DE USOS	GRADO SEGÚN TAMAÑO
1. Usos públicos	1. Hasta 150 m <sup>2</sup>
2. Usos colectivos	2. Hasta 500 m <sup>2</sup>
3. Usos privados	3. Hasta 1.000 m <sup>2</sup> 4. Hasta 2.500 m <sup>2</sup> 5. Hasta 6.000 m <sup>2</sup> 6. Hasta 10.000 m <sup>2</sup>
GRADO SEGÚN SITUACION	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2 <sup>a</sup> . 2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja). 3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso. 4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos. 5. En espacio libre de parcela.	

**ZONA EO-16**

No se permite la coexistencia del uso turístico con el residencial.

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMITIDOS

**ZONA EO-16**

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	SITUACIÓN
1.1 Unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.2 Comunitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4
4.1 Industria	-	-	-
4.2 Almacenes	-	-	-
4.3 Talleres	-	-	-
5.1 Comercial	2,3	4	2
5.2 Administrativo privado	2,3	Todos	1,2,3,4
5.3 Turístico	2,3	Todos	1,2,3,4
5.4 Establecimientos públicos	1,2,3	4	2
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	2	2
6.2 Docente	-	-	-
6.3 Asistencial	1,2,3	2	2
6.4 Administrativo público	-	-	-
6.5 Deportivo	-	-	-
6.6 Seguridad	-	-	-
6.7 Sanitario	-	-	-
6.8 Cementerio	-	-	-
6.9 Abastecimiento	-	-	-
6.10 Recreativo	-	-	-
7.1 Red viaria	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transportes	-	-	-
7.4 Telecomunicaciones	1,2,3	2	Todos
7.5 Aparcamiento de vehículos	3	Todos	Todos
8.1 Espacios libres públicos	-	-	-
8.2 Espacios libres privados	2,3	Todos	5

GRUPOS DE USOS	GRADO SEGÚN TAMAÑO
1. Usos públicos	1. Hasta 150 m <sup>2</sup>
2. Usos colectivos	2. Hasta 500 m <sup>2</sup>
3. Usos privados	3. Hasta 1.000 m <sup>2</sup> 4. Hasta 2.500 m <sup>2</sup> 5. Hasta 6.000 m <sup>2</sup> 6. Hasta 10.000 m <sup>2</sup>
GRADO SEGÚN SITUACION	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2 <sup>a</sup> . 2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja). 3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso. 4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos. 5. En espacio libre de parcela.	

**ZONA EX-S5**

No se permite la coexistencia del uso turístico con el residencial.

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMITIDOS

**ZONA EX-S5**

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	SITUACIÓN
1.1 Unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.2 Comunitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4
4.1 Industria	-	-	-
4.2 Almacén	-	-	-
4.3 Talleres	-	-	-
5.1 Comercial	2,3	4	2
5.2 Administrativo privado	2,3	Todos	1,2,3,4
5.3 Turístico	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.4 Establecimientos públicos	1,2,3	2	2
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.2 Docente	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.3 Asistencial	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.4 Administrativo público	1	Todos	1,2,3,4
6.5 Deportivo	1,2,3	Todos	Todos
6.6 Seguridad	1	Todos	2,3,4
6.7 Sanitario	1,2,3	Todos	2,3,4
6.8 Cementerio	-	-	-
6.9 Abastecimiento	1	4	2,3,4
6.10 Recreativo	1,2,3	2	2,3,4
7.1 Red vial	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transportes	-	-	-
7.4 Telecomunicaciones	1,2,3	2	Todos
7.5 Aparcamiento de vehículos	3	Todos	Todos
8.1 Espacios libres públicos	-	-	-
8.2 Espacios libres privados	2,3	Todos	5

GRUPOS DE USOS	GRADO SEGÚN TAMAÑO
1. Usos públicos	1. Hasta 150 m <sup>2</sup>
2. Usos colectivos	2. Hasta 500 m <sup>2</sup>
3. Usos privados	3. Hasta 1.000 m <sup>2</sup> 4. Hasta 2.500 m <sup>2</sup> 5. Hasta 6.000 m <sup>2</sup> 6. Hasta 10.000 m <sup>2</sup>
GRADO SEGÚN SITUACION	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2 <sup>a</sup> . 2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja). 3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso. 4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos. 5. En espacio libre de parcela.	

**ZONA IN-S**

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

**CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMITIDOS** **ZONA IN-S**

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMANO	SITUACIÓN
1.1 Unifamiliar	3	1	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitario	-	-	-
4.1 Industria	1,2,3	Todos	1,2,3,4
4.2 Almacenes	1,2,3	Todos	1,2,3,4
4.3 Talleres	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.1 Comercial	2,3	1	2,3,4
5.2 Administrativo privado	2,3	4	1,2,3,4
5.3 Turístico	-	-	-
5.4 Establecimientos públicos	2,3	1	2,3,4
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.2 Docente	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.3 Asistencial	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.4 Administrativo público	1	Todos	1,2,3,4
6.5 Deportivo	1,2,3	Todos	Todos
6.6 Seguridad	1,2,3	Todos	2,3,4
6.7 Sanitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.8 Cementerio	1,2,3	4	3,4
6.9 Abastecimiento	1	Todos	1,2,3,4
6.10 Recreativo	1,2,3	2	2,3,4
7.1 Red viaria	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	1,2,3	4	2,3,4
7.3 Transportes	-	-	-
7.4 Telecomunicaciones	1,2,3	4	2,3,4
7.5 Aparcamiento de vehículos	3	Todos	Todos
8.1 Espacios libres públicos	-	-	-
8.2 Espacios libres privados	2,3	Todos	5

GRUPOS DE USOS	GRADO SEGÚN TAMAÑO
1. Usos públicos 2. Usos colectivos 3. Usos privados	1. Hasta 150 m <sup>2</sup> 2. Hasta 500 m <sup>2</sup> 3. Hasta 1.000 m <sup>2</sup> 4. Hasta 2.500 m <sup>2</sup> 5. Hasta 6.000 m <sup>2</sup> 6. Hasta 10.000 m <sup>2</sup>

GRADO SEGÚN SITUACION
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2 <sup>a</sup> . 2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja). 3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso. 4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos. 5. En espacio libre de parcela.

## Artículo 161. CONDICIONES PARTICULARES DEL POLÍGONO 32

- El Polígono 32 se regirá por las condiciones particulares recogidas en este artículo y en los planos de ordenación. En aquello que no queda determinado en este artículo se aplicarán las condiciones generales que establecen las Normas Urbanísticas.

Al estar este sector afectado por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Eivissa, previamente a la aprobación y al inicio de su ejecución, los instrumentos urbanísticos de desarrollo del Plan General en este ámbito habrán de remitirse al Ministerio de Fomento para que emita informe favorable preceptivo y vinculante.

La posible disminución del aprovechamiento urbanístico que pudiera resultar de la limitación de la altura de las edificaciones que estas servidumbres impongan no dará derecho a indemnización.

- Los parámetros edificatorios serán los que se recogen en el cuadro siguiente:

PARÁMETROS REGULADORES			UF-32 (Unifamiliar Polígono 32)
ación parcel	Superficie	m <sup>2</sup>	1.500 (a)
	Frente	m	20,00
	Altura Reguladora	pl	Pb+1
		m	6,50 (b)
	Ocupación	%	20(c) (d)
	Separación a fachada	m	4,00 (d)
	Separación a linderos laterales	m	3,00(d)
	Separación edificios misma parcela	m	(e)
Forma y posición	Vuelo máximo sobre dominio público	m	0,00
	Tipología edificatoria		Aislada
	Edificabilidad màx	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,30(c) (d) (e)
	Tam máximo (vivienda+anexos)	m <sup>3</sup>	1.500 (e)
Aprovechamiento	Int. Uso Residencial (IUR)		1 vivienda/solar
	Uso característico		unifamiliar

### NOTAS:

(a) Se consideran edificables todas las parcelas derivadas del proyecto de compensación. Pueden agruparse por debajo de la superficie mínima exigible, pero en ningún caso segregar o dividir por debajo de 1.500m<sup>2</sup>. Se permitirá la redistribución de superficie entre parcelas lindantes (sin aumento del nº de fincas o parcelas), y siempre que cada parcela resultante disponga de una superficie mínima de 400m<sup>2</sup>.

(b) Medido en el punto más desfavorable del pavimento de la planta baja. La cota de la planta baja no supera la cota del terreno natural en más de 1,50m.

(c) Ocupación y superficie construible de la edificación, incluyendo anejos. Los sótanos y semisótanos podrán ocupar el mismo porcentaje, no computándose si se destinan a garajes e instalaciones del edificio.

(d) Si se ejecuta anexo como garaje, se podrá colocar dentro del espacio de retranqueos siempre que tenga menos de 6,00m de ancho y 40m<sup>2</sup>. este anexo no computará dentro del 20% de ocupación ni edificabilidad, a pesar de que no esté enterrado o semienterrado y siempre que se diseñe según artículo 3.6

Medida desde el punto más bajo del pavimento de la planta baja. La cota de la planta baja no superará la cota de terreno natural en más de 1,50m.

(e) No se pueden ejecutar anexos en parcelas inferiores a la mínima exigible, salvo del destinado a garaje.

3. Otras condiciones de los instrumentos de ejecución:

- a) El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta los siguientes criterios:
- No serán necesarias aceras peatonales en los viales. La ejecución del viario minimizará los movimientos de tierras.
  - El alumbrado público será el mínimo imprescindible, admitiéndose niveles de iluminación inferiores a los estándares a fin de minimizar la contaminación lumínica y el deslumbramiento.
- b) Serán de aplicación directa y prioritaria las ordenanzas del Plan Parcial del Polígono 32, publicadas en el BOIB nº 36 de fecha 12 de marzo de 2022, derivadas de la *modificación puntual de las ordenanzas del Plan Parcial del Polígono 32*. Se permitirá el desarrollo de actividad profesional (servicio terciario) en la vivienda, con una superficie inferior a 50m<sup>2</sup>.

#### Artículo 162. RESERVAS PARA VIVIENDA PROTEGIDA

1. En las actuaciones urbanísticas de uso predominante residencial en cuyo ámbito se incremente el número de viviendas preexistentes, se destinará un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial para ser ejecutada bajo algún régimen de vivienda de protección pública, salvo que la memoria de gestión prevea un porcentaje diferente.
2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 41.c) de la LOUS y de las previsiones de evolución de la población y de sus niveles de renta, las reservas anteriores deberán desarrollarse con sujeción a la siguiente distribución:
  - \* un cincuenta por ciento (50%) del total, como mínimo, será destinada a vivienda protegida en régimen general o especial (o régimen similar que los sustituya);
  - \* un cincuenta por ciento (50%) del total, como máximo, será destinada a vivienda de precio concertado (o régimen similar que lo sustituya);
3. Con independencia del régimen de protección, cada actuación urbanística sujeta a la obligación de reservar suelo para vivienda protegida destinará un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de dicha edificabilidad residencial a ser explotada en régimen exclusivo de alquiler y carácter rotatorio.
4. Las anteriores condiciones deberán ser explicitadas en la calificación del suelo de los instrumentos de desarrollo del Plan General, en sus correspondientes Proyectos de Compensación o Reparcelación, e inscritas en el Registro de la Propiedad.
5. El certificado de la inscripción registral anterior será exigible para solicitar cualquier licencia urbanística sobre los inmuebles que procedan de las reservas de edificabilidad a que hace referencia este artículo. En los casos de obra nueva, será exigible así mismo la calificación previa del régimen de vivienda protegida que corresponda, emitida por la Administración competente en esta materia.

6. Para asegurar el destino efectivo de las viviendas que hayan de ser explotadas en régimen de alquiler y su pervivencia en el tiempo, el Ayuntamiento podrá recabar las garantías jurídicas adicionales necesarias como condición para las autorizaciones municipales pertinentes.
7. La disposición de las viviendas protegidas en la trama urbana se diseñará de forma que:
  - a) Su localización, como regla general, debe ser uniforme para todo el ámbito de actuación donde se ubiquen.
  - b) Debe procurarse siempre la mezcla de la vivienda de protección pública y la libre y, a ser posible, hacer coexistir ambos tipos de vivienda en el territorio.
  - c) Se debe evitar que la concentración excesiva de este tipo de viviendas pueda generar segregación espacial o social.
  - d) Las viviendas protegidas se ubicarán, en lo posible, en las mismas condiciones de centralidad urbana que el resto, y en la cercanía de los equipamientos, espacios libres públicos y acceso al transporte público, no pudiendo ser discriminadas en relación a estos parámetros respecto de otros tipos de usos o viviendas.
8. A fin de garantizar el destino efectivo y la adjudicación equitativa de las viviendas protegidas a los usuarios que las necesiten, el Ayuntamiento o la Administración competente en materia de vivienda podrán regular el sistema de acceso o adjudicación de los usuarios a la vivienda protegida.
9. La promoción de vivienda protegida correspondiente a las determinaciones estructurales del Plan General deberá ejecutarse, prioritariamente, por parcelas completas, de manera que en una misma parcela no podrán coexistir ambos tipos de vivienda (libre y protegida). Por motivos y criterios razonadamente justificados (inviabilidad económica, dotación irrelevante de VPO, inviabilidad de segregar, etc...) podrá optarse por la promoción en la misma parcela.

### **Artículo 163. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

1. Los responsables de la iniciativa de gestión de las actuaciones urbanísticas programadas deberán tramitar con suficiente antelación los instrumentos de planeamiento de desarrollo. Para ello es necesario que la documentación apta para ser aprobada inicialmente por el Ayuntamiento sea presentada en su registro de entrada en los siguientes plazos a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Plan General:
  - a) Actuaciones programadas en el 1er Cuatrienio:

*	Estudios de Detalle:	un (1) año
*	Planes Parciales o Especiales:	dos (2) años
  - b) Actuaciones programadas en el 2º Cuatrienio:

*	Estudios de Detalle:	cinco (5) años
*	Planes Parciales o Especiales:	seis (6) años

El programa de actuación tendrá en cuenta lo establecido en la disposición adicional octava, de manera que los plazos para el segundo cuatrienio comenzarán una vez validada la condición de la primera conclusión de la DAE.

2. Las obras de urbanización de las actuaciones urbanísticas deben dar comienzo antes de transcurrido un (1) año desde la fecha de aprobación definitiva del correspondiente planeamiento de desarrollo. Se considerará que las obras comienzan el día de la firma de su acta de replanteo.
3. La duración máxima de las obras de urbanización será de doce (12) meses a partir de la fecha de inicio, salvo que justificadamente se aprueben plazos mayores necesarios en función de las características específicas de la obra. No computarán en este plazo los retrasos producidos por fuerza mayor o los decretados por la Administración en el uso de sus competencias.

## CUARTA PARTE: DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS Y ANEXOS

## DISPOSICIONES ADICIONALES

### Disposición Adicional Primera: Modificaciones de obras con licencia

1. Las modificaciones en el curso de las obras que, en la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas estén en construcción y hayan sido amparadas por la correspondiente licencia municipal en vigor, se regirán por la normativa vigente en el momento de concesión de la licencia original, siempre que no se haya sobrepasado su plazo de ejecución y no se afecte al número de viviendas autorizado, ni comporte alteración de las condiciones de uso del suelo, altura, volumen, intensidad residencial, situación de las edificaciones y ocupación máxima autorizadas.
2. Transcurrido el plazo o cuando se afecte a las circunstancias citadas en el apartado anterior, toda nueva autorización de obra se ajustará íntegramente a las presentes Normas.

### Disposición Adicional Segunda: fincas registrales

1. Para las fincas registrales independientes existentes a la entrada en vigor de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears que no hayan sido objeto de segregación, fragmentación o división desde aquella fecha, la parcela mínima aplicable para SRC-F y SRC-SRG será de 14.000m<sup>2</sup>, resultando de aplicación a las mismas el resto de parámetros de edificación respecto a la superficie real acreditada
2. En todo caso, se atenderá al DT4<sup>a</sup> del Plan Territorial Insular.

### Disposición Adicional Tercera: Intensidad residencial relativa a la promoción de VPO

En suelo urbano, las parcelas de uso característico residencial podrán incrementar la intensidad residencial establecida en el planeamiento si se destina toda la promoción al desarrollo de vivienda de protección oficial. Dicho incremento se justificará razonadamente por parte del promotor y con informe preceptivo del Ayuntamiento para cumplir el ratio de 70m<sup>2</sup> construidos por vivienda, sin incluir elementos comunes.

### Disposición Adicional Cuarta: Derechos y Planeamientos afectados por Servidumbres Aeronáuticas

1. Las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta. La resolución que a tales efectos se evace solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados legalmente.  
Las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas que no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no generarán ningún tipo de indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.
2. Las propuestas de nuevos Planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos afectados por las servidumbres aeronáuticas, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, conforme DA2<sup>a</sup> del RD 2591/1998 (modificado por el RD 297/2013), para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación inicial del

planeamiento. La falta de informe sectorial así como el supuesto de disconformidad impiden la aprobación definitiva de dicho planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

El aprovechamiento susceptible de materializarse será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho de indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeropuerto ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

3. En el caso de contradicción en la propia normativa urbanística, o entre la normativa urbanística y los planos de servidumbre aeronáutica, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres.

**Disposición Adicional Quinta: Terrenos susceptibles de riesgos de incendio**

En las Áreas de Prevención de Riesgos de Incendios (APR Incendios) delimitadas en la documentación gráfica será de aplicación, a efectos de los usos y actividades permitidos, las determinaciones establecidas en el Decreto 125/2007, de 5 de Octubre, por el cual se dictan normas de uso del fuego y en concreto su Título II, o normativa que la sustituya.

**Disposición Adicional Sexta: Naturaleza y régimen de terrenos incluidos en DPMT**

1. Los bienes incluidos en el dominio público marítimo se califican como DMPT y corresponden a los bienes y espacios incluidos en el dominio público en virtud de la Ley de costas y su reglamento. Las condiciones de regulación de la edificación, de la ocupación y del régimen de usos vendrá determinado por la normativa sectorial, y en su defecto, por lo regulado por el planeamiento en los Espacios Libres.  
Estos bienes, por su condición demanial, no pueden participar de los mecanismos derivados de la gestión urbanística que les afecte, a efectos del cómputo de los estándares dotacionales que el planeamiento debe cumplir.
2. La servidumbre de tránsito queda calificada como Espacio Libre, público o privado, según titularidad acreditada. Cualquier intervención, sometida a licencia o comunicación previa, realizada en servidumbre de protección deberá garantizar el uso público de la servidumbre de tránsito dejándola expedita de toda construcción, edificación y ocupación. En todo caso, la servidumbre de tráfico debe quedar garantizada en los términos de la DT 14 del Reglamento General de Costas.

**Disposición Adicional Séptima: Usos y obras provisionales**

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.2.d del RDL 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo, y el artículo 128 de la Ley 12/2017 de urbanismo de las Illes Baleares, podrán admitirse usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no estén prohibidas expresamente por el planeamiento urbanístico, ni puedan dificultar su gestión y ejecución y siempre que se justifique su necesidad, su interés general y su carácter no permanente. El Ayuntamiento, motivadamente, y sin derecho a indemnización, podrá acordar el cese de la actividad y la demolición de las obras o instalaciones. Para garantizar la reposición del suelo a su estado anterior se exigirá aval en

- cuantía suficiente. El promotor se comprometerá, mediante declaración jurada, al cumplimiento del cese o suspensión o demolición del uso, obras e instalaciones provisionalmente autorizadas.
2. El carácter de provisionalidad deberá indicarse en la licencia y, en su caso, el plazo señalado para su caducidad, lo que se inscribirá en el Registro de la Propiedad por parte del promotor.
  3. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos, obras e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento, habrán de ponderarse los siguientes aspectos:
    - a) La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del Plan atendiendo a su desarrollo previsible.
    - b) El carácter no permanente o desmontable de las instalaciones
    - c) Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
    - d) La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, u otras circunstancias análogas.
    - e) Su incidencia o beneficio para el interés general.A los efectos anteriores, el promotor deberá presentar el proyecto con una memoria justificativa de sus características como obra provisional, indicando materiales a emplear, carácter desmontable, y su duración aproximada en el tiempo.
  4. A los edificios fuera de ordenación, no se les puede otorgar licencias de obra provisionales.
  5. En suelo rústico no se podrán otorgar licencias de obra provisionales.

**Disposición Adicional Octava: Desarrollo de la gestión del Plan General**

1. El desarrollo de las actuaciones de transformación contenidas en la fase II del programa de actuación queda supeditado a la verificación por parte de la administración hidráulica de una reducción del 15% de la demanda de agua respecto a 2019 (la cual supone un ahorro de 701.725 m<sup>3</sup>). Los plazos de gestión de las actuaciones de transformación de la fase II y siguiente, empezarán una vez se haya producido la citada verificación.
2. No se permite el crecimiento de plazas turísticas, quedando congeladas las existentes en el año 2019 (13.571 plazas turísticas)
3. La conexión efectiva de los crecimientos y/o consolidación previstos (fase I o fase II) al sistema general de saneamiento y depuración asociados a la EDAR de Eivissa no es podrá realizar hasta que no entre en funcionamiento la nueva EDAR de Eivissa.

**Disposición Adicional Novena: Normativa sobrevenida**

1. Serán de aplicación al PGOU las determinaciones de la normativa sobrevenida desde su aprobación inicial.  
Asimismo, son de aplicación inmediata al PGOU todas las determinaciones introducidas por las modificaciones del Plan territorial insular de Eivissa en normas que resulten de inmediata aplicación según la Disposición transitoria primera del PTIE.
2. En la aplicación de los artículos 45.3.1, 55, 108.1, 109.1, 110, 112.1, 141 y 142 deberá tenerse en consideración la normativa agraria vigente (Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears) en todo lo que se refiere el ejercicio de la actividad agraria y complementaria, la producción, la transformación y la comercialización agraria y agroalimentaria, los usos agrarios, y otras materias relacionadas.

Eivissa, julio de 2023.

**Angel García de Jalón Lastra**, Arquitecto  
(Doc aprobación inicial)

**Fco. José Salmerón Díaz**, Arquitecto

## ANEXO I: DEFINICIONES

Con el fin de aplicar e interpretar los conceptos y parámetros utilizados en las presentes Normas Urbanísticas, se establecen las definiciones que se establecen a continuación. En todo caso, las definiciones del PTI contenidas en sus Instrucciones Técnicas 1, 2, 3 y 4 tendrán prevalencia, siendo complementarios de ellas los conceptos definidos en el Plan General.

### ACTIVIDAD

*Conjunto de operaciones o trabajos de carácter industrial, comercial, profesional o de servicios, que se ejercen o explotan en un centro, local, espacio acotado o establecimiento. También tienen esta consideración las actividades itinerantes y las que se realicen de forma puntual en un establecimiento físico y/o al aire libre, y las que transcurran por un recorrido predeterminado.*

### ALERIO, CORNISA

*Elemento de remate saliente de la cubierta, no computable a todos los efectos.*

### ALINEACIÓN

*Superficie vertical que delimita los espacios libres públicos o viales públicos con los espacios libres de parcela o los espacios edificables.*

### ALINEACIÓN ACTUAL

*Alineación existente.*

### ALINEACIÓN DE FACHADAS

*Alineación a partir de la cual podrán o se habrán de levantar las construcciones.*

### ALINEACIÓN A ESPACIO LIBRE PÚBLICO O VIAL (tipo de ordenación)

*Tipo de ordenación en el cual la edificación se dispone alineada con el espacio libre público o vial público, a través de los que tiene el acceso, formando manzanas cerradas o abiertas. El volumen edificable de cada parcela viene dado básicamente por una profundidad edificable constante medida a partir de la alineación oficial y una altura máxima de edificación.*

### ALINEACIÓN EXTERIOR DE MANZANA

*Es la alineación de fachada más próxima o coincidente con la alineación oficial.*

### ALINEACIÓN INTERIOR DE MANZANA

*Es la alineación de fachada de las plantas piso que delimita el patio de la manzana.*

### ALINEACIÓN NUEVA

*Alineación distinta de la alineación actual, que delimita o acota las parcelas edificables respecto de los espacios clasificados por el planeamiento como espacios libres públicos o viales.*

### ALINEACIÓN OFICIAL

*Conjunto de alineaciones actuales y nuevas alineaciones que delimitan o acotan los espacios calificados por el planeamiento como espacios libres públicos o viales.*

### ALTILLO

*Se considera altillo el forjado construido entre los forjados inferior y superior de la planta baja. Debe ocupar un máximo del 60% de la superficie construida de la planta baja y tiene una altura libre mínima de 2,20m, sin perjuicio del cumplimiento del Decreto de Habitabilidad.*

### ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

*Es la distancia vertical medida en cada punto, desde la cara superior del nivel más bajo del pavimento de la planta baja hasta el encuentro de la cara inferior del forjado del techo de la planta más alta con el plano de la fachada. Se puede medir en metros o en número de plantas.*

### ALTURA MÁXIMA O REGULADORA

*Es la mayor altura de edificación permitida por las presentes normas en cada zona o área.*

**ALTURA TOTAL DE LAS EDIFICACIONES**

*La altura total se medirá en cada punto, desde la cara superior del nivel más bajo del pavimento de la planta baja, hasta la cota superior de la cubierta, medidos en una misma vertical. La diferencia entre la altura máxima y la total tiene como objeto permitir la formación de cubiertas inclinadas.*

**AMPLIACIÓN**

*Son obras de incremento de la superficie edificada o del volumen o de la ocupación o altura existentes.*

**APROVECHAMIENTO**

*Cantidad, expresada en unidades de valor urbanístico, que depende de la superficie edificable, la superficie de espacios libres, la situación, la tipología edificatoria y los usos permitidos en una parcela o terreno. Es la expresión más global de la rentabilidad de la calificación del suelo. Puede expresarse como cantidad global o como índice o ratio referido a la superficie del suelo o terreno.*

**ÁREA (EN SUELO RÚSTICO)**

*Cada una de las partes o zonas en que el Plan General divide el suelo rústico a efectos de su protección y regulación*

**ÁTICO (PLANTA ÁTICO)**

*Se considera ático a la planta superior de un edificio retirada respecto a la alineación de fachada del edificio un mínimo de cuatro metros (4,00 m). La azotea o terraza que se produce en el espacio de retroceso será libre y no podrá ser ocupada ni atravesada por elementos constructivos, salvo antepechos, escales privativas (libres de cierres) o barandillas. En ningún caso se permitirán pérgolas, cenadores, porches, toldos vela o similares.*

**BALCÓN**

*Cuerpo saliente, cubierto o descubierto mediante pérgola o porche, abierto en parte o en todo el perímetro que sobresale de la alineación de fachada. Se entiende perímetro cerrado cuando el paramento vertical del balcón supera los 1,20m*

**CHAFLÁN**

*Retranqueo de la alineación en el encuentro de dos calles, constituido por la base de un triángulo isósceles que se forma. La citada base o chaflán tiene cuatro metros (4 m) de longitud.*

**COEFICIENTE de EDIFICABILIDAD**

*Es el cociente entre una superficie edificable y la superficie de un terreno, finca o solar. Se expresa en metros cuadrados por metro cuadrado.*

**COEFICIENTE de EDIFICABILIDAD ESPECÍFICA**

*En ordenación según alineación a vial, es el coeficiente de edificabilidad correspondiente a la parte de la parcela incluida dentro la profundidad edificable.*

**COLADURÍA**

*Ver TENDEDERO*

**CONSERVACIÓN**

*Son obras para el mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornamento exterior e interior, es decir, abres la finalidad de las cuales es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las ya mencionadas condiciones de ornato e higiene en la edificación. Se consideran dentro este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento como reparaciones de alicatado, referido o pinturas.*

**CONSOLIDACIÓN**

*Son obras de recuperación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación con eventual sustitución parcial de estas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes resistentes. En los edificios catalogados las obras se habrán de realizar con los*

*mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originariamente, teniendo que quedar reconocibles.*

#### **CONSTRUCCIÓN** *Ver EDIFICACIÓN.*

#### **CUBIERTA**

*Elemento constructivo que protege la parte superior de las edificaciones. Tiene uso privativo o comunitario y se sitúa por encima de la última planta piso y/o planta ático. En el caso de edificios escalonados, también se considera "planta cubierta" las terrazas situadas a nivel de planta piso y diseñadas como descubiertas en el proyecto, por debajo de las cuales existen edificaciones y cumplen la función de cubierta.*

#### **CUERPO SALIENTE, VOLADO O EN VOLADIZO**

*Parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada, de carácter fijo y que es habitable y ocupable (porches, tribunas, balcones, terrazas). Puede ser abierto o cerrado.*

#### **EDIFICABILIDAD**

*Expresión numérica de la superficie edificable en un predio determinado. Puede expresarse en metros cuadrados construidos o de techo ( $m^2c$ ), o como relación o índice entre la superficie edificable y la superficie de solar ( $m^2c/m^2$ ). En este último caso se le llama también "índice de edificabilidad".*

#### **EDIFICACIÓN O CONSTRUCCIÓN**

*Conjunto arquitectónico diferenciado, definido por plantas cerradas, porches y cuerpos y elementos salientes.*

#### **EDIFICACIÓN O CONSTRUCCIÓN ABIERTA**

*Se entenderá que una parte de la edificación está abierta cuando un paramento vertical sólo esté cercado por barandillas y estas tengan una altura exterior total inferior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m). En esta medición se incluirá el antepecho de obra, el grueso del forjado y los elementos de obra colgados por su parte inferior.*

#### **EDIFICACIÓN O CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL**

*Conjunto arquitectónico diferenciado con claros exponentes de la arquitectura histórica o popular, tales como "cases de possejó", "cases vilatanes", "cases de lloc", "cases de pagès", "barraques de roter", "canaletes", "sínies", "pous", "molins", "aljubs", etc., por lo general construidas antes del año 1940 .*

#### **EDIFICACIÓN ADOSADA**

*Es la edificación que limita con medianeras, vial o espacio libre público.*

#### **EDIFICACIÓN AISLADA**

*Es la edificación con retranqueos a linderos y, en consecuencia, no está adosada.*

#### **ELEMENTO SALIENTE, VOLADO O EN VOLADIZO**

*Parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada formando un voladizo, de carácter fijo, no habitable ni ocupable.*

#### **ESPACIO EDIFICABLE**

*Porción de una parcela donde se han de ubicar las edificaciones. Este espacio quedará definido por alineaciones o retrocesos.*

#### **ESPACIO LIBRE**

*Porción no edificable de terreno, de acuerdo con la ordenación establecida por el Plan General.*

#### **ESPACIO LIBRE DE PARCELA**

*Porción de un solar no ocupado por la edificación, construcción y/o instalación sobre la rasante del terreno, generalmente no edificable, excepto en las zonas donde se autorice.*

**ESPAZIO LIBRE PÚBLICO**

Porción de suelo que por estar destinado a jardines y áreas de juego y esparcimiento, está cualificado como tal por el Plan General y es, por lo tanto, inedificable salvo las excepciones explicitadas en la correspondiente ordenanza. Las parcelas pueden tener su acceso a través del espacio libre público al que se alinean.

**ESTADO ACTUAL (FECHA DE REFERENCIA)**

Excepto indicación expresa en sentido contrario, el estado actual que sirve de referencia a las determinaciones de la Revisión del Plan General es el existente el día de su aprobación inicial (fecha de referencia).

**FACHADA**

Composición constructiva de cada una de las paredes o paramentos verticales o inclinados que delimitan un edificio, excluidas las de medianeras.

**FECHA DE REFERENCIA (ESTADO ACTUAL)**

Excepto indicación expresa en sentido contrario, la fecha de referencia que sirve a las determinaciones de la Revisión del Plan General es el día de su aprobación inicial (estado actual).

**FINCA, PREDIO**

Porción de terreno de propiedad privada o pública.

**FRENTE DE PARCELA**

Límite de una parcela con espacio libre público o vial.

**GALERÍA ACRISTALADA**

Cuerpo saliente o volado cercado en todo su perímetro exclusivamente por vidrios alojados al maderamen, sobresaliendo de la alineación de fachada.

**ÍNDICE de APROVECHAMIENTO**

Cociente de dividir un aprovechamiento, expresado en  $m^2$  construibles, entre la superficie de una o diferentes parcelas o terrenos.

**ÍNDICE DE INTENSIDAD DE USO RESIDENCIAL (I.U.R) / TURÍSTICO**

Para cada calificación o zona de ordenanza se determina un índice de intensidad de uso residencial expresado en vivienda por metro cuadrado de solar neto (1 vivienda/ $m^2$  solar), y de uso turístico de una plaza por metro cuadrado de solar neto (1plaza/ $m^2$  solar). Será el cociente resultante de dividir la superficie de cada solar/parcela por el índice fijado para cada calificación o zona de ordenanza. Representa el número máximo de viviendas o plazas turísticas que pueden desarrollarse en una parcela o solar.

**LINDEROS**

Cada una de las líneas que definen el perímetro de una propiedad, incluyendo el frente a vial o espacio libre público. El lindero de fondo es aquel que no llega hasta la calle o espacio de dominio público.

**LAVADERO**

Ver TENDEDERO

**MANZANA**

Porción de suelo urbano delimitado por espacios libres públicos o viales.

**MANZANA INCOMPLETA**

Porción de suelo urbano delimitado por espacios libres públicos o viales y por la línea de límite de suelo urbano.

**MEDIANERA**

Plano o superficie vertical que separa dos parcelas o fincas.

**OBRA NUEVA**

Son obras de construcción de nueva planta sobre solares existentes o los que suban surgir como resultado de la sustitución de edificios con arreglo a las Normas. Estas venderán limitadas por los parámetros edificatorios definidos en esta normativa y en los planos de ordenación.

**OBRA u OBRAS**

Ver TIPO DE OBRAS

**OCUPACIÓN**

Parte de la parcela que ocupa la edificación. Se expresará como relación entre la superficie de la proyección vertical (sobre el plan horizontal) de las plantas cerradas incluso sótanos y semisótanos, porches, voladizos, y la superficie de la parcela correspondiente.

**PARCELA**

Unidad catastral de suelo. En suelo urbano, es la unidad catastral de suelo al que la normativa del Plan General le otorga la posibilidad de edificar, pero le falta algún o todos los servicios urbanos.

**PARCELACIÓN**

Es la acción de alterar la división catastral de los terrenos, tanto como segregación de una finca en otras más pequeñas, como la agrupación de varias fincas por construir otra u otros mayores.

**PARCELACIÓN URBANÍSTICA**

Es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes la edificación de los cuales puede dar lugar a la constitución de un núcleo de población, o el resultado de la cual implica la aparición de alguna parcela de superficie inferior a la mínima permitida en cada área de SR. En suelo urbano, todas las parcelaciones tienen carácter de urbanísticas, por definición.

**PATIO**

Espacio no edificado situado dentro el volumen de la edificación y destinado a iluminar y/o ventilar distintas dependencias del edificio.

**PÉRGOLA**

Entramado calado de barras repartidas uniformemente o irregularmente que cubren una terraza o tierra o suelo en general. La relación entre la superficie de los huecos y la de los elementos constructivos, medidas en proyección vertical sobre un plano horizontal, tiene que ser superior a cinco(5). Los elementos sustentadores tienen que ser barras ligeras de mínima sección.

**PLANTA**

Porción de espacio que, por su altura de techo es susceptible -de acuerdo con la ordenanza- de ser destinado a cualquier uso, y que está comprendido entre un paramento de techo y una superficie transitable.

**PLANTA ÁTICO**

Se considera ático a la planta superior de un edificio retranqueada respecto a la alineación de fachada un mínimo de cuatro metros (4,00 m). La azotea o terraza que se produce en el espacio de retranqueo será neta y no podrá ser ocupada o atravesada por ningún elemento constructivo, salvo antepechos o barandillas precisos y núcleo de comunicación vertical que no sobresalga de dicha planta.

**PLANTA BAJA**

Es la planta inmediata superior a la planta semisótano o sótano más elevado. En caso de no existir ninguna planta sótano, se considera como planta baja la inferior de las construidas o proyectadas. El plano "suelo" o "pavimento" de la mencionada planta puede tener una o varias cotas de nivel. En el tipo de ordenación según alineación a vial o espacio libre público la planta baja para cada parcela es aquella cuyo pavimento se encuentra situado entre 1,00m por encima y 0,40m por debajo del punto de referencia. En el tipo de ordenación según regulación de parcela, las diferencias de cotas medidas verticalmente entre cualquier punto de la acera exterior de la planta baja -medido desde el nivel del pavimento, ya sea en zonas cerradas o en terrazas o porches- y el terreno natural será como máximo de 1,00m en terrenos sensiblemente llanos (de pendiente media inferior o igual al 10 %), y de 1,50m en los terrenos restantes.

**PLANTA PISO**

Planta o plantas sitas por encima de la planta baja.

**PLANTA CERRADA**

Parte cubierta y cerrada de la edificación, incluye los elementos constructivos fijos y de cierre.

**PORCHE o SOPORTAL**

Parte de la edificación abierta en su totalidad o en parte de su perímetro y cubierta por elementos constructivos fijos sitos a una altura inferior a seis metros sesenta centímetros (6,60m).

**PROFUNDIDAD EDIFICABLE**

En la ordenación de la edificación según alineación de espacio libre público o vial, distancia perpendicular comprendida entre las alineaciones exterior e interior de manzana que delimitan el espacio edificable.

**PUNTO DE REFERENCIA**

En la ordenación según alineación a vial, es el punto de la rasante de acera de cada parcela o tramo de parcela determinado por las presentes Normas a partir del cual se sitúa la planta baja y se mide la posición vertical del edificio respecto del vial o espacio libre público. El punto de referencia es la cota del punto medio de la anchura de la fachada, tomada en tramos no superiores a 10,00 m de largo.

**RASANTE**

Línea que define la altimetría del perfil longitudinal o transversal del pavimento de un vial o espacio libre público.

**RASANTE DE CALZADA**

Rasante a lo largo del eje vial.

**RASANTE DE ACERA**

Rasante definida por la intersección de alineación oficial y por el pavimento de la acera o por la proyección de la acera superior del bordillo sobre el mencionado plan, incrementada en un dos por ciento de la anchura de la acera en caso de no estar pavimentada, o por el pavimento de la calzada en caso de no existir acera.

**RECONSTRUCCIÓN**

Son obras la finalidad de las cuales es levantar una construcción de nueva planta sobre un solar o espacio no construido que reproduzca el edificio o construcción que lo precedió en la ocupación del mencionado solar o espacio. Las obras de reconstrucción, al estar vinculadas a las condiciones de un edificio preexistente, se han de ajustar a aquellas, al menos en cuanto a los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron su protección. En la reconstrucción se eliminarán los añadidos que desvirtúen la tipología edificatoria, según las definiciones contenidas en las presentes normas.

**REESTRUCTURACIÓN**

Son obras de adecuación o transformación del espacio interior y exterior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales. Sólo se podrá afectar la fachada en aquellos casos en los cuales las nuevas aperturas sigan los ritmos compositivos de la tipología de huecos del lienzo de fachada. El caso extremo de la obra de reestructuración será el vaciado del edificio, entendiendo por tal la demolición interior generalizada con el mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remados.

**REGULACIÓN DE PARCELA (tipo de ordenación)**

Es el tipo de ordenación en el cual el volumen edificable de la parcela queda definido por la regulación del retranqueo, la ocupación, la altura y el índice o coeficiente de edificabilidad.

**REHABILITACIÓN**

Son obras de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio (estructura portante) y los aspectos fundamentales (no de forma mimética) de la tipología, incluyendo:

- a) La adecuación estructural y constructiva del edificio encaminada a garantizar la estabilidad y seguridad, y la estanqueidad y el aislamiento de la envolvente del mismo;
- b) la adecuación de las condiciones de habitabilidad a la normativa vigente; y
- c) la adecuación funcional al uso a que se destine y, en particular, la mejora o implantación de instalaciones que exija la normativa específica.

**RESTAURACIÓN**

Son obras la finalidad de las cuales es la de reponer o volver al edificio o una parte de él sus características originales, científicamente conocidas tanto en sus estructuras, como en sus elementos, acabados y decoraciones, de tal modo que el proceso sea reconocible.

**RETRANQUEO**

Distancia de separación comprendida entre una alineación o una medianera o un cuerpo de edificación. Estas separaciones se medirán perpendicularmente a la alineación oficial y a la medianera, y se tienen que medir desde el punto más saliente del mencionado cuerpo de edificación, incluidos los elementos volados.

**RETRANQUEO A ALINEACIÓN OFICIAL**

Separación comprendida entre la alineación oficial y una edificación.

**RETRANQUEO A MEDIANERÍA**

Separación comprendida entre una medianera y una edificación.

**SEMISOTANO**

Planta que sobresale menos de un metro (1,00 m) de la cota del terreno natural, medido en cualquier punto de su contorno, entre el terreno y la cara superior del pavimento de la planta inmediata superior; o un metro y cincuenta centímetros (1,50m), en caso de terrenos sensiblemente inclinados (de pendiente media superior al 10%). También se considera semisótano la mencionada planta aunque en una longitud máxima de seis metros (6 m) de su perímetro, sobresalga más de un metro (1 m) del terreno, y en esta longitud se sitúe el acceso o accesos desde el exterior al semisótano, con las condiciones de edificación que fija la ordenanza correspondiente.

**SÓTANO**

Planta cuyos paramentos verticales de cierre quedan totalmente por debajo del terreno. También se considera sótano a la mencionada planta aunque en una longitud máxima de seis metros (6 m) de su perímetro, sobresalga más de un metro (1 m) del terreno, y en esta longitud se sitúe el acceso o accesos desde el exterior al sótano, con las condiciones de edificación que fija la ordenanza correspondiente.

**SUPERFICIE CONSTRUIDA O EDIFICADA**

Superficie en proyección horizontal, incluidos cerramientos, de las plantas de edificación cerradas y porches, computada en la forma determinada en las Normas Urbanísticas. Se suele utilizar también como sinónimo de "superficie edificable" y de "edificabilidad".

**SUPERFICIE DE SOLAR O PARCELA**

Es la superficie de la proyección vertical del solar o parcela, medida sobre un plano horizontal.

**SUPERFICIE EDIFICABLE**

Superficie en proyección horizontal, incluidos cerramientos, de las plantas de edificación cerradas y porches, computada en la forma determinada en las Normas Urbanísticas, que el Plan General permite construir en un terreno. Se suele utilizar también como sinónimo de "superficie construida" y de "edificabilidad".

**SUPERFICIE ÚTIL**

*Es el resultado de sustraer a la superficie construida la superficie horizontal de los elementos verticales fijos de construcción: pilares, conducciones verticales, tabiques, cierres, antepechos, etc.*

**TECHO CONSTRUIDO O CONSTRUIBLE**

*Ver SUPERFICIE EDIFICADA O EDIFICABLE.*

**TENDEDERO**

*Espacio cubierto y ventilado destinado a tender y/o lavar ropa. Su interior no es visible desde el exterior, y debe tener una ventilación con una superficie no inferior al 50% de su superficie útil.*

**TERRAZA**

*Parte de la edificación descubierta (o cubierta por simples voladizos de menos de cincuenta centímetros de vuelo) o, asimismo, cubierta por elementos fijos sitos a una altura igual o superior a seis metros sesenta centímetros (6,60 m).*

**TERRENO PLANO / INCLINADO**

*Se entenderá que un terreno natural es plano cuando la línea recta imaginaria que une los dos puntos de máxima pendiente, situados en la proyección del perímetro del edificio, tenga una pendiente inferior al 10% respecto a un plano horizontal. En el resto de casos se entenderá que el terreno es inclinado.*

**TERRENO NATURAL**

*Configuración del terreno en el momento de la fecha de referencia de la presente Revisión del Plan General.*

**TIPO DE OBRAS**

*Las obras a realizar en cualquier inmueble se clasifican en los siguientes tipos: Restauración, Conservación, Consolidación, Rehabilitación, Reestructuración, Reestructuración, Reconstrucción, Ampliación, Obra nueva; Según las definiciones establecidas en este Anexo en las Normas Urbanísticas.*

**TIPO DE ORDENACIÓN**

*Cada uno de los sistemas de definición de la tipología edificatoria de una zona o sector. Hay tres tipos posibles: ordenación por alineación de vial o espacio libre público, ordenación según regulación de parcela y ordenación por volumetría específica.*

**TRADICIONAL**

*Ver EDIFICIO O CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL.*

**USO**

*Es la actividad humana que necesita un apoyo territorial o del suelo, directo o indirecto, mediante la construcción previa o no de construcciones.*

**VIAL**

*Espacio de dominio público inedificable destinado a la circulación y/o aparcamiento de vehículos y peatones.*

**VISTA RECTA (LUZ RECTA)**

*Concepto empleado en el artículo 582 del Código Civil para expresar la dirección o proyección perpendicular al plano de una ventana o hueco de iluminación.*

**VIVIENDA PROTEGIDA**

*Vivienda acogida a algún régimen legal de protección pública. Las viviendas protegidas pueden ser de dos tipos según su destino y gestión: Vivienda destinada a la venta (HP), o Vivienda destinada exclusivamente al alquiler y de carácter rotatorio (HP-A).*

**VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN**

*Es el resultado de multiplicar la superficie edificada por la altura máxima del edificio o de cada planta, incluyendo el grosor de los forjados, expresado en metros cúbicos. Cuando no se*

especifique inequívocamente o cuando un Plan contenga exclusivamente la determinación de altura máxima en número de plantas, el volumen de edificación será el resultado de multiplicar el número de plantas por tres coma dos metros (3,20 m).

#### VOLUMETRÍA ESPECÍFICA (tipo de ordenación)

Es el tipo de ordenación en el cual la forma y posición de las edificaciones viene determinada por el propio planeamiento con una configuración de volúmenes específica. El planeamiento puede definir una configuración estricta (es decir, cuando la forma y posición de la edificación son fijos) o flexible de las edificaciones.

#### ZONA

Cada una de las partes o áreas en que el Plan General divide el suelo urbano a los efectos de su ordenación, asignándoles una ordenanza de edificación específica.

**ANEXO II: MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO**

La **Matriz de Ordenación del Suelo Rústico** no es sino un cuadro-resumen de compatibilización de usos en suelo rústico en relación a la definición de los usos o actividades del PTI. La regulación del suelo rústico de la Revisión del PGOU de Eivissa implica la siguiente adaptación de la Matriz de las Directrices de Ordenación Territorial (anexo I) modificada por el artículo 2º del Decreto 1/2016:

Matriz de Ordenación del Suelo Rústico (municipio de Eivissa)												
Área de suelo Rústico	Sector Primario				Sector Secundario	Equipamientos	Otros					
	Actividades complementarias	Resto de actividades complementarias	Transformación y venta de productos propios de explotación agraria	Actividades intensivas			Industria transformación agraria	Industria general	Sin construcción	Resto de equipamientos	Actividades extractivas	Vivienda unifamiliar aislada
SRP	AANP	2	3	3	2-3	3	3	3	3	3	3	2
	ANEI y EI	1	2	2	2	2-3	3	3	3	3(*)	2-3	3(**)
	APT	4	4	4	4	4	3	4	3	3	4	3
	APR	4	4	4	4	4	3	4	3	4	2-3	4
	SRC	AT	1	1	2	2	2	3	2	2	2-3	2

## Regulación de los usos:

- 1.- Admitido sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específicamente
- 2.- Condicionado (según definición del artículo 19.2 de la Ley del suelo rústico). Los usos condicionados deberán reunir características que aseguren su compatibilidad con los usos permitidos y con el mantenimiento de las cualidades que se pretenden proteger en el área. Los condicionamientos que deben cumplir están definidos en estas Normas Urbanísticas. Complementariamente, pueden estar condicionadas:
  - a) directamente por el PTI (Norma 9), o
  - b) en cada caso, en relación con su impacto territorial, con las limitaciones que se establezcan en su Declaración de Interés General en virtud de lo dispuesto en la Ley de suelo Rústico, y en el Informe preceptivo y vinculante de la CIOTUPHA.
- 2-3.- Prohibido(según definición del artículo 19.3 de la Ley del suelo rústico), salvo las excepciones establecidas en el PTI.
- 3.- Prohibido (según definición del artículo 19.3 de la Ley del suelo rústico).
 

(\*): Prohibido, con la excepción de la cantera d'en Canyes y de acuerdo con las condiciones de su autorización

(\*\*): Prohibido, salvo en edificios de viviendas ya existentes en SRP-EI construidos al amparo de la normativa anterior.

4.- Según la categoría subyacente del suelo donde se hallen.

Las definiciones de las actividades del cuadro anterior vienen establecidas en las Normas 7 y 8 del PTI.

La regulación establecida por la Matriz anterior es complementaria de la del PTI y las Normas Urbanísticas de la Revisión del PGOU.

### **ANEXO III: CUADROS RESUMEN DE CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

<b>CONDICIONES EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO</b>							
Parámetros reguladores			Rústico Protegido (SRP)				Rústico Común (SRC)
Parcelación	Alto nivel de Protección (AANP)		Especial Interés (ANEI y EI)	Protección Territorial (APT)	Prevención de Riesgos (APR)	Transición (AT)	
	Superficie	m <sup>2</sup>	---	---	(*)	(*)	15.000
Forma, posición y parcela	Frente	m	200	100	(*)	(*)	50
	Superficie mínima parcela	m <sup>2</sup>	---	---	(*)	(*)	15.000
	Altura reguladora	pl	---	2 (**)	(*)	(*)	2 (**)
		m	---	6,00 (**)	(*)	(*)	6,00 (**)
	Altura total	m	---	---	(*)	(*)	---
	Ocupación	%	---	0,5	(*)	(*)	1,00
	Separación a linderos	m	---	10,00	(*)	(*)	10,00
	Volumen máximo por edificio	m <sup>3</sup>	---	1.500	(*)	(*)	1.500
	Tipología edificatoria		---	Aislada	(*)	(*)	Aislada
	Edificabilidad máxima	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	---	0,005	(*)	(*)	0,010
Aprovechamiento	Usos caraterístico		Medio-ambiental	Medio-ambiental	(*)	(*)	Agrario

#### NOTAS:

(\*) Igual regulación que el área de suelo rústico donde se ubica, sin perjuicio de lo que determine específicamente la Matriz de Suelo Rústico

(\*\*) Dentro de la Unidad Paisajística B del PTI, la altura máxima será de 1 planta y 3,00m, con altura máxima total de 4,00m.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN EN SUELO URBANO														
PARÁMETROS REGULADORES			ZONAS DE ORDENANZA LUCRATIVA											
			ENSANCHE		EDIFICACIÓN ABIERTA			UNIFAMILIAR		TURÍSTICA	INDUSTRIA	EQUIPAMIENTOS	ESPACIOS LIBRES	INFRAESTRUCTURAS
			EX-5	EX-4	EO-4	EO-3	EO-2	UF	UF-A	T	IN	E-	EL	I-
Parcelación	Sup. Min.	m <sup>2</sup>	300	300	400	300	300	500	200	5.000	1.000	300	-	300
	Frente min.	m	12,00	12,00	14,00	14,00	14,00	15,00	10,00	40,00	12,00	10,00	-	6,00
Forma y posición	Profundidad edificable	m	12,00	12,00	-	-	-	-	-	-	-	(i)	-	-
	Altura reguladora	pl	5+A	4+A	4	3	2	2	2	4	2	(i)	1	2
	Altura reguladora	m	16,00 + 3,00	13,00 + 3,00	13,00	10,00	7,00	6,00	6,00	15,00	10,00	(i)	4,00	-
	Altura total	m	-	-	-	-	-	-	-	-	12,00	(i)	-	-
	Altura de planta baja	m	3,00 - 4,00	3,00 - 4,00	3,00 - 4,00	3,00 - 4,00	3,00 - 4,00	-	-	> 4,00	-	(i)	-	-
	Ocupación	%	100,00	-	50,00	40,00	30,00	40,00	40,00	40,00	50,00	100,00	5,00	80,00
	Separación a fachada	m	0,00	0,00	1/2 H > 3,00	3,00	3,00	3,00	3,00 (*)	1/2 H > 5,00	6,00	(i)	-	3,00
	Separación a linderos	m	0,00	0,00	1/2 H > 3,00	3,00	3,00	3,00 (*)	3,00 (*)	1/2 H > 5,00	3,00 (*)	(i)	-	3,00 (*)
	Separación entre edificios	m	0,00	0,00	H > 6,00	H > 6,00	H > 6,00	H > 6,00	H > 6,00 (*)	H > 10,00	6,00	(i)	-	3,00
	Vuelo máx. sobre dominio público	m	0,8 (*)	-	-	-	-	0,00	0,40 (*)	-	-	(i)	-	-
Aprovechamiento	Tipología edificatoria		Alineación de vial (*)		Aislada			Aislada o adosada	Aislada o adosada	Aislada	Aislada o adosada	Libre	Libre	Aislada
	Edificabilidad máxima	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-	-	1,20 (*)	0,90 (*)	0,60 (*)	0,50	0,50	0,80 (*)	1,00	(i)	0,05	0,80
	Intensidad de uso	m <sup>2</sup> /viv	25 (*)	32 (*)	100	130	150	500 (*)	200 (*)	-	-	-	-	-
	Intensidad de uso	m <sup>2</sup> /pl	-	-	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-
	Uso característico		Vivienda plurifamiliar		Vivienda plurifamiliar			Vivienda unifamiliar		Turístico	Industrial - Servicios	Equipamientos	Espacios Libres	Infraestructuras

Notas:

(\*) Ver condiciones en su Zona de ordenanza correspondiente

**ANEXO IV: NORMAS DE URBANIZACIÓN**

---

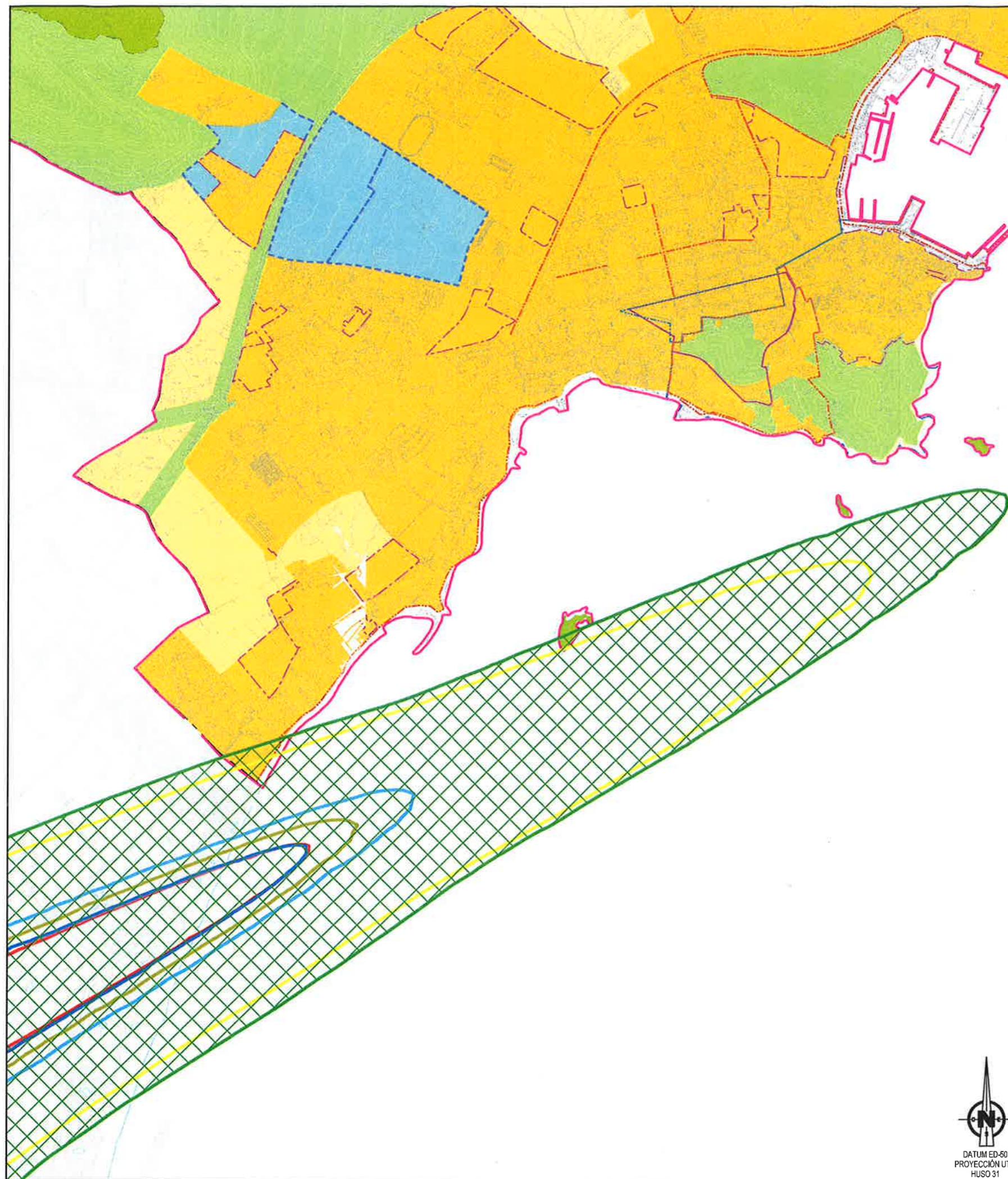
Este documento se tramita como anexo y documento propio.  
(Ver Normas de Urbanización)

---

**ANEXO V: PLANOS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

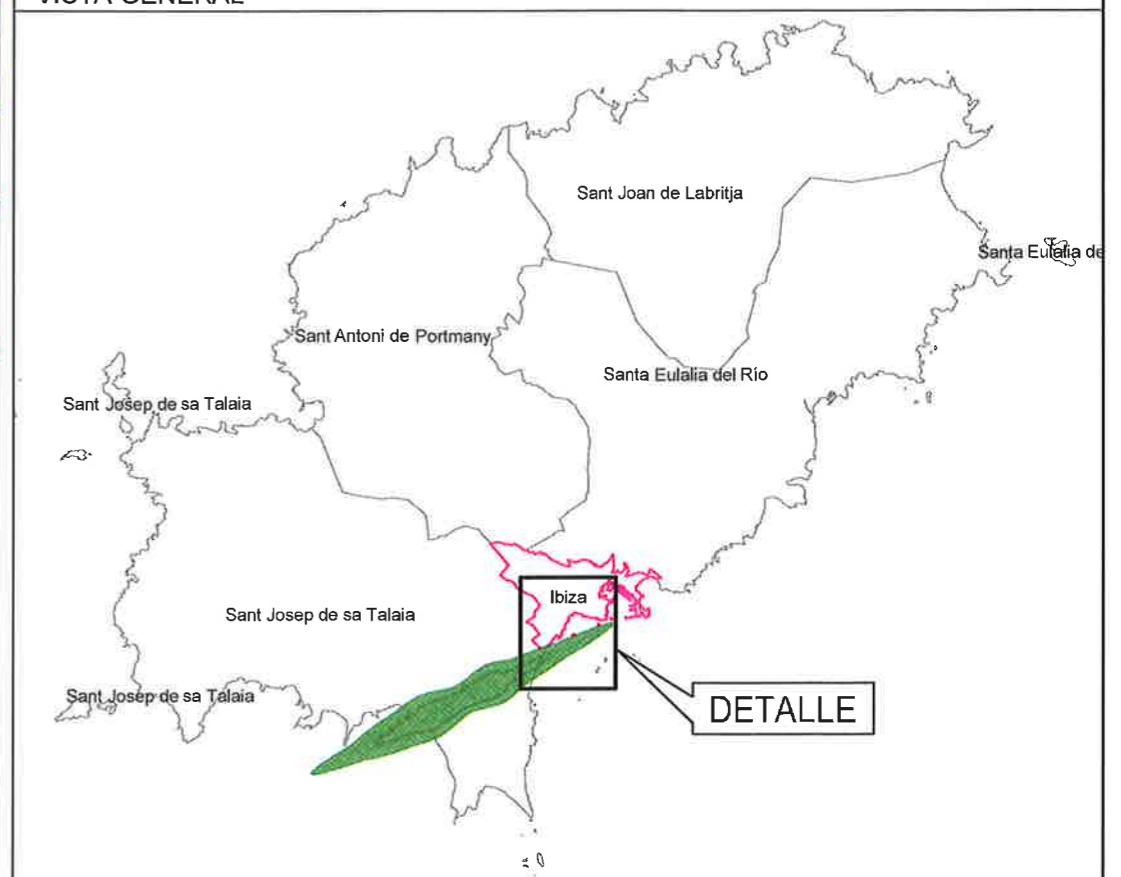
---

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615516210554566700 - Comprobar autenticidad en:  
<https://seu.conSELLdeivissa.es>



## VISTA GENERAL

E 1:300.000



## LEYENDA DE PLANEAMIENTO

— — — LÍMIT TERME MUNICIPAL	— — — ÀMBITS SOTMESOS A RE-ORDENACIÓ URBANA MITJANÇANT UNITATS D'ACTUACIÓ
— — — LÍMIT SÒL URBÀ	— — — ÀMBITS SOTMESOS A RE-ORDENACIÓ URBANA MITJANÇANT PLANS ESPECIAIS
— — — ÀMBIT SECTOR EN SOL URBANIZABLE	— — — ÀMBITS SOTMESOS A RE-ORDENACIÓ URBANA MITJANÇANT PLANS PARCIALS
— — — CONJUNT HISTÒRIC DECLARAT PER D 307/1969	— — — B.I.C DECLARAT PER RD 1374/1987
— — — AMPLIACIÓ CONJUNT HISTÒRIC SEGONS PGOU 1987	— — — SÒL URBÀ
— — — B.I.C DECLARAT PER RD 1374/1987	— — — SÒL RÚSTIC PROTEGIT
— — — SÒL URBANIZABLE	— — — SÒL RÚSTIC COMÚ
— — — SÒL URBÀ	— — — SÒL RÚSTIC COMÚ

## LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

	ENVOLVENTE DE AFECCIONES ACÚSTICAS
PLAN DIRECTOR CALIDAD ACÚSTICA ACTUAL	
	Leq día = 60 dB (A)
	Leq tarde = 60 dB (A)
	Leq noche = 50 dB (A)
PLAN DIRECTOR AFECCIÓN ACÚSTICA HORIZONTE 3	
	Leq día = 60 dB (A)
	Leq tarde = 60 dB (A)
	Leq noche = 50 dB (A)
LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES	
	ÁMBITO DE ESTUDIO. TÉRMINO MUNICIPAL DE IBIZA



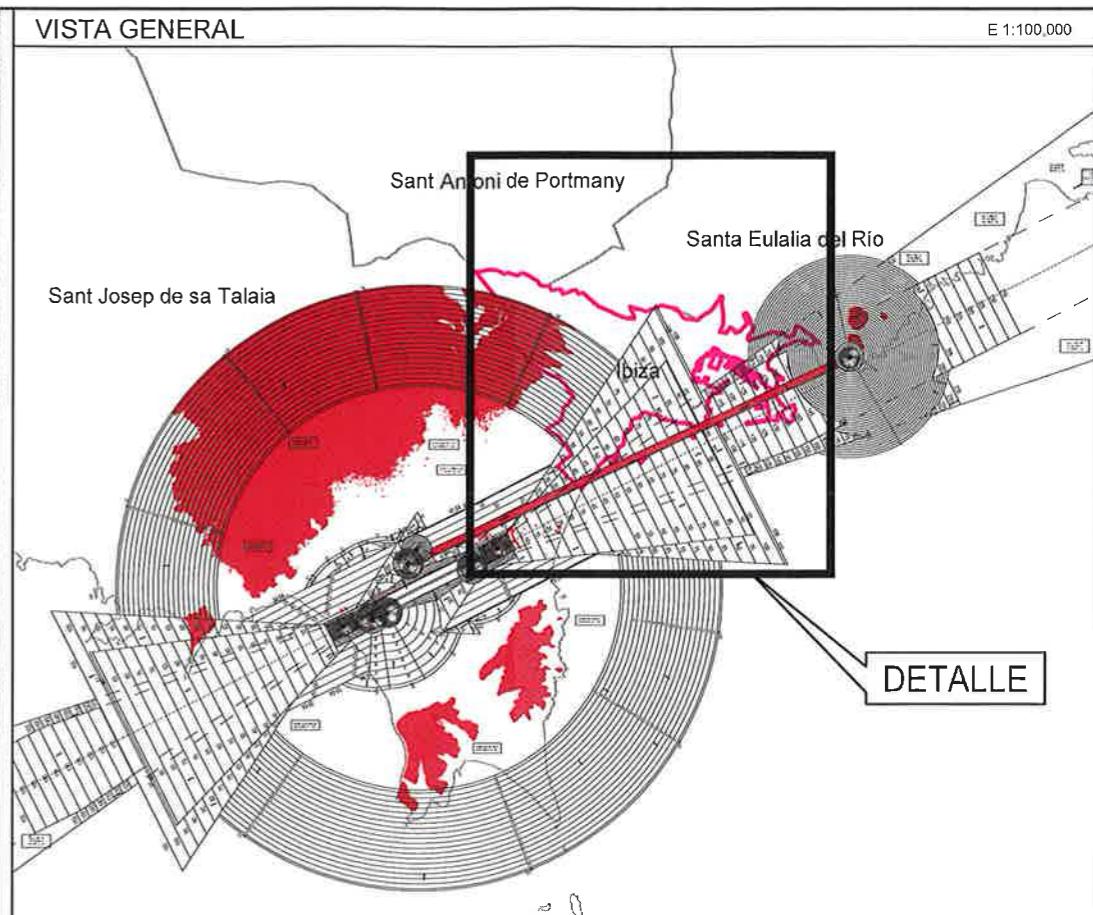
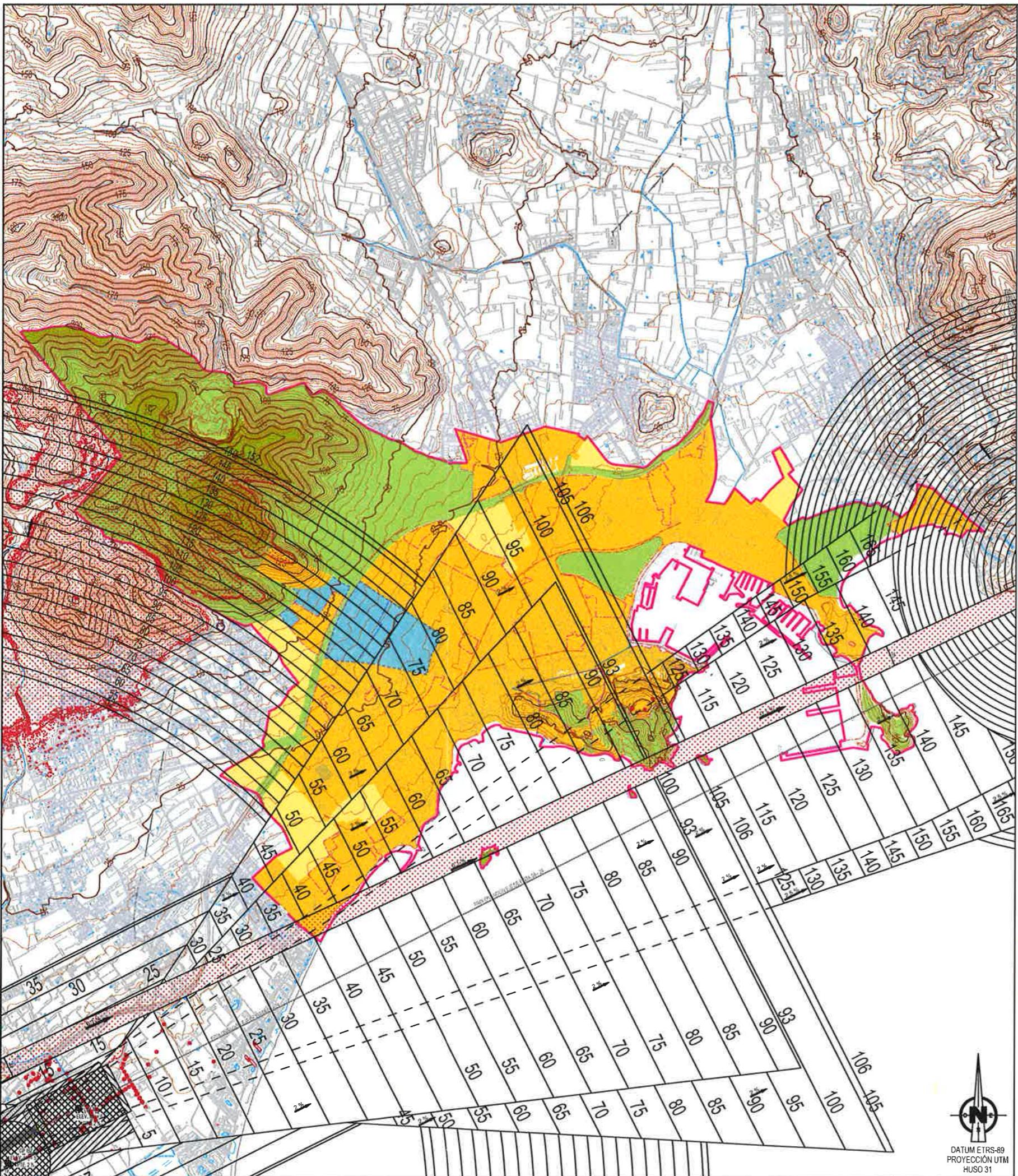
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

## AEROPUERTO DE IBIZA

## AFECCIONES ACÚSTICAS

PLAN DIRECTOR  
CALIDAD ACÚSTICA ACTUAL Y  
AFECCIÓN ACÚSTICA HORIZONTE 3

ESCALA	FECHA	REF.	PLANO
1:16.000	JULIO 2015		1



## **LEYENDA DE PLANEAMIENTO**

- The legend consists of two columns of five items each, each with a colored line segment followed by a text label. The colors are black, purple, blue, red, and dark blue.

— — — LÍMIT TERME MUNICIPAL	— — — ÀMBITS SOTMESOS A RE-ORDENACIÓ URBANA MITJANÇANT UNITATS D'ACTUACIÓ
- - - LÍMIT SÒL URBÀ	- - - ÀMBITS SOTMESOS A RE-ORDENACIÓ URBANA MITJANÇANT PLANS ESPECIALS
- - - - ÀMBIT SECTOR EN SOL URBANITZABLE	- - - - ÀMBITS SOTMESOS A RE-ORDENACIÓ URBANA MITJANÇANT PLANS PARCIALS
— CONJUNT HISTòRIC DECLARAT PER D 307/1969	
— — — AMPLIACIó CONJUNT HISTòRIC SEGONS PGOU 1987	
— — — B.I.C DECLARAT PER RD 1374/1987	

#### LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
  - VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
  - ZONA DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
  - LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
  - CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
  - ÁMBITO DE ESTUDIO. TÉRMINO MUNICIPAL DE IBIZA



NO  
SIA MINISTERIO  
DE FOMENTO

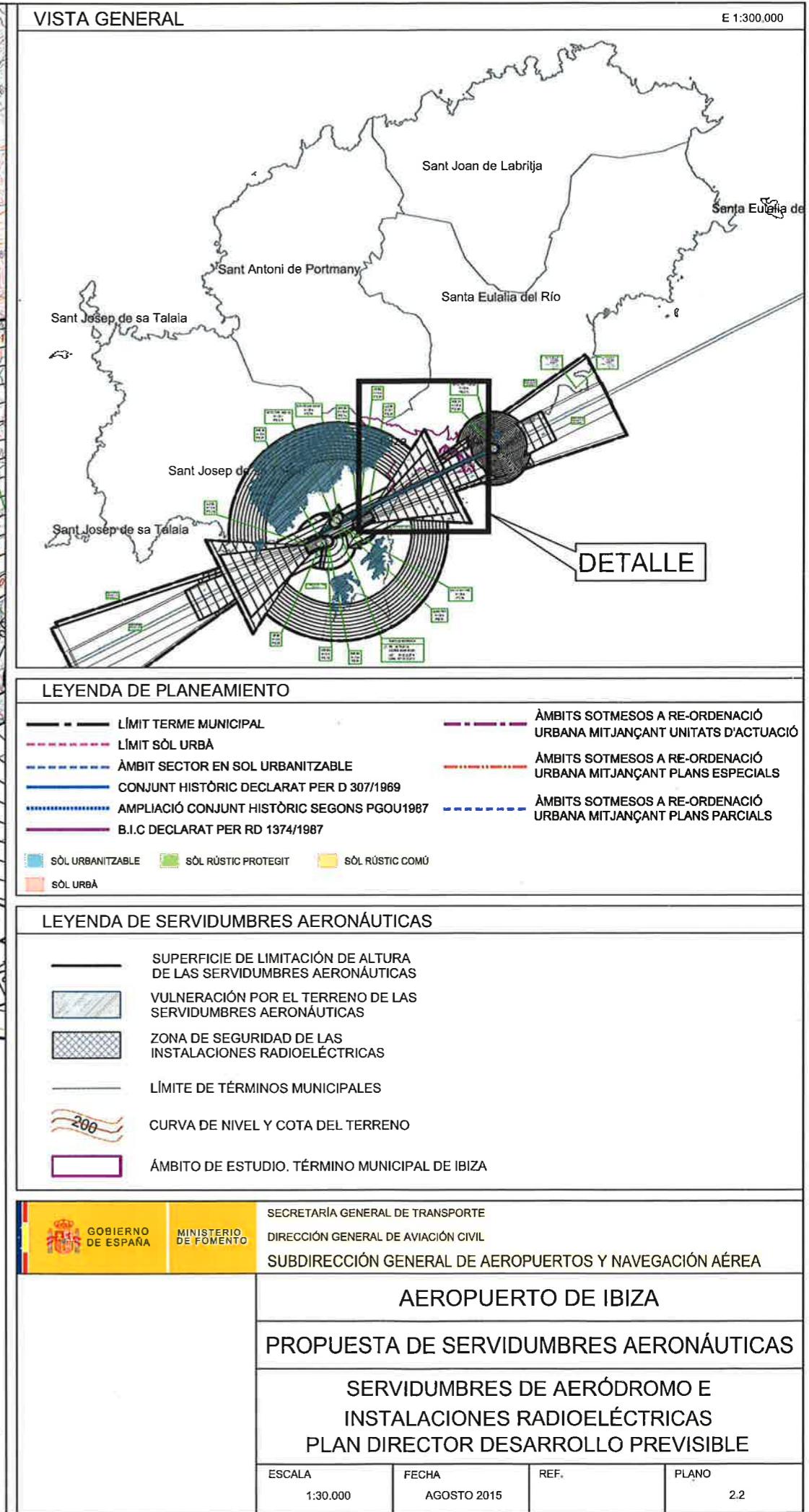
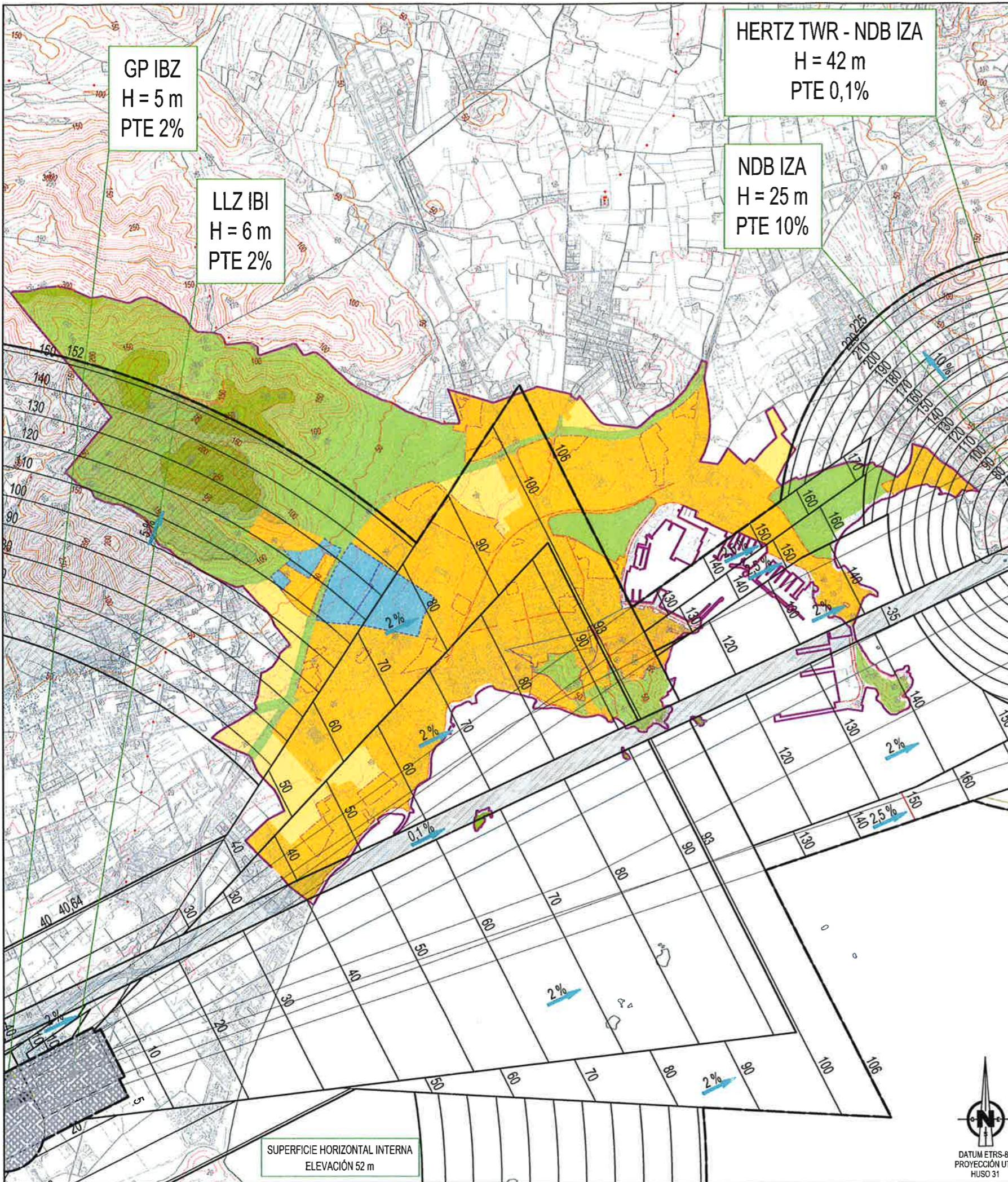
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

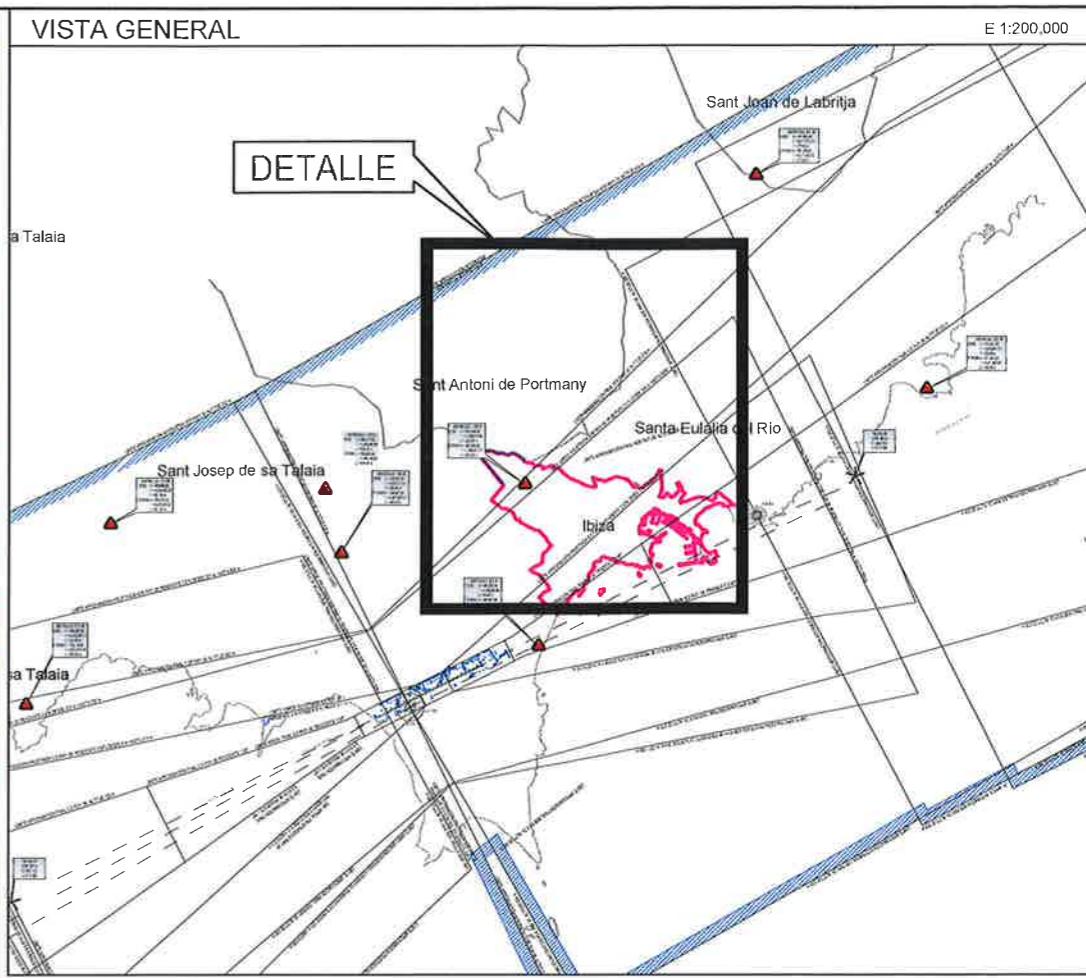
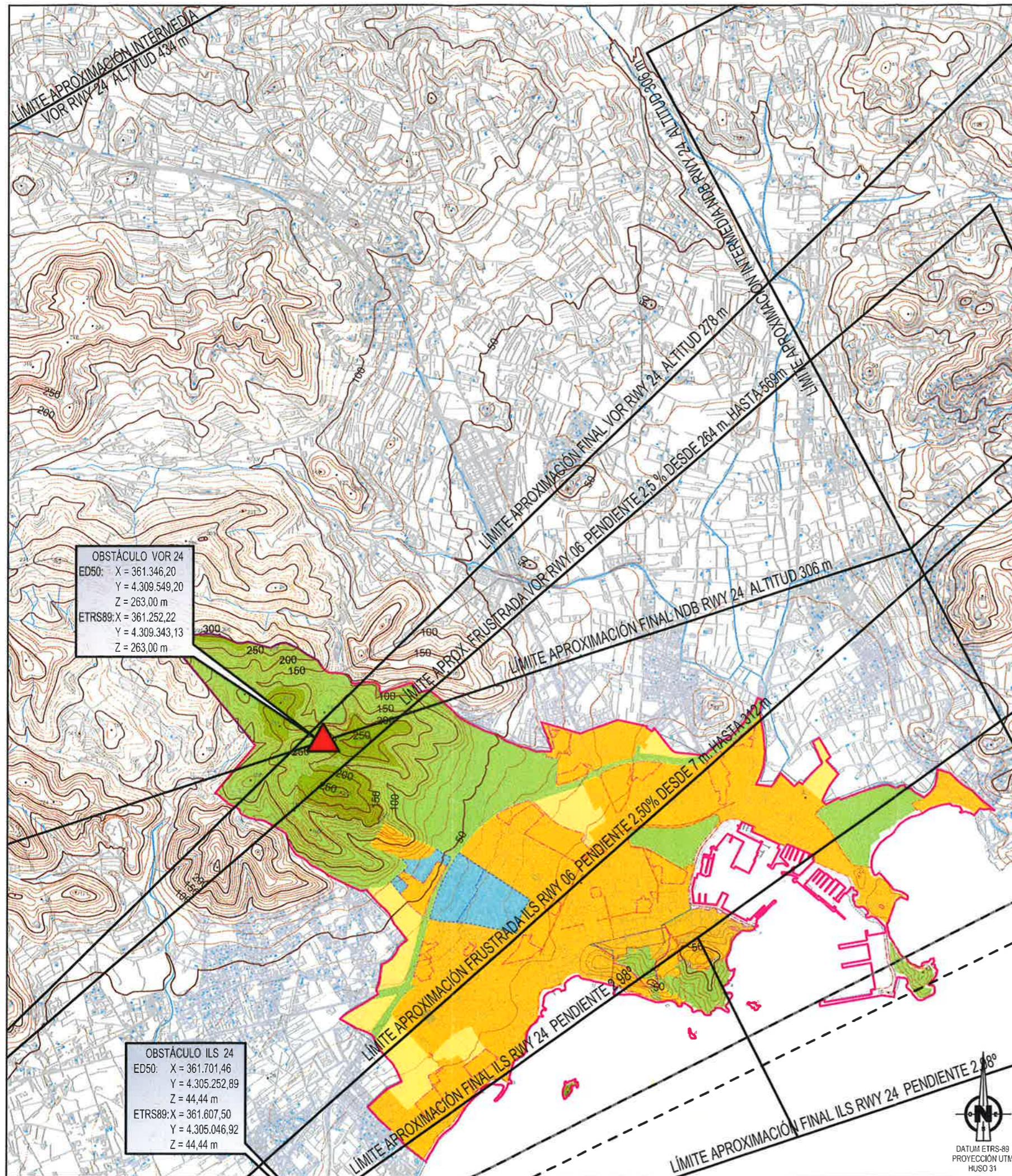
AEROPUERTO DE IBIZA

## SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E  
INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS  
REAL DECRETO 732/2015

ESCALA	FECHA	REF.	PLANO
1:30.000	AGOSTO 2015		2.1





<b>LEYENDA DE PLANEAMIENTO</b>		
— LÍMIT TERME MUNICIPAL	— ÁMBITS SOTMESOS A RE-ORDENACIÓ URBANA MITJANÇANT UNITATS D'ACTUACIÓ	
- - - LÍMIT SÒL URBÀ	— ÁMBITS SOTMESOS A RE-ORDENACIÓ URBANA MITJANÇANT PLANS ESPECIALS	
- - - - AMPLIACIÓ CONJUNT HISTÒRIC SEGONS PGOU1987	— ÁMBITS SOTMESOS A RE-ORDENACIÓ URBANA MITJANÇANT PLANS PARCIALS	
— B.I.C DECLARAT PER RD 1374/1987		
 SÒL URBANITZABLE	 SÒL RÚSTIC PROTEGIT	 SÒL RÚSTIC COMÚ
 SÒL URBÀ		
<b>LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS</b>		
— COTA DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES		
■ ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE AERONAVES		
— LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES		
— CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO		
■ ÁMBITO DE ESTUDIO. TÉRMINO MUNICIPAL DE IBIZA		
 GOBIERNO DE ESPAÑA	 MINISTERIO DE FOMENTO	
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE		
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL		
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA		
<b>AEROPUERTO DE IBIZA</b>		
<b>SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS</b>		
<b>SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES REAL DECRETO 732/2015</b>		
ESCALA	FECHA	
1:35.000	AGOSTO 2015	
REF.	PLANO	
	2.3	

**ANEXO VI: PLANOS DE DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y  
DE LOS PEPRI**

---

(Ver plano nº O-10 *Ámbitos patrimonio*, de la documentación gráfica)

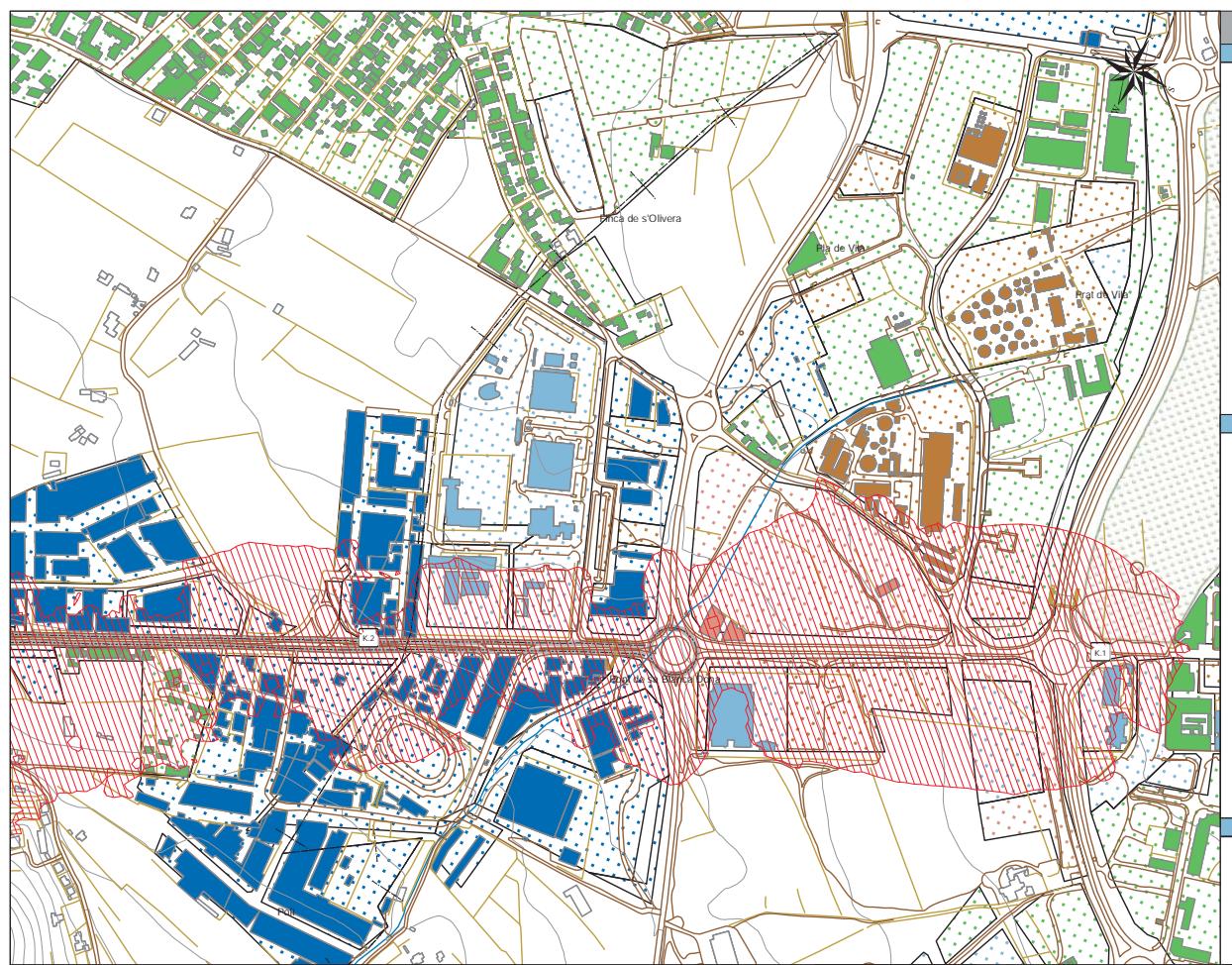
---

**ANEXO VII: PLANOS PDS CARRETERAS - ÁREAS ACÚSTICAS**

---

## DESCRIPCIÓN PLANO

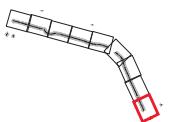
Mapa de Servidumbre Acústica  
U.M.E C-731



## LEYENDA DE OBJETOS

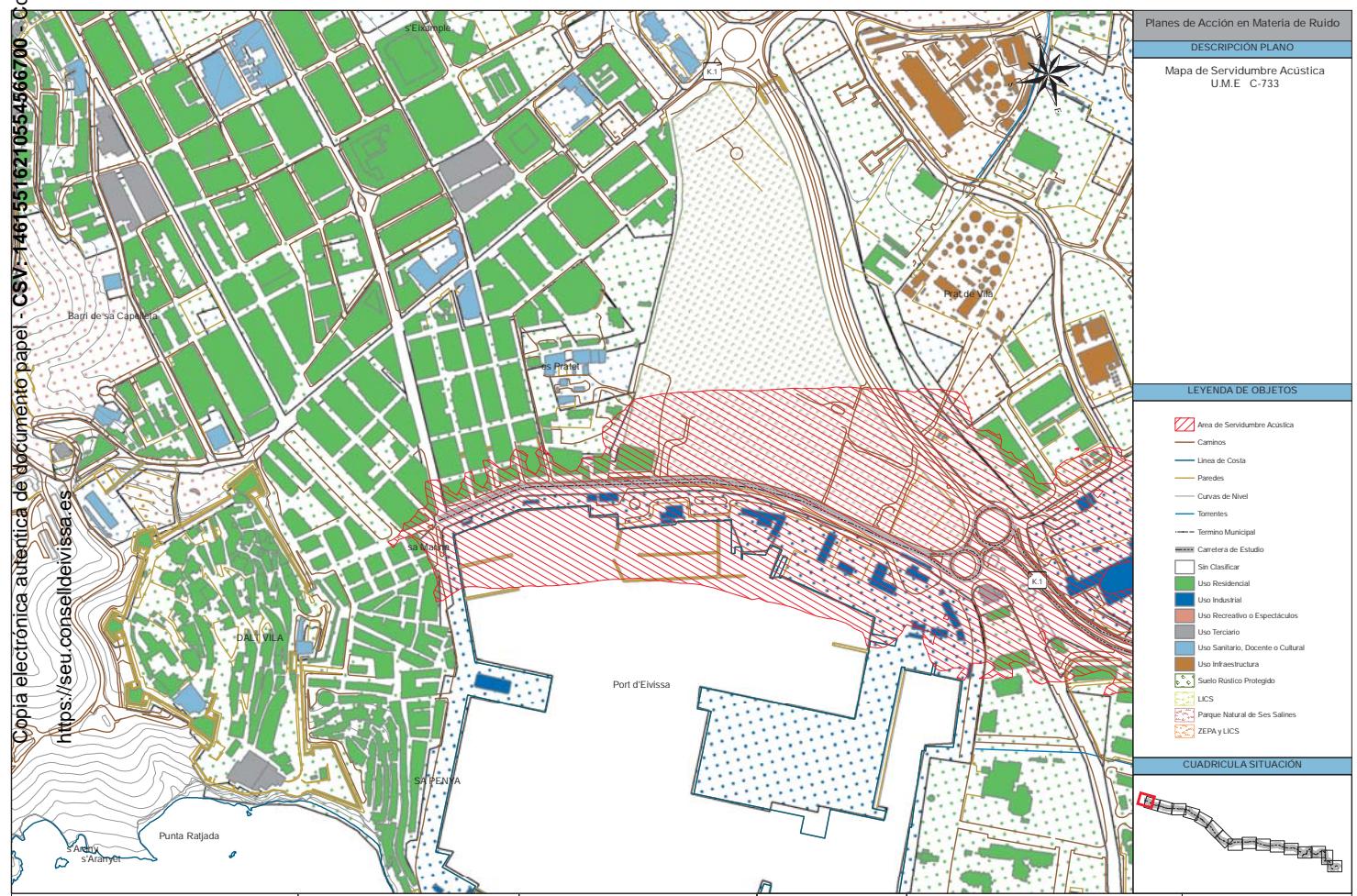
- Área de Servidumbre Acústica
- Caminos
- Línea de Costa
- Paredes
- Curvas de Nivel
- Torrentes
- Termino Municipal
- Caretera de Estudio
- Sin Clasificar
- Uso Residencial
- Uso Industrial
- Uso Recreativo o Espectáculos
- Uso Terciario
- Uso Sanitario, Docente o Cultural
- Uso Infraestructura
- Suelo Rústico Protegido
- LICS
- ZEPa y LICS

## CUADRÍCULA SITUACIÓN



## DESCRIPCIÓN PLANO

Mapa de Servidumbre Acústica  
U.M.E C-733



## DESCRIPCIÓN PLANO

Mapa de Servidumbre Acústica  
U.M.E E-10

## LEYENDA DE OBJETOS

Área de Servidumbre Acústica

Caminos

Línea de Costa

Paredes

Curvas de Nivel

Torremes

Termo Municipal

Carretera de Estudio

Sin Clasificar

Usa Residencial

Usa Industrial

Usa Recreativo o Espectáculos

Usa Terciario

Usa Sanitario, Docente o Cultural

Usa Infraestructura

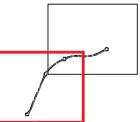
Suelo Rústico Protegido

UICS

Parque Natural de Ses Salines

ZEPA y LICS

## CUADRÍCULA SITUACIÓN

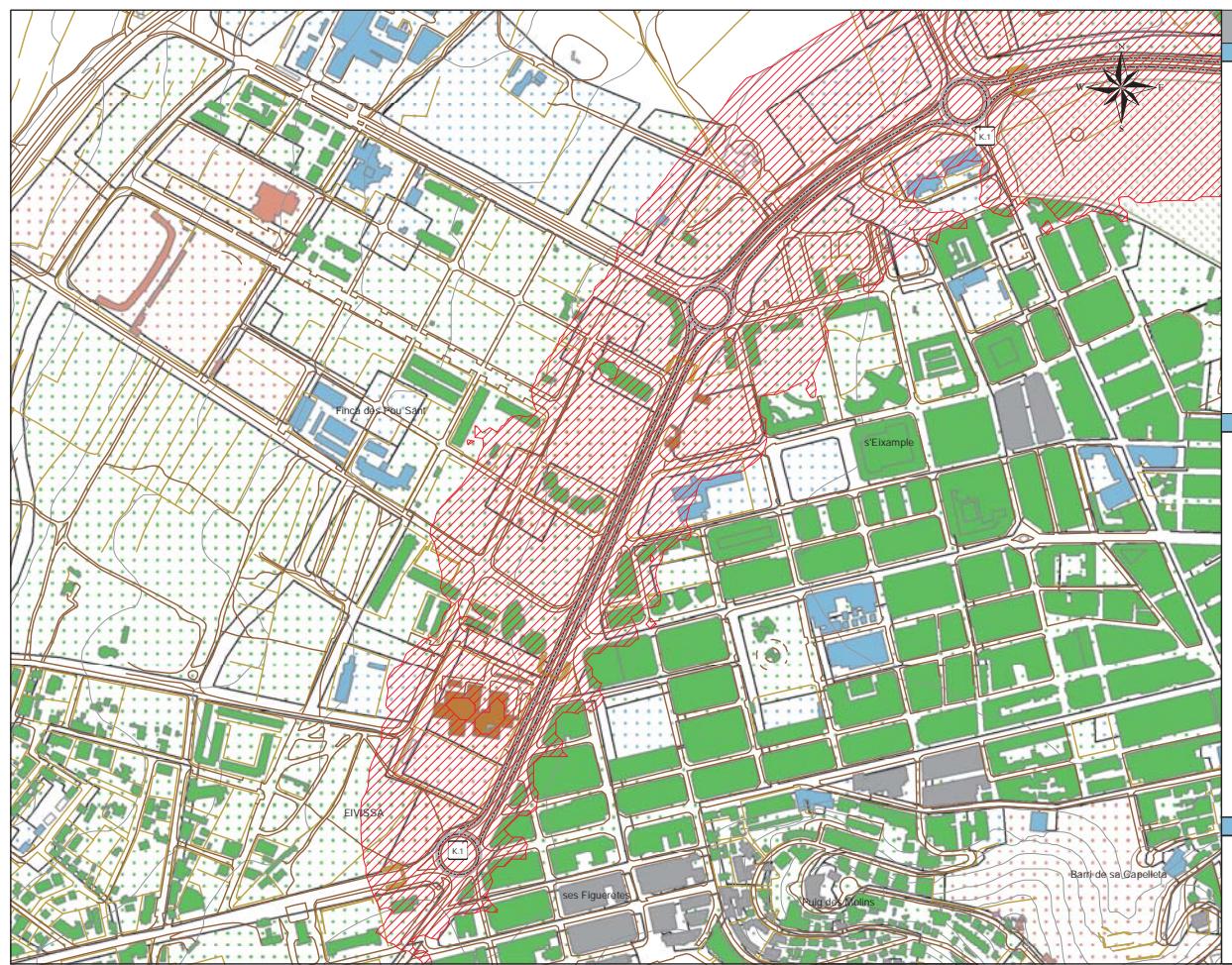


FECHA: SEPTIEMBRE 2011

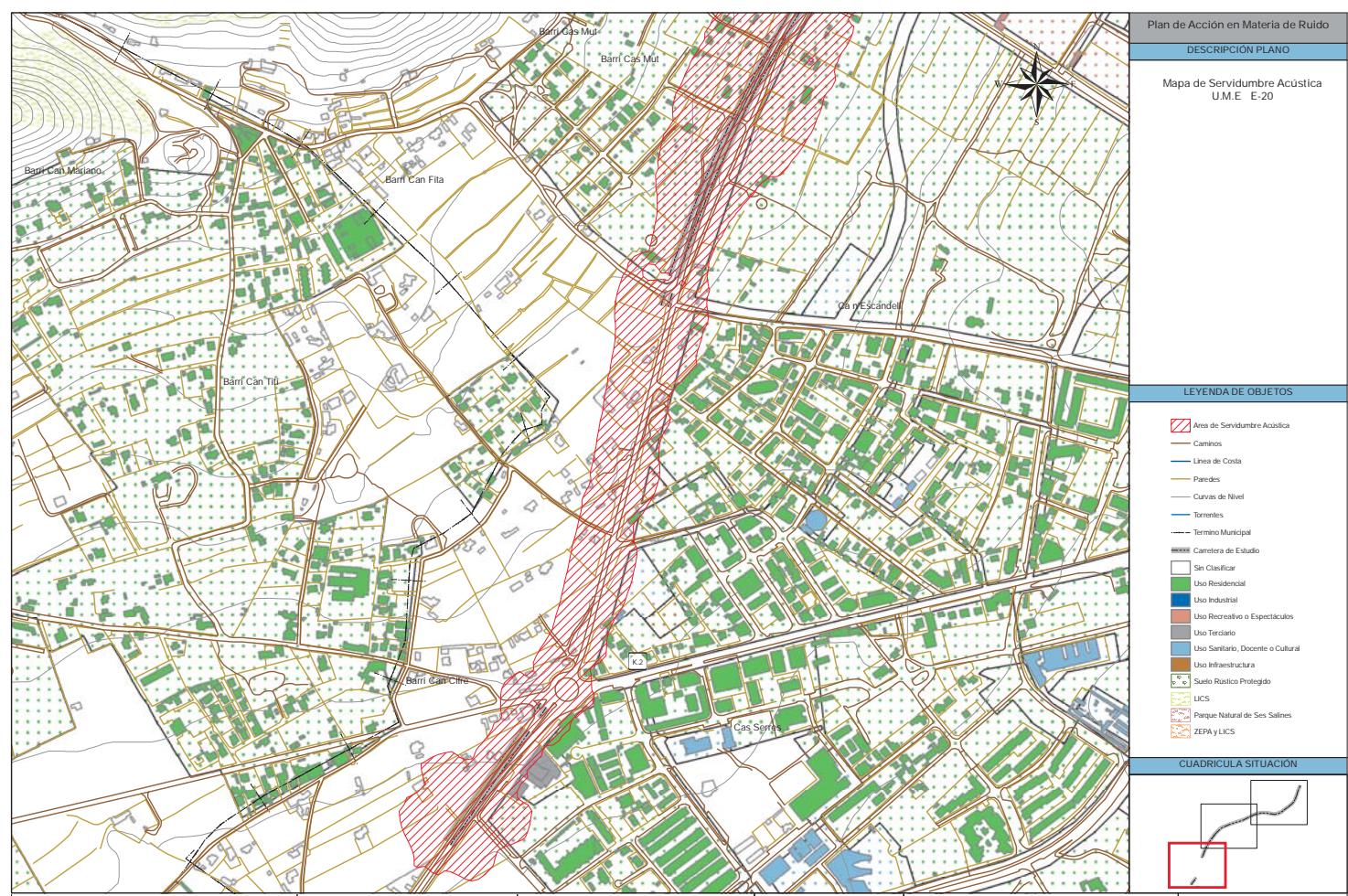
CLAVE: IB\_C\_E10\_S1\_1

Nº DE HOJA: 01

Nº DE PLANO: 04

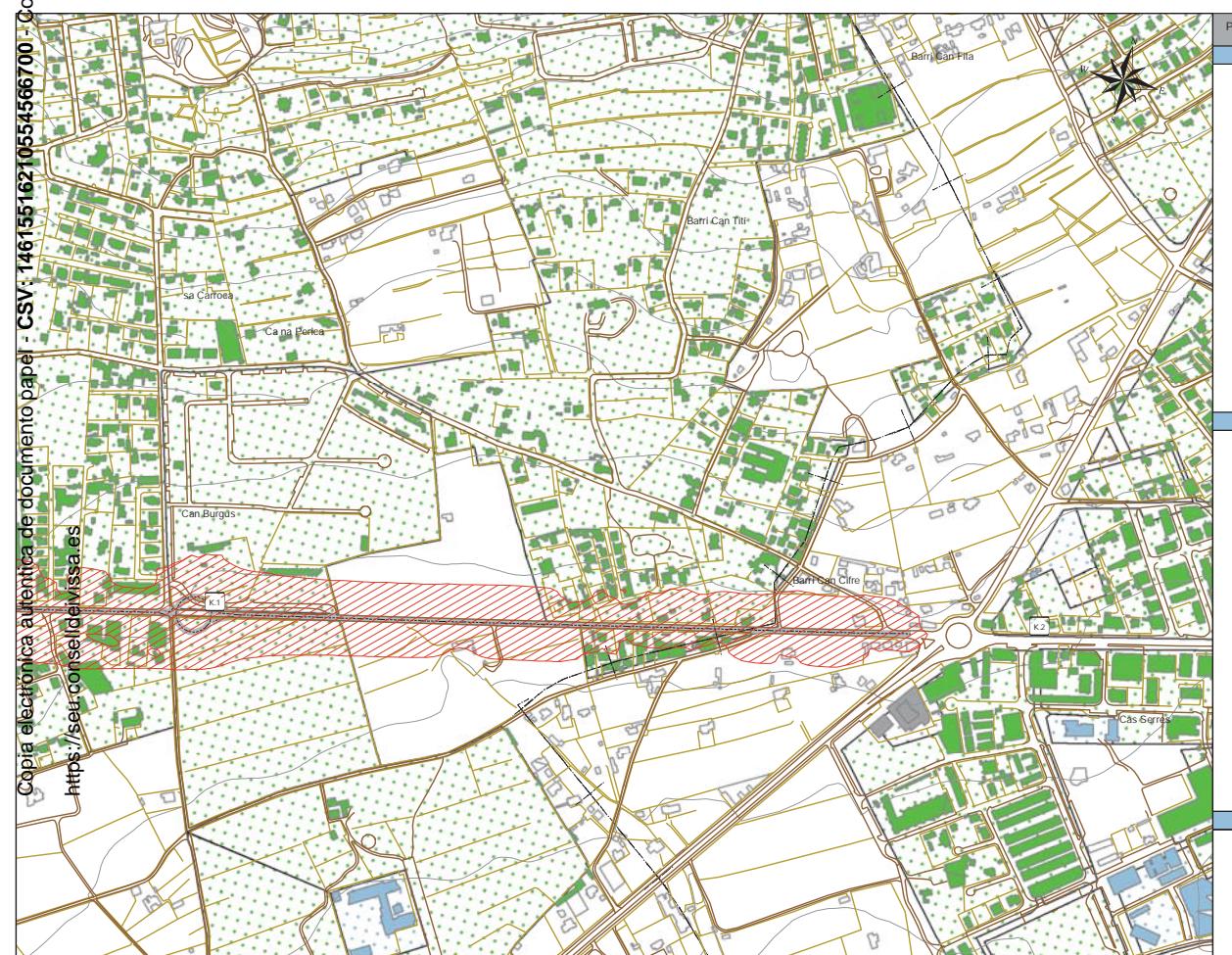


ba de Servidumbre Acústica  
U.M.E E-20



## DESCRIPCIÓN PLANO

Mapa de Servidumbre Acústica  
U.M.E. PM-803



## LEYENDA DE OBJETOS

## Área de Servidumbre Acústica

Caminos

Línea de Costa

Paredes

Curvas de Nivel

Torretones

Termino Municipal

Carretera de Estudio

Sin Clasificar

Uso Residencial

Uso Industrial

Uso Recreativo o Espectáculos

Uso Terciario

Uso Sanitario, Docente o Cultural

Uso Infraestructura

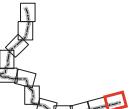
Suelo Rústico Protegido

LICS

Parque Natural de Ses Salines

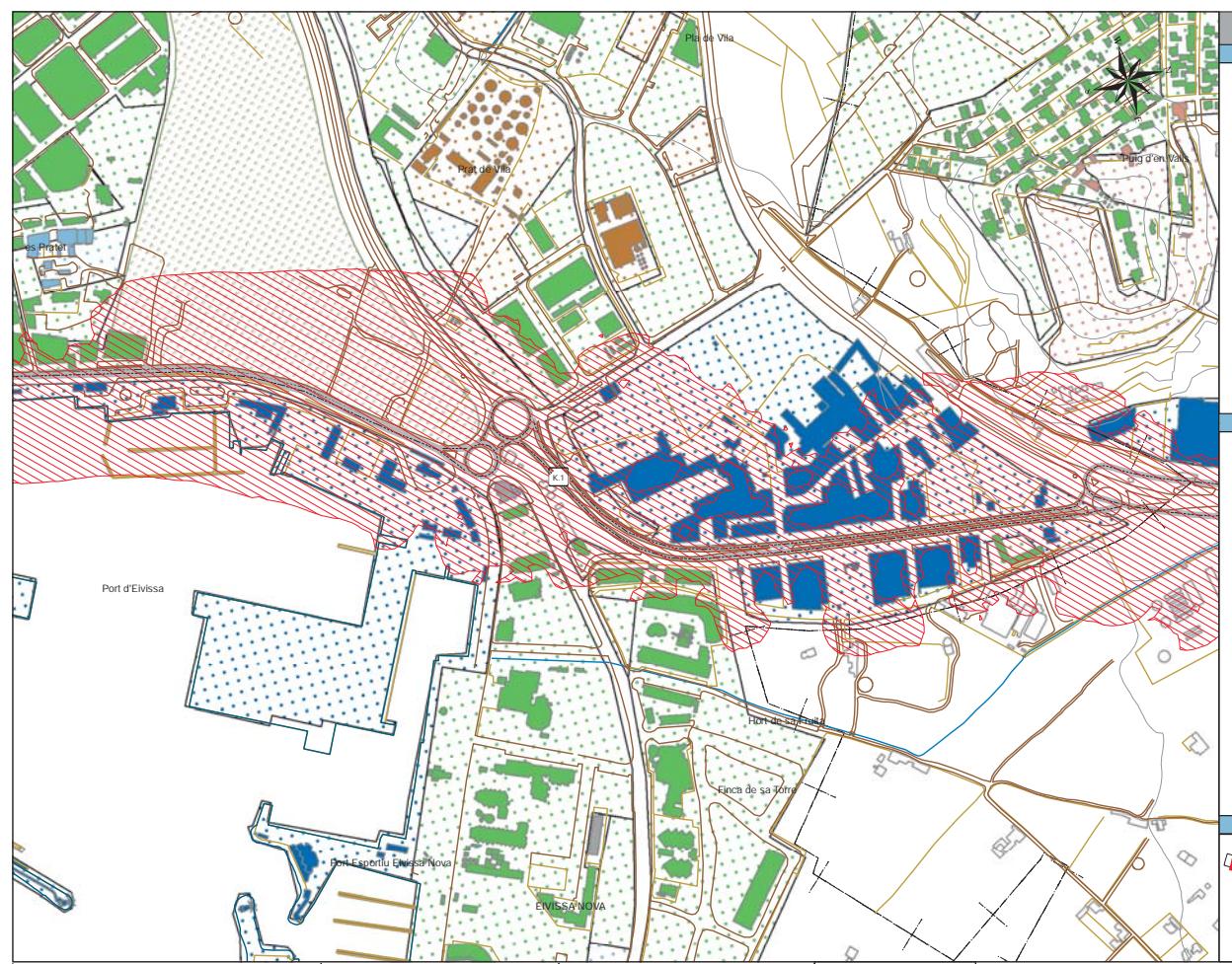
ZEPA y LICS

## CUADRÍCULA SITUACIÓN



## DESCRIPCION PLANO

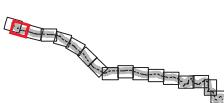
Mapa de Servidumbre Acústica  
U.M.E. C-733

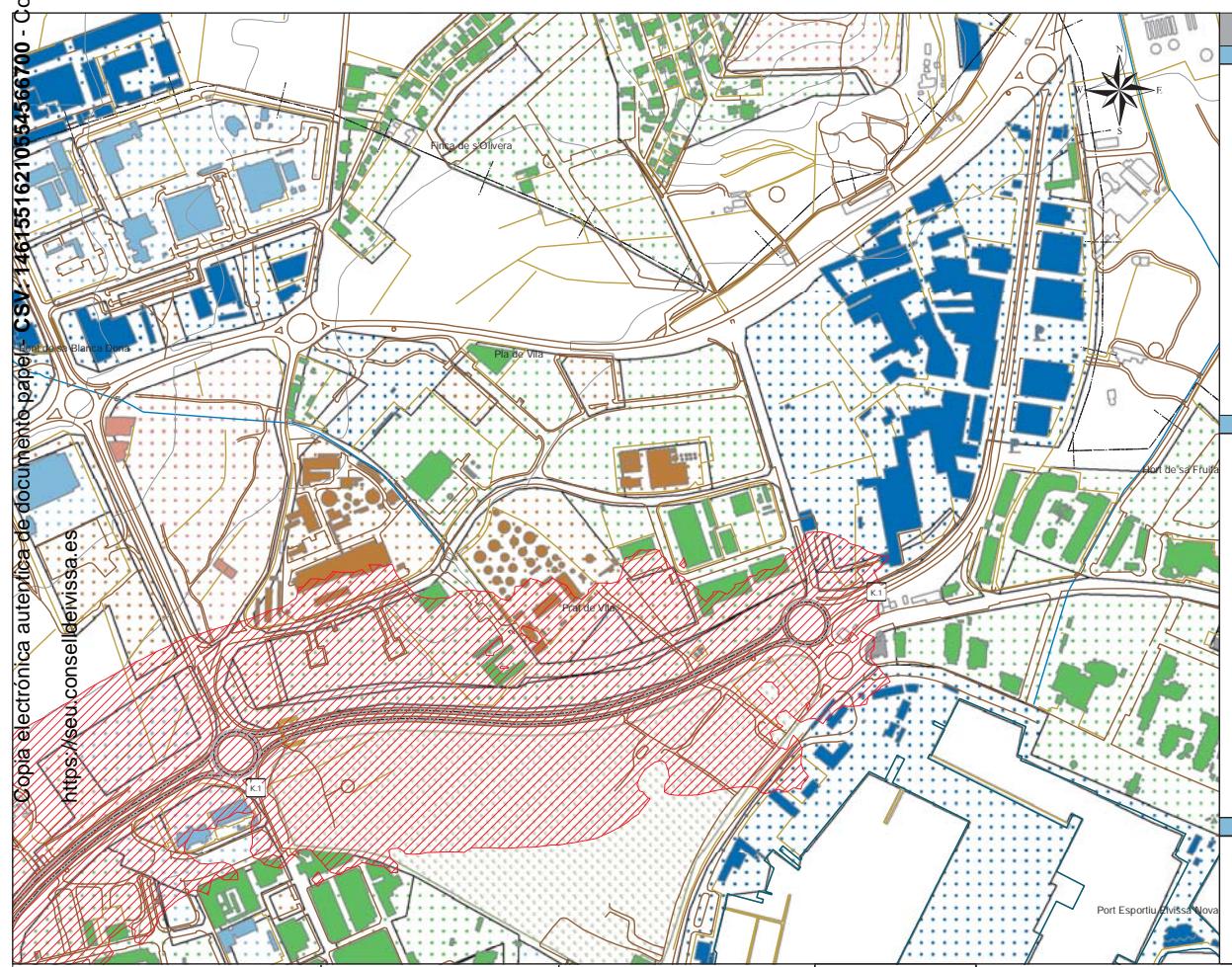


## LEYENDA DE OBJETOS

- Área de Servidumbre Acústica
- Caminos
- Línea de Costa
- Paredes
- Curvas de Nivel
- Torrentes
- Termino Municipal
- Carretera de Estudio
- Sin Clasificar
- Uso Residencial
- Uso Industrial
- Uso Recreativo o Espectáculos
- Uso Terciario
- Uso Sanitario, Docente o Cultural
- Uso Infraestructura
- Suelo Rústico Protegido
- LICS
- Parque Natural de Ses Salines
- ZEPA + LICS

## CUADRILLA SITUACIÓN





LEYENDA DE OBJETOS

Área de Servidumbre Acústica

Caminos

Línea de Costa

Paredes

Curvas de Nivel

Torrentes

Termino Municipal

Carretera de Estudio

Sin Clasificar

Uso Residencial

Uso Industrial

Uso Recreativo o Espectáculos

Uso Terciario

Uso Sanitario, Docente o Cultural

Uso Infraestructura

Suelo Rústico Protegido

LICS

Parque Natural de Ses Salines

ZEPA y LICs

CUADRÍCULA SITUACIÓN

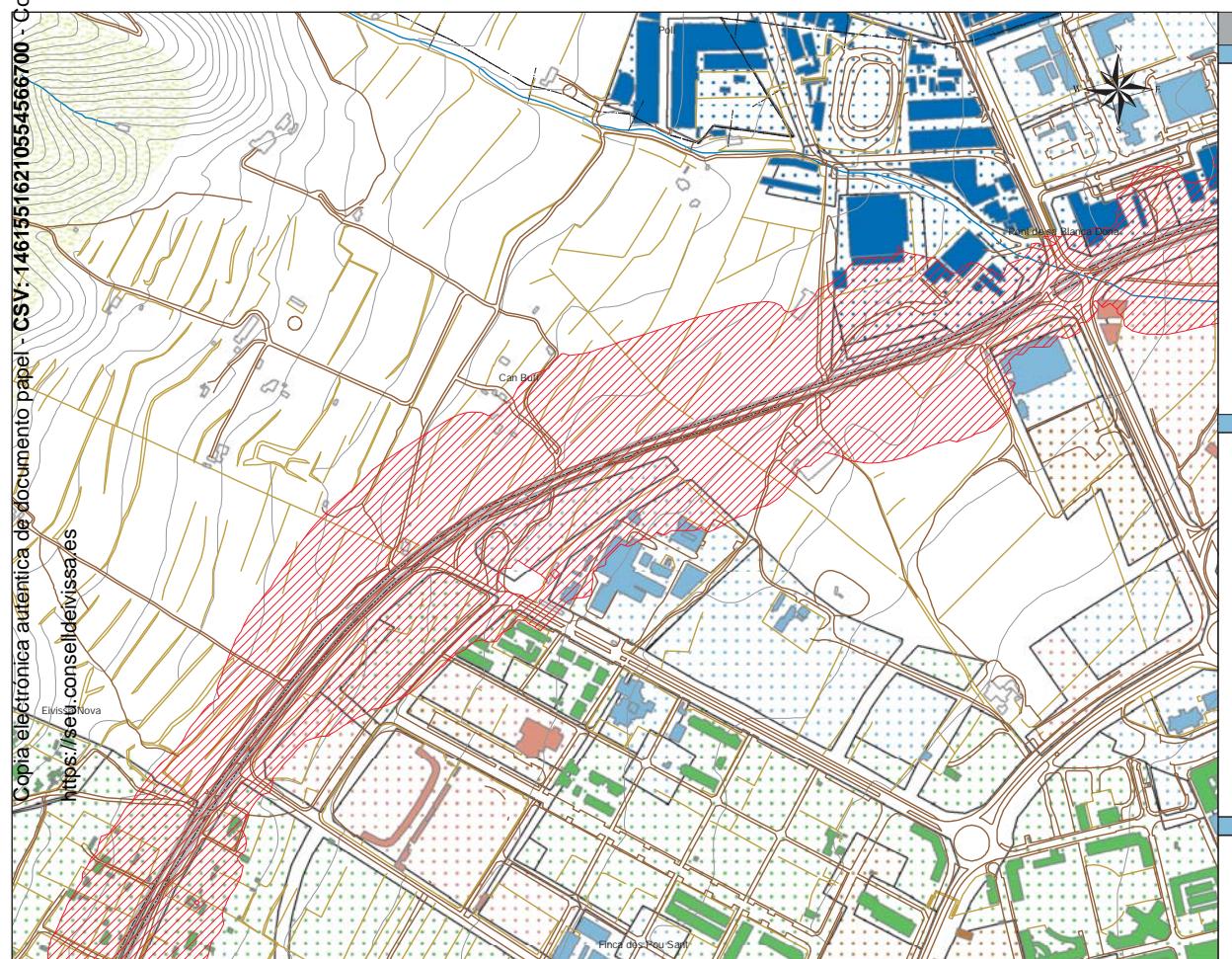


FECHA: SEPTIEMBRE 2011

CLAVE: IB\_C\_E10\_S1\_2

Nº DE HOJA: 02

Nº DE PLANO: 04



## LEYENDA DE OBJETOS

Área de Servidumbre Acústica

Caminos

Línea de Costa

Paredes

Curvas de Nivel

Torrentes

Termino Municipal

Carretera de Estudio

Sin Clasificar

Uso Residencial

Uso Industrial

Uso Recreativo o Espectáculos

Uso Terciario

Uso Sanitario, Docente o Cultural

Uso Infraestructura

Suelo Rústico Protegido

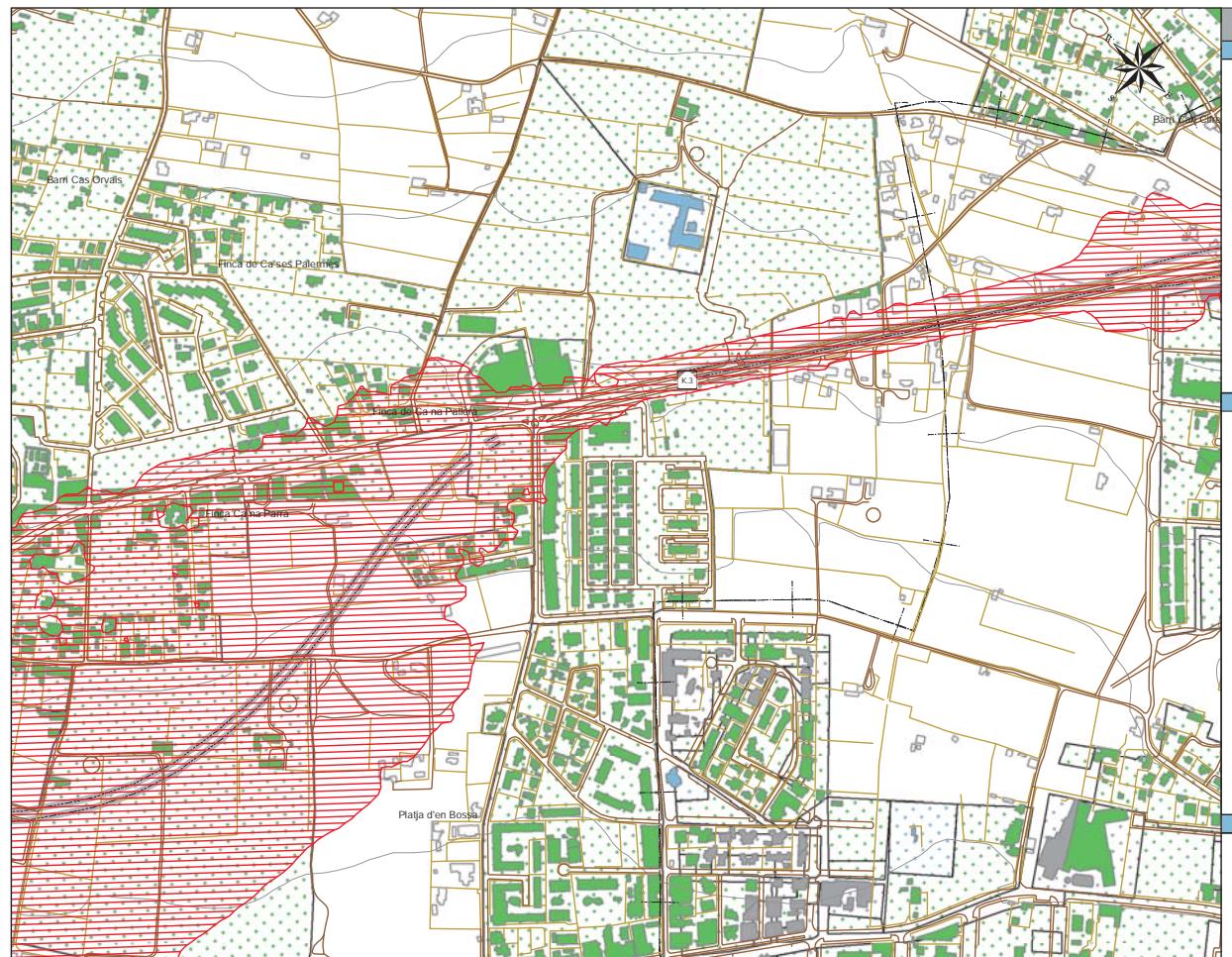
LICS

Parque Natural de Ses Salines

ZEPFA LICS

## DESCRIPCIÓN PLANO

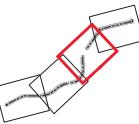
Mapa de Servidumbre Acústica  
U.M.E PM-801



## LEYENDA DE OBJETOS

- Área de Servidumbre Acústica
- Caminhos
- Linha de Costa
- Paredes
- Curvas de Nivel
- Torrentes
- Termo Municipal
- Carretera de Uso
- Sin Clasificar
- Uso Residencial
- Uso Industrial
- Uso Recreativo o Espectáculos
- Uso Terciario
- Uso Sanitario, Docente o Cultural
- Uso Infraestructura
- Suelo Rústico Protegido
- LICs
- Parque Natural de Ses Salines
- ZEPa y LICs

## CUADRÍCULA SITUACIÓN

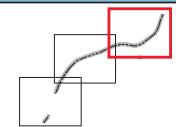


Mapa de Servidumbre Acústica  
U.M.E E-20

## LEYENDA DE OBJETOS

- Área de Servidumbre Acústica
- Caminos
- Línea de Costa
- Paredes
- Curvas de Nivel
- Torrentes
- Término Municipal
- Carrera de Estudio
- Sin Clasificar
- Uso Residencial
- Uso Industrial
- Uso Recreativo o Espectáculos
- Uso Terciario
- Uso Sanitario, Docente o Cultural
- Uso Infraestructura
- Suelo Rústico Protegido
- LICs
- Parque Natural de Ses Salines
- ZEPA y LICs

## CUADRÍCULA SITUACIÓN



FECHA: MAYO 2011

CLAVE: IB\_C\_E20\_S1\_3

Nº DE HOJA: 03

Nº DE PLANO: 05

Escala Original UNE A3:

1:5.000

Numerica

Gráfica

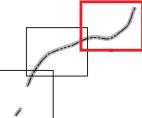
TÍTULO DEL PROYECTO:  
Plan de Acción en Materia de Ruido  
de la Red de Carreteras  
del Consell Insular d'Eivissa

Mapa de Servidumbre Acústica  
U.M.E E-20

## LEYENDA DE OBJETOS

- Área de Servidumbre Acústica
- Caminos
- Línea de Costa
- Paredes
- Curvas de Nivel
- Torrentes
- Término Municipal
- Carrera de Estudio
- Uso Residencial
- Uso Industrial
- Uso Recreativo o Espectáculos
- Uso Terciario
- Uso Sanitario, Docente o Cultural
- Uso Infraestructura
- Sueño Rojizo Protegido
- LICs
- Parque Natural de Ses Salines
- ZEPA y LICs

## CUADRÍCULA SITUACIÓN



FECHA: MAYO 2011

CLAVE: IB\_C\_E20\_S1\_3

Nº DE HOJA: 03

Nº DE PLANO: 05

Escala Original UNE A3:

1:5.000

Numerica

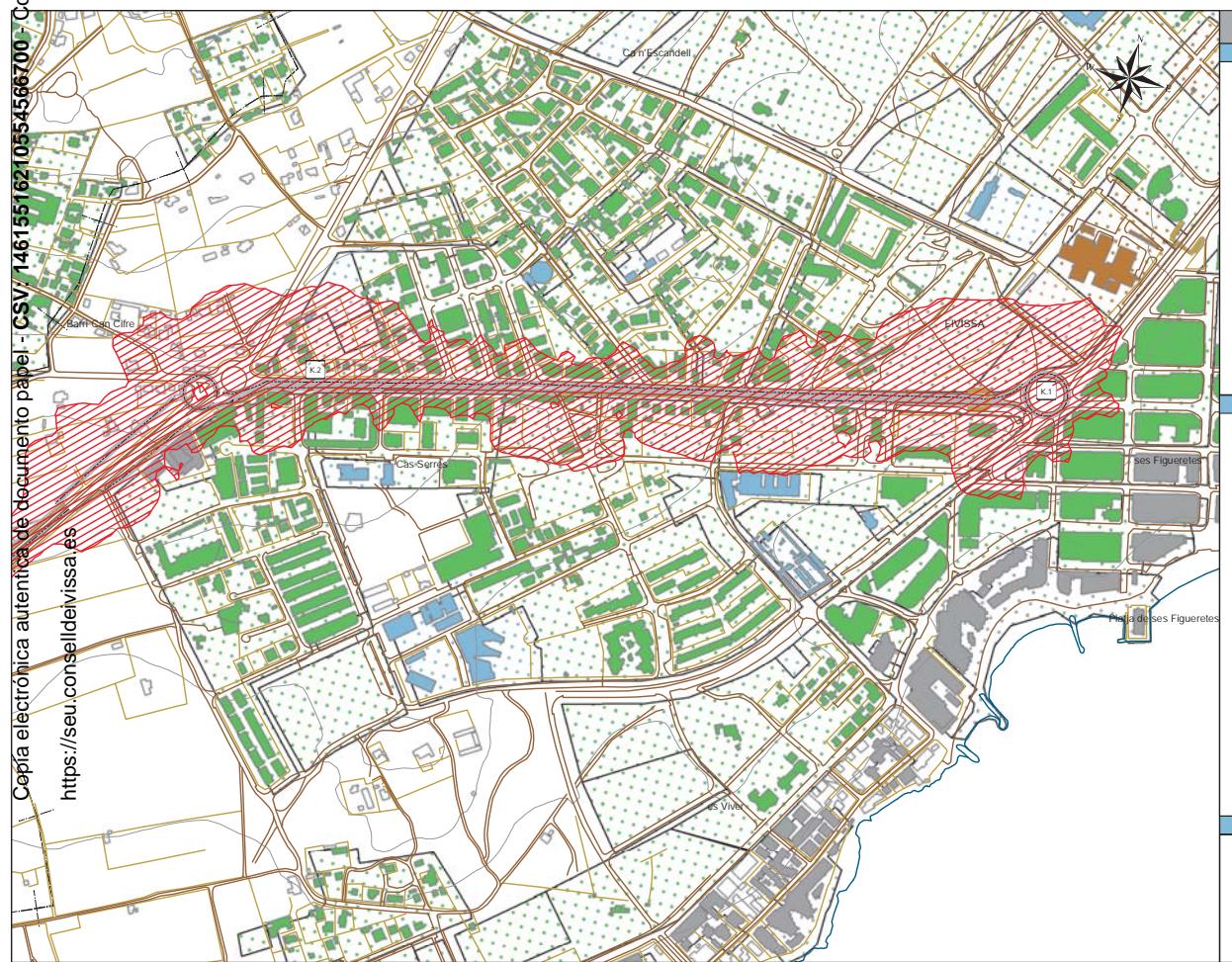
Gráfica

TÍTULO DEL PROYECTO:  
Plan de Acción en Materia de Ruido  
de la Red de Carreteras  
del Consell Insular d'Eivissa



Autenticação de documento papel - CSV 14615516210554566700 - C6

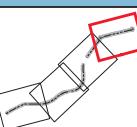
<https://seuconselldeivissa.es>



## LEYENDA DE OBJETOS

-  Área de Servidumbre Acusada
  -  Caminos
  -  Línea de Costa
  -  Paredes
  -  Curvas de Nivel
  -  Torrelles
  -  Término Municipal
  -  Carrera de Estudio
  -  Sin Clasificar
  -  Uso Residencial
  -  Uso Industrial
  -  Uso Recreativo o Espectáculos
  -  Uso Terciario
  -  Uso Sanitario, Docente o Cultural
  -  Uso Infraestructura
  -  Suelo Rústico Protegido
  -  LICs
  -  Parque Natural de Ses Salines
  -  Parque y LICs

### **CUADRICULA SITUACIÓN**



## ANEXO VIII: ZONAS TURÍSTICAS

Se delimitan zonas turísticas a los efectos del artículo 5.6 de la Ley 8/2012, de 19 de julio.

Metodología: Se parte de la delimitación cartográfica aprobada en el año 2005 con la Adaptación del PGOU a las Directrices de Ordenación Territorial y la Ley turística de 1999. En dicho instrumento planificador se delimitaban tres grandes Zonas: POOT Subzona 1.1 Casc antic y Passeig Marítim, POOT Subzona 1.2 Platja D'en Bossa y POOT Subzona 1.3 Talamanca. La actual planificación presenta un contexto con principios, directrices y circunstancias ambientales diferentes a las de los años 1987 y 2005, y cuyo resultado atiende a lo siguiente:

- La vigente delimitación se realiza bajo los argumentos y principios descritos en la Memoria de Ordenación, teniendo en cuenta que no existe Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos (PIAT) al que deba someterse.

- La Subzona 1.1 queda reducida, extrayendo los terrenos protegidos ambientalmente (Feixes des Prat de Vila, la UA-8 y la UA-12, estas últimas por desclasificación) y extrayendo terrenos patrimonialmente protegidos (zona de Es Soto)

El resultado es una doble delimitación discontinua: **Z.T. 1 Passeig Marítim y Z.T. 2 Casc antic.**

- La Subzona 1.2 se reduce por extracción de los terrenos protegidos ambiental y patrimonialmente (Necrópolis y parte de Puig des Molins) y por conservación del suelo residencial entre al av. Sant Jordi y la av. Pere Matutes Noguera, dejando como franja turística la determinada por la av. y el frente costero.

El resultado es una doble delimitación: **Z.T. 3 Figueretes y Z.T. 4 Platja d'en Bossa.**

- La Subzona 1.3 desaparece por diversos motivos: exclusión de los terrenos protegidos ambientalmente (Feixes des Prat de ses Monges), exclusión del suelo industrial (antigua UA-10, impropia de suelos turísticos) y mantenimiento como tejido residencial con elevada consolidación de algunos barrios (barrio de ses Figueres y barrio de Illa Plana).

El resultado es la eliminación de la subzona indicada.

A continuación se reproduce un plano indicativo de las zonas turísticas a los efectos de hoteles de ciudad, exonerando, consecuentemente, de la intensidad turística de la Ley:

