



REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL FEBRERO 2018

NORMAS URBANÍSTICAS

TABLA DE CONTENIDO

PRIMERA PARTE: RÉGIMEN GENERAL Y TRAMITACIÓN	7
SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.....	8
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
SECCIÓN 2ª. DE LAS LICENCIAS	12
Artículo 7. ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA.....	12
Artículo 8. ACTOS SUJETOS A COMUNICACIÓN PREVIA (OBRAS MENORES).....	13
Artículo 9. CONTENIDO DE LICENCIA.....	15
Artículo 10. PLAZOS Y PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS	15
Artículo 11. SUSPENSIÓN DEL CÓMPUTO DE LOS PLAZOS.....	17
Artículo 12. DEFICIENCIAS ENMENDABLES Y NO ENMENDABLES.....	17
Artículo 13. PRÓRROGA Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS	18
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	19

Artículo 16.	TRANSMISIBILIDAD DE LICENCIAS	19
Artículo 17.	CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE LICENCIA	19
Artículo 18.	REQUISITOS DEL PROYECTO TÉCNICO	20
Artículo 19.	DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE ACTUACIONES SOMETIDAS A LICENCIA URBANÍSTICA	21
Artículo 20.	DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE DERRIBO	23
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	24
Artículo 23.	DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA PARA MOVIMIENTO DE TIERRAS	25
Artículo 24.	CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CAMBIO DEL USO	25
Artículo 25.	DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR CON LA SOLICITUD DE LICENCIA DE GRÚAS TORRE	26
Artículo 26.	DOCUMENTACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE LA SOLICITUD DEL PERMISO DE INSTALACIÓN	27
Artículo 27.	OBRAS AUXILIARES DE LA CONSTRUCCIÓN	28
Artículo 28.	PAGO DE DERECHOS	28
Artículo 29.	NOTIFICACIÓN	28
Artículo 30.	EJEMPLAR EN LAS OBRAS Y CARTEL	29
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	31
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
SEGUNDA PARTE:	CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN	33
SECCIÓN 1ª.	REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN	34
Artículo 39.	TIPIFICACIÓN DE LOS USOS	34
Artículo 40.	GRUPOS DE USOS	35
Artículo 41.	CLASES DE USOS	35
Artículo 42.	USOS GENERALES	36
Artículo 43.	USO GLOBAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (I)	36
Artículo 44.	USO GLOBAL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (II)	36
Artículo 45.	USO GLOBAL RURAL O PRIMARIO (III)	37
Artículo 46.	USO GLOBAL INDUSTRIAL O SECUNDARIO (IV)	37
Artículo 47.	USO GLOBAL DE SERVICIOS O TERCIARIO (V)	38
Artículo 48.	USO GLOBAL DE EQUIPAMIENTOS (VI)	38
Artículo 49.	USO GLOBAL DE COMUNICACIONES Y INFRAESTRUCTURAS (VII)	39
Artículo 50.	USO DE ESPACIOS LIBRES (VIII)	40
Artículo 51.	RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN SUELO URBANO	41
Artículo 52.	GRADO SEGÚN TAMAÑO	41
Artículo 53.	GRADO SEGÚN SITUACIÓN	42

Artículo 54.	USOS EN PLANTAS SÓTANO O SEMISÓTANO	42
Artículo 55.	AUTORIZACIÓN DEL USO TURÍSTICO.....	42
SECCIÓN 2ª.	NORMAS DE HIGIENE Y HABITABILIDAD, Y ADAPTACIÓN AMBIENTAL	44
Artículo 56.	CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD.....	44
Artículo 57.	EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.....	44
Artículo 58.	AISLAMIENTO ACÚSTICO DE LAS EDIFICACIONES	45
Artículo 59.	SUMINISTRO DE AGUA Y TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES	46
Artículo 60.	RECICLAJE DE ESCOMBROS Y OCUPACIÓN PROVISIONAL DE SUELOS	46
Artículo 61.	CONDICIONES DE ADAPTACIÓN MEDIOAMBIENTAL	47
SECCIÓN 3ª.	RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES Y DEBERES DE CONSERVACIÓN	49
Artículo 62.	EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	49
Artículo 63.	EDIFICIOS EXISTENTES EN SITUACIÓN DE INADECUACIÓN.....	50
Artículo 64.	EDIFICIOS DE VIVIENDAS EXISTENTES EN EL MEDIO RURAL	51
Artículo 65.	CONSTRUCCIONES RÚSTICAS TRADICIONALES EXISTENTES EN EL MEDIO RURAL	52
Artículo 66.	CONTENIDO GENÉRICO DE LOS DEBERES DE EDIFICACIÓN Y CONSERVACIÓN. ÓRDENES DE EJECUCIÓN	52
Artículo 67.	REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIÓN FORZOSA. RUINA INMINENTE	53
SECCIÓN 4ª.	NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	55
Artículo 68.	ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ALCANCE DE LAS NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO MUNICIPAL.....	55
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	56
Artículo 71.	RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LAS LICENCIAS CON DICTAMEN PRECEPTIVO DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	57
Artículo 72.	LIMITACIONES AL DISEÑO DE LOS LOCALES COMERCIALES.....	57
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	60
Artículo 76.	OBLIGACIONES Y AYUDAS ECONÓMICAS EN LA CONSERVACIÓN.....	61
Artículo 77.	NORMAS GENERALES DE INTERVENCIÓN EN LOS BIENES CATALOGADOS Y EN SU ENTORNO INMEDIATO	61
Artículo 78.	DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA EL ENTORNO DE LOS ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL Y NATURAL	62
Artículo 79.	FICHA PARTICULARIZADA.....	63
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"	66
Artículo 83.	REGULACIÓN DEL NIVEL DE PROTECCIÓN "D"	67
Artículo 84.	REGULACIÓN DEL NIVEL DE PROTECCIÓN "E"	67
Artículo 85.	REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO MUNICIPAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	68

Artículo 86.	RESUMEN DE TIPOS DE OBRAS Y CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS.....	68
Artículo 87.	FUNCIONES DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DEL PATRIMONIO	70
SECCIÓN 5ª.	NORMAS COMUNES A TODAS LAS CLASES DE SUELO	72
Artículo 88.	CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS	72
Artículo 89.	EDIFICACIONES EN PARCELAS QUE TENGAN MÁS DE UNA CALIFICACIÓN ...	72
Artículo 90.	CÓMPUTO DE SUPERFICIES EDIFICABLES	72
Artículo 91.	MEDICIÓN DE LA ALTURA	73
Artículo 92.	ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO	73
Artículo 93.	CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.....	74
Artículo 94.	INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES.....	75
Artículo 95.	ELEMENTOS SALIENTES DE LA FACHADA SOBRE LA VÍA PÚBLICA.....	76
Artículo 96.	CONSERVACIÓN DEL ARBOLADO.....	77
Artículo 97.	PROHIBICIÓN DE TENDIDOS AÉREOS.....	77
Artículo 98.	SERVIDUMBRES CAUSADAS POR REDES DE SERVICIOS, CARRETERAS Y POZOS	77
Artículo 99.	SERVIDUMBRES CAUSADAS POR DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	78
Artículo 100.	SERVIDUMBRES CAUSADAS POR EL AEROPUERTO	80
Artículo 101.	EDIFICACIONES Y USOS PRÓXIMOS AL MAR.....	81
Artículo 102.	LIMITACIONES EN LA PUBLICIDAD EXTERIOR	82
Artículo 103.	CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN.....	82
Artículo 104.	EXENCIÓN EXCEPCIONAL DEL CUMPLIMIENTO DE ALGUNOS PARÁMETROS	84
SECCIÓN 6ª.	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUELO RÚSTICO (SR)	86
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
SECCIÓN 7ª.	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUELO URBANO (SU).....	93
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

SECCIÓN 8ª.	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUELO URBANIZABLE	102
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
SECCIÓN 9ª.	RÈGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	108
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
TERCERA PARTE:	ORDENANZAS PARTICULARES DE USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN	110
SECCIÓN 1ª.	CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO	111
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.....	117
Artículo 147.	CANTERAS EN SUELO RÚSTICO	117
SECCIÓN 2ª.	ORDENANZAS PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO	118
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

SECCIÓN 3ª.	REGULACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN DELIMITADOS.....	143
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.....	154
Artículo 163.	PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.....	155
CUARTA PARTE:	DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y ANEXOS.....	156
	DISPOSICIONES ADICIONALES	157
	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
ANEXO I:	DEFINICIONES	159
ANEXO II:	MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO	168
ANEXO III:	CUADROS RESUMEN DE CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	170
ANEXO IV:	NORMAS DE URBANIZACIÓN	2
ANEXO V:	PLANOS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	3
ANEXO VI:	PLANOS DELIMITACIÓN CONJUNTO HISTÓRICO Y PEPRI'S	4
ANEXO VII:	PLANOS PDS CARRETERAS - ÁREAS ACÚSTICAS.....	5

NORMAS URBANÍSTICAS

PRIMERA PARTE: RÉGIMEN GENERAL Y TRAMITACIÓN

SECCIÓN 1ª. 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 substituida por otra, se entenderán substituidas 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 substancial 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 Islas Baleares.

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 a 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.
Este tipo 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. Este tipo 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.
4. El suelo rústico (SR) comprende las áreas del territorio municipal que no se destina al 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 substituidas 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 relaciones 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.

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 se tendrá de emitir en el plazo de un mes por los servicios técnicos municipales, habiendo de expresar, en su caso, el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo que se facilitará la información. La solicitud se tendrá

que 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 empiece 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 analizar 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 2ª. DE LAS LICENCIAS

Artículo 7. ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA

1. Estarán sujetos a licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones que sean procedentes de acuerdo con la legislación aplicable, los actos indicados en el artículo 134 de la LOUS y que a continuación se relacionan, sea cual sea la naturaleza del dominio del suelo donde se pretenda realizar:
 - a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de cualquier tipo de nueva planta, incluyendo los cerramientos de obra fija.
 - b) Las obras de ampliación, modificación o reforma que afecten la estructura, el aspecto exterior o la disposición interior de edificios e instalaciones de todo tipo existente.
 - c) Las obras y los usos que se tengan que realizar con carácter provisional.
 - d) Los movimientos de tierra, como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenes, las obras de instalación de servicios públicos, las de ejecución de vialidad y, en general, las relacionadas con la urbanización, exceptuando que éstos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o de edificaciones que dispongan de licencia otorgada.
 - e) Las actividades extractivas de minerales, líquidos de cualquier índole, así como las de vertidos en el subsuelo.
 - f) Las obras de construcción de infraestructura civil, tales como acometidas o viario público y privado.
 - g) Los actos de edificación en las zonas de servicios de los puertos y aeropuertos, así como en las zonas de dominio público.
 - h) La primera utilización u ocupación de los edificios y las instalaciones en general.
 - i) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todos los tipos existentes.
 - j) La modificación del uso de los edificios o las instalaciones en general.
 - k) La demolición de las construcciones, exceptuando los casos declarados de ruina inminente.
 - l) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o de cualquier otro uso al cual se destine el subsuelo.
 - m) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, exceptuando que se hagan en camping o zonas de acampada legalmente autorizados.
 - n) Las talas de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, haya o no planteamiento aprobado, exceptuando las autorizadas por órganos competentes en materia agraria.
 - o) La colocación de carteles y vallas de propaganda aunque no sean visibles desde la vía pública y siempre que no estén en locales cerrados.
 - p) Las parcelaciones de fincas o terrenos (agregación o segregación), cualquiera que sea su finalidad y en cualquier clase de suelo.

- q) Las obras de apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo rústico.
 - r) Instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
 - s) Cualquier intervención en Bienes de Interés Cultural o en Bienes Catalogados o en bienes inventariados en el Catálogo Municipal, salvo las reguladas en el artículo siguiente.
 - t) Cualquier otro acto relacionado con el uso y la edificación no sujeto a comunicación previa y los que aún estando sujetos a tal régimen tengan un presupuesto de ejecución material superior a 30.000 € (treinta mil euros).
2. Las obras e instalaciones se tendrán que 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 de Alcaldía, y normas de defensa del ornato público y otras disposiciones de aplicación.

Artículo 8. ACTOS SUJETOS A COMUNICACIÓN PREVIA (OBRAS MENORES)

1. Quedan sujetos al régimen de comunicación previa, en los términos previstos en esta ley, las obras de técnica sencilla y escasa entidad constructiva u obras de edificación que no necesitan proyecto de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, y de escasa entidad económica. Se conceptuarán como tales aquellas de técnica sencilla y de escasa entidad constructiva y económica ($\leq 25.000\text{€}$) que no supongan alteración del volumen, de las instalaciones y servicios de uso común, del número de viviendas y locales, ni afecten el diseño exterior, los cimientos, la estructura, las condiciones de habitabilidad en más de un 60% de la superficie útil o de seguridad de todos los tipos de edificios e instalaciones.

En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas y las intervenciones (actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo) en ámbitos y elementos declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos, grandes movimientos de tierras y la tala masiva de árboles.

2. Se considerarán actos sujetos a comunicación previa, incluso en edificaciones incluidas en el Catálogo Municipal de Patrimonio con grado de protección ambiental C y D, entre otras, las siguientes:
- a) las modificaciones de huecos interiores que no afecten ni tengan consecuencias estructurales;
 - b) la ejecución o demolición de tabiques interiores, siempre que no afecte a la habitabilidad en más de un 40% de la sup útil. En elementos catalogados será preceptiva la licencia urbanística.
 - c) la reparación de muros no estructurales, siempre que no sean muros de fachadas;
 - d) la reparación o sustitución de instalaciones que no supongan aumento de su potencia y no estén incluidas en Normas o Reglamentaciones específicas;
 - e) la colocación de rótulos y anuncios propios de la actividad y siempre que se disponga de licencia de instalación, salvo los situados sobre la cubierta de los edificios; En elementos catalogados será preceptiva la licencia urbanística.

- f) la instalación de toldos/marquesinas en los espacios permitidos por el Plan, excepto que afecten a elementos catalogados en cuyo caso se exigirá licencia urbanística.
- g) la instalación de quioscos y barracas de feria por un período determinado y justificado;
- h) la reparación parcial y circunstancial de forjados que exijan la sustitución de una sola vigueta.
- i) la colocación de antenas, excepto que afecten a elementos catalogados en cuyo caso se exigirá licencia urbanística.
- j) los revestimientos, pavimentaciones, embaldosados, aterracados, pintados, etc., interiores o exteriores (En este último caso, siempre que no requieren andamios anclados a fachada). En elementos catalogados solo estarán sujetos a comunicación previa las actuaciones interiores.
- k) la reparación de partes no estructurales de cubiertas y tejados.
- l) la mera reparación o sustitución de la carpintería de ventanas, puertas, persianas o rejas, excepto que afecten edificios incluidos al Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico;
- m) la formación de jardines, cuando no requieren grandes movimientos de tierras, excepto que afecten a elementos catalogados en cuyo caso se exigirá licencia urbanística.
- n) el vallado de parcelas, siempre que no tenga la condición o función de muro estructural de contención tierras, excepto que afecten a elementos catalogados o se realicen en Suelo Rústico Protegido, en cuyos casos se exigirá licencia urbanística.

3. La comunicación previa deberá acompañarse de los siguientes documentos:

- a) Memoria breve.
- b) Documento acreditativo de la referencia catastral del inmueble
- c) Presupuesto desglosado en partidas
- d) Croquis a escala o acotado de las obras a realizar, con plano de emplazamiento.
- e) Fotografías actuales del objeto de la licencia. Fotografía de la fachada si las obras son en el exterior.
- f) Nombramiento de la empresa constructora, inscrita en organismos competentes.
- g) Designación de técnico competente para dirigir las, en caso de las obras incluidas en los párrafos h) a l) del apartado anterior, ambos incluidos;
- h) Justificante de haber liquidado la tasa e impuesto correspondientes.
- i) Proyecto técnico, si procede
- j) Autorización sectorial en caso de encontrarse el inmueble en zonas de servidumbre de costas, carreteras, aeropuerto, torrente, patrimonio, etc... Autorización de ocupación del Dominio Público o de la CIOTUPHA en caso de BIC.

4. Para edificaciones de uso distinto al de vivienda y para acondicionamiento de locales para un uso determinado distinto al de vivienda, se debe tener en cuenta el régimen administrativo y las condiciones técnicas generales de los proyectos que establece la ley 7/2013, de 26 de Noviembre, de actividades.

Artículo 9. CONTENIDO DE LICENCIA

1. Cuanto se dispone en las presentes normas urbanísticas respecto 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 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 cual 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. Éste 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 del otorgamiento de las licencias se ajustará a lo que establece la legislación de Régimen Local, en estas Normas y en el resto de

disposiciones de aplicación. Los plazos de resolución serán los siguientes, a contar desde la fecha en la que la solicitud hubiese ingresado en el Registro General de la Corporación:

- a) Se otorgarán o denegarán en el plazo de un mes (1) las licencias relativas a obras menores.
 - b) Las restantes licencias, no conceptuadas como comunicación previa, se otorgarán o denegarán en el plazo de tres (3) meses.
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 la concesión de aquella, la presentación al Ayuntamiento del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones de aquel. El Ayuntamiento dispondrá de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución con el proyecto básico. Transcurrido éste plazo sin que el Ayuntamiento notifique al interesado resolución en contra, se podrán empezar las obras. Ésta fecha será la que fijará al comienzo del plazo de ejecución fijada en la licencia.
 3. Si el Ayuntamiento detectase, durante la ejecución de las obras, alteraciones de las determinaciones del proyecto básico de acuerdo con las que se otorgaron la licencia, se ordenará la paralización inmediata de las obras y el inicio del expediente de modificación de proyecto.
 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 concedidas sin los preceptivos trámites de información o sin acuerdo de la CIOTUPHA cuando así lo establezca la normativa vigente. Estas licencias no tendrán ningún efecto y respecto a las actuaciones que se pudiesen realizar a su amparo, se aplicarán las medidas de protección y defensa de la legalidad urbanística que se prevén en la Ley del Suelo.
 7. Junto con la notificación de la concesión de licencia, se entregará al solicitante un ejemplar del proyecto sellado y diligenciado. En los casos en los cuales la licencia se haya obtenido mediante el procedimiento de denuncia de demora ante la CIOTUPHA, ésta procederá al sellado y diligenciado del expediente y lo remitirá al Ayuntamiento para que lo entregue al interesado.
 8. Las licencias se entenderán obtenidas por silencio positivo una vez transcurridos los plazos y cumplidas las condiciones establecidas por la legislación del Régimen Local. En ningún caso se podrán adquirir por silencio facultades en contra de las prescripciones de las leyes, planes y demás normativa urbanística.
 9. En caso de usos determinados que no sean de vivienda, será nula de pleno derecho cualquier licencia de edificación y uso del suelo que se otorgue sin haberse concedido, previamente o simultáneamente según proceda, el pertinente permiso de instalación, de acuerdo con la ley 7/2013, de 26 de Noviembre.

Artículo 11. SUSPENSIÓN DEL CÓMPUTO DE LOS PLAZOS

El cómputo de los plazos al cual 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, reintegrarla 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 aquéllas para la rectificación de las cuales 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 párrafo tres. Éstas se notificarán al interesado porqué 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 cualquier del plazo de inicio o del término 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, si no se solicita y no se obtiene una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística aplicable a la nueva solicitud.
4. El interesado, previa la solicitud adecuada, tendrá derecho a la obtención de una única prórroga de cualquiera de los plazos indicados, para un periodo no superior a la mitad del plazo inicial. Este plazo podrá ser ampliado un máximo de 6 (seis) meses más si se demuestra que la obra hubo de paralizarse totalmente por aplicación de normas u ordenanzas municipales. A estos efectos la normativa aplicable será la vigente en el momento de la concesión de la licencia que se prorroga.
5. 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 7/2013, de 23 de noviembre.

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 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 al prescrito.

Artículo 15. RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD AUTORIZADA

Las licencias se entenderán otorgadas excepto el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercer 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 tendrán que comunicarlo por escrito al Ayuntamiento; sin esto 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 cualidad 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 de 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 cual se solicita la licencia, tendrá de disponer del correspondiente visado colegial, exceptuando los proyectos redactados por la Administración; tendrá que tener un grado suficiente de definición de las obras que permitan que un facultativo diferente del autor pueda dirigir las obras o trabajos correspondientes; irá necesariamente cumplimentado con 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 está 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 aquél al 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 aquél que desarrolla el proyecto básico de la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos.
3. El proyecto básico tendrá que 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 tendrá que 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) Pliegue 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 se contendrá, 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 exigiese mayor número de ejemplares.
 - c) Si las obras por las cuales se solicita licencia comportan 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 cual hace referencia el apartado anterior, contendrá los datos necesarios para que con su examen se pueda comprobar si las obras la licencia de las cuales 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, al cual 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 la menor o mayor tamaño del edificio; estarán acotados y se anotará y detallará minuciosamente de manera gráficamente, y también numéricamente si fuese posible, todo cuando

- sea necesario o conveniente para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le sea 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:
 - 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 verificar 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 posesiones 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) Cédula (consulta) 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 matriculadas 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.
 - e) Dos fotografías actuales de la finca o fincas objetos 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 la cual o a las cuales 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 regularización 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 y instalaciones con relación al conjunto urbano y con el Plan de Ordenación al cual estén incluidas.
 - c) Plano topográfico de escala igual o superior a 1:1.000 con curvas de nivel y con equidistancia de un metro, al cual 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 contracta.
 - 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 substancial 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 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.
 - d) Dos fotografías actuales de la parcela objeto de la solicitud de licencia.
 - e) 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 la cual 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 se comporte 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 substancialmente.
 - 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.
3. En cualquier caso, el acceso y ejercicio de la actividad se tramitará de acuerdo con la ley 7/2013, de 23 de Noviembre.

Artículo 25. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR CON LA SOLICITUD DE LICENCIA DE GRÚAS TORRE

1. Para la solicitud de licencia de grúas torre se tendrá que presentar la siguiente documentación:
- a) 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. Este plano tendrá que estar firmado por el Técnico facultativo autor del proyecto o por el Director de las obras y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
 - 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.

2. La licencia para la instalación y uso de grúas podrá solicitarse y obtenerse conjuntamente con la de obras y estará condicionada a que el solicitante se comprometa a presentar la documentación siguiente y a no ocasionar graves trastornos al uso del espacio público o la seguridad del entorno, en cuyo supuesto el Ayuntamiento podrá denegar la licencia para la grúa:
 - a) 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 aptas y están en buenas condiciones para su montaje y funcionamiento hasta la fecha de su desmontaje, en el plazo de tiempo que se señala de tiempo de la grúa en la obra.
 - Plazo por el tiempo de la grúa en la obra.
 - Descripción del tipo de grúa, marca y fechas 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.
 - b) 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 ha de ajustarse a la normativa vigente en materia de actividades, y se acompañará de los siguientes documentos:
 - a) Documentación detallada en aplicación de lo establecido en sus correspondientes artículos 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 se tendrá que acompañar 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 soportes 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 aparejos elevadores de materiales.
 - Los recalzados 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 para las obras señaladas con independencia de la obra principal ajustándose a la tramitación prevista para la concesión de licencia de obras mayores.

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 Secretaria Municipal. Otro ejemplar quedará anejado 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 dónde las obras o instalaciones se lleven a cabo, y serán exhibidos a la Autoridad municipal, funcionarios de los Servicios Técnicos, o en 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 tendrán de comunicarlo al Ayuntamiento mediante escrito visado por el Colegio correspondiente, en el plazo de 72 horas.
3. Las obras y/o instalaciones de actividades, tendrán de 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 la licencia de obras y/o permiso de instalación, así como su solicitud y su ejecución supondrá 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 y 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 si 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 obres, 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 encuentra dispuestos 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 podrá conectar las instalaciones de agua, gas y electricidad

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

1. Cuando se dé 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 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 se tendrán que acabar dentro el plazo establecido en la licencia y/o permiso de instalación, o, en su caso, al 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 éstos no la ejecutasen, 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 1ª. 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 destinación no pueden dar lugar 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** 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 en los que se accede por la pertinencia a una asociación, agrupación, club u organización, o por el abonamiento 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 - Almacenamientos
		4.3 - Talleres
	V- Servicios (Terciario)	5.1 - Comercial
		5.2 - Administrativo privado
		5.3 - Turístico
Dotacional:	VI- Equipamientos	5.4 - Establecimientos públicos
		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 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. Tendrá que 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 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 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 primeras materias 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: pequeño 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 de 50m entre los depósitos de almacenamiento y los bloques de uso residencial, centros de salud, centro docentes, residencias, etc... 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 suministro eléctrico público o privado.
- (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 Islas Baleares 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.

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, 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.

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

Comprende las actividades destinadas a las comunicaciones y en el 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, 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.
6. Sin perjuicio de lo anterior, se podrán admitir usos pormenorizados no contemplados específicamente en cada zona de ordenanza siempre y cuando se justifique, resulten compatibles, complementarios y al servicio del uso principal o característico de la zona, y sean imprescindibles para el correcto funcionamiento de éste, y el Ayuntamiento así lo considere.

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 anejas al uso, tales como cuartos de instalaciones, distribuidores, pasillos, servicios, etc. Se definen seis grados de tamaño:
 1. Hasta 150 m²
 2. Hasta 500 m²
 3. Hasta 1.000 m²
 4. Hasta 2.500 m²
 5. Hasta 6.000 m²
 6. Hasta 10.000 m²
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 demás 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 2.1) 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 máxima de 10m² 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. La edificación de nueva planta, reforma o la ampliación de establecimientos de alojamiento turístico requerirá:
 - a) Si procede, obtener la oportuna autorización 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” (art 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.
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 y condiciones urbanísticas propias de la Zona Turística (T) que le sean aplicables, excepto los relativos a parcelación y aprovechamiento.
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 inferiores a 90m². Sólo un 10% de las viviendas resultantes podrán tener una sup inferior, pero nunca por debajo de 35m².
 - 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 de 1 vivienda/120m² 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.

SECCIÓN 2ª. 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 m² (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 3/1993, para la *Mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas*, y su Reglamento aprobado por Decreto 20/2003 de 28 de febrero, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de las barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, 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*, art. 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 de 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 m2 (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. habrán de 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 Islas Baleares.

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

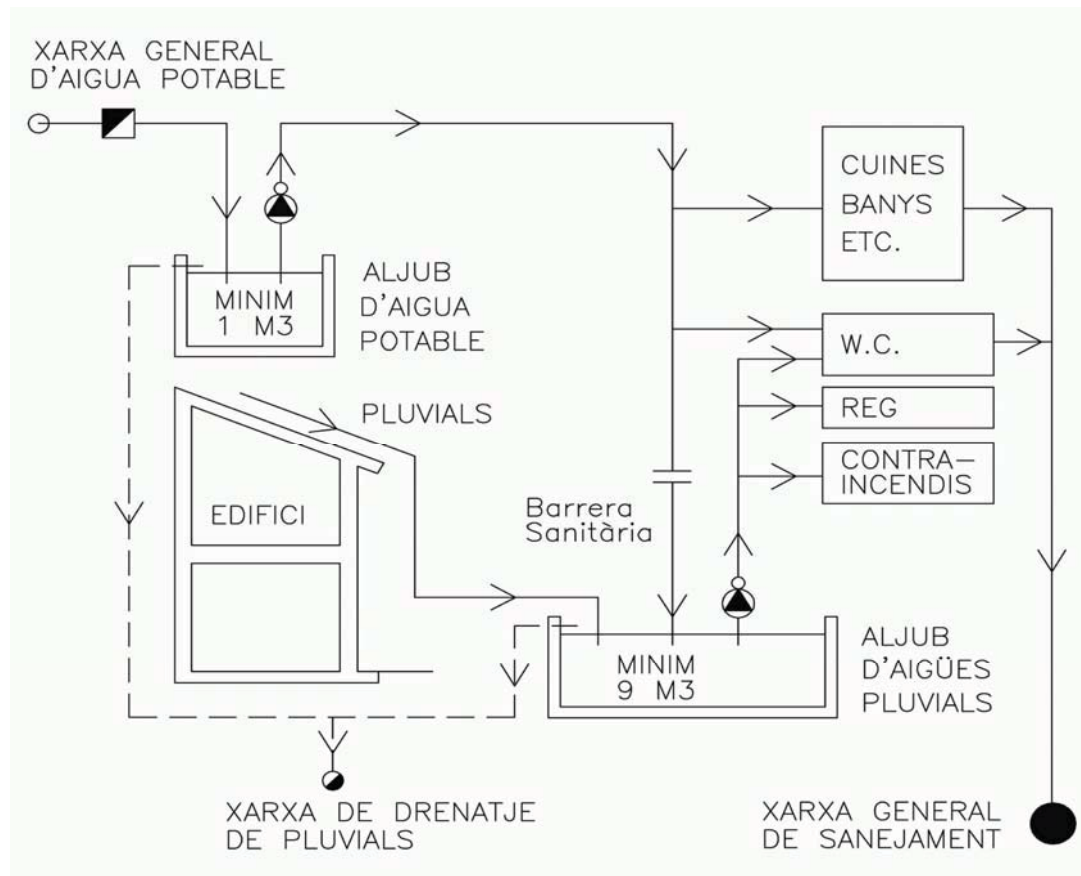
1. Todo edificio deberá tener asegurado el suministro de agua potable. A tal efecto, será recomendable disponer de un depósito o aljibe para almacenar agua potable que asegure el suministro ante la eventualidad de posibles cortes en la red general. En caso de disponerse, este depósito será independiente del de las aguas pluviales y la capacidad mínima del depósito será de 1(un) m3 cada 100 (cien) m2 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. En suelo rústico, será obligatorio el uso de fosas sépticas y la utilización del efluente para el riego de la finca, siempre que las condiciones edafológicas, sanitarias y técnicas lo permitan. La neutralización de las aguas depuradas se ajustará a los planes de la Conselleria de Agricultura. Las fosas sépticas serán completamente estancas y tendrán tres compartimentos consecutivos; los dos primeros, para la depuración del agua; y, el tercero, como depósito de almacenamiento de agua depurada. En todo caso, la reutilización de aguas residuales está sujeta a la autorización previa del órgano competente en materia de recursos hídricos (Dirección General de Recursos Hídricos de la Conselleria de Medio Ambiente del Govern Balear) de acuerdo con las prescripciones que establece el vigente el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
5. Cuando se realicen cualesquiera de las actividades reguladas por estas normas o se ejecuten edificaciones 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 deberán contenerse 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
5. Los proyectos de edificación incorporarán necesariamente la reserva de espacio suficiente para ubicación de recipientes separativos de residuos, la superficie útil mínima del cual será de 1,00 (un) m².
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. En caso de disponerse, tendrá un depósito o aljibe de 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) m³ por cada 100 (cien) m² de cubierta no transitable; y
 - c) un mínimo absoluto de 9 (nueve) m³.
8. 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. En todo caso se considerará la normativa específica dictada por las Consellerias de Medio Ambiente, Comercio, Industria y Energía, y Sanidad del Govern Balear.

SECCIÓN 3ª. 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 las 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 están amparados por normas de protección específicas reguladas en otros artículos o normas.

2. En los edificios existentes contruidos al amparo de anterior normativa y siempre que no se encuentre 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 1ª: 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 2ª: 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 1ª, 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 3ª: 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 m² (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 hubiesen estado construidas o modificadas con anterioridad al 31 de diciembre de 1987 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 m² (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 arquitectónica y paisajística mente con el edificio original.

Artículo 65. CONSTRUCCIONES RÚSTICAS TRADICIONALES EXISTENTES EN EL MEDIO RURAL

1. Se habrán de 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 habrán de 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 habrá de respetar las condiciones limitativas de la edificación de las presentes normas, así como armonizar arquitectónica 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 llegar a 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 incluida 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 contienen 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 sobrepase 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 edificadas, se habrán de mantener limpios y en estado decoroso, estarán cerrados de acuerdo con lo establecido en estas normas. En suelo urbano, mientras no estén edificadas, solo podrá autorizarse el uso provisional de aparcamiento, cumpliendo las condiciones de diseño y accesibilidad, atendiendo al régimen del art 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 habrá de 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 causa conste debidamente justificada.
 - c) Las edificaciones en ruina, previa declaración acordada por el Ayuntamiento.
 - d) Las edificaciones que incumplan al 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 4ª. 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 éstas normas cada uno de los edificios que se encuentran dentro del área del Conjunto Histórico aunque no cuenten con una protección específica a nivel particular.
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 vengán 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.

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 los 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 arqueológicos 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 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 tendrá de 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 el 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.

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 rústico, todos los actos sujetos a licencia urbanística, así como los cierres de parcelas.
 - Y, en todo caso, las que, a juicio de los servicios técnicos o de la propia Comisión, tengan la suficiente relevancia o incidencia en algún elemento catalogado o en 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 del 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 sobrepuestos, 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 sobrepuestas 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 marquetería ni por ningún elemento sólido. Se exceptúan los rótulos, sobre el plano de fachada. No se admitirán elementos añadidos la finalidad de los cuales 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 cualquiera 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 habrán de cumplir las condiciones de calidad y diseño que se exponen seguidamente.
2. Pavimentación
 - a) Calles y paseos para peatones. Los materiales a utilizar serán empedrados, enlosado de piedra natural, tomados con mortero de cemento, y ladrillos o 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 habrá de 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, en cumplimiento del artículo 9 de la mencionada ley.
- b) Se redactarán planes especiales de reforma de las redes de instalaciones.
- 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, todo 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. Cualquiera 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. Cuándo 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 registrarán 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 dels 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 el 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. Cuándo 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.

Artículo 76. OBLIGACIONES Y AYUDAS ECONÓMICAS EN LA CONSERVACIÓN

1. Los propietarios de bienes catalogados podrán recabar 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 habrán de conservar los elementos en los cuales radican sus valores tipológicos y estilísticos.
2. El uso de los bienes catalogados se habrá de acomodar 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 cualquiera 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 cuándo el espacio libre de parcela pertenezco exclusivamente al edificio dónde 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 cual ha estado 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 Islas Baleares (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 vigentes 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 al 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 rústico 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 como incide la protección, su alcance y el tipo de actuaciones permitidas. En ocasiones, se puede implicar 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 a 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 cualquiera 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 m2 de techo construido será igual al existente, excepto lo que disponga la ficha normativa particularizada.

Si por cualquiera 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 cuándo 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 cualquiera 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 m² de techo construido será igual al existente, excepto lo que disponga la ficha normativa particularizada.

Si por cualquiera 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 cuándo 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 cualquiera 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 m² de techo será igual a la existente excepto lo que disponga la ficha normativa particularizada.

Si por cualquiera 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 cuándo 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 podan 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 al 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 al 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, por 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
Restauración	*	*	*	*	*
Conservación	*	*	*	*	*
Consolidación	*	*	*	*	*
Rehabilitación	NO	*	*	*	*
Reestructuración	NO	NO	(1)	(3)	*
Reconstrucción	(2)	(2)	(2)	(2)	*
Ampliación	NO	NO	*	*	*
Obra nueva	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 habrán de realizar con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originariamente, habiendo de 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. Éstas 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 art. 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 respeto, 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 5ª. 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 condicionará 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.), habrán de redondearse al número entero, si las dos cifras decimales están por debajo o igual que la mitad de una unidad (≤ 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 dónde 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, incl sótanos o semisótanos, porches y cuerpos o elementos salientes. Se expresa en porcentaje respecto a la superficie de parcela.
Los porches fijos computan al 100% de su superficie.
Las pérgolas fijas computan al 50% de su superficie.
Las piscinas y sus dependencias para las instalaciones no computan, siempre y cuando se consideren enterradas.
2. **Cómputo de Edificabilidad**
 - a) La superficie de las plantas cerradas computará al cien por ciento (100 %).
 - b) Los porches fijos, 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 y patios no cubiertos no computan.
 - d) Las piscinas y sus dependencias para las instalaciones no computan, siempre y cuando se consideren enterradas.

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.

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 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 cuándo 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 ($\text{pend} > 10\%$), 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 cualquiera 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 será 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 ésto, 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 el 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 dónde 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. Cuándo 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 m²);
 - e) La maquinaria del ascensor, si hay, de tales dimensiones que su superficie construida no superará en dos metros cuadrados (2,00 m²) 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 m²);

- g) Las torres de refrigeración, las cuales ocuparán la superficie estrictamente necesaria por 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. Las cañerías, conductos, torres de refrigeración, depósitos, placas solares y piscinas habrán de quedar ocultos de 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.
5. Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio habrán de estar agrupados, en la medida de lo posible, persiguiendo una adecuada percepción de orden y composición.

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 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 m³).

5. Con carácter general, las antenas no excederán los tres metros (3,00 m) de altura por encima de la altura reguladora de la edificación. Se exceptúan de esta altura aquellas antenas que por motivos justificados y acreditados necesitan de más altura, sin que esta supere los cinco metros.
6. Los cableados no podrán pasar por la fachada de los edificios. En el caso de redes públicas de telecomunicaciones pasarán, preferentemente, por patios interiores o fachadas interiores de manzana. 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 tipos de elementos de cierre, mostradores y escaparates, sean o no desmontables, se habrán de 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 habrán de 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 respeto 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 cualquiera caso, no inferior a sesenta centímetros (0,60 m).

7. Los extractores, aparatos de aire acondicionado y similares se colocarán de manera que no sobresalgan del plan de la fachada, y no se podrán colocar en una altura inferior a tres metros (3,00 m) sobre la rasante de la acera, ni resultar directamente visibles desde la vía pública, ni verter aire de manera que pueda afectar a los peatones.

Artículo 96. CONSERVACIÓN DEL ARBOLADO

1. Cuando por causa de obras de cualquier tipo se hayan de 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 discurren 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.
4. En suelos de zonas de reserva y protección de carreteras, los tendidos aéreos deberán cumplir el art 33.3 de la Ley 5/1990, de Carreteras.

Artículo 98. SERVIDUMBRES CAUSADAS POR REDES DE SERVICIOS, CARRETERAS Y POZOS

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 art 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.

5. 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 Islas Baleares.

Artículo 99. SERVIDUMBRES CAUSADAS POR 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 de les 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 conveniente o necesaria 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 las siguientes actividades y usos del suelo:
 - a) Las alteraciones sustanciales del relleno natural del terreno
 - 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 anejo 7 del PHIB.
Transitoriamente, mientras que la Adm. hidráulica 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 de 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 periodos 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 podrá 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 de 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 sus 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 quedaran 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.

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 (AESA), 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 la servidumbres aeronáuticas.
2. Dentro de los ámbitos afectados por las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, torres eléctricas, antenas, aerogeneradores y sus palas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas, andamios y similares) requerirá resolución favorable de la autoridad aeronáutica, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas.
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 Ibiza 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 facultan 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 art 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 $L_d = 60$ dB(A), $L_e = 60$ dB(A) y $L_n = 50$ 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 en 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 la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de puertos del Estado y de la Marina mercante, 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 art. 26 de la mencionada ley, el art. 49 del R.D. 1112/1992, y el *Decreto 73/1994 de la CAIB, sobre competencias de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares en la zona de servidumbre de protección de la Ley de costas*.
3. La zona de servidumbre de tránsito quedará regulada atendiendo al art 27 de la Ley de Costas y el art 52 de su Reglamento, debiendo estar permanentemente expedita, sin perjuicio ante imposibilidad justificada, de la aplicación de lo dispuesto en la DT14ª 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 e instalaciones existentes, tanto en el dominio público marítimo-terrestre como en la zona de servidumbre de protección, se estará a lo establecido en la Disposición Transitoria 4ª de la Ley de Costas.
5. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.
6. La utilización del dominio público marítimo-terrestre estará sujeta a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas y su Reglamento, y deberá ser coherente con la ordenación establecida en el Plan General para los espacios colindantes con dicho dominio público.

Artículo 102. LIMITACIONES EN LA PUBLICIDAD EXTERIOR

1. Queda prohibida la actividad publicitaria y la ejecución de sus soportes físicos (vallas o carteles, adhesivos, 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 aferrada 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 desarrollen.
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 situarse fuera del Dominio Público y no afectar la señalización, iluminación y balizamiento de la carretera y/o travesía.
5. Con carácter general, los rótulos y pantallas luminosas- correspondientes a las actividades autorizadas- visibles desde la vía pública deberán instalarse en el interior del local (incl escaparate). No pueden generar deslumbramientos, fatigas o molestias visuales, confundirse con señales de tráfico o impedir su visión. Tienen carácter discrecional y el Ayuntamiento podrá 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 habrán de adaptar a su entorno y a su ambiente, armonizando con él, sin desfigurar las perspectivas propias del paisaje en el que se hayan de 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 ha de 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 las 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.

SECCIÓN 6ª. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUELO RÚSTICO (SR)

Artículo 105. CRITERIOS GENERALES DE LAS ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO

1. El Suelo Rústico tiene que ser preservado de aquellas actuaciones que impliquen la instauración del hecho urbano y de los usos típicamente urbanos. En cada una de sus áreas se tendrán que aplicar 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 ningún caso no serán admisibles transferencias de aprovechamiento urbanístico entre las distintas áreas de SR y así, en cada área, serán de aplicación todas las condiciones de edificación respectivas con la única excepción relativa a la consideración de la superficie de parcela adscrita que señala el apartado anterior.

Artículo 107. PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO

1. Todos los actos de parcelación en SR 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 SR dónde 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 SR 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 SR dónde se ubique.

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 esto, 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 SR se llevarán a término garantizando, en cualquier caso, el derecho de paso para cualquier 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 si 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 atraviesen 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, subrogándose el trazado original en el nuevo. Su anchura permitirá el paso de vehículos a las fincas rusticas 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.

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); por encima de éstas se podrán colocar un barrado de alambre o de rejilla hasta una altura de 2,00 m.
 - Seto a base de arbustos o árboles hasta una altura de dos metros (2,00 m).
 - Rejilla metálica hasta un metro y medio (1,50 m) de altura.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 a 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 realizaran con idénticos materiales a los de valla original.
4. De acuerdo con el que dispone la Disposición Adicional 21ª 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, zonas de reserva o protección deberán cumplir con lo establecido en su legislación sectorial (Recursos, Hídricos, Carreteras, Costas, etc...)

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 SR 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 la Disposición Adicional 16ª de las DOT, los edificios e instalaciones considerados como vinculados en las actividades relacionadas con el destino o naturaleza de las fincas rústicas quedan eximidos de aportar la previa declaración de interés general de la actividad.
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 en el 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 de los supuestos del sub-apartado 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 en 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 contruidos 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 en la guarda y almacenamiento de herramientas y útiles para la explotación agraria de la finca. Se caracterizan para cumplir todos los parámetros siguientes:
 - emplazamiento adosado en cualquier zona de la finca (no hace falta permiso del propietario confinando);
 - superficie construida máxima: veinte (20) m2.
 - 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 tienden 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 mas que el contraste. Los elementos de las puertas se tendrán que diseñar siguiendo la pauta anterior, quedando expresando 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 m² 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 luminosa sea mínima, respetando las limitaciones que la protección del medio nocturno exige para cada zona (plano O.8 del Pla 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 obtención de la correspondiente autorización 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.

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, tendrá que 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 7ª. 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 de 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 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 al 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 por asegurar la ejecución de la urbanización que corresponda; y
 - b) que en el escrito de la solicitud de licencia se comprometa, en cualquiera 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 reparcelación 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, al acabamiento 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 cualquiera 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 de 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 terraplenadas, 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 habrán de 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 cuándo exista una densidad mínima de un árbol cada cuarenta (40) m², 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

cuando 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. 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 cualquiera 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 dónde 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 tradicional 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 a 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, recrecido, 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 m² 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 100m² construidos, salvo que sea superior a 400m².
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 cuándo 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 del 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 / 100m² construidos, salvo que sea superior a 400m².
 - edificaciones de uso comercial: 1 plaza / 100m² construidos, y 1 plaza / 50m² cuando se trata de gran establecimiento (>400m²). 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 /100m² construidos. Por encima de esta dotación debe añadirse 1 plaza /50 usuarios.
 - edificaciones de uso Establecimientos públicos y Recreativos: 1 plaza /50m² construidos
 - edificaciones de uso Asistencial o Sanitario: 1 plaza/100m² construidos o 10 camas.

- edificaciones de usos Docente: 1 plaza/100m² construidos
- edificaciones de uso industrial, almacenes o talleres: 1 plaza/80m² 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 cualquiera 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 mín aparcamientos 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, dónde 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) m³ por hora y por m² 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) m² por cada doscientos (200) m² 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) m² o con capacidad de tres plazas o menos, tan solos 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 traslúcido 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).

SECCIÓN 8ª. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUELO URBANIZABLE

Artículo 124. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO 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 el que establece la legislación urbanística.

Artículo 125. DESARROLLO DEL SUELO 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 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 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 cualesquiera 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 habrán de 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) Habrán de 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) Cuánta 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 atenderá 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 apartados 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 cualquiera 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 discurran 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. Por eso es por lo que la ordenación dentro del sector del dominio público hidráulico precisará autorización administrativa del órgano competente, que será previa a la aprobación del correspondiente Plan Parcial.
- 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 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 3/1993, de 4 de mayo, y su Reglamento, aprobado por Decreto 20/2003, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de las barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.

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, registrá 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 se 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 ejercidas 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 aquéllas 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 9ª. RÉGIMEN 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 comporta el interés general de los usos y actividades al cual se destina el mencionado suelo o que en él se ubiquen. En base al planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento está facultado por 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 cuales 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.

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 (PDS) de Carreteras de la CAIB. 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 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 las diferentes hojas de los planos de ordenación tendrán la sección transversal y las características técnicas precisas adecuadas al entorno dónde se integren, las cuales serán especificadas por el proyecto técnico que en su día apruebe el Ayuntamiento. En todo caso, el ancho de los caminos corresponderá al que posean en el momento de la aprobación del Plan y no será inferior a los tres (3,00) metros.
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 1ª. 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 minusvalías 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. Condiciones de parcelación
Sólo se permitirán las actuaciones de parcelación (segregación y/o agregación) que cumplan las condiciones de los párrafos siguientes:
 - a) Segregaciones justificadas en la necesidad de aprovechamiento rural de las fincas, que no impliquen la aparición de mayor número de

parcelas registrales y que no tengan una superficie inferior a 200.000 m².

- b) Las nuevas parcelas sólo podrán tener acceso por caminos existentes y grafiados en la cartografía del Plan General. La longitud mínima de fachada al camino de acceso será de 200 m.

Las parcelas resultantes de actos parcelatorios que, amparados en la legislación agraria, incumplan alguna de estas condiciones, habrán de hacer constar en el Registro de la Propiedad su carácter de “inedificable”. En estos supuestos será preceptivo un informe favorable de la Conselleria de Agricultura respecto a la adecuación del tamaño y otras características de la parcela a las condiciones de la explotación agraria a realizar.

- 6. Protección del Patrimonio
Todas las actuaciones a realizar en estas áreas requerirán el informe previo de la Comisión Municipal del Patrimonio Histórico.
- 7. Complementariedad del PTI
Lo establecido en el presente artículo, será complementario de la regulación prevista en la Norma 9.1 PTI para este área de suelo rústico.

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 las 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 el 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 ²
*	Coeficiente de edificabilidad	0'005 m ² c/m ²
*	Altura máxima	6,00 m
*	Número de plantas máximo	1
*	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 ³

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 condiciones de los párrafos siguientes:

- a) Segregaciones justificadas en la necesidad de aprovechamiento rural de las fincas, que no impliquen la aparición de mayor número de parcelas registrales y que no tengan una superficie inferior a 50.000 m².
- b) Las nuevas parcelas sólo podrán tener acceso por caminos existentes y grafiados en la cartografía del Plan General. La longitud mínima de fachada al camino de acceso será de 200 m.

Las parcelas resultantes de actos parcelatorios que, amparados en la legislación agraria, incumplan alguna de estas condiciones, tendrán que hacer constar en el Registro de la Propiedad su carácter de inedificable a efectos no agrarios. En estos supuestos será preceptivo un informe favorable de la Consejería de Agricultura respecto a la adecuación del tamaño y demás

características de la parcela en las condiciones de la explotación agraria a realizar.

7. Protección del Patrimonio
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.
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. Complementariedad del PTI
Lo establecido en el presente artículo, será complementario de la regulación prevista en la Norma 9.2 PTI para este área de suelo rústico.

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 habrá de 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. Complementariedad del PTI
Lo establecido en el presente artículo, será complementario de la regulación prevista en la Norma 9.5 PTI para esta área de suelo rústico.

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 11ª 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 requiriesen.

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

1. Definición
Se consideraron 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 m³ 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 ²
*	Coefficiente edificabilidad	0'01 m ² c/m ²
*	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 ³

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 condiciones de los párrafos siguientes:

- a) Segregaciones justificadas en la necesidad de aprovechamiento rural de las fincas, que no impliquen la aparición de mayor número de parcelas registrales y que no tengan una superficie inferior a 15.000 m².
- b) Las nuevas parcelas sólo podrán tener acceso por caminos existentes y grafiados en la cartografía del Plan General. La longitud mínima de fachada al camino de acceso será de 50 m.

Las parcelas resultantes de actos parcelatorios que, amparados en la legislación agraria, incumplan alguna de estas condiciones, tendrán que hacer constar en el Registro de la Propiedad su carácter de inedificable a efectos no

agrarios. En estos supuestos será preceptivo un informe favorable de la Consejería de Agricultura respecto a la adecuación del tamaño y demás características de la parcela en las condiciones de la explotación agraria a realizar.

7. Complementariedad del PTI
Lo establecido en el presente artículo, será complementario de la regulación prevista en la Norma 9.7 PTI para esta área de suelo rústico.

Artículo 146. ÁREA DE PROTECCIÓN POSTERIOR DE LAS ZONAS TURÍSTICAS

1. Definición
Se consideraran *Áreas de Protección Posterior de las Zonas Turísticas* los terrenos de suelo rústico señalados como tales en el 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 (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del D 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 2ª. 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 propias 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
Parcelación	Superficie	m²	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
	Vuelo màx sobre dominio público	m	0,80 (a)	
	Tipología edificatoria		Alineación a vial (b)	
Aprovechamiento	Edificabilidad màx	m²/m²	---	---
	Int. Uso Residencial	m²/viv	25 (c)	32 (c)
	Int. Uso Turístico	m²/pl	---	---
	Uso característico		Vivienda plurifamiliar	

NOTAS:

(a) No se permiten cuerpos volados cerrados. M  x 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 noventa (1'90) 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.

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 m2 2. Hasta 500 m2 3. Hasta 1.000 m2 4. Hasta 2.500 m2 5. Hasta 6.000 m2 6. Hasta 10.000 m2
GRADO SEGÚN SITUACION	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª. 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
Parcelación	Superficie	m²	400	300	300
	Frente	m	14,00	14,00	14,00
Forma y posición	Profundidad edificable	m	---	---	---
	Altura Reguladora	pl	4	3	2
		m	13,00	10,00	7,00
	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
	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 màx sobre dominio público	m	---	---	---
	Tipología edificatoria		Aislada		
Aprovechamiento	Edificabilidad màx	m²/m²	1,20 (a)	0,90 (a)	0,60 (a)
	Int. Uso Residencial	m²/viv	100	130	150
	Int. Uso Turístico	m²/pl	---	---	---
	Uso característico		Vivienda plurifamiliar		

NOTAS:
 (a) Volumen màx por edificio: 12.000m³. 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

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	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

GRUPOS DE USOS	GRADO SEGÚN TAMAÑO
1. Usos públicos 2. Usos colectivos 3. Usos privados	1. Hasta 150 m ² 2. Hasta 500 m ² 3. Hasta 1.000 m ² 4. Hasta 2.500 m ² 5. Hasta 6.000 m ² 6. Hasta 10.000 m ²
GRADO SEGÚN SITUACION	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª. 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)
parcelación	Superficie	m ²	500	200
	Frente	m	15,00	10,00
Forma y posición	Altura Reguladora	pl	2	2
		m	6,00	6,00
	Altura total	m	---	---
	Alta màx 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)
	Vuelo màx sobre dominio público	m	0,00	0,40 (c)
	Tipología edificatoria		Aislada	Aislada o Adosada
Aprovechamiento	Edificabilidad màx	m ² /m ²	0,50	0,50
	Tamaño màx por edificio	m ³	---	---
	Int. Uso Residencial (IUR)	m ² /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 adosara 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. Màx 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 PERMIRIDOS

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 m2 2. Hasta 500 m2 3. Hasta 1.000 m2 4. Hasta 2.500 m2 5. Hasta 6.000 m2 6. Hasta 10.000 m2

GRADO SEGÚN SITUACION
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª. 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
parcelación	Superficie	m²	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 màx sobre dominio público	m	---
	Tipología edificatoria		Aislada
Aprovechamiento	Edificabilidad màx	m²/m²	0,80 (a)
	Int. Uso Residencial	m²/viv	---
	Int. Uso Turístico	m²/pl	60
	Uso característico		Turístico

NOTAS:
 (a) volumen màx por edificio 25.000m². Se deberá poder inscribir en un círculo de diámetro màx 60m.

3. Ratios aplicables
Cualquier establecimiento de alojamiento turístico de nueva planta vendrá limitado por el índice máximo de intensidad de uso turístico establecido en este artículo.
Queda exento del ratio anterior, los hoteles de ciudad, los de interior, los agroturismos, los hoteles rurales, los albergues, los refugios, las hospederías. Igualmente, los establecimientos hoteleros de categoría mínima de 4 estrellas, y los apartamento turísticos de categoría mínima 4 llaves que, con carácter permanente, estén abiertos once meses al año.
Esta excepción se aplicará en parcelas cualificadas como **T**. En caso de parcelas residenciales (**Ex, EO**) el ratio podrá reducirse a 1plaza/33,33 m² parcela y siempre que se justifique por la viabilidad económica de la actividad turística.
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) m2 de aparcamiento por cada plaza hotelera construida.
 - Una (1) plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m2) contruidos o fracción destinada a alojamientos turísticos.
- Además tendrá que preverse una (1) plaza por cada 100m2 contruidos destinados a otros usos (cocinas, restaurante, cafetería, etc.), excluido el propio garaje y superficies destinadas a instalaciones técnicas del hotel.
Cuándo 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” (art 38 y 39 de la Ley 8/2012), sólo se autorizarán nuevos establecimientos cualificados por la Conselleria de Turismo como “Hoteles” u “Hoteles de ciudad” si adquieren la categoría mínima de 3 estrellas superior, prohibiéndose cualquiera otro tipo de establecimientos turísticos, salvo que existan con anterioridad a la aprobación del Plan y se ajusten a la legislación turística.

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

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

Cuándo 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 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 cual 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 autorización sectorial turística, 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 la actividad turística de los cuales haya estado 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 2. Usos colectivos 3. Usos privados	1. Hasta 150 m2 2. Hasta 500 m2 3. Hasta 1.000 m2 4. Hasta 2.500 m2 5. Hasta 6.000 m2 6. Hasta 10.000 m2

GRADO SEGÚN SITUACION
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª. 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
Parcelación	Superficie	m ²	1.000
	Frente	m	12,00
Forma y posición	Profundidad edificable	m	---
	Altura Reguladora	pl	2
		m	10,00
	Altura total	m	12,00
	Altura planta baja	m	---
	Ocupación	%	50
	Separación a fachada	m	6,00
	Separación a laterales/fondo	m	3,00 (a)
	Separación edificios misma parcela	m	6,00
	Vuelo m ^{ax} sobre dominio público	m	---
	Tipología edificatoria		Aislada o adosada
Aprovechamiento	Edificabilidad m ^{ax}	m ² /m ²	1,00
	Int. Uso Residencial	m ² /viv	---
	Int. Uso Turístico	m ² /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 m² 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

ZONA IN

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMANO	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 ² 2. Hasta 500 m ² 3. Hasta 1.000 m ² 4. Hasta 2.500 m ² 5. Hasta 6.000 m ² 6. Hasta 10.000 m ²
GRADO SEGÚN SITUACION	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª. 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 grande diversidad de usos con requerimientos mucho 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
Parcelación	Superficie	m ²	300
	Frente	m	10,00
Forma y posición	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)
	Separación edificios misma parcela	m	(i)
	Vuelo máx sobre dominio público	m	(i)
	Tipología edificatoria		Libre
Aprovechamiento	Edificabilidad máx	m ² /m ²	(i)
	Int. Uso Residencial	m ² /viv	---
	Int. Uso Turístico	m ² /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 máx 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 mín absoluto de 1,60m²/m².

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 cuándo el uso concreto del equipamiento lo requiera. La superficie máxima construida para este uso no excederá de 100 m².

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 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 2. Usos colectivos 3. Usos privados	1. Hasta 150 m ² 2. Hasta 500 m ² 3. Hasta 1.000 m ² 4. Hasta 2.500 m ² 5. Hasta 6.000 m ² 6. Hasta 10.000 m ²
GRADO SEGÚN SITUACION	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª. 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
parcelación	Superficie	m ²	---
	Frente	m	---
Forma y posición	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	---
	Separación edificios misma parcela	m	---
	Vuelo màx sobre dominio público	m	---
	Tipología edificatoria		Libre
Aprovechamiento	Edificabilidad màx	m ² /m ²	0,05
	Int. Uso Residencial	m ² /viv	---
	Int. Uso Turístico	m ² /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 2. Usos colectivos 3. Usos privados	1. Hasta 150 m ² 2. Hasta 500 m ² 3. Hasta 1.000 m ² 4. Hasta 2.500 m ² 5. Hasta 6.000 m ² 6. Hasta 10.000 m ²
GRADO SEGÚN SITUACION	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª. 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
Parcelación	Superficie	m ²	300
	Frente	m	6,00
Forma y posición	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)
	Separación edificios misma parcela	m	3,00
	Vuelo màx sobre dominio público	m	---
	Tipología edificatoria		Aislada
Aprovechamiento	Edificabilidad màx	m ² /m ²	0,80
	Int. Uso Residencial	m ² /viv	---
	Int. Uso Turístico	m ² /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 venderán reglamentadas 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 de 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 m².

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 reglamentadas 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 habrán de 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 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 i 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 explicita 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 3ª. 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 hizo 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								UNIFAMILIAR	INDUSTRIA
			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	m²	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 ≥ 6,00	H ≥ 6,00	H ≥ 6,00	H ≥ 6,00	H ≥ 6,00	H ≥ 6,00	H/2 + 6,00	3,00	6,00
	Vuelo máximo	m	1,20 (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tipología edificatoria		Alineación a vial	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada o adosada
Aprovechamiento	Edificabilidad máxima	m²c/m²	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	m²/iv	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	m²/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.
	En plantas baja la ocupación máxima será del 60%, cuando la altura máxima sea de 2 plantas.
(f)	El retranqueo mínimo al lindero de fondo será de 6,00 m.
(g)	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 o tener cerramiento aligerado y traslúcido (chapas, celosías o similares).
(h)	El retranqueo mínimo será de 6,00 m frente a viales peatonales.
(i)	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.
(j)	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.
(K)	Tamaño máximo por edificio: 360 m2c.
(l)	1 vivienda por parcela.
(m)	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.
(n)	La ocupación podrá ser del 40% a condición de no sobrepasar la altura de 3 plantas y 10,00 m.
(o)	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 .
(p)	El retranqueo mínimo frente a los pasos peatonales será de 4,50 m.
(q)	Se permite una planta torreón cuya superficie sea ≤ 25% de la superficie construida proyectada en planta baja; altura máxima 3m
(r)	Planta edificio inscrita en Diám máx 60m. Mediante ED podrá modificarse bajo claras ventajas para el proyecto y no afecte negativamente a los predios colindantes.
(s)	Pueden agruparse por debajo de la superficie mínima 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 2. Usos colectivos 3. Usos privados	1. Hasta 150 m2 2. Hasta 500 m2 3. Hasta 1.000 m2 4. Hasta 2.500 m2 5. Hasta 6.000 m2 6. Hasta 10.000 m2

GRADO SEGÚN SITUACION
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª. 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 m2 2. Hasta 500 m2 3. Hasta 1.000 m2 4. Hasta 2.500 m2 5. Hasta 6.000 m2 6. Hasta 10.000 m2

GRADO SEGÚN SITUACION
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª. 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 2. Usos colectivos 3. Usos privados	1. Hasta 150 m2 2. Hasta 500 m2 3. Hasta 1.000 m2 4. Hasta 2.500 m2 5. Hasta 6.000 m2 6. Hasta 10.000 m2

GRADO SEGÚN SITUACION
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª. 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 2. Usos colectivos 3. Usos privados	1. Hasta 150 m2 2. Hasta 500 m2 3. Hasta 1.000 m2 4. Hasta 2.500 m2 5. Hasta 6.000 m2 6. Hasta 10.000 m2

GRADO SEGÚN SITUACION

1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª.

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 2. Usos colectivos 3. Usos privados	1. Hasta 150 m2 2. Hasta 500 m2 3. Hasta 1.000 m2 4. Hasta 2.500 m2 5. Hasta 6.000 m2 6. Hasta 10.000 m2

GRADO SEGÚN SITUACION
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª. 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 ² 2. Hasta 500 m ² 3. Hasta 1.000 m ² 4. Hasta 2.500 m ² 5. Hasta 6.000 m ² 6. Hasta 10.000 m ²
GRADO SEGÚN SITUACION	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª. 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

1. El Polígono 32 se regirá por las condiciones particulares recogidas en este artículo y en los planos de ordenación, sin perjuicio de las condiciones generales que establecen la 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.

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

PARÁMETROS REGULADORES			UF-32 (Unifamiliar Polígono 32)
parcelación	Superficie	m ²	1.500 (e)
	Frente	m	20,00
Forma y posición	Altura Reguladora	pl	2
		m	6,50 (a)
	Ocupación	%	30,00 (b)
	Separación a fachada	m	3,00 (c)
	Separación a linderos laterales	m	3,00
	Separación edificios misma parcela	m	3,00
	Vuelo màx sobre dominio público	m	0,00
	Tipología edificatoria		Aislada
Aprovechamiento	Edificabilidad màx	m ² /m ²	0,40
	Tam màx (viv+anexos)	m ² c	360 (c)
	Int. Uso Residencial (IUR)	m ² /viv	1.500 (d)
	Uso característico		Vivienda unifamiliar

NOTAS:

(a) 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.

(b) No se permiten movimientos de tierra que afecten a más del 50% de la parcela, incl la parte ocupada por la edificación. En el resto de la parcela se respetará la orografía original del terreno. Los movimientos de tierras, bancales, piscinas, etc. a realizar en el espacio libre de parcela no superarán la cota del terreno natural en más de 1,50m

(c) Se exceptúan los cuerpos destinados a ubicar el vestíbulo o el garaje, siempre que tengan menos de 6,00m de ancho de fachada y menos de 40m²

(d) Una vivienda por parcela

(e) Se permiten agrupar por debajo de la superficie mínima exigida.

3. Otras condiciones de los instrumentos de ejecución:

- a) El Proyecto de Compensación admitirá todas las parcelas lucrativas existentes como edificables, sin perjuicio de sus condiciones de

aprovechamiento. Podrán agruparse parcelas por debajo de la sup mínima exigida.

- b) 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.
- c) La iluminación de las casas y parcelas deberá respetar este criterio de no contaminación luminosa vista desde la ciudad y las calles.

4. Cuadro de compatibilización de usos de la ordenanza refundida:

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

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMIRIDOS

ZONA UF-32

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	SITUACIÓN
1.1 Unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitario	-	-	-
4.1 Industria	-	-	-
4.2 Almacenes	-	-	-
4.3 Talleres	-	-	-
5.1 Comercial	-	-	-
5.2 Administrativo privado	2,3	2	1,2
5.3 Turístico	-	-	-
5.4 Establecimientos públicos	-	-	-
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	-	-	-
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	3	1	2,5
8.1 Espacios libres públicos	-	-	-
8.2 Espacios libres privados	3	Todos	5

GRUPOS DE USOS	GRADO SEGÚN TAMAÑO
1. Usos públicos 2. Usos colectivos 3. Usos privados	1. Hasta 150 m ² 2. Hasta 500 m ² 3. Hasta 1.000 m ² 4. Hasta 2.500 m ² 5. Hasta 6.000 m ² 6. Hasta 10.000 m ²
GRADO SEGÚN SITUACION	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª. 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 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.
2. De acuerdo con lo establecido en el art. 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 ochenta por ciento (80%) del total, como mínimo, será destinada a vivienda protegida en régimen general o especial (o régimen similar que lo sustituya);
 - * un veinte por ciento (20%) 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 ochenta por ciento (80%) 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
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 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 registrarán 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 en 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 les Illes Balears que no hayan sido objeto de segregadas, fragmentaciones o divisiones desde aquella fecha, la parcela mínima aplicable para SRC-F y SRC-SRG será de 14.000m², 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^a 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 70m² construidos por vivienda, sin incl 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 evacue 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 lleve a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no generará 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^a 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 a indemnizar.

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.

Eivissa, Febrero de 2018.
Por el Equipo Redactor,

Angel García de Jalón Lastra
Arquitecto (Doc aprobación inicial)

Fco. José Salmerón Díaz
Arquitecto (Doc Aprobación provisional)

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.

ALERO, CORNISA

Elemento de remate saliente de la cubierta.

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 clasificados 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 embaldosado 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 embaldosado de la planta baja, hasta la cota superior de la cubierta, medidos en una misma vertical. La diferencia entre altura máxima y total tiene como objeto permitir la formación de cubiertas inclinadas.

AMPLIACIÓN

Son obras de incremento de la superficie edificada o del volumen 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 retranqueada 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 retranqueo será neta y no podrá ser ocupada o atravesada por ningún elemento constructivo, salvo antepechos, escalas privativas o barandillas. En ningún caso con pérgolas, porches 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

misimos materiales y sistemas constructivos utilizados originariamente, teniendo que quedar reconocibles.

CONSTRUCCIÓN

Ver EDIFICACIÓN.

CUBIERTA

Elemento constructivo que protege la parte superior de las edificaciones.

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 (m²c), o como relación o índice entre la superficie edificable y la superficie de solar (m²c/m²). 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 possessió", "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 edificación sobre la rasante del terreno, generalmente no edificable, excepto en las zonas dónde se autorice.

ESPACIO 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

Cara externa de cada una de las paredes que limitan 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 m² construibles, entre la superficie de una o diferentes parcelas o terrenos.

ÍNDICE DE INTENSIDAD DE USO RESIDENCIAL (I.U.R)

Se aplica al ámbito de manzana, finca, parcela o solar. Será el cociente resultante de dividir la superficie de cada manzana, finca, parcela y solar y el número de viviendas que tiene asignado. Representa el número máximo de viviendas que pueden desarrollarse en una manzana, finca, parcela o solar.

LINDERO

Cada una de las líneas que definen el perímetro de una propiedad, incluyendo el frente en 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 que cubre una terraza o suelo por lo general. La relación entre la superficie de los huecos y la de los elementos constructivos, medidas ambas en planta, tendrá que ser superior a cinco(5). Los elementos sustentantes tendrán que ser, asimismo, barras ligeras de mínima dimensión horizontal.

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 pisable.

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 a 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 por cada parcela es aquella el pavimento de la cual 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 cualquiera punto de la acera exterior de la planta baja -medido desde el nivel de su 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 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 semisótano, con las condiciones de edificación que fija el 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 semisótano, con las condiciones de edificación que fija el 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 LLANO / INCLINADO

Se entenderá que un terreno natural es llano cuando la línea recta imaginaria que una los dos puntos de máxima pendiente del mismo 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 cualquiera 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 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 extensivas	Actividades intensivas	Actividades complementarias		Industria transformación agraria	Industria general	Sin construcción	Resto de equipamientos	Actividades extractivas	Infraestructuras	Vivienda unifamiliar aislada	Protección y Educación ambiental
				Transformación y venta productos propios explotación agraria	Resto de actividades complementarias								
SRP	AANP	2	3	3	2-3	3	3	3	3	3	3	3	2
	ANEI y EI	1	2	2	2	2-3	3	3	3	3(*)	2-3	3(**)	1
	APT	4	4	4	4	4	3	4	3	3	4	3	1
	APR	4	4	4	4	4	3	4	3	4	2-3	4	1
SRC	AT	1	1	2	2	2	3	2	2	3	2-3	2	1

Regulación de los usos:

1.- Admitido sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específicamente

2.- Condicionado (según definición del art 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:

- directamente por el PTI, o
- 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 hayan.

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

CONDICIONES EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO							
Parámetros reguladores			Rústico Protegido (SRP)				Rústico Común (SRC)
			Alto nivel de Protección (AANP)	Especial Interés (ANEI y EI)	Protección Territorial (APT)	Prevención de Riesgos (APR)	Transición (AT)
parcelación	Superficie	m²	200.000	50.000	(*)	(*)	15.000
	Frente	m	200	100	(*)	(*)	50
Forma, posición y parcela	Superficie mín parcela	m²	---	50.000	(*)	(*)	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 màx por edificio	m³	---	1.500	(*)	(*)	1.500
	Tipología edificatoria		---	Aislada	(*)	(*)	Aislada
	Edificabilidad máxima	m²/m²	---	0,005	(*)	(*)	0,010
Aprovechamiento	Usos carcaterístico		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	EQUIPA- MIENTOS	ESPACIOS LIBRES	INFRAES- TRUCTURAS		
			EX-5	EX-4	EO-4	EO-3	EO-2	UF	UF-A						T	IN
Parcelación	Superficie	m²	300	300	400	300	300	300	500	200	5.000	1.000	300	-	300	
	Frente	m	12,00	12,00	14,00	14,00	14,00	15,00	10,00	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	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	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	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	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 (*)	3,00 (*)	1/2 H > 5,00	3,00 (*)	(i)	-	3,00 (*)	
	Separación entre	m	0,00	0,00	H > 6,00	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	m	0,8 (*)	-	-	-	-	0,00	0,00	0,40 (*)	-	-	(i)	-	-	
Tipología edificatoria			Alineación de vial (*)			Aislada		Aislada o adosada	Aislada o adosada	Aislada	Aislada o adosada	Libre	Libre	Aislada		
Aprobación	Edificabilidad máxima	m²/cm²	-	-	1,20 (*)	0,90 (*)	0,60 (*)	0,50	0,50	0,50	0,80 (*)	1,00	(i)	0,05	0,80	
	Intensidad de uso	m²/viv	25 (*)	32 (*)	100	130	150	500 (*)	200 (*)	200 (*)	-	-	-	-	-	
	Intensidad de uso	m²/pl	-	-	-	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-	
	Uso característico	Vivienda plurifamiliar			Vivienda plurifamiliar			Vivienda unifamiliar		Turístico	Industrial - Servicios	Equipa- mientos	Espacios Libres	Infraes- tructuras		
Notas:																
(*) Ver condiciones en su Zona de ordenanza correspondiente																

ANEXO IV:

NORMAS DE URBANIZACIÓN

NORMAS DE URBANIZACIÓN

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL FEBRERO 2018

TABLA DE CONTENIDO

SECCION 1.	APLICACIÓN DE LAS NORMAS DE URBANIZACION.....	2
SECCION 2.	LA URBANIZACION DEL ESPACIO VIARIO.....	3
	Capítulo 1. Red viaria	3
	Capítulo 2. Las intersecciones en glorieta	10
SECCION 3.	LA URBANIZACION DEL ESPACIO PEATONAL	13
	Capítulo 1. Pasos de peatones.....	13
	Capítulo 2. Vías y zonas peatonales	15
	Capítulo 3. Templado de tráfico.....	17
SECCION 4.	INFRAESTRUCTURAS PARA APARCAMIENTOS.....	20
	Capítulo 1. Aparcamientos disuasorios	20
	Capítulo 2. Aparcamientos de rotación y residentes	21
SECCION 5.	BICICARRILES	22
	Capítulo 1. Criterios Generales.....	22
	Capítulo 2. Bandas ciclistas.....	22
SECCION 6.	LA PAVIMENTACION.....	25
SECCION 7.	LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS	27
	Capítulo 1. El dimensionamiento y disposicion de las redes urbanas	27
	Capítulo 2. Red de Abastecimiento.....	28
	Capítulo 3. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.....	29
	Capítulo 4. Energia electrica	29
	Capítulo 5. Telefonía, telecomunicaciones y antenas.....	30
	Capítulo 6. Alumbrado público	31
	Capítulo 7. Jardinería.....	34
	Capítulo 8. Riego de zonas verdes.....	35
	Capítulo 9. Señalización y semáforos.....	35
	Capítulo 10. Recogida de residuos sólidos urbanos.....	35

SECCION 1. APLICACIÓN DE LAS NORMAS DE URBANIZACION

Las Normas de Urbanización contenidas en el presente Anexo se aplicaran a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal de Eivissa, cualquiera que sea la persona o entidades que lleven a cabo y el proyecto que las desarrolle. Es conveniente elaborar una Ordenanza Municipal sobre Vía Pública, que será aprobada por el Ayuntamiento de Eivissa, cuyo objetivo final será desarrollar en mayor profundidad el contenido de esta Normativa, para ajustarla a las necesidades específicas de la ciudad, en relación con las obras de urbanización y los proyectos dentro de la vía publica relacionados con los desplazamientos peatonales y del vehículo rodado.

Las medidas generalmente están expresadas en m.

Las cotas de rasante de referencia serán las existentes salvo que sean modificadas por los respectivos proyectos de obras.

Previamente a la ejecución de cualquier obra en la vía pública, y particularmente cuando estas afecten al normal desarrollo de los accesos peatonales a locales y viviendas, deberán presentar ante el Ayuntamiento un Plan de organización y fases de ejecución de los trabajos a realizar, que deberá ser aprobado por el Departamento de Obras y proyectos previamente al comienzo de los mismos.

SECCION 2. LA URBANIZACION DEL ESPACIO VIARIO

Capítulo 1. Red viaria

A. Parámetros de diseño en planta y perfil longitudinal.

Para la determinación del trazado en planta y del perfil longitudinal de los nuevos viarios, debe procurarse una óptima integración de sus elementos en su entorno, tanto desde un punto de vista funcional, como estético y ambiental. Dentro del recinto del Centro Histórico el contenido de estas normas es solamente indicativo, dadas las características particulares de su trama viaria.

Se atenderán especialmente los siguientes aspectos:

En todo caso se cumplirán las prescripciones 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), de acuerdo con el informe preceptivo del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento o similar

1. Diseño en planta

En las vías urbanas se recomienda diseñar trazados compuestos básicamente por tramos rectos, articulados por las intersecciones, en las que se resolverán los cambios de alineación. Además, para garantizar una buena integración paisajística de la vía y la reducción del costo del movimiento de tierras se adaptaran siempre a la topografía del terreno natural.

Se recomiendan los siguientes radios mínimos de giro en bordillo de intersecciones:

TIPO DE VIA	RADIO MÍNIMO EN BORDILLO
VIARIO DE PRIMER NIVEL	10 m
VIARIO DE SEGUNDO NIVEL	6
VIARIO LOCAL	4
ZONAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES	10

2. Pendientes

Será objetivo del proyecto reducir las pendientes al mínimo, para conseguir la mejor integración de la vía en la topografía, al influir en dicha cuestión tanto la velocidad de la circulación rodada, como la estética urbana y a la comodidad del movimiento de peatones, y muy especialmente a los de movilidad reducida. No se establecerán tramos horizontales en los perfiles longitudinales de los nuevos viarios, para garantizar la evacuación de aguas en calzada, recomendándose pendientes superiores al 2 por mil. Como pendientes máximas se establecen las siguientes:

	VELOCIDAD Km/h	PENDIENTE
VIARIO SUPRAMUNICIPAL	100	5%
	80	6<3000m
VIARIO PRIMER Y SEGUNDO NIVEL	60	5<3000m
VIARIO COLECTOR Y LOCAL	40	7,5%

3. Peraltes

Salvo en las vías de rango supramunicipal, en las que se usarán sin más limitaciones que las técnicas, en el resto no se utilizarán peraltes, dado que en áreas urbanas los peraltes dificultan un adecuado encaje físico de la vía en el entorno y animan a aumentar las velocidades.

4. Reducción de la contaminación acústica

Será objetivo concreto del proyecto reducir significativamente el impacto sonoro de la vía utilizando unos trazados y perfiles longitudinales adecuados.

5. Parámetros de diseño en La Red Viaria Supramunicipal

El diseño de nuevas vías o la actuación sobre las existentes se guiará por lo previsto en la Instrucción 3.1.I.C.-Trazado, Ministerio de Fomento), según los parámetros correspondientes a su velocidad de proyecto (Apu o Avu-100, Apu o Avu-80), contenidas en el documento "Carreteras urbanas: Recomendaciones para su planeamiento y proyecto".

6. Parámetros de diseño en La Red Viaria Urbana

El diseño de nuevas vías de rango Urbano o la actuación sobre las existentes, se guiará por lo previsto en la Instrucción 3.1.I.C.-Trazado, del MOPU, según los parámetros correspondientes a su velocidad de proyecto. En los tramos de vías de rango Urbano comprendidos entre intersecciones a nivel, y que cuenten con vías de servicio o carezcan de accesos directos, el diseño en suelo urbano y urbanizable se guiará por los parámetros de la Apu o Avu-80.

En todas las vías urbanas principales, los acuerdos verticales se recomiendan definir de acuerdo con la Instrucción de Trazado 3.1 - IC, del M. de Fomento.

En vías urbanas de dos carriles por sentido se recomienda diseñar secciones tipo bulvar, con medianas o paseos laterales que favorezcan el tránsito peatonal.

7. Parámetros de diseño en La Red Viaria Secundaria

El conjunto de los parámetros geométricos de la vía y su regulación deben establecerse con arreglo a criterios tendentes a evitar que los vehículos sobrepasen las velocidades permitidas, y en concreto, dentro del núcleo urbano la de 50 Km/h. En particular, la distancia entre intersecciones se utilizará como instrumento para evitar superar la citada velocidad. En cualquier caso, se garantizará siempre una distancia de visibilidad de parada de 50 metros, correspondiente a la velocidad de 50 Km/h.

8. Parámetros de diseño en La Red Viaria local

El conjunto de los parámetros geométricos de trazado, perfil longitudinal y sección transversal de las Vías Locales evitaren velocidades superiores a los 30 Km/h, y complementariamente podrán utilizarse medidas de templado de tráfico. Se garantizará siempre una distancia de visibilidad de parada de 20 metros, correspondiente a una velocidad de 30 Km/h. Se evitaren pendientes superiores al 5%, siendo obligatoria la construcción de sendas especiales para peatones con pendientes superiores al 8%.

B. Parámetros de diseño de la sección transversal

1. Criterios Generales

La definición de la sección transversal de cada vía, y su nivel de articulación con el entorno, se considera fundamental para ajustar el diseño a la funcionalidad y jerarquía del viario. La elección de la sección transversal constituirá la principal decisión en el proceso de proyecto de vías en áreas urbanizadas.

La sección transversal responderá simultáneamente a dos tipos de solicitudes: de un lado las derivadas del entorno concreto en que se ubica, y por otro lado su pertenencia a un determinado itinerario funcional. Será necesario conjugar mediante la adecuada elección de la sección transversal de cada tramo, la necesaria continuidad de los itinerarios, funcionales y formales, con su ineludible adaptación al entorno concreto. Como factores a tener en cuenta en la elección de la sección transversal deberán considerarse al menos:

- La clase de vía, el itinerario al que pertenece y su velocidad de referencia.
- Las intensidades de tráfico rodado y peatonal previstas.
- La configuración física, los usos del suelo y la edificación en su entorno.
- El trazado de los servicios urbanos y las afecciones posibles
- La posible necesidad de ampliación o modificación en el futuro.

La sección de una vía urbana no deberá ser siempre simétrica. No sólo las solicitudes a cada lado pueden ser diferentes (presencia de edificación sólo en una), sino que cuestiones de orientación y soleamiento pueden hacer más confortable un lado u otro para algunos usuarios o resultar más adecuados para distintos acondicionamientos.

2. Elementos de la sección transversal

Son elementos habituales de la sección transversal de las vías en áreas urbanizadas:

- Los carriles de circulación
- Las aceras.
- Las medianas.
- Los arcenes.
- Las bandas de estacionamiento adosadas a la calzada.
- Los carriles o calzadas especiales.

2.1. Carriles de circulación

Los carriles de circulación pueden ser de uso general o reservarse para el movimiento exclusivo de cierto tipo de vehículos (autobuses, bicicletas, vehículos de alta ocupación, etc.), convirtiéndolos en calzadas o plataformas reservadas. Los parámetros de número y anchura constituyen los determinantes claves de la capacidad de la vía para la circulación rodada.

La anchura de los carriles influye en su capacidad para la circulación rodada y en la velocidad de los vehículos, por lo que ésta deberá ajustarse a los objetivos de la vía. Con objeto de dotar de homogeneidad a la red viaria, se recomienda establecer las siguientes anchuras de carril, medidas entre ejes de marcas viales o entre éstas y el bordillo:

TIPO DE VIA	ANCHO DE CARRIL	
	Recomendado	Mínimo
VIARIO SUPRAMUNICIPAL	3,50 m	3,25

VIARIO URBANO PRINCIPAL	3,25	3,25
VIARIO URBANO SECUNDARIO	3,25	3,00
VIARIO COLECTOR Y LOCAL	3,00	3,00
VIARIO INDUSTRIAL	3,50	3,25 m

El número de carriles en una vía será función de la capacidad de la misma. Para la determinación del número de carriles se recomiendan los siguientes aspectos:

En vías de primer nivel, se justificaran sus cálculos mediante el oportuno estudio de tráfico, para lo cual podrá basarse en cualquier texto técnico sancionado por la práctica, como el Manual de Capacidad en Carreteras, de la Asociación Técnica de Carreteras, considerando un año horizonte de 25 años.

En áreas urbanas con intersecciones a nivel, se estimara la capacidad de las intersecciones principales y, a partir de ella, se determinara el número de los carriles necesarios.

Pendiente transversal: La calzada se dispondrá con una inclinación transversal mínima del 2% a partir del eje de calzada.

2.2. Aceras

Las aceras son bandas longitudinales laterales reservadas para el tránsito de peatones. Su anchura, altura de bordillo y acondicionamiento determinan su capacidad y grado de adecuación a las necesidades del tránsito, estancia y relación social de los peatones. Deben diseñarse para cumplir algunas de las siguientes funciones:

- Encauzar el movimiento y estancia de los peatones.
- Servir de punto de acceso de los peatones a los diversos medios de transporte (vehículos privados, taxis, autobuses, estacionamientos subterráneos, etc).
- Servir de soporte y cobertura a los elementos e instalaciones de los servicios urbanos e infraestructuras.
- Albergar actividades comerciales, como quioscos, veladores, terrazas, venta ambulante, etc.
- Alojar la jardinería urbana, árboles y arbustos, que humanizan y cualifican la ciudad.

En el diseño de las aceras, deberá atenderse:

- Al conjunto de exigencias que derivan de las funciones concretas que cumple cada tramo.
- A la continuidad de los principales Itinerarios Peatonales.
- A la variedad de sus usuarios y a sus capacidades y necesidades respectivas: niños, adultos, ancianos, personas con movilidad reducida, etc.

Para la determinación de la anchura de las aceras deberá considerarse:

- La clase de vía, la velocidad de circulación rodada y el tránsito peatonal previsible.
- La pertenencia de la acera a un Itinerario Peatonal Principal.
- Las exigencias suplementarias que suponen los usos del suelo y la edificación previstos en sus bordes y su intensidad (edificabilidad, densidad, etc.).
- Los requerimientos de los servicios infraestructurales que deban alojarse en ella.

- Aspectos paisajísticos y de diseño urbano.

En calles comerciales o con fuerte densidad edificatoria y mezcla de usos, o en aquellas a las situadas junto a equipamientos dotacionales con importante generación de flujos peatonales (escuelas, espectáculos, centros culturales, hospitales, museos, etc.), el proyecto deberá determinar la anchura necesaria para que el tránsito peatonal previsto pueda circular cómodamente.

Salvo en el Centro Histórico (PEPRI's) y en casos donde objetivamente no sea posible cumplir estos mínimos, la anchura mínima de la sección de Acerados en zonas residenciales será de 3.00 m y 2.50 m en zonas industriales. En tramos que pertenezcan a calles con una sección unitaria a lo largo de todo su desarrollo, constituyan unidades formales o de perspectiva, o cuenten con un acondicionamiento homogéneo (hileras de arbolado, franjas verdes de separación de la calzada, etc), el proyecto tratará de mantener la continuidad de dichas características.

Como medida de recomendación, se establecen como anchuras de acera en los nuevos tramos viarios del suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo, en suelo urbano, medida perpendicularmente desde el bordillo exterior en cualquier punto, las siguientes:

TIPO DE VIA	ANCHO DE ACERA	ANCHO DE ACERA
	Recomendada	Mínima
VIARIO DE PRIMER NIVEL	8,00 m	6,00 m
VIARIO DE SEGUNDO NIVEL	7,00	5,00
VIARIO DE TERCER NIVEL	5,00	3,00
VIARIO INDUSTRIAL	3,00	2,50

En calles peatonales o pertenecientes a la red de Itinerarios Peditales Principales, la anchura mínima recomendada será de 8 m, para disponer arbolado y las farolas de alumbrado público, preferentemente en alineación única ambos elementos, y permitiendo el paso de vehículos de mantenimiento.

Siempre que sea posible, se arbolarán las aceras.

Se evitaren pendientes superiores al 5%, y cuando excepcionalmente, sea necesario disponer escalones en las aceras, no se permitirán los constituidos por un único peldaño y, en cualquier caso, contarán con rampa alternativa que cumpla la pendiente mínima establecida y los requisitos de accesibilidad en cumplimiento de La Normativa vigente sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas. La pendiente transversal será entre el 1,5 y el 2%.

Como norma general los bordillos tendrán la altura necesaria para no ser montables por los vehículos ligeros. Para ello se establece una altura mínima de 14 cm, no recomendándose alturas superiores a los 16 cm. En los pasos de peatones se utilizarán bordillos montables, reduciéndose su altura por debajo del mínimo establecido, hasta enrasarlos con la calzada. Asimismo, se utilizaran bordillos montables en las entradas a garajes, en las que podrán llegar a enrasarse con la calzada, y en recintos de templado de tráfico, cuando el enrasamiento de calzadas y aceras forme parte de un proyecto global de urbanización, que garantice la protección del espacio peatonal con respecto a la circulación rodada.

2.3. Medianas

Las medianas son bandas longitudinales de la calzada que separan distintas circulaciones. La anchura, localización y configuración son los principales condicionantes de su funcionalidad. Las medianas pueden cumplir diversos objetivos:

- Separar circulaciones, mejorando con ello la seguridad del tráfico automóvil.
- Evitar el deslumbramiento nocturno.
- Proteger los giros a la izquierda.
- Servir de refugio a los peatones en el cruce de calzadas.
- Contribuir a la mejora paisajística de las vías mediante su acondicionamiento.
- Servir al tránsito y la estancia peatonal, cuando actúan como bulevares.
- Servir de cobertura a infraestructuras urbanas.

Desde el punto de vista de su situación en la sección existen dos tipos básicos de medianas:

Centrales, que separan sentidos opuestos de circulación.

Laterales, que separan circulaciones del mismo sentido, resolviendo los conflictos entre el tráfico de paso y el local, que circula por las vías de servicio por ellas configuradas.

Se establecen las siguientes anchuras de medianas (m):

TIPO DE VIA	RECOMENDADA	MINIMA
VIARIO SUPRAMUNICIPAL	6 m	3 m
VIARIO DE PRIMER Y SEGUNDO NIVEL	-	2 m

Todas las vías supramunicipales y las urbanas de primer nivel se diseñaran con medianas centrales para la separación de circulaciones, donde se recomienda disponer jardinería y arbolado.

Será obligatoria la construcción de una mediana capaz de ofrecer refugio al cruce de peatones en todas las nuevas vías con anchura total de calzada superior a 12 m.

En vías urbanas de dos carriles por sentido se recomiendan diseñar secciones tipo bulvar con medianas o paseos laterales que permitan el tránsito peatonal (entre 7 y 12 m).

2.4. Arcenes

Los arcenes son bandas longitudinales situadas al borde de la calzada y junto a la mediana. Se distinguen dos tipos: los exteriores, situados entre la calzada y la acera o la arista de la plataforma, y los interiores, situados entre cada calzada y la mediana en vías con sentidos de circulación separados. El parámetro fundamental de definición de los arcenes es su anchura, estableciéndose las siguientes anchuras en m:

TIPO DE VIA	ARCEN EXTERIOR RECOMENDADO	INTERIOR MINIMO
VIARIO SUPRAMUNICIPAL	1,5 m	0,5 m

2.5. Aparcamientos en la vía pública

Son bandas en los laterales de la calzada, que se reservan y acondicionan para el estacionamiento de vehículos. De acuerdo con la disposición de los vehículos en relación al bordillo, se distinguen tres tipos de bandas de estacionamiento:

- En línea, cuando los vehículos se disponen paralelamente al bordillo.
- En batería, cuando se disponen perpendicularmente al bordillo.
- Oblicuo, cuando el eje longitudinal del vehículo forma un ángulo con la línea del bordillo.

Se considera como criterio general que el aparcamiento en línea es preferible al de batería por su mejor adaptación a las condiciones del paisaje urbano que lleva asociado, evitando la imagen desordenada que produce dicha tipología de aparcamientos.

Se establecen las siguientes anchuras para las bandas de estacionamiento de vehículos ligeros adosadas a las aceras:

TIPO APARCAMIENTO	RECOMENDADA	MINIMA	Z. INDUSTRIAL
LINEA	2,20 m	2,00	2,50
BATERIA	4,50	4,00	5,00
ANGULO	5,00	4,00	5,50

La pendiente transversal de las bandas de estacionamiento se situará entre el 1,50 y el 2,50%.

Los estacionamientos adosados a las aceras deberán dejar libre de estacionamiento las proximidades a las intersecciones, respetando las siguientes distancias mínimas, medidas desde el punto equivalente en el bordillo a la esquina de cada intersección:

TIPO DE VIA	RECOMENDADA	MINIMA
VIARIO DE PRIMER NIVEL	10 m	5
VIARIO DE SEGUNDO NIVEL	8	3
VIARIO DE TERCER NIVEL	5	3

Con objeto de evitar perturbaciones en la circulación, se establecen las siguientes limitaciones a la disposición de estacionamientos:

- Todas las bandas de estacionamiento en la vía pública deberán estar rematadas, antes de llegar a la intersección o esquina mediante adelantamiento de la acera ("oreja de burro"), manteniendo una distancia libre a continuación del tramo curvo entre 3 y 5m.
- En la disposición de plazas de estacionamiento en vías públicas, los planes parciales y proyectos de urbanización señalarán espacios reservados para carga y descarga. A título indicativo se apuntan los siguientes estándares:
 - * 1 plaza de vehículo industrial ligero por cada 10.000 m² de edificación.
 - * 1 plaza de vehículo industrial ligero por cada 500 m² de superficie comercial.

2.6. Carriles especiales para el transporte público

Los carriles especiales se diseñarán para la circulación exclusiva de vehículos preferentes. Pueden integrarse en la calzada general, discurrir por una calzada

independiente o sobre las aceras, y constituyen uno de los instrumentos más eficaces para promover la utilización del transporte colectivo, y en particular los autobuses, y para potenciar el intercambio modal entre transporte público y privado.

Los tipos de carriles reservados integrados dentro de la sección de una vía son Carriles-bus, reservados para la circulación de autobuses, que tienen como objetivo potenciar la utilización del transporte público y aumentar la ocupación de los vehículos particulares, gracias a las ventajas de circulación que ofrecen: menor congestión y, por tanto, reducción de los tiempos de recorrido.

Se establecen las siguientes anchuras de carriles reservados:

TIPO	RECOMENDADA	MINIMA
Carril-bus en Plataforma exclusiva	3,5 m	3,2

Capítulo 2. Las intersecciones en glorieta

Se entiende por glorieta a toda intersección basada en la circulación de vehículos por una calzada anular, en la que confluyen las diferentes vías y que funciona con prioridad a los vehículos que circulan en su interior. Las glorietas con la pérdida de prioridad que imponen a la confluencia de las vías, son adecuadas para marcar cambios en el régimen de circulación. Se recomienda su uso para la transición del régimen de circulación continuo de campo abierto al régimen urbano, para conformar el punto de entrada a un núcleo urbano o a un área, sea ésta residencial, industrial o comercial, y como reductores de velocidad, en general. La reducción de la velocidad en las glorietas se produce, en gran medida, por la percepción que tienen los conductores de la existencia de un obstáculo en su camino que les obliga a frenar, para desviar su trayectoria y rodearlo. De ahí, la importancia que tiene mantener una buena visibilidad en sus accesos.

Las glorietas deben resolver los problemas de funcionamiento y seguridad para los peatones y ciclistas, y por tanto, los pasos de peatones y ciclistas en ellas deben estudiarse con atención.

Por sus especiales funciones y características en relación a la glorieta convencional, se distinguen los siguientes tipos específicos:

- Glorietas partidas: en las que la vía principal de la intersección atraviesa el islote central. No son propiamente intersecciones giratorias, puesto que en ellas gran parte del tráfico no circula por la calzada anular, sino que la atraviesa, y los vehículos que circulan por ella deben ceder paso a la corriente principal.
- Glorietas semaforizadas: intersecciones con calzada circular que cuentan con un sistema de semaforización permanente o activable en horas punta.
- Miniglorietas: glorietas con islote central de pequeño diámetro, normalmente inferior a cuatro (4) metros y, en general, montable para permitir el paso de vehículos pesados.

Para el diseño de glorietas, se atenderá a lo dispuesto en "Diseño de glorietas en carreteras suburbanas" en Hoz, Carlos de la; Pozueta, Julio, 1995.

Se recomiendan islotes centrales de forma circular o elipsoidal, con excentricidad entre 3/4 y 1, de diámetros comprendidos entre los 20 y los 70 metros en función de la importancia del viario.

Para Miniglorietas, se recomiendan diámetros del islote central en torno a los 8 metros. El islote debe ser visible al conductor y construirse con materiales diferentes a los del resto de la calzada y sin obstáculos en su interior.

Mini-glorietas

Útiles en ambientes urbanos de baja velocidad con restricciones de derecho de paso

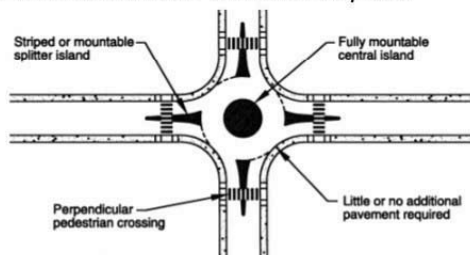
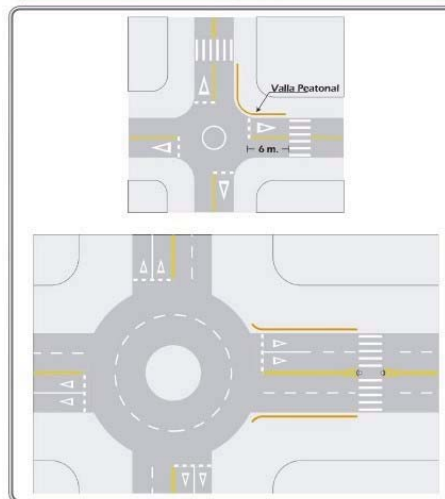


Figura 6.1-14 Ubicación de Pasos Peatonales respecto de Glorietas y Miniglorietas



Recomendación de Diseño de miniglorietas

Respecto a la anchura de la calzada anular, el número de carriles en el interior de la calzada anular no deberá superar a los de la entrada más amplia. La anchura de los carriles deberá incorporar los sobreanchos correspondientes a su radio de giro. A título indicativo pueden establecerse un mínimo de siete (7) metros de anchura para calzadas anulares de un solo carril, y nueve (9) metros de calzada anular para calzadas de dos carriles. En Miniglorietas, la anchura recomendable de la calzada anular es de seis (6) a ocho (8) metros.

En la calzada anular se recomiendan peraltes hacia el exterior de hasta un 3% de pendiente, que permitan recoger las aguas de lluvia en el perímetro exterior y hagan más visible la glorieta.

A efectos de mejorar su percepción, se recomienda que todos los ejes de las vías confluyentes en una glorieta pasen por el centro del islote central. La prolongación de los ejes de los carriles de entrada a una glorieta debe, obligatoriamente, cortar a la circunferencia exterior del islote central, a efectos de que los conductores se vean obligados a cambiar la trayectoria de entrada, con la consiguiente reducción de velocidad (deben evitarse entradas tangenciales, que animan a mantener e incluso aumentar la velocidad). Se recomienda que los ejes de los carriles de entrada a la glorieta formen un ángulo entre 20° y 60° con la tangente a la calzada circular en el punto en que la cruzan, para evitar velocidades excesivas de entrada o ángulos próximos al normal con los vehículos que circulan por el anillo.

Para el cálculo de la capacidad de cada entrada, el proyectista podrá utilizar cualquiera de los procedimientos contrastados disponibles, teniendo en cuenta la capacidad de las glorietas depende tanto de su geometría como de la proporción de tráfico en cada entrada.

El cálculo de la capacidad de las entradas a glorietas, y particularmente el de la longitud de colas previsible, es especialmente importante en aquellas en las que

confluyen las rampas de salida de autopistas o autovías (normalmente, del tipo desniveladas o dobles), cuyo funcionamiento pudiera verse afectado por la prolongación de las filas de vehículos en espera de entrada a la glorieta. En esos casos, debe asegurarse, mediante una adecuada longitud de la rampa de conexión de la autopista a la glorieta, que las colas de la glorieta no alcanzarán el tronco principal de la autopista.

SECCION 3. LA URBANIZACION DEL ESPACIO PEATONAL

Capítulo 1. Pasos de peatones

Se entienden por pasos de peatones los acondicionamientos específicos que facilitan el cruce de calzadas de circulación rodada por los peatones en condiciones de seguridad.

La anchura mínima de los pasos, tanto cebrados como semaforizados, será de 4 metros. A partir de 12 metros de longitud se recomienda la creación de isletas o medianas refugio en los pasos de peatones, considerándose obligatorio a partir de los 19 metros. Los refugios para el cruce de peatones tendrán una anchura mínima de 1,5 m y recomendable de 2m.

La señalización de los pasos cebrados incluirá: Bandas blancas paralelas al eje del vial, de anchura y separación de 50 cm, y Señal previa P-20, "Peligro paso para peatones", tanto en áreas rurales y suburbanas, o en puntos de mala visibilidad. Se distinguen los siguientes tipos:

- Cebrados, que conceden prioridad permanente a los peatones que lo utilizan.
- Semaforizados, que establecen la prioridad de peatones o vehículos según las fases de su ciclo.
- A distinto nivel, que realizan a desnivel, deprimido o elevado, el cruce de la calzada.

Criterios generales para la elección del tipo de paso de peatones en áreas urbanas según las clases y tipos de vías:

- En viario principal y viario colector se utilizarán siempre pasos de peatones semaforizados.
- En vías locales, formalizar pasos de peatones en todas las intersecciones y, en su caso, integrarlos en reductores de velocidad.

Los Proyectos de Urbanización deberán estudiar la conveniencia de formalizar pasos de peatones, al menos, en los siguientes puntos:

- En los puntos en que una calzada interrumpe la continuidad lineal de los recorridos peatonales o itinerarios peatonales (bulevares, calles peatonales, sendas).
- En las proximidades de edificios generadores de tráfico peatonal intenso (escuelas, hospitales, centros administrativos, centros de empleo, grandes establecimientos comerciales, etc).
- Junto a las estaciones de transporte y paradas de transporte colectivo.

En relación a la intensidad de tráfico, deberán:

- Integrar los pasos de peatones en las intersecciones viarias.
- En áreas centrales y comerciales, deberán separar los pasos de peatones formalizados menos de 75 m.
- Si el paso no coincide con una intersección viaria, debe localizarse en puntos que sean bien visibles para los conductores y siempre iluminarse adicionalmente. Fuera de los ámbitos urbanos, una buena

visibilidad es condición indispensable para localizar pasos de peatones.

Criterios generales de diseño:

- Se reducirá al mínimo la longitud de cruce del paso de peatones.
- Se evitara la posibilidad de obstáculos en la trayectoria a seguir por los peatones, y para ello será obligatorio ensanchar las aceras ocupando la banda de estacionamiento en todas las esquinas de calles.
- Mantener una trayectoria que sea prolongación rectilínea de los itinerarios peatonales.
- Garantizar una visibilidad lateral equivalente a la distancia de parada de los vehículos, de acuerdo con la velocidad de la vía.
- Disminuir la altura de los bordillos hasta enrasarlos con la calzada, de cara a que sean franqueables por sillas de ruedas. El sistema de recogida de pluviales deberá impedir la inundación del paso y la calzada aneja, por lo que, al menos, dispondrá del adecuado imbornal aguas arriba del paso.
- Se utilizaran cambios de textura en el pavimento de la acera en las proximidades del paso, con el fin de que sirva de aviso a los invidentes.

1.1 Pasos cebra

Los pasos cebra no están recomendados en Viario principal si no van semaforizados. Tampoco están indicados en zonas de fuerte presencia de peatones, así como no es recomendable situarlos inmediatamente delante de las paradas de transporte colectivo sino se encuentran semaforizados.

1.2 Pasos de peatones semaforizados

Los pasos de peatones semaforizados se implantarán en aquellas situaciones en que la utilización de pasos cebra pudiera afectar sensiblemente al movimiento de vehículos o resultar peligroso para los peatones.

En vías de la red principal o en aquellas que dispongan de más de cuatro carriles, no se permitirán pasos de cebra sin semaforizar. Se instalarán pasos de peatones semaforizados, con independencia de las intensidades, en aquellos puntos en que deba formalizarse un paso cebra, pero no cuenten con la adecuada visibilidad. Se recomiendan pasos semaforizados accionados manualmente en los puntos en que las sendas peatonales atraviesan vías principales y en puntos de fuerte generación de tráfico peatonal, cuando distan de una intersección semaforizada más de 30 metros.

Son obligatorios en el acceso a edificios escolares, hospitalarios, asistenciales, centros de empleo, administrativos, etc. En la proximidad de estos pasos de peatones, situados sobre vías de la red principal, se recomienda la colocación de barreras que encaucen a los peatones hacia el paso e impidan el cruce de la calzada en puntos no señalizados.

En cruces de peatones semaforizados sobre la red viaria principal, las vías locales colectoras, así como en general, sobre aquellos cruces en los que se prevea una afluencia apreciable de población invidente, deberán disponerse semáforos con avisadores acústicos.

Pasos de peatones a distinto nivel:

Son de este tipo los pasos que crean una plataforma situada a un nivel distinto del de la calzada para el tránsito de los peatones. Los pasos a distinto nivel constituyen siempre una barrera psicológica para su uso, por lo que su utilización se restringirá a los casos en que sean totalmente imprescindibles. Por ello, se recomienda la implantación de pasos de peatones a distinto nivel exclusivamente en itinerarios de autopista y, en general, en toda la red supramunicipal, donde serán obligatorios.

Capítulo 2. Vías y zonas peatonales

2.1. Itinerarios Peventonales

Los Itinerarios Peventonales tienen como objetivo conformar una red de espacios de tránsito y uso peatonal que faciliten y estructuren los desplazamientos a pie en el conjunto urbano, comunicando los diferentes barrios y distritos entre sí. Todos los instrumentos de planeamiento que afecten a la definición y construcción de la Vía Pública deberán considerar la posibilidad de contribuir a la constitución de la red de Itinerarios Peventonales Principales.

El Planeamiento de desarrollo y sus correspondientes proyectos de urbanización, definirán los itinerarios principales de su ámbito de ordenación, para asegurar la conexión a pie con las áreas urbanas próximas, y en su interior, articular el conjunto con los puntos de gran afluencia peatonal (equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte, centros de empleo, zonas verdes, etc.), conectando el mayor número posible de vías.

En los nuevos desarrollos, los itinerarios peatonales deberán integrar en su diseño todos los elementos físicos del territorio en el ámbito, así como los hitos del paisaje urbano que proporcionen vistas panorámicas y otros elementos significativos del medio natural que contribuyan a potenciar las características del mismo.

Los proyectos de reurbanización de vías urbanas o los planes de adaptación del viario del casco histórico o áreas consolidadas tenderán a ampliar los itinerarios peatonales principales existentes y conectarlos con las zonas limítrofes. Dentro del municipio no se admitirá la construcción de espacios peatonales nuevos o la remodelación de los existentes que no cumplan con las especificaciones de la Normativa vigente sobre la Supresión de Barreras Arquitectónicas.

2.2. Calles peatonales

Son calles destinadas preferentemente a la actividad y tránsito peatonal. En ellas sólo se permite el acceso de vehículos de emergencia y, en horarios especiales, a los vehículos de servicio y mantenimiento y, en su caso, a los vehículos de los residentes.

Se distinguen dos tipos: las calles peatonales centrales, con elevada intensidad peatonal, que funcionan como ejes de desplazamiento y forman parte de los itinerarios peatonales principales. Dotan de identidad al ámbito en que se ubican y, en general, tienen una gran actividad comercial, y las calles peatonales residenciales, de anchura inferior a las vías locales de acceso, menor frecuentación peatonal y cuyo objetivo principal es mejorar la calidad ambiental del entorno.

La implantación de esquemas de peatonalización en calles existentes o centrales requerirá la elaboración de un Plan Especial de Adaptación de la Vía Pública, que resuelva sus implicaciones sobre el tráfico, la accesibilidad y el aparcamiento.

Las calles peatonales se diseñarán de forma unitaria, prestándose especial atención a la pavimentación, el alumbrado y la jardinería. La iluminación se diseñará para escala humana, con postes de baja altura que creen ambientes agradables. El mobiliario deberá estar concentrado en determinadas zonas, de forma que se deje libre para circulación la mayor anchura posible de la calle.

Las calles peatonales se reurbanizarán sin diferenciar los espacios destinados a las aceras y calzadas, estableciendo un pavimento homogéneo en toda la anchura de la calle.

2.3. Bulevares

Se denominan bulevares a las medianas situadas en la calzada específicamente acondicionadas para el tránsito o la estancia peatonal. Dado su carácter calificador del espacio urbano, los bulevares se localizarán sobre elementos viarios a los que quiera dotarse de una significación especial en la trama viaria. Se distinguen entre:

Bulevares centrales, localizados en el centro de la calzada y separando los sentidos de circulación, de forma preferente en vías colectoras, formando parte de itinerarios de carácter lúdico o funcional. Para asegurar un óptimo nivel de uso por los peatones, los bulevares centrales deberán asegurar una gran permeabilidad, no recomendándose anchuras de vías de servicio que obliguen a pasos de peatones de longitud superior a siete (7) metros.

Bulevares laterales, separando el tráfico de paso, encauzado en una calzada central, y el local, derivado a vías de servicio laterales. Son adecuados en aquellas vías donde se producen conflictos importantes entre el tráfico de paso y el de acceso, en las que definen calzadas monofuncionales de mayor seguridad. En concreto, se recomiendan en los tramos de la red urbana principal que facilitan acceso directo a los predios colindantes. En bulevares laterales que conformen vías de servicio, será obligatorio el diseño unitario del conjunto del bulevar, la calzada de servicio, la acera y, en su caso, las bandas de estacionamiento, para una velocidad máxima de circulación de treinta (30) kilómetros por hora. En bulevares laterales se tratará de impermeabilizar el borde lateral del tronco y facilitar la permeabilidad en las vías de servicio.

Para disponer un bulevar central o lateral que constituya área estancial, se recomienda una sección total de calle de anchura superior a treinta y cinco (35) metros. Para que un bulevar constituya una área estancial será necesaria una anchura mínima de ocho (8) metros. En casos de remodelación de vías existentes o de excepcionales restricciones en la sección de la vía, se admitirán una anchura mínima de seis (6) metros.

En una vía urbana con bulevares es recomendable asegurar la conexión peatonal directa entre los diferentes tramos, para garantizar la discontinuidad del área estancial y mejorar su atractivo como itinerario. En general y especialmente sobre el viario principal, los bordes de los bulevares deberán acondicionarse de forma a proteger la estancia y paseo peatonal del tráfico rodado.

El pavimento característico será de suelos naturales estabilizados, con condiciones adecuadas para el desarrollo de árboles de forma que se facilite la penetración de agua superficial en el terreno y su aireación.

Capítulo 3. Templado de tráfico

Se entiende por templado de tráfico el conjunto de medidas encaminadas a reducir la intensidad y velocidad de los vehículos hasta hacerlos compatibles con las actividades que se desarrollan en el viario. La utilización de medidas de templado de tráfico tiene por objeto la mejora del bienestar de vida de las áreas residenciales, al reducir sustancialmente el número de accidentes, mejorar las condiciones ambientales del entorno y facilitar el uso en condiciones de seguridad de los espacios públicos. En los planes y proyectos de viario local de acceso y en el de prioridad peatonal deberán explicarse las medidas de templado previstas para garantizar las condiciones requeridas de tráfico y su localización precisa. Se recomienda su utilización en todo el viario local. Podrán aplicarse en el viario colector para resolver conflictos especiales, previa justificación expresa.

Como criterio general, se recomienda la utilización combinada de diversas medidas, articuladas en una concepción de conjunto, que permita elegir la más adecuada a cada localización y aproveche el efecto de su utilización conjunta. En estos casos, debe cuidarse especialmente la armonía del conjunto de los elementos de la vía (pavimentación, vegetación, alumbrado, etc).

Las medidas de templado de tráfico deben respetar las funciones y elementos de la vía, tales como los pasos de peatones, el drenaje, los accesos a edificios y parcelas, etc, y garantizar el acceso fácil de los servicios de emergencia. Se evitara cuando existan líneas regulares de transporte publico colectivo.

Para conseguir una buena adecuación del régimen de conducción a las condiciones del entorno, es conveniente que éstas sean plenamente perceptibles. De ahí que sea conveniente reforzar la visibilidad de todos aquellos elementos que caracterizan el ambiente atravesado: intersecciones, puntos de generación de tráfico, accesos, etc. Se resaltarán las entradas a calles o recintos de velocidad 30 km/h mediante la utilización de medidas específicas, que actúen como puerta y aviso del cambio de régimen de circulación.

Sin perjuicio de otras que pudieran proponerse se recogen a continuación las medidas que la presente Normativa acepta por considerarse consagradas en la experiencia española e internacional:

- Badenes y elevaciones de la calzada
- Estrechamientos
- Franjas transversales de alerta
- Obstáculos en intersecciones
- Puertas
- Cambios en el pavimento

1. Badenes y elevaciones de la calzada

Consisten en elevaciones puntuales de la calzada que animan a mantener velocidades reducidas a los conductores, si quieren evitar la incomodidad del escalón que suponen o, incluso, el daño que pueden causar en el automóvil.

En función de su longitud y función específica pueden distinguirse:

- Badenes, caracterizados por extenderse a todo lo ancho de la calle y por su pequeña longitud, en general, inferior a 5 metros.

- Almohadas con sección semicircular afectando a todo el ancho de la calzada.

En badenes de sección trapezoidal se recomiendan los siguientes parámetros:

Pendiente de la rampa:	8% para una velocidad de 40 Km/h 10% para una velocidad de 30 Km/h 14% para una velocidad de 20 Km/h
Elevación:	de 100 a 140 mm
Longitud:	2 a 4 m, y anchura completa de la calzada.

2. Estrechamientos de la calzada

Consisten en reducciones de la anchura de la calzada mediante bordillos, medianas e isletas, con objeto de reducir simultáneamente la velocidad del tráfico que circula por ella. Son recomendables para marcar la entrada a un área o calle de velocidad reducida y muy indicada para marcar y facilitar los pasos de peatones. Se recomienda una longitud para el estrechamiento entre 5 y 10 metros.

3. Obstáculos en intersecciones

Consisten en la introducción de obstáculos en intersecciones para moderar la velocidad. Dichos objetivos se pueden conseguir utilizando estrechamientos, elevación del pavimento, medianas, isletas y cambios de color y textura.

Se distinguen los siguientes tipos:

Elevación del conjunto de la intersección al nivel de los pasos de peatones, para situar en un mismo plano ambos tráfico e incitar a los conductores a moderar la velocidad.

Diseño de "orejas" en las esquinas de las aceras, mediante la ampliación del espacio del peatón y reducción de la anchura de la calzada, lo que obliga a una reducción de la velocidad de los vehículos entrantes, además de reducir la longitud de los pasos de peatones.

Introducción de obstáculos tipo isleta en la intersección, que restringen alguno de los movimientos posibles. Los diseños más utilizados son los de isleta diagonal, que impiden atravesar la intersección en línea recta, y los de isleta central, que además obligan a un giro a la derecha a todos los vehículos.

Cambios de textura y coloración en la intersección, que pueden acompañarse con orejas y bordillos rebajados.

4. Puertas

Consisten en subrayar los puntos de entrada a un recinto o calle en los que desea mantenerse un cierto régimen y velocidad de circulación, mediante diversos procedimientos de diseño viario y medidas de templado. Se localizan fundamentalmente sobre un tramo recto o una intersección marcando un cambio de régimen de circulación y una reducción de la velocidad.

En el diseño de la puerta es necesario asegurar una buena visibilidad de la misma desde la vía de la red principal de acceso, y señalar claramente en ella el límite de velocidad del recinto al que se accede. En puertas situadas en una intersección deberá:

Situarse una glorieta o miniglorieta en la intersección de acceso.

Combinar un estrechamiento con elevación de la calzada o badén.

Cambiar el pavimento.

Diseñar soluciones arquitectónicas que enfatizan la imagen de puerta (elementos físicos verticales que enmarquen la calzada, edificios-puerta bajo los cuales se acceda, etc.).

5. Cambios en el pavimento

Se engloban en esta denominación todo tipo de cambio en la textura o color del pavimento cuyo objetivo es conseguir una reducción de la velocidad de circulación de los vehículos. Se distinguen los siguientes:

Franjas de diferente pavimento que se colocan transversalmente a la calzada, normalmente con objeto de alertar sobre la proximidad de ámbitos específicos o cambio en las condiciones de la calle.

Cambio de pavimento a lo largo de un tramo de calle, para mejorar la estética del entorno, enfatizar la reducción de velocidad y resaltar el carácter peatonal del área.

En la utilización de cambios en el pavimento debe tenerse especialmente en cuenta el aumento de emisión sonora que puede provocarse, sobre todo, en áreas especialmente sensibles al ruido.

SECCION 4. INFRAESTRUCTURAS PARA APARCAMIENTOS

Por su función pueden distinguirse:

- Aparcamientos disuasorios, especialmente localizados para acoger vehículos de personas que acceden al transporte colectivo ("park and ride") o comparten vehículo ("park and pool"). Pueden ser de uso libre o de pago, en general mediante tarifas diarias, semanales o mensuales, que pueden incluir el costo del transporte colectivo.
- Aparcamientos rotatorios, de uso público y tarifas en función del tiempo de estancia, son destinados a dar acceso general a un área de actividad urbana y equipamiento, (zonas comerciales, terciarias, equipamientos y servicios metropolitanos, hospitales, espectáculos, etc). Pueden situarse fuera de la vía pública y también pueden considerarse los aparcamientos en vía pública regulados por tarificación de la estancia (parquímetros, etc). Los situados sobre la vía pública pueden tener una limitación temporal máxima, de la debe exceptuarse a los residentes del área.
- Aparcamientos para residentes, especialmente reservados para uso de los habitantes de una determinada área de la ciudad.
- Aparcamientos comerciales, destinados a los clientes de establecimientos de comercio, sanidad, cultura, ocio, etc.

Capítulo 1. Aparcamientos disuasorios

La decisión sobre la dotación, localización y tipo de aparcamientos a establecer en una determinada área debe hacerse de forma integrada en el diseño de la política de transporte, teniendo en cuenta la accesibilidad y las expectativas que despiertan para los desplazamientos en vehículo privado. La incidencia del aparcamiento en la utilización del vehículo privado como medio de transporte en la movilidad interna de la ciudad, recomienda la dotación de aparcamientos disuasorios coordinándolos con la posición de las estaciones de intercambio modal y especialmente en las estaciones interurbanas de autobuses.

Se establece la obligación de que todo el planeamiento de desarrollo, que incluya o limite con puntos de acceso al transporte colectivo o a la red supramunicipal de primer nivel, así como los correspondientes proyectos técnicos de esos puntos, estudien la posibilidad y conveniencia de localizar aparcamientos disuasorios asociados a ellos. En los aparcamientos disuasorios ligados a estaciones de transporte colectivo, se incluirá un área de estacionamiento específico para bicicletas y dos ruedas, situados en las proximidades del punto de acceso a la estación, con capacidad no inferior a un décimo del número de plazas para automóviles.

El tamaño de dichos aparcamientos variará en función de la demanda potencial e incluirá zonas de carga y descarga específicas, que permitan el acceso de los vehículos que llevan pasajeros para el transporte colectivo, sin que perturben el funcionamiento del aparcamiento. Para la localización de estos aparcamientos se tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

La proximidad al acceso al transporte colectivo, o la red viaria supramunicipal, para lo cual es conveniente la máxima coordinación con el proyecto de la estación. En el caso de los asociados a paradas de autobús, debe procurar integrarse a ésta en el propio

aparcamiento. En cualquier caso, se evitará situar las plazas de aparcamiento a una distancia superior a 300 metros desde el punto de acceso al transporte colectivo.

La facilidad de acceso al aparcamiento desde la red viaria próxima. En general, se recomienda dispongan de acceso directo desde una vía de la red principal. Los enlaces bien diseñados son lugares idóneos para la localización de aparcamientos disuasorios.

El nivel de delincuencia o vandalismo del área, puede disuadir el uso del aparcamiento y la facilidad de vigilancia natural, desde vías, edificaciones o instalaciones próximas, favorece su utilización. Se deberán vigilar los aparcamientos de disuasión y combinar el billete de transporte con dicha vigilancia.

Se reservarán al menos el 2% de las plazas para vehículos de discapacitados y, como mínimo una, a partir de 25 plazas. Dichas plazas se situarán en los lugares más próximos a los accesos y al nivel de la calle y se asegurará la inexistencia de barreras arquitectónicas en el trayecto de las plazas a la calle.

Capítulo 2. Aparcamientos de rotación y residentes

La localización de conjuntos de plazas de aparcamiento de uso público fuera del viario debe estudiarse en el marco del modelo general de transporte adoptado y, en particular, considerando el diferencial de accesibilidad en automóvil que confieren y las exigencias que plantean al área en que se ubican. De ahí que la construcción o acondicionamiento de aparcamientos públicos deba ser estudiada cuidadosamente y cada propuesta concreta deba ser objeto de una evaluación particular, en la que se demuestre su necesidad y beneficios ambientales, frente a la potenciación de otros medios de transporte.

En cualquier caso, en la localización y diseño de aparcamientos de uso público, tanto públicos como privados, debe asegurarse una buena accesibilidad desde la red viaria principal, y simultáneamente, una adecuada localización de sus accesos, de forma a evitar que la congestión en estos se trasmita a las vías de la red principal próximas. En este sentido, la localización de los puntos de acceso y salida, en aparcamientos de uso público de nueva construcción, incluidos los de centros comerciales o terciarios, cumplirá las siguientes instrucciones:

No podrán localizarse directamente sobre vías de la red principal, aunque sí podrán hacerlo, en su caso, sobre vías de servicio. Su distancia al inicio del ramal de entrada a una autopista o autovía será tal, que tenga capacidad suficiente para albergar una retención de vehículos superior al 15% del número correspondiente a sus plazas de aparcamiento.

En el caso de aparcamientos de uso libre en superficie, debe tratar de combinarse la consecución de una buena vigilancia natural (proximidad de actividades, movimiento de personas, visión desde vías y edificios próximos, etc.) con acondicionamientos que lo integren en la escena urbana y eviten el efecto barrera o la visión de amplias masas de vehículos estacionados. En cualquier caso, los aparcamientos que se sitúen en superficie deberán diseñarse de forma que todas las plazas sean cubiertas por sombra de arbolado.

SECCION 5. BICICARRILES

Capítulo 1. Criterios Generales

El diseño de plataformas reservadas y acondicionamientos para ciclistas tiene como objetivo promover el uso de la bicicleta como modo de transporte urbano en EIVISSA, a través de la conformación de una red de itinerarios practicables en condiciones ambientales y de seguridad exigidas por este medio de transporte. La red debe conectar los principales puntos generadores de tráfico ciclista, en particular, escuelas, colegios, universidades, parques, áreas deportivas, estaciones e intercambiadores de transporte, mercados y centros comerciales, etc. El desplazamiento en bicicleta debe ser un sistema eficaz de realizar viajes en la ciudad, y no sólo por motivos turísticos y ocio.

Los elementos básicos de los itinerarios ciclistas son las bandas, las intersecciones y los elementos complementarios (estacionamiento, señalización, etc).

Capítulo 2. Bandas ciclistas

Se consideran bandas ciclistas a los tramos especialmente acondicionados para la circulación ciclista. Se distinguen los siguientes tipos de bandas ciclistas:

- Carril bici, aquellas plataformas reservadas exclusivamente para la circulación ciclista, situadas en la calzada de circulación rodada y separadas del resto de carriles mediante señalización horizontal o barreras físicas. Los carriles-bici se pueden disponer en el mismo sentido que el flujo circulatorio o a contracorriente.
- Senda bici, se trata plataformas cuyo trazado es independiente de las calzadas convencionales de circulación rodada.
- Acera bici: plataformas que discurren a la misma cota y en continuidad con la acera.

Para todos ellos se establecen las siguientes anchuras:

TIPO	RECOMENDADA	MINIMA
Bicicarril un sentido	1,8 m	1,5
Bicicarril dos sentidos	2,8	2,5 m

Todos los planeamientos de desarrollo y sus correspondientes proyectos de urbanización deberán incorporar una propuesta concreta de red ciclista que trate de dar continuidad a otras bandas ciclistas en caso de existir y que cumpla con los criterios y especificaciones de esta Normativa. En general, las sendas constituyen las bandas de circulación que ofrecen mayor nivel de seguridad a la circulación ciclista, siendo a continuación los carriles-bici y las aceras-bici. Cuando el carril bici se implante sobre una vía de rango urbano, debe asegurarse su separación física del resto de los carriles.

Entre las intersecciones especialmente diseñadas para ciclistas, se distinguen:

- Vía ciclista continua a través de la intersección.
- Intersecciones señalizadas o semaforizadas específicamente para ciclistas.
- Pasos semaforizados especiales para ciclistas.

Las Vías ciclistas continuas consisten en la prolongación del bicicarril a todo lo largo de la travesía de su intersección con otras calzadas rodadas, para reducir la peligrosidad para los ciclistas, y sobre todo en las glorietas. Deben llevar señalización horizontal en trazo discontinuo y señales de "Ceda el Paso" en todas las vías que atraviese. Es recomendable que la superficie de la banda ciclista sea de un color diferente al resto del pavimento y, en ocasiones, para resaltar la prioridad se eleva el paso de la vía ciclista utilizando un badén de sección trapezoidal.

Los Pasos semaforizados para ciclistas consisten en cruces normales al flujo circulatorio motorizado similares a los de peatones. Pueden realizarse conjuntamente con los de peatones. Normalmente se accionan manualmente, y deben llevar, en la luz verde de cruce, el símbolo "Bicicleta". En caso de paso conjunto para ciclistas y peatones, el semáforo debe disponerse de una tercera pantalla con el símbolo "Bicicleta" en verde.

Para la señalización de las bandas e intersecciones ciclistas se utilizarán las señales y marcas previstas en los artículos 145 al 165 del Código de Circulación y en la Norma de Instrucción de Carreteras 8.2-1C denominada "Marcas Viales" , y en particular la "Marca de paso para ciclistas" (M-4.4), línea pintada en el pavimento que señala un paso normal al flujo circulatorio. Las señales verticales pueden situarse en los bordes de la banda ciclista, cuando esta cuenta con anchura generosa. La señal "Camino reservado para ciclos" (R-407) se colocará obligatoriamente en todos los accesos a plataformas reservadas para ciclistas, que se delimitarán con línea continua de 10 cm de anchura. Se incluirá el "Símbolo Bici", pintado en el pavimento a la entrada y a la salida. Se recomienda dotar de un color especial al pavimento. El uso de superficies coloreadas resulta muy útil en la seguridad y promoción de la bicicleta. El color rojo es el tradicional, por lo que se utilizará preferentemente.

Los bordillos son elementos especialmente peligrosos para el ciclista. Por ello, se evitarán totalmente en los itinerarios ciclistas, sustituyéndolos por rampas con una pendiente inferior al 8% y preferiblemente no superior al 5%. En los pasos de peatones los bordillos se enrasaran con el pavimento. Las rejillas de imbornal constituyen otro elemento de urbanización peligroso para la circulación ciclista. Cuando sea necesario mantenerlas, se diseñarán con aperturas estrechas y suficientemente cortas para que las cubiertas de las bicicletas no se enganchen o caigan en su interior y orientadas de manera que las barras sean perpendiculares a la dirección del viaje. Puede ser necesario colocar bolardos en las entradas a las sendas-bici para impedir el acceso de tráfico motorizado. Deben de estar bien marcados y ser visibles para los ciclistas tanto por el día como por la noche. Cuando se necesita más de un poste se recomienda mantener 1,5 m libres entre ellos.

Los estacionamientos específicos para bicicletas son esenciales para el buen funcionamiento de la red ciclista. Se recomienda la implantación de estacionamientos para bicicletas en zonas de atracción de ciclistas, como:

- Centros comerciales, empresas, escuelas, centros culturales, bibliotecas, centros deportivos, amenidades de parques, etc.
- Puntos de acceso a transporte público: intercambiadores, especialmente se tendrá en cuenta la disposición de estacionamientos para bicicletas en la estación de autobús interurbano.

Los estacionamientos deben localizarse en lugares seguros (con vigilancia natural, frecuentación peatonal y sin acceso de vehículos motorizados) y accesibles. Los situados en espacios abiertos resultan particularmente indicados para rotación (centros culturales, bibliotecas, centros deportivos, parques). Para su

dimensionamiento, puede utilizarse como dotación orientativa 1 plaza por cada 10 plazas para automóviles.

SECCION 6. LA PAVIMENTACION

La pavimentación de la vía pública deberá responder a las exigencias particulares del uso o combinación de usos a que se verá sometido cada uno de sus elementos, lo que implica la utilización de pavimentos específicos para cada uno de sus elementos. Asimismo, el pavimento deberá contribuir a hacer legible y facilitar la comprensión de la distribución funcional del espacio de la vía pública, mejorando con ello la percepción por sus usuarios y su seguridad, por lo que puede ser conveniente diferenciar mediante ritmos, colores, materiales o texturas cada uno de los elementos de la vía pública.

En general, se recomienda no conceder un protagonismo excesivo a los pavimentos desde un punto de vista estético frente al resto de elementos urbanos, por lo que se tenderá a mantenerlos como un fondo neutro, sobre el que puede destacar la edificación, la vegetación, los elementos ornamentales o incluso los usuarios. No obstante, la adecuada elección del pavimento, junto con la iluminación, tiene una importancia determinante para el logro de una calidad visual positiva. En cualquier caso, se considera imprescindible su coordinación estética con la arquitectura y el resto del acondicionamiento del espacio vial en colores, diseño, grano, texturas, etc.

Se evitará la tendencia al endurecimiento de las superficies del espacio público urbano por utilización de plantaciones de especies vegetales. Hay que tener en cuenta que el uso de materiales duros impide, por otra parte, que las aguas de lluvia penetren en el interior de la tierra, limitando en gran medida la alimentación de los acuíferos naturales.

En general para la elección del tipo de pavimento y la definición de las secciones y espesores de las capas de los firmes, se recomienda:

Calzadas:

En viarios principales y que realicen funciones de distribución interior los pavimentos serán de mezclas bituminosas en caliente sobre firmes granulares y de hormigón magro o grava cemento. En viales de carácter local y baja intensidad circulatoria se recomienda disponer pavimentos de adoquín prefabricado de hormigón prensado de 6cm de espesor mínimo sobre lecho de arena.

Aceras:

Los pavimentos de acera serán preferentemente de hormigón prensado de 6m de espesor, pudiéndose incluir la baldosa hidráulica o de terrazo, las losas prefabricadas de hormigón y losas de piedra natural. Los bordillos serán siempre de material de granito u otra piedra natural con resistencia y dureza demostrada en elementos de urbanización de viario.

En cuanto a las calidades de pavimentación a emplear en el interior del Centro Histórico, se emplearan bordillos de piedra natural, preferentemente de granito. Entre el bordillo y calzada se dispondrá una rigola mediante una pieza de hormigón prefabricado, o de granito de dimensión 20cm de anchura .

Bicicarriles:

Se recomienda utilizar pavimentos continuos de hormigón con colorante incorporado, de color rojo preferentemente, con corte de juntas, así como también mezclas bituminosas con granulometría continua sobre base granular o de grava-cemento u hormigón magro.

Aparcamientos:

En caso de segregar el aparcamiento de la calzada, creando orejas de burro en los encuentros o intersecciones, se recomienda emplear pavimentos de tipo continuos de hormigón (HM-200), o adoquinados de hormigón prefabricado prensado de 6cm de espesor, sobre lecho de arena y base de hormigón de 15-20cm de HM-200. También pueden emplearse los adoquines de piedra natural.

Todos los planes y proyectos en suelo urbano y urbanizable que definan la vía pública del municipio de Eivissa deberán garantizar el cumplimiento de los límites de los niveles sonoros ambientales aceptables. Se recomiendan pavimentos de tipo bituminoso poroso o de textura abierta para las calzadas de las vías de la red principal, cuando atraviesan áreas sensibles al ruido, en especial para aquellas con velocidad de diseño superior a los 60 km/h.

SECCION 7. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

Capítulo 1. El dimensionamiento y disposicion de las redes urbanas

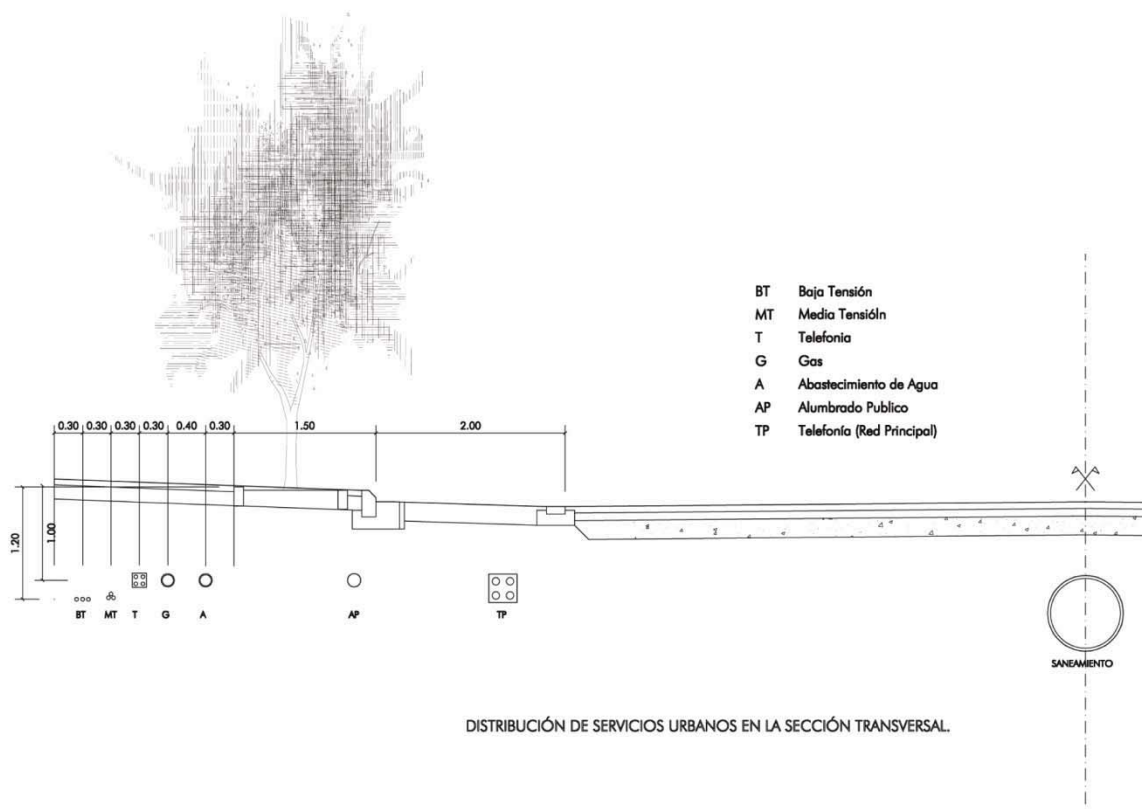
Los Proyectos de Urbanización sobre las unidades de planeamiento de desarrollo del Plan General deberán garantizar la ejecución completa de las instalaciones y servicios urbanos hasta conectar con las redes principales de conexión, y si fuera necesario extendiéndose fuera de los límites de su delimitación hasta alcanzar los puntos de conexión con capacidad de suministro.

Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de Acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la disposición y la ordenación de los trazados de los servicios urbanos, disponiendo anchura de Acerados suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los Acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.

A modo descriptivo y orientativo, las distancias de separación entre servicios urbanos en aceras y cruces de calzada, deben ajustarse a los siguientes valores del cuadro adjunto:

	PROFUNDIDAD (m)	DISTANCIA A OTROS SERVICIOS (m)	
	Acerado	Horizontal	Vertical
Saneamiento	>1,00	0,30	0,20
Abastecimiento agua	1,00	0,20	0,20
Gas	0,80	0,20	0,20
Telefonía	0,80	0,20 a BT	0,20 a BT
		0,25 a MT	0,25 a MT
		0,30 a otros	0,30 a otros
Baja tensión	0,80	0,20 a agua, gas y tlf	0,20 a agua y tlf
		0,25 a MT y AT	0,25 a gas, MT y AT
Media tensión	1,00	0,20 a Agua, gas y tlf	0,20 a agua y tlf
		0,25 a BT y AT	0,25 a gas, BT y AT
Alumbrado	0,60	-	-

Asimismo, se acompaña un esquema tipo de disposición de servicios en la vía pública a tener en cuenta en la redacción de los proyectos:



Capítulo 2. Red de Abastecimiento

En suelos residenciales se garantizara el consumo interno de agua potable con una dotación de 300 litros/ habitante y día. A efectos de dimensionamiento de redes en suelos industriales, se establecerá un consumo mínimo de 15 litros /m² y día, y siempre de acuerdo con la normativa específica municipal según las Condiciones de la Concesión Administrativa en vigor.

Con el fin de garantizar el suministro de las áreas sujetas a Proyectos de Urbanización, se incluirán dentro de ellos las canalizaciones de la red de abastecimiento de agua y elementos adicionales, incluso si se encontrasen fuera de la delimitación del área, sector o polígono, siendo el promotor o promotores del Proyecto de Urbanización quien costeara dichas instalaciones.

Las obras de abastecimiento de agua se llevaran a cabo de acuerdo con los criterios y condicionantes establecidos en la concesión de servicio público del Ayuntamiento de Eivissa.

A efectos indicativos, se establecen las siguientes consideraciones técnicas: las canalizaciones se dispondrán preferentemente dentro del acerado a una profundidad de 1,00m. Las tuberías se asentaran sobre un asiento de 10cm de arena, rellenando la sección con material seleccionado. Las válvulas serán del tipo enterrado hasta 300mm de sección de tubería, y mariposa para diámetros mayores. El diámetro mínimo de las tuberías será de 80mm en la red de distribución, y las velocidades comprendidas entre 0,50 y 1,5 m/seg. Salvo indicación contraria, las tuberías y elementos complementarios serán siempre de fundición dúctil.

Procede el informe preceptivo del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento con relación al abastecimiento de agua contra incendios.

Capítulo 3. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales

El sistema de saneamiento a instalar en todas las actuaciones urbanísticas a desarrollar en el municipio de Eivissa, será de tipo separativo, recogiendo separadamente en canalizaciones diferentes las aguas pluviales y las residuales. Las aguas pluviales serán enviadas al mar, instalando previamente “cámaras de tormenta” para su depuración correspondiente a las aguas contaminadas durante los primeros 10 minutos del aguacero. Las aguas residuales serán enviadas a la estación depuradora de Eivissa para su tratamiento de depuración previo a su vertido al mar.

A los efectos de la ejecución de la Depuradora (EDAR) se tendrán en cuenta las prescripciones del RD 842/2002, de 2 de Agosto, por el cual se aprueba el Reglamento para Baja Tensión y el RD 2267/2004, de 3 de Diciembre, por el cual se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en establecimientos industriales.

Las obras de saneamiento se llevaran a cabo de acuerdo con los criterios y condicionantes establecidos en las condiciones de la Concesión Administrativa para la explotación de los servicios de depuración.

A efectos puramente indicativos, se establecen las siguientes consideraciones técnicas: las tuberías de saneamiento serán de hormigón centrifugado, clase D con junta enchufe de campana sobre lecho de arena. El diámetro mínimo será de 30cm. Se colocaran sobre un lecho de arena de 15 cm, y relleno de zanja con suelo seleccionado. Los pozos de registro se dispondrán a una distancia media de 40 –50m. Los imbornales serán de dimensiones 30 x 60cm y 1m de profundidad. La conexión de imbornal a pozo se realizara con tubería de hormigón de 200mm de diámetro.

Capítulo 4. Energia electrica

Dentro de la delimitación de los suelos urbanos y urbanizables, todas las redes eléctricas, tanto de Alta tensión y Baja tensión serán siempre construidas mediante trazados en subterráneo.

Los Proyectos de Urbanización incluirán las modificaciones de redes eléctricas aéreas a subterráneo, tanto en el interior de su delimitación, como aquellas necesarias para alcanzar los puntos de conexión a la red general de distribución.

Los Proyectos de Reurbanización de las calles del Casco Histórico incluirán la instalación subterránea de la red eléctrica en fachadas, y las mismas consideraciones tendrán las instalaciones de telefonía.

Los Planes Parciales, que debido a la imposibilidad de obtener energía a través de las instalaciones existentes, contribuirán a la financiación de las nuevas instalaciones eléctricas, de acuerdo con el contenido del Decreto de Liberalización del Sector Eléctrico.

Los Centros de Transformación se dispondrán preferentemente en el interior de las parcelas resultantes de la ordenación, y excepcionalmente y previa justificación, sobre espacios públicos, zonas verdes o zonas de reserva de viario.

Con el objetivo de establecer criterios de ordenación para el trazado de las líneas aéreas en el entorno del municipio de Eivissa, y evitando el desorden territorial en los trazados de las líneas principales de alimentación a la subestación, todas las líneas

aéreas existentes deberán concentrarse en los pasillos aéreos definidos en el plano de energía eléctrica del Plan General.

Capítulo 5. Telefonía, telecomunicaciones y antenas

Los Proyectos de Urbanización de nuevos sectores urbanos, así como los Proyectos de Reurbanización de barrios incluirán la disposición de canalizaciones para la distribución de redes de telecomunicación. El Ayuntamiento de Eivissa establecerá un procedimiento para garantizar el uso compartido de las infraestructuras de telecomunicación por los operadores de telecomunicación interesados en participar en la construcción de la infraestructura, incluyendo así como las garantías para desarrollar la conservación y mantenimiento de las instalaciones.

En las calles del Casco Histórico, los proyectos de reurbanización incluirán la instalación subterránea de la red telefónica en fachadas, y del mismo modo sucederá con la red eléctrica de baja tensión.

Antenas:

Las actividades objeto y las instalaciones que estén vinculadas a la radiocomunicación han de ser proyectadas, instaladas, utilizadas, mantenidas y controladas ajustándose a las determinaciones de protección de la salud y seguridad, y a los objetivos de la calidad medioambiental y, por lo tanto, los titulares de estas actividades las han de ejercer bajo los principios siguientes:

- Evitar cualquier instalación que no garantice la protección de la salud.
- Garantizar la cobertura de los servicios de radiocomunicación a la población.
- Prevenir las afecciones al paisaje, obligándose a incorporar las medidas ambientales o las soluciones específicas que minimicen el impacto visual.
- Compartir infraestructuras siempre que sea técnicamente viable, suponga una reducción del impacto ambiental y paisajístico y cumplan los requisitos de protección de la salud.

Con carácter general, y sin perjuicio de la ordenanza municipal específica, no podrán establecerse instalaciones de radiocomunicación en los bienes inmuebles catalogados y en el Suelo No urbanizable de Especial Protección. Se limitarán igualmente las instalaciones de radiocomunicación en centros hospitalarios y geriátricos, residencias de ancianos, centros educativos y escuelas infantiles.

El nivel máximo permitido de exposición a los campos electromagnéticos no ionizantes en Suelo Urbano se propone que sean $450\mu\text{W}/\text{cm}^2$ (41 V/m) para frecuencias de hasta 900MHz, $900\mu\text{W}/\text{cm}^2$ (58 V/m) para frecuencias de 1.800MHz, $1000\mu\text{W}/\text{cm}^2$ para frecuencias de 2GHz, independientemente de la frecuencia de radiación. En virtud del principio de precaución se consideran como centros sensibles los siguientes: escuelas infantiles, centros educativos, centros sanitarios, hospitales, geriátricos y residencias de ancianos. En el interior de los centros adjetivados como sensibles, se establece un nivel máximo de densidad de potencia por portadora de $0,1\mu\text{W}/\text{cm}^2$, para las frecuencias de telefonía móvil (GSM, DCS y UMTS).

Los operadores estarán obligados a mantener sus instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, estabilidad y conservación, así como a incorporar las

mejoras tecnológicas que vayan apareciendo y contribuyan a reducir los niveles de emisión de los sistemas radiantes y a minimizar el impacto ambiental y visual. Los operadores tendrán que revisar las instalaciones anualmente.

Los titulares de las instalaciones estarán obligados a subsanar las deficiencias de conservación en un plazo máximo de quince días a partir de la notificación de la irregularidad. Cuando existan situaciones de peligro para personas o bienes, las medidas deberán de adoptarse de forma inmediata. En los supuestos de cese definitivo de la actividad o existencia de elementos de la instalación en desuso, el operador o, en su caso, el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para dismantelar y retirar los equipos de radiocomunicación o sus elementos, y dejar el terreno, la construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación, en el estado anterior al establecimiento de los mismos.

Las estaciones radioeléctricas son actividades permanentes menores de acuerdo con la ley 16/2006.

Se estará a lo dispuesto en el Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones que sea de aplicación.

Capítulo 6. Alumbrado público

Criterios Generales

Todas las vías públicas en suelo urbano deberán contar con iluminación artificial nocturna. Contarán con iluminación artificial permanente los túneles y pasos subterráneos para circulación rodada de más de 20 metros de longitud. En suelo no urbanizable o urbanizable sin desarrollar contarán con iluminación artificial los pasos de peatones situados sobre tramos de carreteras, así como todos los enlaces y las glorietas.

De acuerdo a las características de las luminarias, se distinguen los siguientes tipos:

- Iluminación de Altura sobre mástiles, de 18 o más metros de altura, en general, soportando varios proyectores simétricos o asimétricos.
- Iluminación de Viales constituidas por aquellas luminarias situadas sobre soportes de 8 a 18 metros de altura, que tratan de proporcionar luz cenital dirigida a iluminar el nivel del suelo. Es utilizada para la iluminación de carreteras y autopistas, secciones completas de calles, plazas, áreas de estacionamiento, etc.
- Iluminación de vías peatonales, constituidas por luminarias colocadas sobre soportes de altura entre 4 y 7 metros, diseñadas para proporcionar una iluminación con un importante componente lateral. Es empleada en áreas peatonales, parques, etc.
- Iluminación Especial, localizada a baja altura y con muy diversos objetivos: crear ambientes, iluminar monumentos, entradas a túneles, etc.

En áreas urbanas, la iluminación debe procurar:

- Destacar los puntos singulares y, en particular: Las intersecciones, los cambios de alineación y curvas pronunciadas, los túneles y puentes y, en general, todo aquello que pueda resultar de interés

- para que el conductor perciba con claridad la geometría de la vía y la configuración física y de actividad de sus bordes.
- Abarcar toda la sección de la calle, incluyendo las aceras, las bandas de estacionamiento, la calzada.
 - Proporcionar una luz adecuada a cada tipo de espacio, utilizando y disponiendo las luminarias de forma que creen el ambiente idóneo para cada uno: iluminación homogénea y antideslumbrante, para las calzadas, iluminación de ambiente y lateral, para las áreas peatonales, etc.
 - Evitar que el arbolado obstruya su difusión, que se formen áreas de sombra o que la luz incida directamente sobre ventanas o espacios privados.
 - Reducir al mínimo la contaminación lumínica.
 - Minimizar el consumo de energía, aprovechando al máximo los flujos emitidos por las luminarias.

Disposición y características de las luminarias

Las luminarias instaladas sobre báculos o columnas se situarán sobre las aceras, evitando en lo posible la disposición en medianas centrales, admitiéndose las siguientes disposiciones en planta:

- Unilateral, cuando los puntos de luz se disponen a un mismo lado de la calle.
- Al tresbolillo, cuando se disponen alternados a ambos lados de la calle.
- Pareada, cuando se disponen por pares enfrentados a uno y otro lado de la calle.

Una vez elegida la disposición en planta de las luminarias, en función del ancho y sección de la calle, la separación longitudinal entre luminarias depende básicamente de la potencia de la lámpara, de su altura de colocación y del nivel de iluminación que se desea conseguir.

Para el diseño concreto de los tipos de columnas, luminarias, farolas artísticas, etc., así como para todas sus especificaciones técnicas, se estará a lo dispuesto en el Pliego de Condiciones Técnicas para la ejecución de Obras de Alumbrado Público del Ayuntamiento de Eivissa.

Con carácter general, se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y vida útil de duración. En las instalaciones que requieran mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de sodio de alta presión, como áreas estanciales, vías en áreas centrales o comerciales, calles residenciales, áreas monumentales, etc., podrán emplearse otras lámparas, siempre que estén homologadas conforme al Pliego de Condiciones referido. La disposición de puntos de luz se realizará teniendo en cuenta el tipo de arbolado existente o previsto en el vial, evitando el apantallamiento de los puntos de luz con ellos.

Consumo energético

Todas las instalaciones de alumbrado exterior se proyectarán de tal forma que la potencia instalada de las mismas sea inferior a un vatio por metros cuadrado en calzadas y aceras (1 w/m²). No obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados, podrá llegarse a potencias instaladas de uno coma cinco vatios por metro cuadrado (1,5 w/m²). En todos los proyectos se incluirá inexcusablemente el cálculo del anterior coeficiente de potencia instalada. Las instalaciones nuevas incluirán

equipos de reducción y estabilización de flujo. Las luminarias tendrán un índice de protección mínima IP-65, siendo obligatorio IP-66 en los viales principales.

El RD 1890/2008, de 14 de noviembre, aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus ITC EA-01 a EA-07.

Contaminación lumínica y protección del medio nocturno

Se tendrá presente lo dispuesto en la Ley 3/2005, de Protección del Medio Nocturno de las Islas Baleares. A estos efectos:

- a. No se podrá autorizar ningún proyecto de urbanización ni de dotación de servicios que incluya el uso de luminarias tipo globo, exigiéndose el uso de pantallas en las que la bombilla no sobresalga del interior, prohibiéndose los refractores que dispersen la luz hacia el cielo, y la inclinación de la luminaria deberá ser paralela al horizonte.
- b. En todo proyecto de urbanización, de dotación de servicios, o de reforma de instalaciones de alumbrado existentes, el diseño del sistema de alumbrado se basará fundamentalmente en el criterio de eficiencia energética y de consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en el subapartado siguiente, y que además cumpla las siguientes condiciones:
 1. En el alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.), se deben instalar proyectores asimétricos sin inclinación o bien instalar proyectores simétricos con rejillas adecuadas contra el deslumbramiento.
 2. Se deben sustituir las bombillas de vapor de mercurio por otras de vapor de sodio de alta presión (como mínimo), y también la implantación de otras de vapor de sodio de baja presión en las áreas donde el uso de este tipo de luz sea indiscutible por razones de seguridad como aparcamientos y viales de circulación rápida.
 3. Se modificará (en los casos que técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación) la inclinación de las luminarias hasta situarlas paralelas al horizonte.
 4. El oscurecimiento interno, al 50%, del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares.
 5. La instalación de bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.
- c. Se establecen los siguientes valores límite respecto del flujo hemisférico superior instalado (FHSinst%) en las luminarias que se deben implantar en cada una de las zonaslumínicas definidas en los planos:

Zona E1	FHSinst(%) = 0%
Zona E2	FHSinst(%) < 5%
Zona E3	FHSinst(%) < 15 %
Zona E4	FHSinst(%) < 25%

A efectos de la aplicación de lo anterior:

1. Se considerará flujo hemisférico superior instalado FHSinst(%) la proporción en porcentaje del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal respecto del flujo total que emite cuando está colocada en la posición de instalación.
2. En las zonas E3 y E4 se podrán fijar condicionantes diferentes aplicables a la iluminación de monumentos o de otros elementos o zonas de interés cultural, histórico o turístico especial declarados como tal.

Capítulo 7. Jardinería

Todos los viales incluidos en los Proyectos de Urbanización, y Reurbanización de viarios, tendrán arbolado en los acerados y medianas. El interés del arbolado se entiende asociado a la expresividad plástica de su estructura externa, a su altura y anchura, a la forma y color de su corteza, al tipo, forma, tamaño, textura o singularidad de la hoja, al tipo y colorido de su floración o de sus frutos, etc. La utilización de los árboles para contribuir a la definición de la estructura de la plaza, recuadrando recintos o enmarcando elementos escultóricos o arquitectónicos. También pueden utilizarse deliberadamente para ocultar alguna vista, actuando como pantalla visual.

En el caso de plazas o ámbitos ajardinados fuertemente condicionados por un viario de elevada densidad se deberá tratar de crear pantallas visuales que además aislen del ruido en la medida que lo permita el espacio disponible.

Las especies de árboles y arbustos a elegir serán de reconocida adaptación al clima de la isla de Eivissa.

Criterios de ajardinamiento en el diseño del viario

En el viario de rango urbano y sobre todo, metropolitano, las plantaciones vegetales tendrán fundamentalmente una intención paisajística, en consonancia con la función que estos elementos viarios cumplen como itinerarios de aproximación-contemplación de la ciudad y el territorio.

En espacios libres de acompañamiento al viario de rango supramunicipal, tales como terraplenes en intersecciones a distinto nivel, áreas libres en enlaces, bandas de servidumbre, etc, es aconsejable formar grupos o macizos de árboles comunes persistentes, combinando colores, formas y texturas, que toleren exposiciones soleadas y requieran poco mantenimiento. En el caso de terraplenes, deberá prestarse especial atención a su capacidad de sujeción del suelo (tipo de raíces, etc). También se recomienda en estas vías realizar apantallamientos vegetales en sus márgenes que contribuyan paisajísticamente a valorar los espacios del entorno, así como para crear protecciones frente al ruido.

Se acondicionaran las glorietas e isletas de canalización del tráfico que tengan dimensiones para contener jardinería, y siempre que las condiciones de seguridad lo permitan para que las ramas no interfieran en la visibilidad de los conductores.

En los nuevos alcorques se establecen unas dimensiones mínimas interiores de (90x90) centímetros. Para árboles de gran porte, se elevarán a un metro y medio por un metro y medio (1,5 x 1,5). En el caso de utilizar alcorques circulares, su diámetro mínimo será de uno con diez (1,1) metros. Se recomienda que los árboles se

distancien del borde de la calzada un mínimo de (90) cm, y de la fachada un mínimo de dos metros.

Capítulo 8. Riego de zonas verdes

Todas las zonas verdes cuya ejecución este incluida en los Proyectos de Urbanización, deberán incluir la necesaria infraestructura de riego mediante sistemas de goteo y aspersión en todas las superficies ajardinadas. Se proyectaran las instalaciones para pozos artesianos y equipos de bombeo y filtraje con capacidad suficiente para alimentar el conjunto ajardinado. Asimismo incluirán los mecanismos para la programación automática del riego, incluyendo la sectorización correspondiente.

Capítulo 9. Señalización y semáforos

Los Proyectos de Urbanización incluirán la necesaria señalización vertical y horizontal de los viales proyectados (pasos de peatones, bandas de detención, símbolos en calzada, etc). Asimismo, los proyectos de intersecciones que necesiten instalaciones de semaforización o la reforma de las existentes, incluirán las canalizaciones, arquetas y cimentaciones de los postes y báculos semafóricos para la regulación semafórica de las fases, así como los pasos de peatones necesarios.

Capítulo 10. Recogida de residuos sólidos urbanos

Todos los proyectos de urbanización incluirán la instalación de recogida selectiva de RSU de acuerdo con las prescripciones que establecen la ley 6/1998 de residuos, el PDS de RSU de Ibiza y Formentera y las ordenanzas municipales.

Eivissa, Febrero 2018.

Por el equipo redactor,

Ángel García de Jalón Lastra

Arquitecto

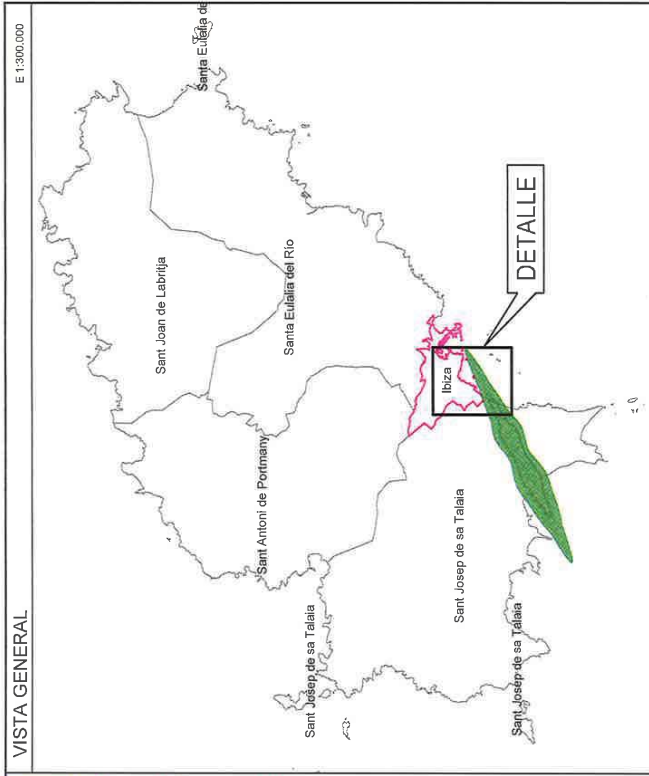
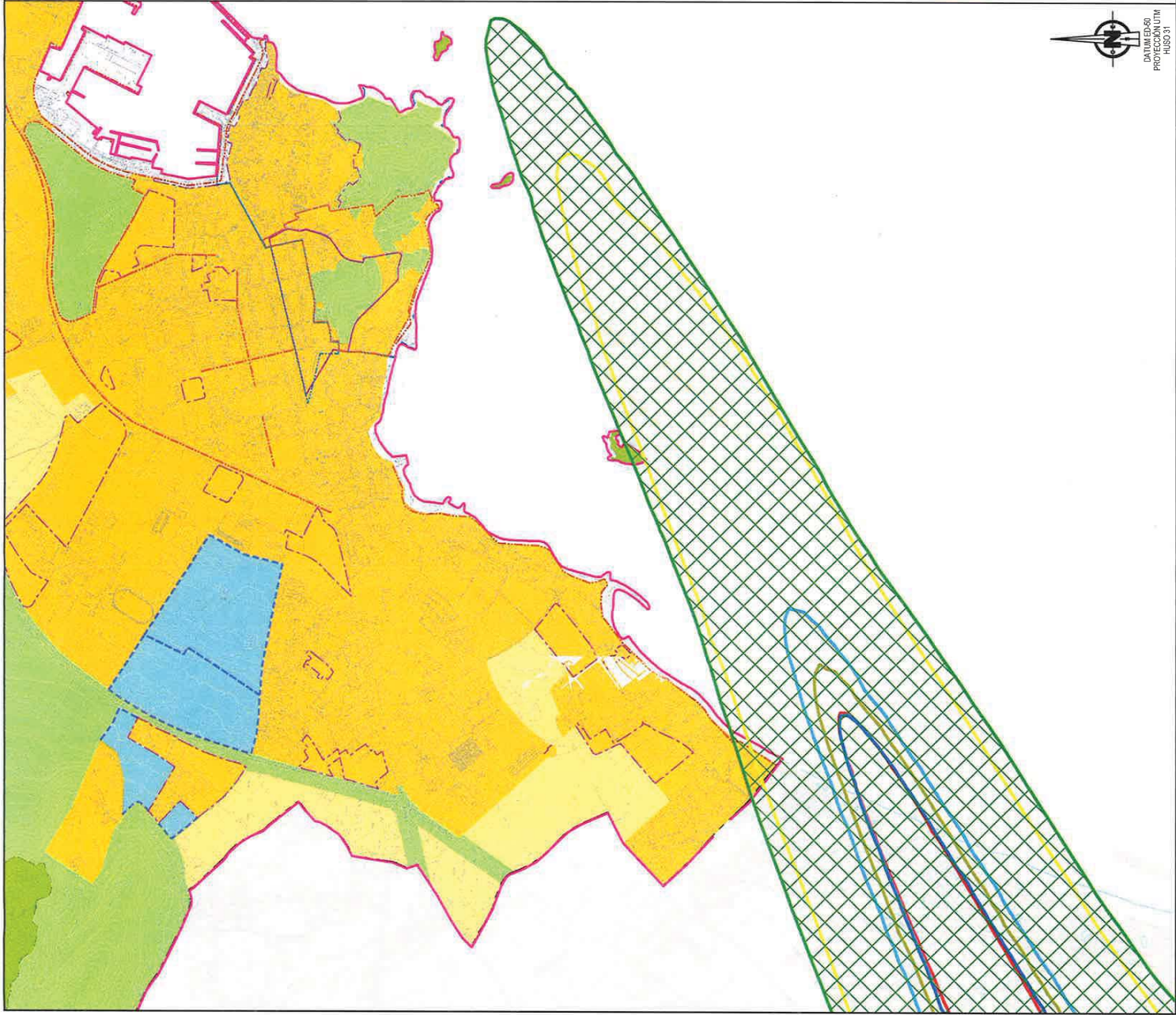
(redactor aprob. Inicial)

Fco. José Salmerón Díaz

Arquitecto

(redactor aprob. provisional)

ANEXO V: PLANOS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS



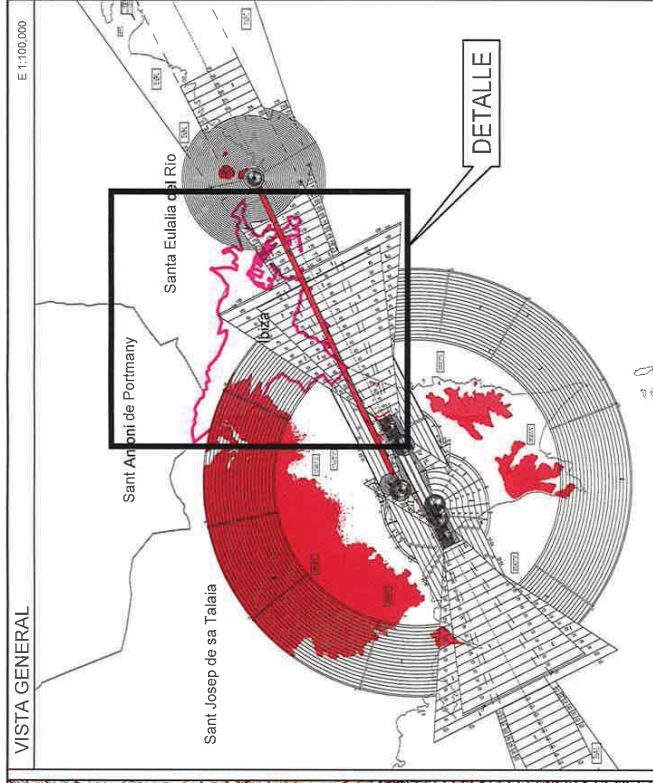
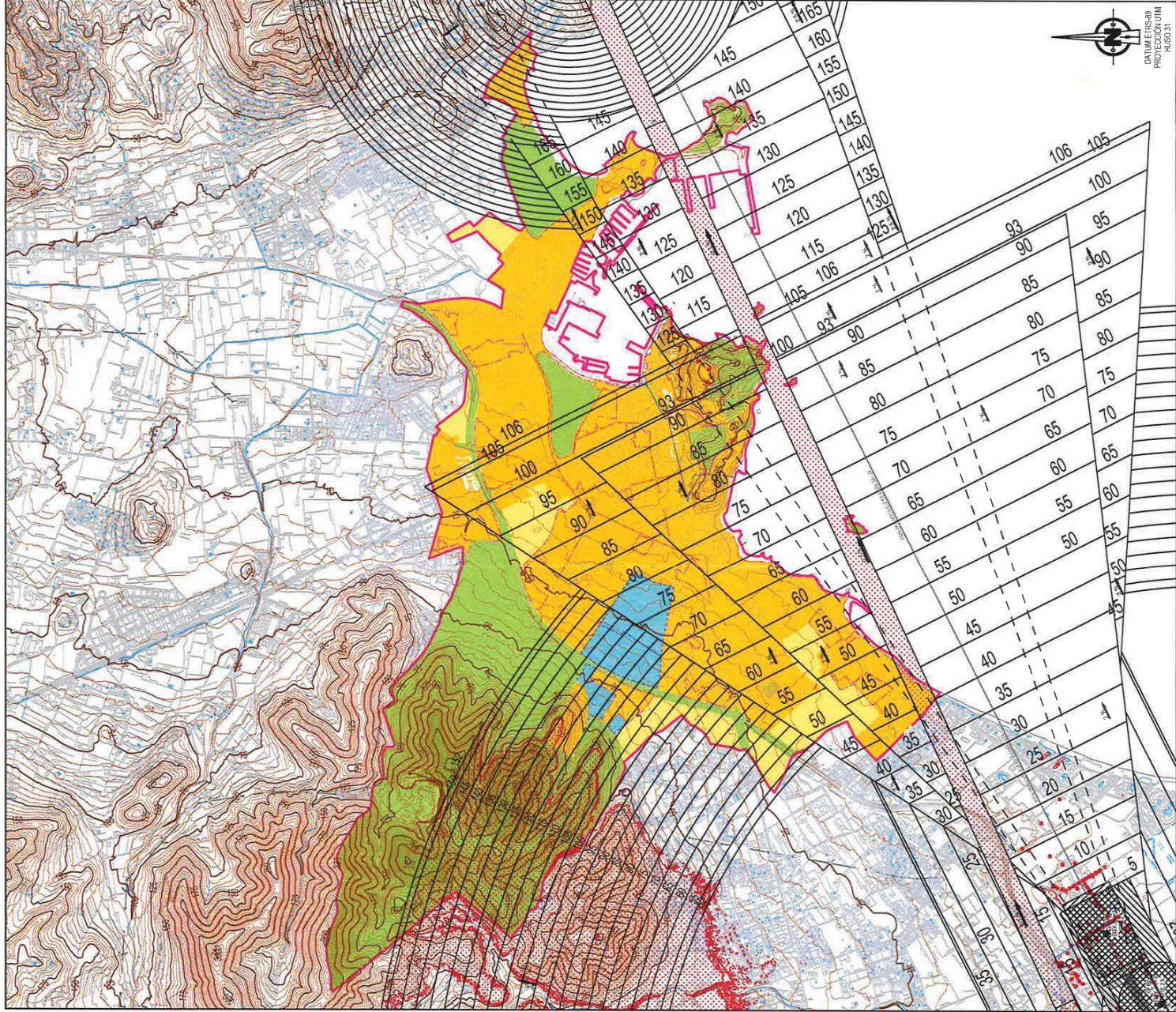
VISTA GENERAL

E 1:300.000

LEYENDA DE PLANEAMIENTO	
	LÍMIT TERME MUNICIPAL
	LÍMIT SOL URBANA
	ÁMBIT SECTOR EN SOL URBANITZABLE
	CONJUNT HISTÒRIC DECLARAT PER D 307/1989
	AMPLIACIÓ CONJUNT HISTÒRIC SEGONS PGOU1987
	B.I.C DECLARAT PER RD 1374/1987
	SOL URBANITZABLE
	SOL URBANA
	SOL RÚSTIC COMÚ
	SOL RÚSTIC PROTEGIT

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

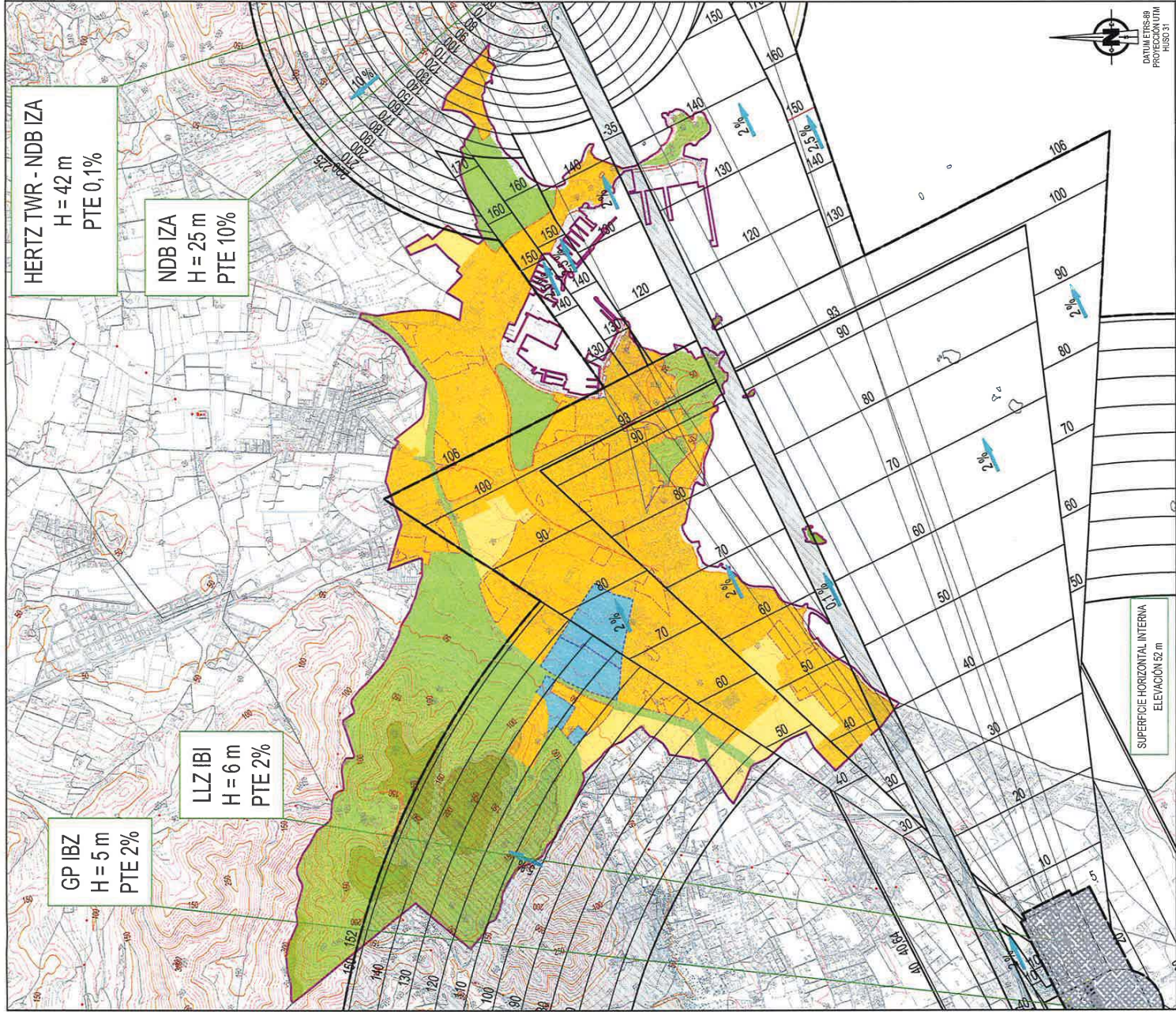
	GOBIERNO DE ESPAÑA
	MINISTERIO DE FOMENTO
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA	
AEROPUERTO DE IBIZA	
AFECCIONES ACÚSTICAS	
PLAN DIRECTOR	
CALIDAD ACÚSTICA ACTUAL Y	
AFECCIÓN ACÚSTICA HORIZONTE 3	
ESCALA	1:15.000
REF.	JULIO 2015
PLANO	1



- LEYENDA DE PLANEAMIENTO
- LIMIT TERME MUNICIPAL
 - LIMIT SOL URBÀ
 - ÀMBIT SECTOR EN SOL URBANITZABLE
 - CONJUNT HISTÒRIC DECLARAT PER D 307/1989
 - AMPLIACIÓ CONJUNT HISTÒRIC SEGONS PGOU 1987
 - B.L.C. DECLARAT PER RD 1374/1987
 - SOL URBANITZABLE
 - SOL RÚSTIC PROTEGIT
 - SOL RÚSTIC COMÚ
 - SOL URBÀ

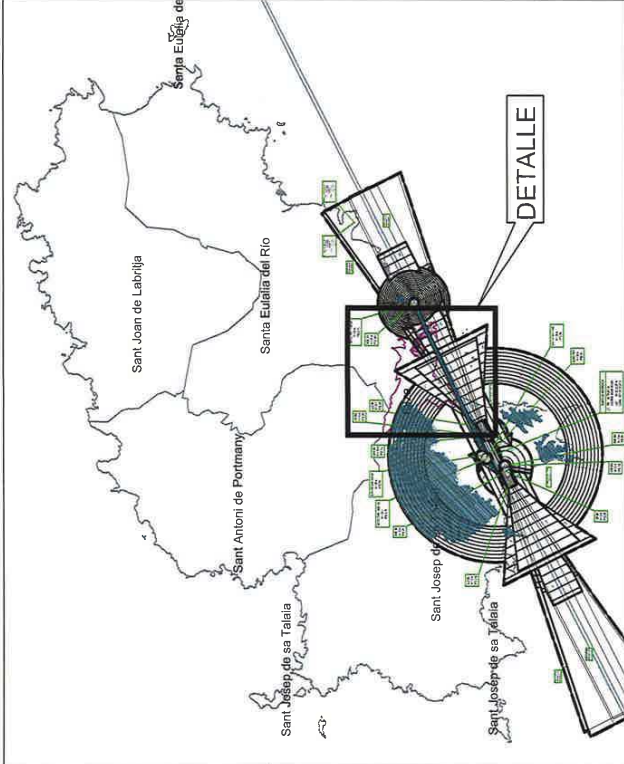
- LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
 - VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
 - ZONA DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
 - LIMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
 - CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
 - 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			
		AEROPUERTO DE IBIZA			
		SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS			
		SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS			
		REAL DECRETO 732/2015			
ESCALA 1:30.000		FECHA AGOSTO 2015	REF. PLANO	2.1	



VISTA GENERAL

E 1:300,000



DETALLE

LEYENDA DE PLANEAMIENTO

- LÍMIT TERM MUNICIPAL
- LÍMIT SÓL URBÀ
- ÀMBIT SECTOR EN SÓL URBANITZABLE
- ÀMBIT HISTÒRIC DECLARAT PER D 307/1969
- AMPLIACIÓ CONJUNT HISTÒRIC SEGONS PGOU1987
- B.L.C DECLARAT PER RD 1374/1987
- SÓL URBANITZABLE
- SÓL URBÀ
- SÓL RÚSTIC PROTEGIT
- SÓL RÚSTIC COMÚ

LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÀUTICAS

- SUPERFICIE DE LIMITACIÓ D'ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÀUTICAS
- VULNERACIÓ PER EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÀUTICAS
- ZONA DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
- CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
- ÀMBITO DE ESTUDIO. TÉRMINO MUNICIPAL DE IBIZA

ÀMBITS SOTMESOS A RE-ORDENACIÓ URBANA MITJANÇANT UNITATS D'ACTUACIÓ

- ÀMBITS SOTMESOS A RE-ORDENACIÓ URBANA MITJANÇANT PLANS ESPECIALS
- ÀMBITS SOTMESOS A RE-ORDENACIÓ URBANA MITJANÇANT PLANS PARCIALS

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE

DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

AEROPUERTO DE IBIZA

PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÀUTICAS

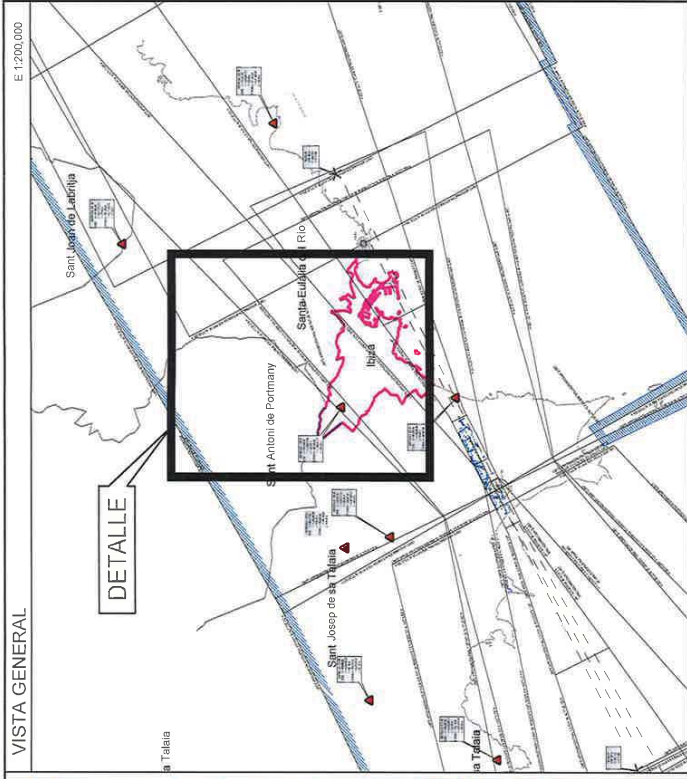
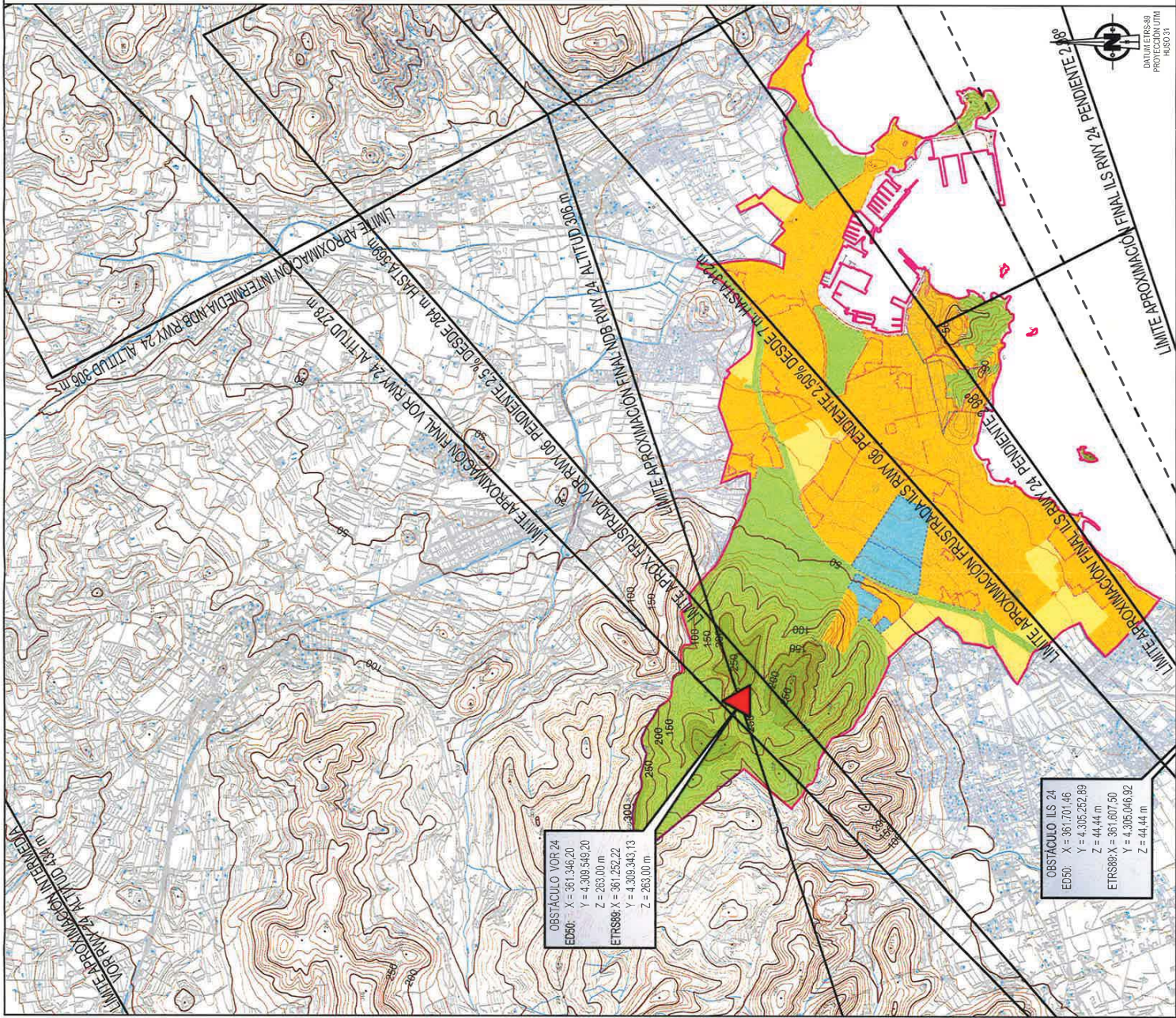
SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS

PLAN DIRECTOR DESARROLLO PREVISIBLE

ESCALA 1:30,000

FECHA AGOSTO 2015

REF. PLANO 2.2

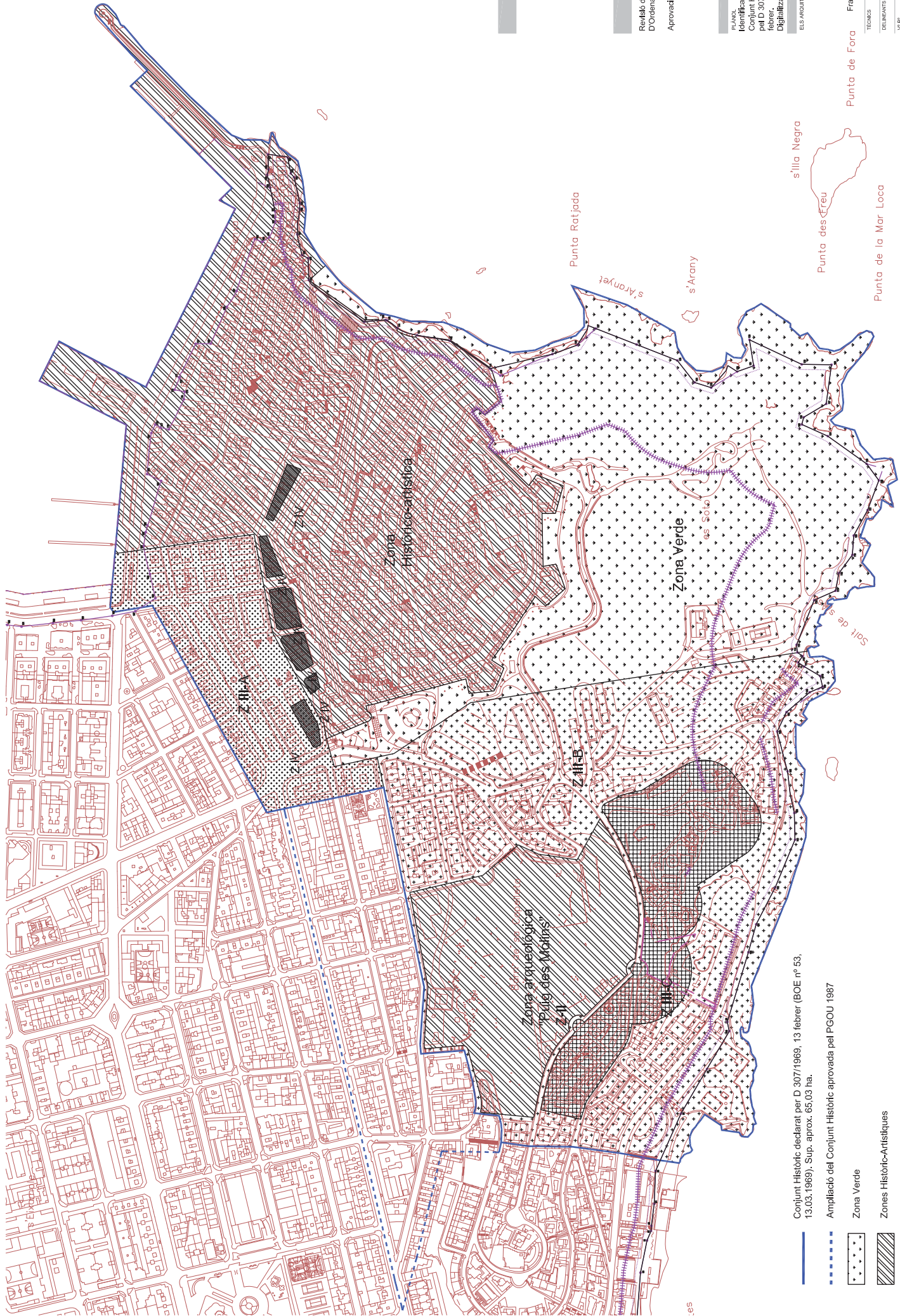


LEYENDA DE PLANEAMIENTO	
	LÍMIT TERME MUNICIPAL
	LÍMIT SOL URB
	CONJUNT HISTÓRIC DECLARAT PER D 3071/1969
	AMPLIACIÓ CONJUNT HISTÓRIC SEGONS PGOU1987
	B.L.C DECLARAT PER RD 1374/1987
	SOL URBANITZABLE
	SOL RÚSTIC COMÚ
	SOL RÚSTIC PROTEGIT
	SOL URB

LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
	COTA DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
	ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE AERONAVES
	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
	200 CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
	ÁMBITO DE ESTUDIO. TÉRMINO MUNICIPAL DE IBAIA

	GOBIERNO DE ESPAÑA	SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
	MINISTERIO DE FOMENTO	DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
		SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA
		AEROPUERTO DE IBAIA
		SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
		SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
		REAL DECRETO 732/2015
ESCALA	1:35,000	FECHA
REF.	AGOSTO 2015	PLANO
		2,3

ANEXO VI: PLANOS DELIMITACIÓN CONJUNTO HISTÓRICO Y PEPRI'S



Conjoint Històric declarat per D 307/1969, 13 febrer (BOE nº 53, 13.03.1969). Sup. aprox. 65.03 ha.

Ampliació del Conjoint Històric aprovada pel PGOU 1987

Zona Verde

Zones Històric-Artístiques

Zona de respecte Z-II-A

Zona de respecte Z-II-B

Zona de respecte Z-III-C

Iles fora d'ordenació que en el futur passaran a ser parc públic (Z IV)

Delimitació zona de sentit Costes
Delimitació zona de transit costes
DPMT

Punta del Calvari

Punta de la Mar Loca

Punta de Fora

Punta des Creu

s'Illa Negra

es



AJUNTAMENT D'EIVISSA
SERVIS TEMA3

Revisat del Pla General
D'Ordenació Urbana d'Eivissa
Aprovat provisional

PLANEL
Identificació Àrees del
Conjoint Històric declarat
pel D 307/1969, de 13 de
febrer.
Digitalització

ELS ARQUITECTES MUNICIPALS

TECNIC
DELEGANTS
Vº Bº

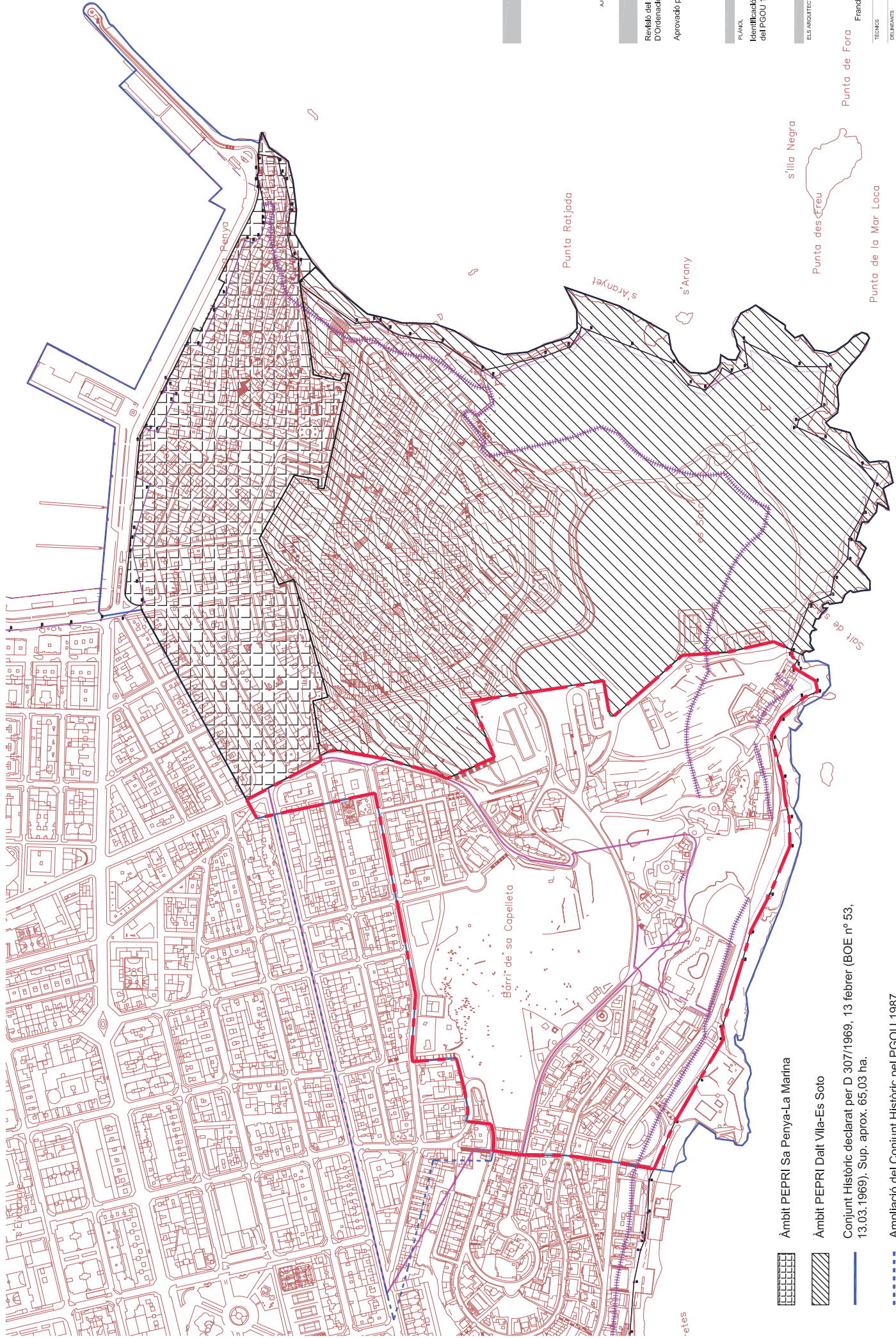
EXPEDIENT
DATA
Juliol 2017

ESCALA
1/4000

PLANEL NOM
1/1



Franscso J. Salmerón Díaz



Àmbit PEPRI Sa Penya-La Marina

Àmbit PEPRI Dalt Vila-Es Soto

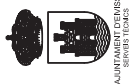
Conjunt Històric declarat per D 307/1969, 13 febrer (BOE nº 53, 13.03.1969), Sup. aprox. 65,03 ha.

Ampliació del Conjunt Històric pel PGOU 1987

Àmbit Bé d'Interès Cultural (BIC), qualificació de zona arqueològica, declarada per RD 1374/1987, 10 novembre (BOE nº 271, 12.11.1987). Sup. aprox. 15,45ha.

Àmbit Pla Especial de Protecció "Puig des Molins i seva Àrea d'influència".

Delimitació zona de servitud Costes
Delimitació zona de trànsit costes
DPMT



Revisat del Pla General
D'Ordenació Urbana d'Empúries
Aprovat provisional

PLÀNOL
Identificació PEPRI
del PGOU 1987

ELS ARQUITECTES MUNICIPALS

Francisco J. Salmerón Díaz
Punta de Fora

TÈCNIC

DELINTE

Vº Bº

EXPEDIENT

DATA

Juliol 2017

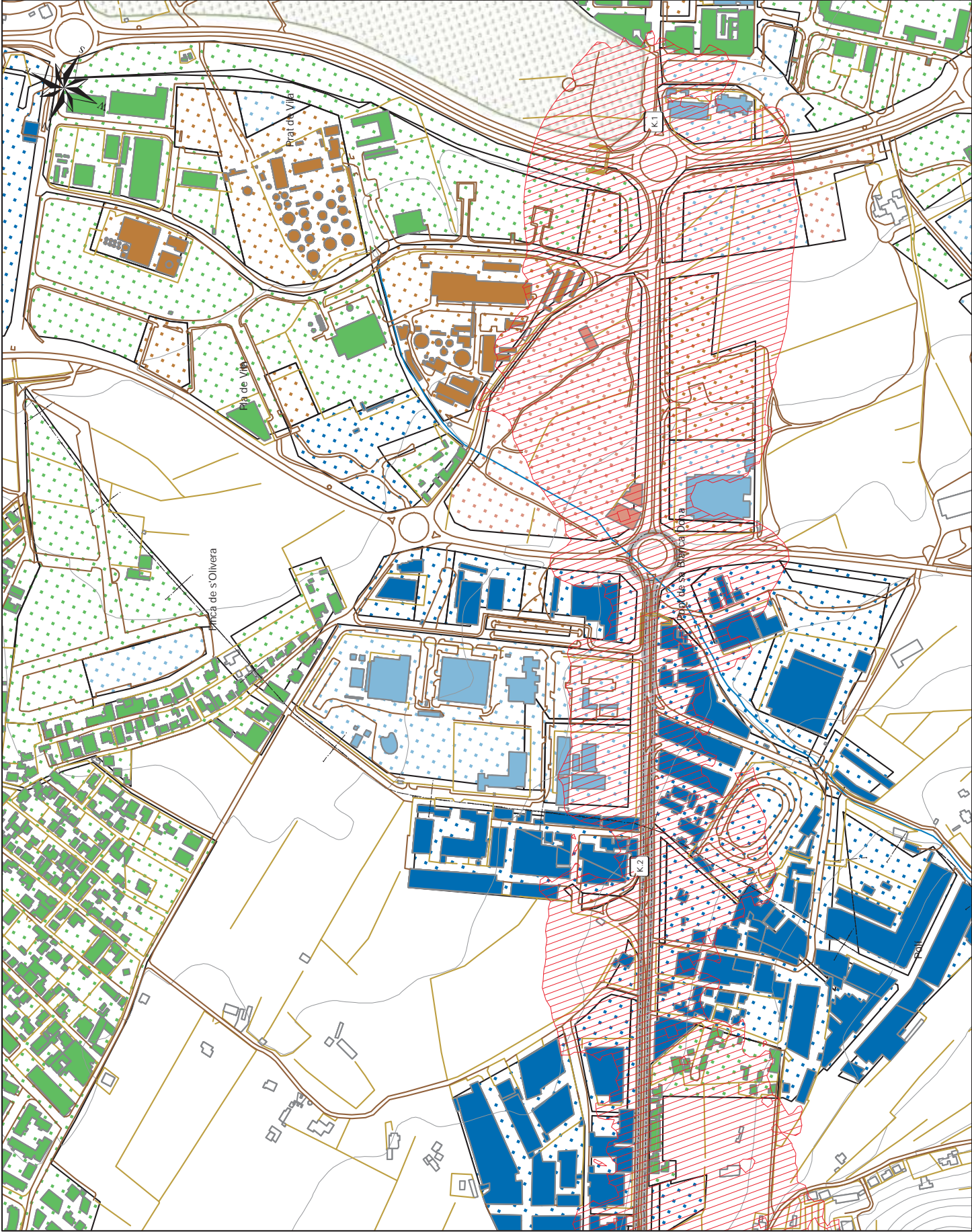
ESCALA

1/4000

PLÀNOL NÚM

1/2

ANEXO VII: PLANOS PDS CARRETERAS - ÁREAS ACÚSTICAS



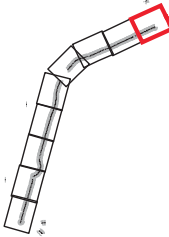
DESCRIPCION PLANO

Mapa de Servidumbre Acustica
UME C-731

LEYENDA DE OBJETOS

- Area de Servidumbre Acustica
- Caminos
- Linea de Costa
- Parcelas
- Curvas de Nivel
- Torrentes
- Termino Municipal
- Carretera de Estudio
- Sin Clasificar
- Uso Residencial
- Uso Industrial
- Uso Recreativo o Espectaculos
- Uso Terciario
- Uso Sanitario, Docente o Cultural
- Uso Infraestructura
- Suelo Rústico Protegido
- ICS
- Parque Natural de Sis Salines
- ZEPA y LCS

CUADRICULA SITUACION



Consell d'Eivissa

Daniel Aguiló Ferretjans

Acusttel

TÍTULO DEL PROYECTO:
Plan de Acci3n en Materia de Ruido
de la Red de Carreteras
del Consell Insular d'Eivissa

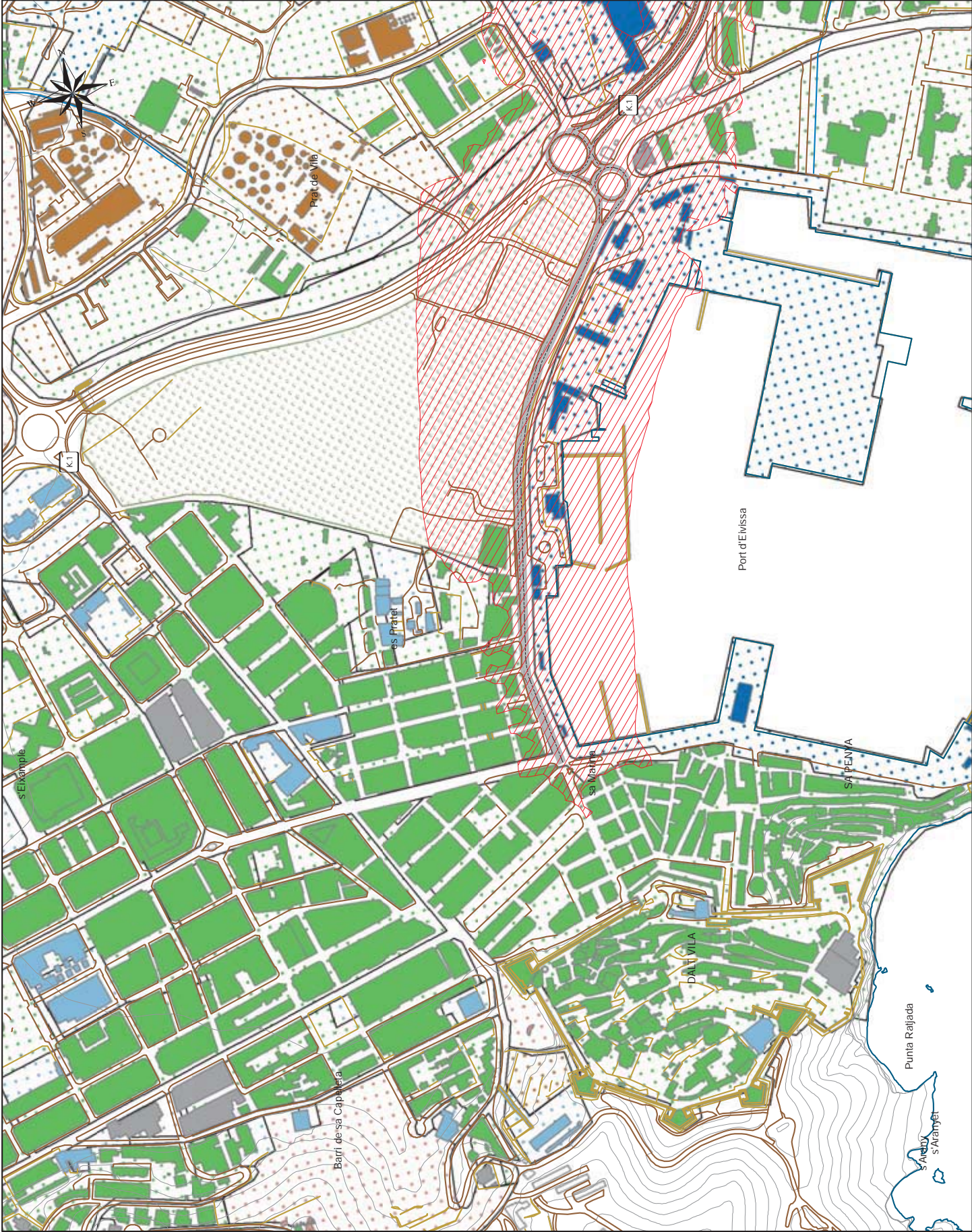
Escala Original UNE A3:
1:5.000
0 25 50 100 Meters
Gráfica

FECHA: SEPTIEMBRE 2011

Nº DE HOJA
01

Nº DE PLANO:
02

CLAVE: IB_C_C731_ST1_1



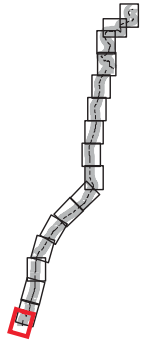
DESCRIPCIÓN PLANO

Mapa de Servidumbre Acústica
U.M.E. C-733

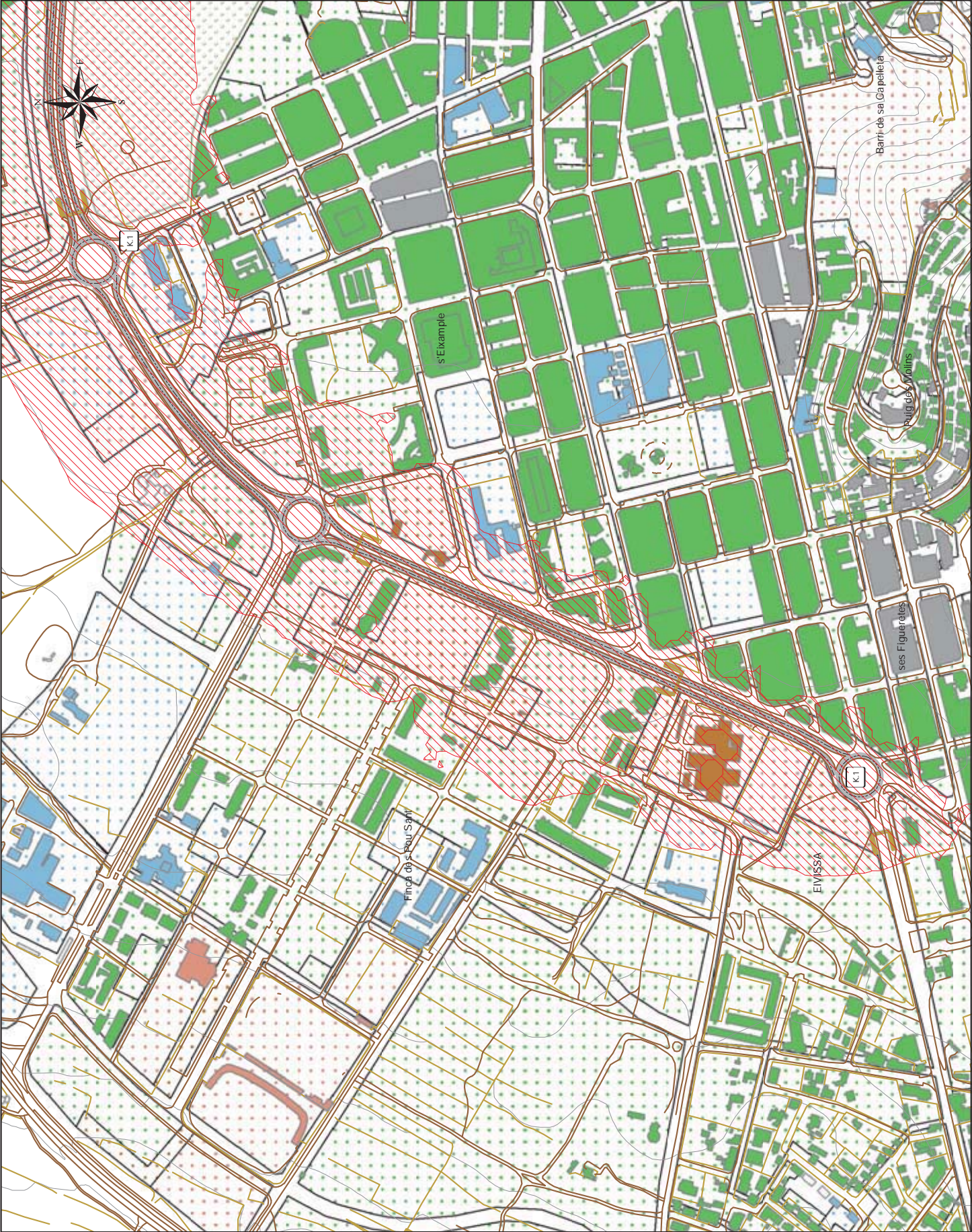
LEYENDA DE OBJETOS

- Area 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
- UCS
- Parque Natural de Ses Salines
- ZEPA y LICs

CUADRICULA SITUACION



	<p>Autores del proyecto:</p> <div></div> <p>Juan Luis Aguilera</p> <div></div> <p>Daniel Aquiló Ferreljans</p>	<p>Escala Original UNE A3:</p> <div><p>1:5.000</p><p>0 25 50 100 Meters</p><p>Numérica</p><p>Gráfica</p></div>	<p>TÍTULO DEL PROYECTO:</p> <p>Plan de Acción en Materia de Ruido de la Red de Carreteras del Consell Insular d'Eivissa</p>	FECHA: SEPTIEMBRE 2011
				CLAVE: IB_C_C733_ST_1
				Nº DE HOJA 01 Nº DE PLANO: 03



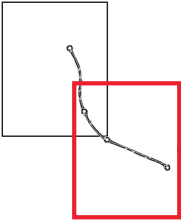
DESCRIPCION PLANO

Mapa de Servidumbre Acustica
U.M.E. E-10

LEYENDA DE OBJETOS

- Area de Servidumbre Acustica
- Caminos
- Linha de Costa
- Paredes
- Curvas de Nivel
- Torrentes
- Termino Municipal
- Carretera de Estudio
- Sin Clasificar
- Uso Residencial
- Uso Industrial
- Uso Recreativo o Espectaculos
- Uso Terciario
- Uso Sanitario, Docente o Cultural
- Uso Infraestructura
- Suelo Rustico Protegido
- UCS
- Parque Natural de Ses Salines
- ZEPA y LICs

CUADRICULA SITUACION






















				Escala Original UNE A3: 1:5.000 0 25 50 100 Meters Grfica Numerica	TITULO DEL PROYECTO: Plan de Acci3n en Materia de Ruido de la Red de Carreteras del Consell Insular d'Eivissa	FECHA: SEPTIEMBRE 2011
						CLAVE: IB_C_E10_S1_1
						Nº DE HOJA 01 Nº DE PLANO: 04

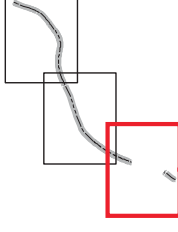
DESCRIPCIÓN PLANO

Mapa de Servidumbre Acústica
U.M.E E-20

LEYENDA DE OBJETOS

-  Área de Servidumbre Acústica
 Caminhos
 Linha de Costa
 Paredes
 Curvas de Nível
 Torrentes
 Termino Municipal
 Carreira de Estúdio
 S/n Classificar
 Uso Residencial
 Uso Industrial
 Uso Recreativo e Espectáculos
 Uso Tardírio
 Uso Sanitário, Docente ou Cultural
 Uso Infraestrutura
 Suelo Rústico Protegido
 LICs
 Parque Natural de Ses Salines
 ZEPA y LICs

CUADRICULA SITUACIÓN



Escala Original UNE A3:

1:5,000	0	20	40	80 Meters
---------	---	----	----	-----------

Gráfica	Númérica
---------	----------

Numérica	Gráfica
----------	---------

Gráfica

Autores del proyecto:

Juan Luís Aguilera Daniel Aguiló Ferretjans

Consell  **d'Eivissa**



TÍTULO DEL PROYECTO:
Plan de Acción en Materia de Ruido
de la Red de Carreteras
del Consell Insular d'Eivissa

FECHA: MAYO 2011




















CLAVE: IB_C_E20_S1_1

Nº DE HOJA	Nº DE PLANO:
01	05

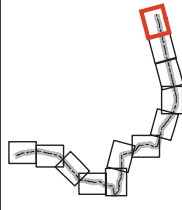
DESCRIPCIÓN PLANO

Mapa de Servidumbre Acústica
U.M.E PM-803

LEYENDA DE OBJETOS

-  Área de Servidumbre Acústica
 Caminos
 Línea de Cota
 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
 LCS
 Parque Natural de Sis Salines
 ZEPA y LCS

CUADRICULA SITUACIÓN



Escala Original UNE A3:

1:5.000	0	25	50	100 Meters
---------	---	----	----	------------

Gráfica	Númerica

Numérica	Gráfica
----------	---------

Gráfica



Autores del proyecto:



Juan Luís Aguilera Daniel Aguiló Ferretjans



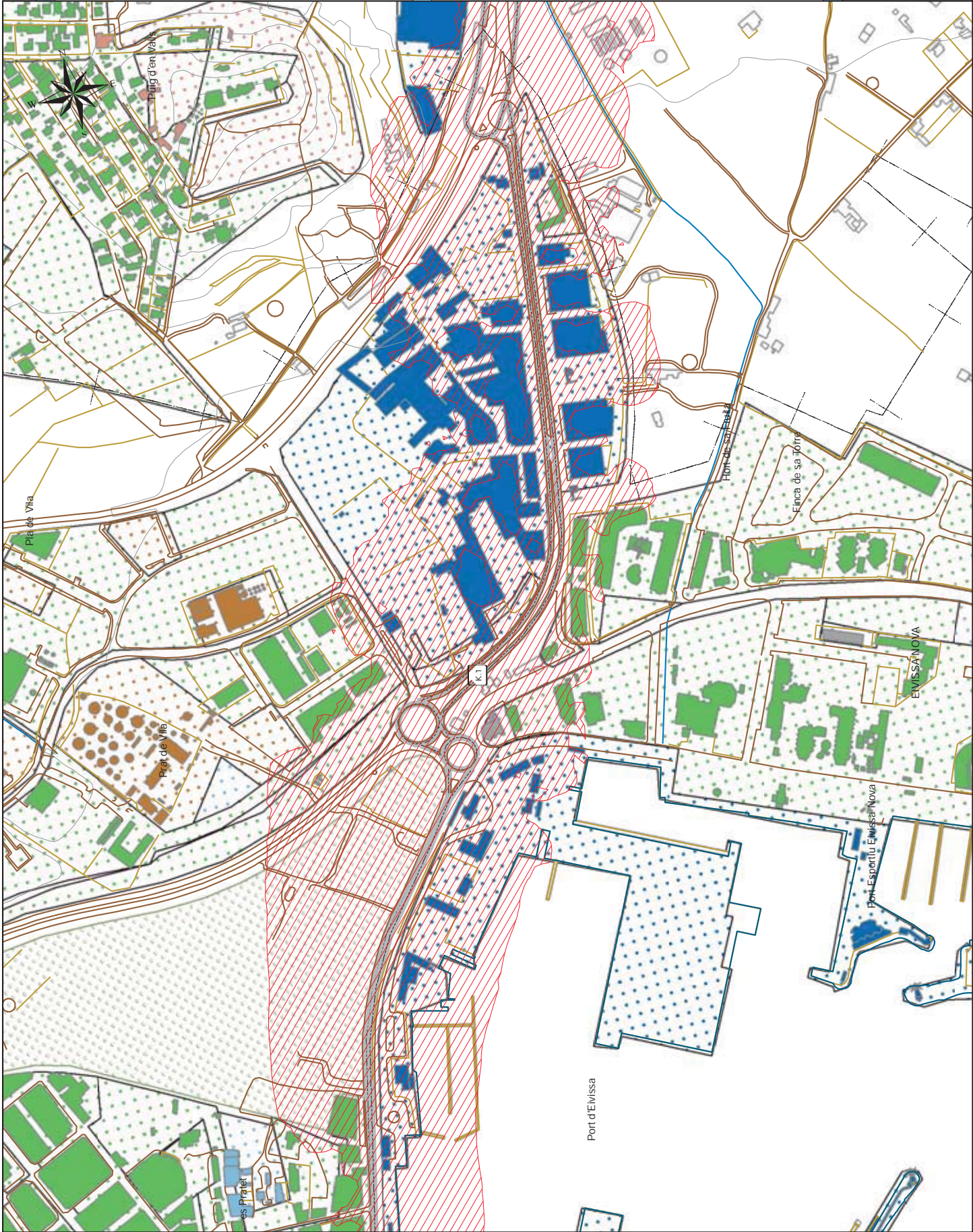
TÍTULO DEL PROYECTO:
Plan de Acción en Materia de Ruido

FECHA: SEPTIEMBRE 2011

CLAVE: IB_C_PM803_S1_1

Nº DE HOJA	Nº DE PLANO:
01	08

01	08
----	----



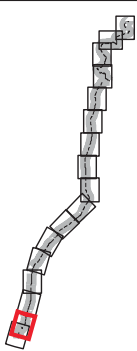
DESCRIPCIÓN PLANO

Mapa de Servidumbre Acústica
U.M.E. C-733

LEYENDA DE OBJETOS

- Área de Servidumbre Acústica
- Caminos
- Línea de Costa
- Paredes
- Curvas de Nivel
- Torrentos
- 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
- UCS
- Parque Natural de Ses Salines
- ZEPA y LICs

CUADRICULA SITUACION



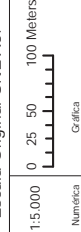
Autores del proyecto:



Juan Luís Aguilera Daniel Agulló Ferretjans



Escala Original UNE A3:

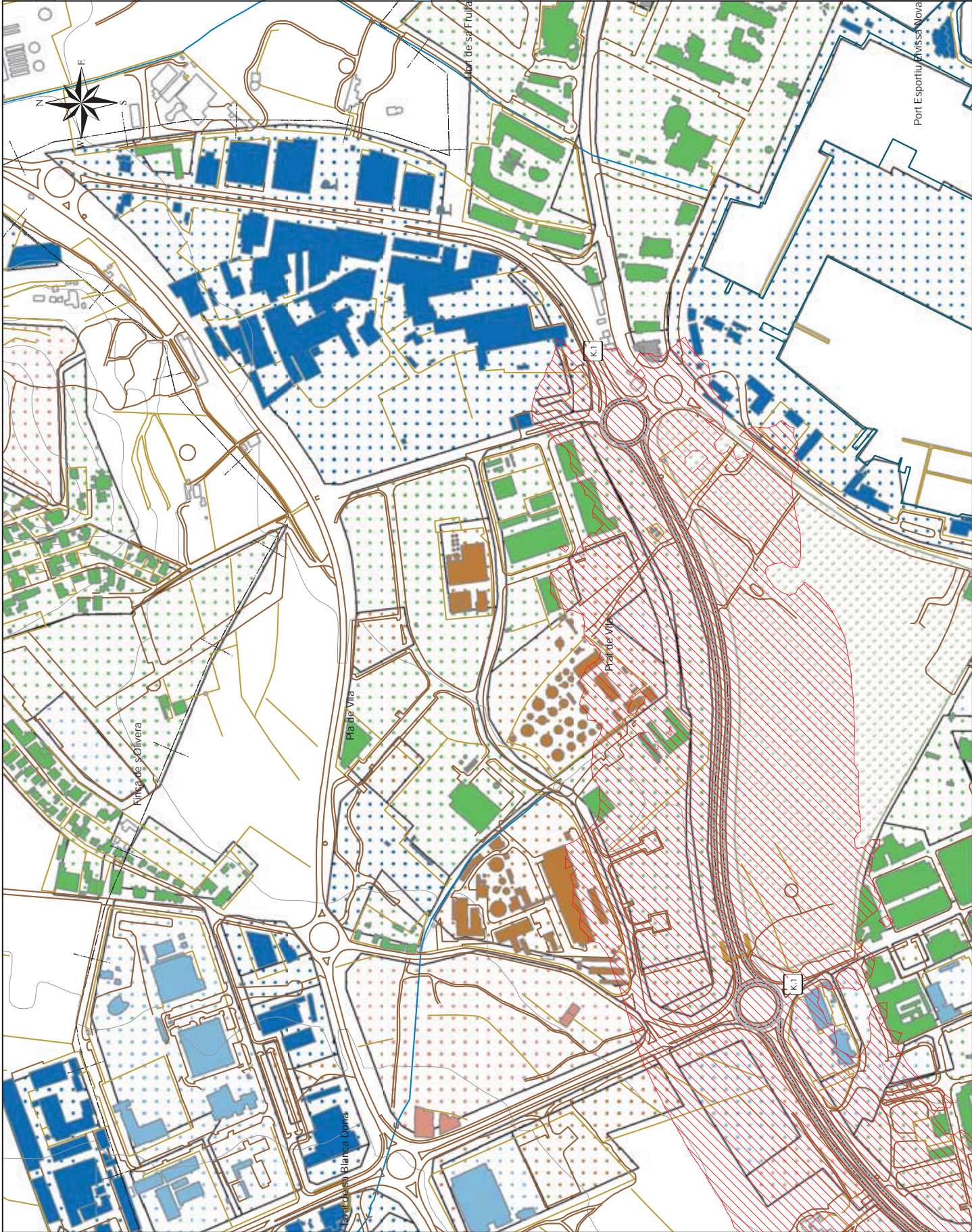


TÍTULO DEL PROYECTO:
Plan de Acción en Materia de Ruido
de la Red de Carreteras
del Consell Insular d'Eivissa

FECHA: SEPTIEMBRE 2011

CLAVE: IB_C_C733_S1_2

Nº DE HOJA 02 Nº DE PLANO: 03



Planes de Acción en Materia de Ruido		DESCRIPCIÓN PLANO	
Mapa de Servidumbre Acústica		UME E-10	
LEYENDA DE OBJETOS		CUADRICULA SITUACIÓN	
<div><div>Area de Servidumbre Acústica</div><div>Caminos</div><div>Linea de Costa</div><div>Paredes</div><div>Curvas de Nivel</div><div>Torrentes</div><div>Termino Municipal</div><div>Carretera de Estudio</div><div>Sin Clasificar</div><div>Uso Residencial</div><div>Uso Industrial</div><div>Uso Recreativo o Espectaculos</div><div>Uso Terciario</div><div>Uso Sanitario, Docente o Cultural</div><div>Uso Infraestructura</div><div>Suelo Rustico Protegido</div><div>LICS</div><div>Parque Natural de Ses Salines</div><div>ZEPA y LICs</div></div>			
FECHA: SEPTIEMBRE 2011		CLAVE: IB_C_E10_S1_2	
Nº DE HOJA		Nº DE PLANO:	
02		04	

Autores del proyecto:

Juan Luis Aguilera Daniel Aguiló Ferrelljans

1:5.000

0 25 50 100 Meters

Gráfica

Escala Original UNE A3:

1:5.000

0 25 50 100 Meters

Gráfica

TÍTULO DEL PROYECTO:

Plan de Acción en Materia de Ruido de la Red de Carreteras del Consell Insular d'Eivissa

FECHA: SEPTIEMBRE 2011

CLAVE: IB_C_E10_S1_2

Nº DE HOJA

Nº DE PLANO:




















02

04

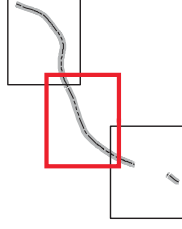
DESCRIPCIÓN PLANO

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
 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

CUADRICULA SITUACIÓN



Escala Original UNE A3:

1:5,000 0 20 40 80 Meters

Numérica

0 20 40 80 Meters

Gráficas

TÍTULO DEL PROYECTO:
Plan de Acción en Materia de R
de la Red de Carreteras
del Consell Insular d'Eivissa

FECHA: MAYO 2011

CLAVE: IB_C_E20_S1_2

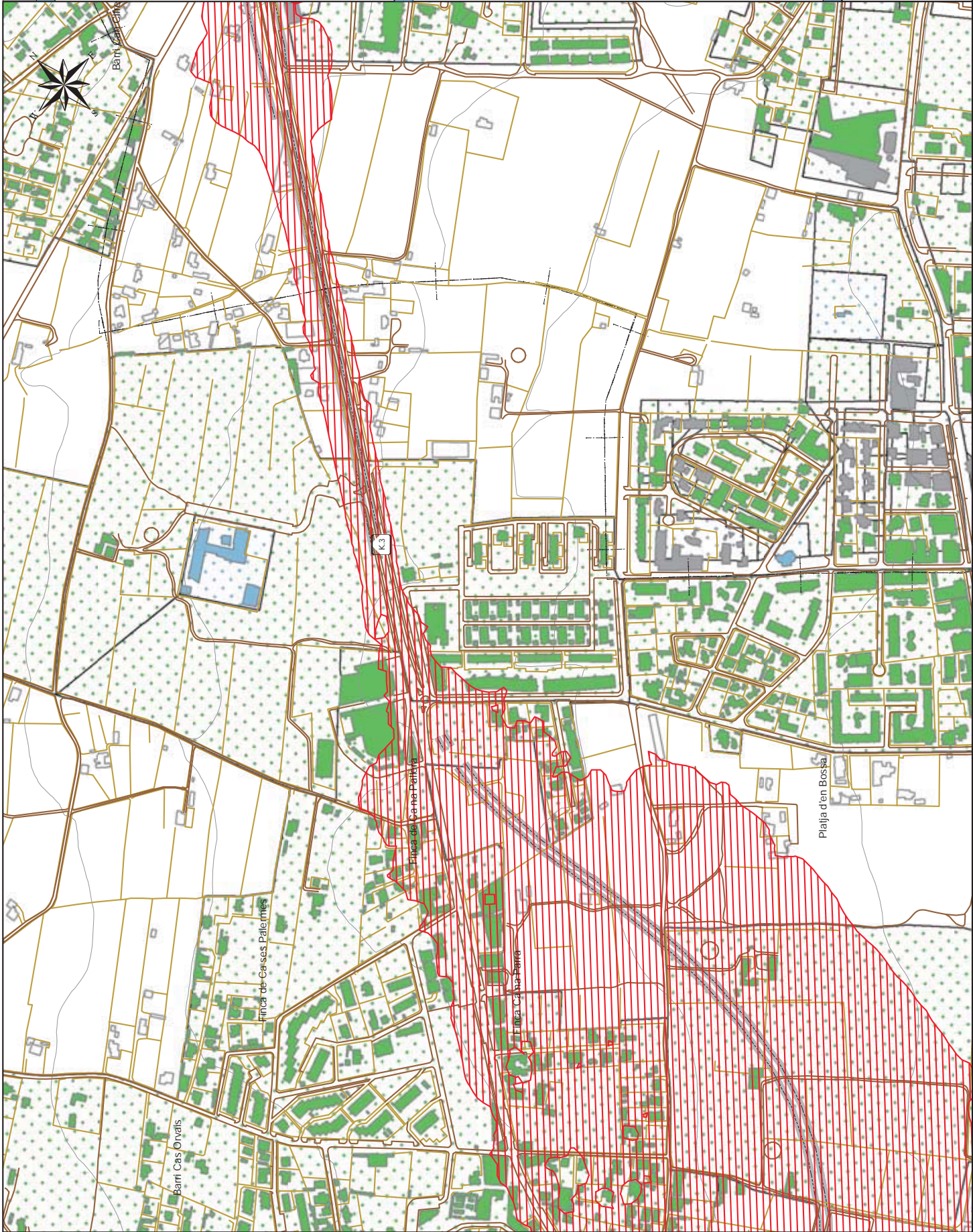
Nº DE HOJA 02	Nº DE PLANO: 05
------------------	--------------------



Autores del proyecto:

Juan Luís Aquilera Daniel Aquiló Ferretjans





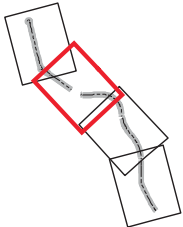
DESCRIPCION PLANO

Mapa de Servidumbre Acustica
U.M.E PM-801

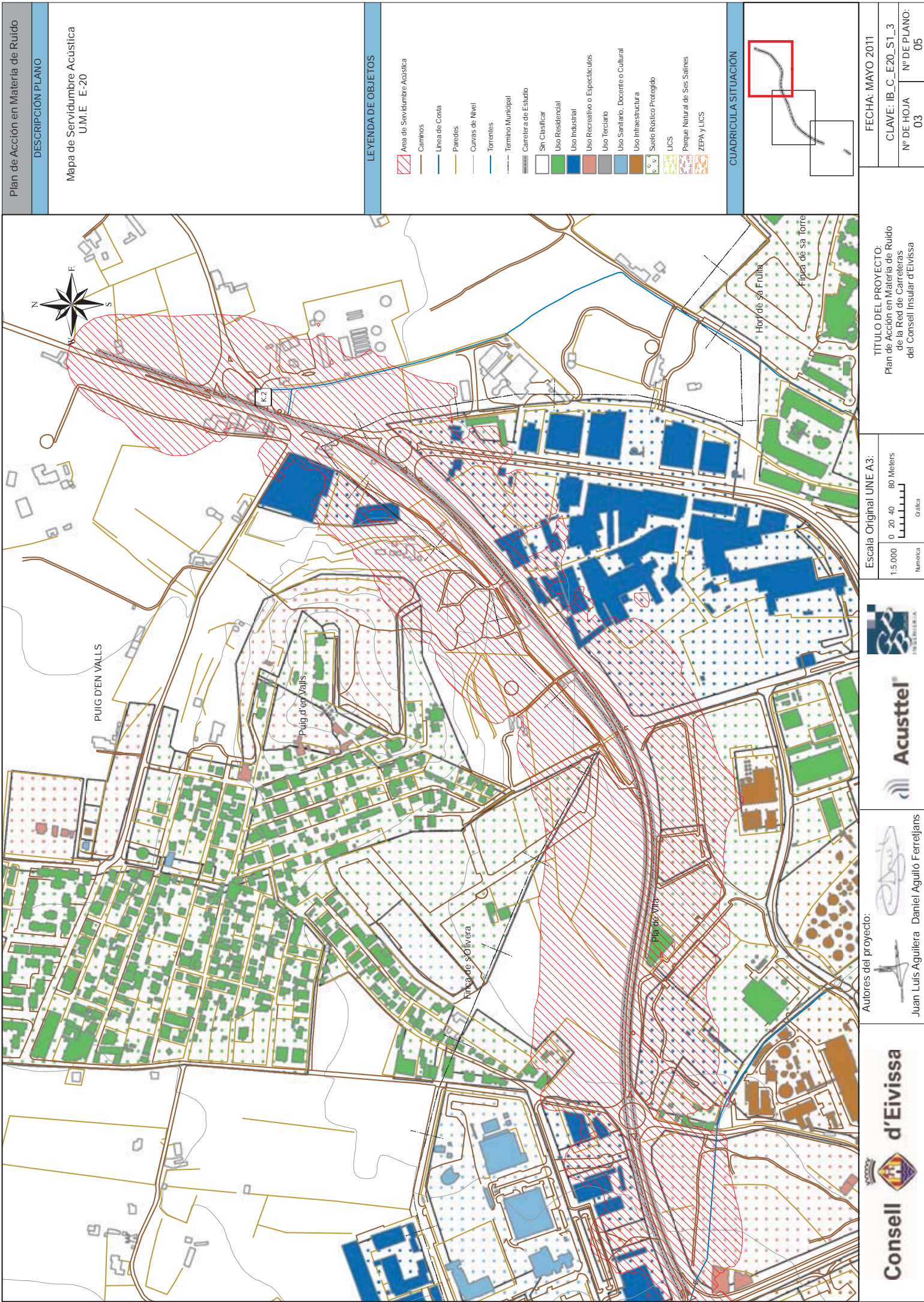
LEYENDA DE OBJETOS

- Area de Servidumbre Acustica
- Caminos
- Linea de Costa
- Paredes
- Curvas de Nivel
- Torrentes
- Termino Municipal
- Carretera de Estudio
- Sin Clasificar
- Uso Residencial
- Uso Industrial
- Uso Recreativo o Espectaculos
- Uso Terdialo
- Uso Sanitario, Docente o Cultural
- Uso Infraestructura
- Suelo Rasitio Protegido
- LICS
- Parque Natural de Ses Salines
- ZEPA y LICS

CUADRICULA SITUACION






















		Autores del proyecto:						Escala Original UNE A3:		TÍTULO DEL PROYECTO: Plan de Acción en Materia de Ruido de la Red de Carreteras del Consell Insular d'Eivissa		FECHA: SEPTIEMBRE 2011	
		Autores del proyecto:						1:5.000		Gráfica		CLAVE: IB_C_PM801_S1_3	
								0 25 50 100 Meters				Nº DE HOJA 03	
												Nº DE PLANO: 01	



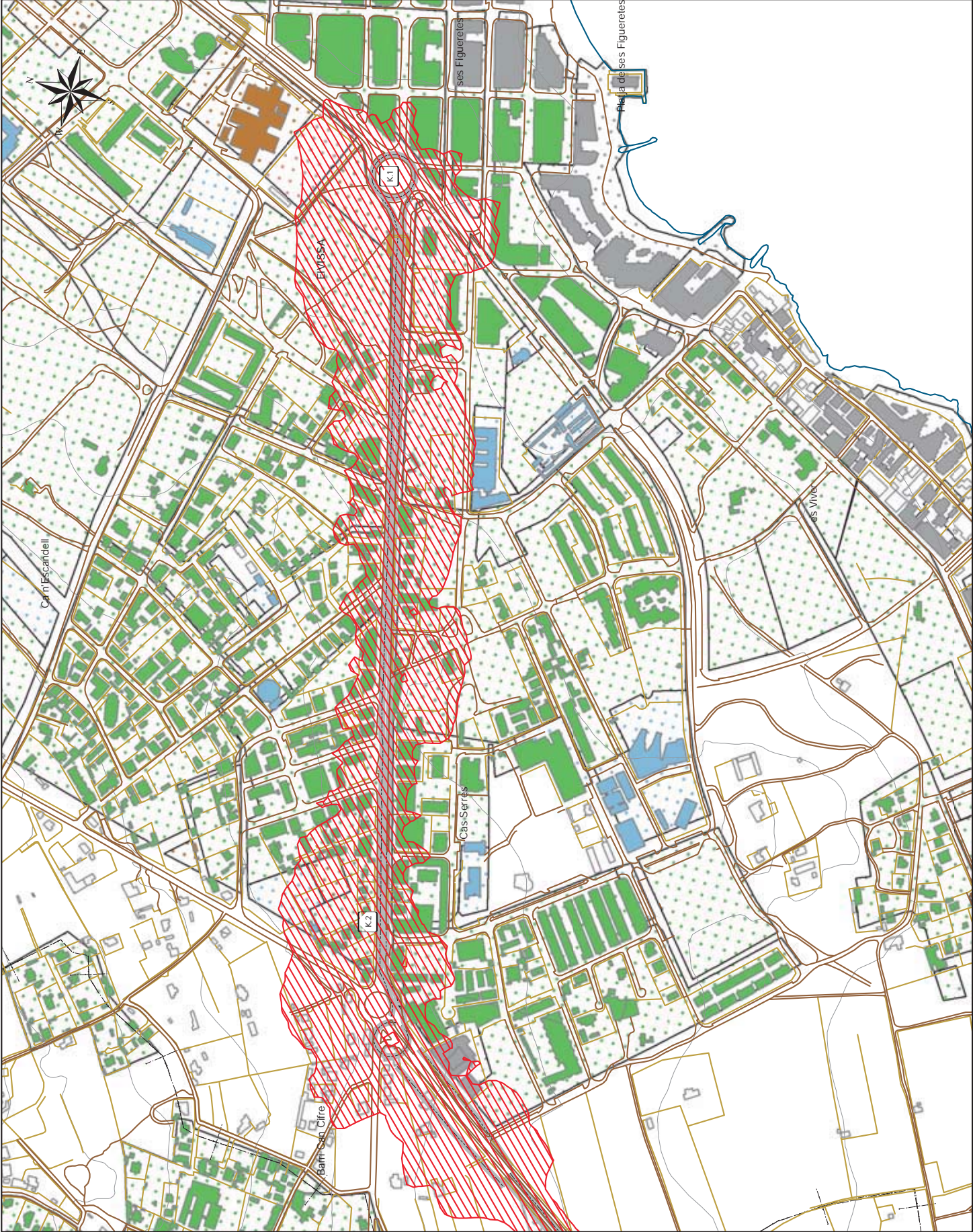
10



Área de Condições Artísticas

-  Área de Savandumbre Acústica
 Caminhos
 Linha de Costa
 Paredes
 Curvas de Nível
 Torrentes
 Termino Municipal
 Carretera de Estudo
 Sin Clasificar
 Uso Residencial
 Uso Industrial
 Uso Recreativo o Espectáculos
 Uso Terciario
 Uso Sanitario, Docente o Cultural
 Uso Infraestructura
 Suelo Rustico Protegido
 UICs
 Parque Natural de Ses Salines
 ZEPA y LICs

<div><div> Consell d'Eivissa</div><div> </div></div>	Autores del proyecto: Juan Luis Aguilera Daniel Aguiló Ferreljans	<div> </div>	Escala Original UNE A3: <div><div>1:5.000</div><div><div>0 20 40 80 Meters</div></div></div> <div>Numèrica Gràfica</div>	TÍTULO DEL PROYECTO: Plan de Acción en Materia de Ruido de la Red de Carreteras del Consell Insular d'Eivissa		FECHA: MAYO 2011
				CLAVE: IB_C_E20_S1_3		
				Nº DE HOJA 03	Nº DE PLANO: 05	



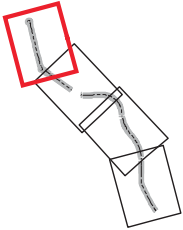
DESCRIPCION PLANO

Mapa de Servidumbre Acustica
U.M.E. PM-801

LEYENDA DE OBJETOS

- Area de Servidumbre Acustica
- Caminos
- Linea de Costa
- Paredes
- Curvas de Nivel
- Torrentes
- Termino Municipal
- Carretera de Estudio
- Sin Clasificar
- Uso Residencial
- Uso Industrial
- Uso Recreativo o Espectaculos
- Uso Terciario
- Uso Sanitario, Docente o Cultural
- Uso Infraestructura
- Suelo Rustico Protegido
- LICS
- Parque Natural de Ses Salines
- ZEPA y LICS

CUADRICULA SITUACION



Autores del proyecto:

Juan Luis Aguilera Daniel Agulló Ferreijans

Escala Original UNE A3:

1:5.000

Numérica

0 25 50 100 Meters

Gráfica

TITULO DEL PROYECTO:

Plan de Acci3n en Materia de Ruído
de la Red de Carreteras
del Consell Insular d'Eivissa

FECHA: SEPTIEMBRE 2011

CLAVE: IB_C_PMB01_S1_4

Nº DE HOJA 04 Nº DE PLANO: 01