

Tramuntana, sa	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	07/12/1999	Durante la última dominación británica (1798-1802), derribados los castillos de Sant Felip (es Castell) y de Sant Antoni (Fornells), se pone en práctica un nuevo sistema de defensa de la isla basado en la construcción de una red de torres	TTTA01
Vergelet, es	Arqueología	-	-	02/12/1999	Talayote de planta circular de 19 m de diámetro y más de 3 m de altura	VER01
Vilotges, ses	Arqueología	-	-	22/06/2005	Construcción ciclópea muy cubierta por la vegetación que podría tratarse de una especie de sepulcro	VIL01

— o —

## Eivissa

Num. 1284

*Acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico de 23 de noviembre de 2011 de aprobación definitiva de la revisión del planeamiento general del municipio de Santa Eulària des Riu mediante Normas subsidiarias de planeamiento (PL-01/2011).*

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico (CIOTUPHA) del Consell Insular d'Eivissa, en sesión del día 23 de noviembre de 2011, adoptó el siguiente acuerdo que seguidamente se transcribe:

### «2.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA EULÀRIA DES RIU (PL 1/2011)

1.- En fecha 24 de febrero de 2011, el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu aprueba provisionalmente el proyecto de Normas Subsidiarias del planeamiento del término municipal de Santa Eulària des Riu, a solicitando a la CIOTUPHA, en fecha 11 de marzo de 2011, la aprobación definitiva del mencionado proyecto.

2.- En la sesión de fecha 22 de diciembre de 2010, el Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears informa favorablemente, con condiciones, sobre la Memoria ambiental de la revisión del PGOU de Santa Eulària des Riu.

3.- En fecha 25 de marzo de 2011 se solicita informe sobre el proyecto de las NS del planeamiento del término municipal de Santa Eulària des Riu a la Demarcación de Costas en Illes Balears, ex art. 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio; a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, de acuerdo con la disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre; a la Dirección General de Ordenación del Territorio, de acuerdo con el art. 3.3 de la Ley 9/90, de 20 de junio, y al Institut Balear de la Dona, de acuerdo con el art. 7.g) de la Ley 12/2006, de 20 de septiembre.

4.- En fechas 7 de abril, 16 de mayo y 7 de junio de 2011 tienen entrada en el Consell los informes solicitados al Institut Balear de la Dona, a la Dirección General de Sostenibilidad de Costa y el Mar y a la Dirección General de Aviación Civil.

5.- En fechas 11 de mayo, 11 de julio y 15 de julio de 2011 se emite informe por los Departamentos de Actividades, de Política de Movilidad y Medio ambiente y de Turismo del Consell Insular d'Eivissa.

6.- En fecha 23 de agosto de 2011 tiene entrada escrito del ayuntamiento de Santa Eulària des Riu en que remite certificación del acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación en la sesión de 29 de julio de 2011 relativo a la modificación de la ordenación del núcleo ses Torres, Jesús, y documentación aneja.

7.- Visto el informe de los Servicios Técnicos de fecha 10 de noviembre de 2011, del tenor literal siguiente:

#### « NNSS DE SANTA EULÀRIA DES RIU

##### 1 RESUMEN DE LA TRAMITACIÓN

Avance 23.12.2004 BOIB 13.01.2005 Se presentaron 140 sugerencias

Aprobación Inicial 30.10.2008

Información pública 08.11.2008 Se presentaron 389 alegaciones

Aprobación provisional 24.02.2011

##### 2 NORMATIVA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

2.1 En lo que respecta a la normativa de carácter territorial, la tramitación del proyecto resulta afectada por lo señalado en la DA3 de la Ley 14/2000, de ordenación territorial, respecto de la necesaria adaptación de las determinaciones del planeamiento general a la normativa territorial vigente.

2.2 Dado que la fecha de finalización del trámite de información pública del expediente es:

a. Posterior a la de entrada en vigor de las DOT y del PTI, el proyecto debe adaptarse a las determinaciones de ambos instrumentos.

b. Posterior a la entrada en vigor de las determinaciones de los PDS de Equipamientos Comerciales, POOT, PHIB, de Canteras, de Carreteras, para la Gestión de Residuos Urbanos de Eivissa y Formentera, PDS de Telecomunicaciones, de Transporte y Energético, el proyecto debe adaptarse a las determinaciones de todos ellos.

2.3 El alcance de la adaptación a las determinaciones del PTI viene definido por lo señalado en la Disposición adicional 1 y resto de determinaciones concordantes del mismo, conteniéndose mas adelante en éste informe apartado específicamente destinado al análisis del cumplimiento por el proyecto de lo que en dichas determinaciones se dispone.

##### 3 RESUMEN DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1 El término municipal de Santa Eulària des Riu tiene una superficie total de 15.369,80 has de las que, en aplicación del planeamiento actualmente vigente, 1.098,30 has (7,14 %) corresponden a las áreas de desarrollo urbano: 709,50 has clasificadas como suelo urbano y 388,80 has clasificadas como suelo urbano-

zable, mientras que las 14.271,50 has restantes (92,86 %), corresponden a terrenos actualmente clasificados como suelo rústico, de las que 2.855,09 has, mas del 20 % de su superficie, corresponden al suelo rústico protegido por las determinaciones de la LEN.

3.2 Los asentamientos urbanos están constituidos por los cinco núcleos tradicionales de las parroquias de Santa Eulària des Riu, Jesús, Puig d'en Valls, Santa Gertrudis de Fruitera y Sant Carles de Peralta; una serie de asentamientos costeros de reciente desarrollo, de norte a sur: Es Figueral, Cala Llenya-La Joya, Es Canar-Punta Arabí, Cala Pada-S'Argamassa, Siesta, Cala Llonga-Valverde-Espàrragos, Roca Llisa, Es Pouet-Cap Martinet-Can Pep Simó y sus desarrollos hacia el interior: Ses Torres, Can Celleres-Can Lluís-Ca Na Ventura, etc; y una serie de asentamientos dispersos de carácter residencial y/o industrial: Can Fornet, Ca Na Negreta-Can Ramón, Ca Na Palava, Can Xiquet Pou, Cas Corb, Can Negre-Can Bufí, etc.

3.3 El núcleo de Santa Eulària está atravesado por la carretera de Sant Carles (PM 810) que continúa hasta el sur (PMV-8101) conectándolo con las urbanizaciones Siesta, Miramar, Buenavista, Cala Llonga y Roca Llisa, así como el núcleo de Jesús.

La carretera de Eivissa a Portinatx (C-733) cruza el término municipal junto a los núcleos de Puig den Valls y de Jesús, enlazando con los barrios de Can Ramón, Can Na Negreta, Can Clavos, Ca Na Palava y el asentamiento de Ca Na Pona.

La carretera de Eivissa a Sant Antoni enlaza con el polígono industrial de Can Negre, junto al núcleo del Puig den Valls y la carretera PM-804, ramal a Sant Miquel (C-733) con el núcleo de Santa Gertrudis y el barrio de Can Ramón a través de la PMV-8122. Santa Gertrudis es además atravesada por la carretera PMV-8041 que enlaza con la salida a la carretera de Sant Miquel (C-733) y a la de Sant Llorenç.

3.4 El termino tenía en 2008, según los datos del IBESTAT, una población total de 30.364 hbs, de los que 5.069 hbs corresponden a la parroquia de Jesús, 3.675 hbs a la de Puig den Valls, 4.113 a la de Sant Carles, 15.540 hbs a la de Santa Eulària y 1.967 hbs a la de Santa Gertrudis.

De acuerdo con los datos del censo de población y vivienda del INE correspondiente al año 2001, a la fecha de su realización (año 2.001), existían en el término municipal un total de 15.766 viviendas, de las que 939 se emplazaban en el medio rural y 14.827 en los distintos núcleos.

Según datos del Colegio de Aparejadores de Eivissa y Formentera, en el período 2000-2008 se finalizaron en el término municipal en torno a 2.600 viviendas, por lo que puede cifrarse en 17.427 el número total de viviendas existentes en los núcleos, ascendiendo a 52.281 hb su capacidad potencial.

Según los datos del Informe Turístico 2008, elaborado por el Centro de Investigación y Tecnologías Turísticas de las Illes Balears CITTIB, en el término municipal existían en el año 2008 un total de 21.248 plazas de alojamiento turístico, por lo que la capacidad potencial construida del término se situaría en el entorno de los 73.529 hbs.

#### 4 DETERMINACIONES GENERALES

4.1 El proyecto viene a sustituir a las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento de carácter provisional que, tramitadas de acuerdo con el procedimiento del artículo 51 del TRLS y la DT 15 de las DOT, fueron definitivamente aprobadas por el Consell Insular de Eivissa y Formentera en fecha 23.06.2004 y constituye la revisión del Plan General de Ordenación Urbana definitivamente aprobado por la CPU de Illes Balears en fecha 23.10.1981, de su planeamiento de desarrollo y de las determinaciones, en su caso vigentes, del Proyecto de delimitación de suelo urbano aprobado por el Ayuntamiento de Santa Eulària en fecha 20.06.1988.

Las determinaciones del planeamiento que se revisa relativas a la delimitación de las áreas de desarrollo urbano, una vez aplicadas las desclasificaciones operadas por las DOT, supondrían la asignación a las mismas de unas 1.178 has con una capacidad potencial de población de en torno a los 112.000 habitantes. Por su parte, las determinaciones de las NNSS provisionales suponen, como se ha señalado antes, la asignación a área de desarrollo urbano de 1.098,30 has con una capacidad potencial de 61.530 hbs.

#### 4.2 Según se señala en Memoria:

a. Como consecuencia del resultado del trámite de Avance se elaboró un primer borrador de propuesta de planeamiento, que alcanzaba a la práctica totalidad de aspectos planteados en dicho trámite, lo que conllevaba la definición de un alto número de ámbitos de gestión y la necesidad de adopción, de forma simultánea, de gran número de decisiones de carácter estructural, muy difícil de efectuar y, sobre todo, de gestionar, de forma global, simultánea y compatible con las capacidades de la administración municipal

b. A la vista de lo anterior, por parte de los responsables del plan se plan-

teó la posibilidad de acometer la revisión de forma que, definiendo claramente pero de forma flexible los elementos básicos de la estructura general orgánica y de la clasificación del suelo del término, la ordenación pormenorizada de los núcleos, según su especialización funcional, se efectuara de forma parcial y sucesiva de manera que la misma fuera resultado de un estudio y reflexión pausada de las características y necesidades reales de cada uno de ellos; pudiera adaptarse, de forma ágil y dentro de las limitaciones territoriales que los instrumentos de ordenación supramunicipal imponen, para implementar procesos que supusieran incrementos del patrimonio municipal de suelo, puesta en marcha de actuaciones de promoción de vivienda sometida a protección pública o el desarrollo de actividades ligadas a nichos emergentes de la actividad turística encaminados a elevar la calidad de la actividad económica del municipio; y definir, caso por caso y de forma suficientemente pormenorizada y elaborada, ámbitos y procedimientos de gestión urbanística que, resultando susceptibles de ser gestionados por la administración municipal, garantizaran la consecución del principio básico de reversión a la comunidad de las plusvalías generadas por toda aquella determinación de la ordenación que supusiera crecimiento de la superficie actualmente clasificada o incremento de la actual intensidad de los usos asignados

4.3 Por todo ello, la revisión opta por asumir como propias, con una serie de modificaciones de detalle relacionadas con la obtención de terrenos dotacionales o destinadas a la consecución de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública que luego se relacionarán, las determinaciones de las NNSS provisionales vigentes, difiriendo a posterior desarrollo pormenorizado la ordenación de una serie de núcleos, funcionalmente especializados y para los que se establece una ordenación transitoria, que básicamente se concretan en:

- Los distintos asentamientos costeros de carácter turístico.
- Los asentamientos de carácter industrial y de servicios
- Los distintos núcleos rurales existentes, caso de que la normativa aplicable faculte su incorporación a la ordenación.

Además de lo anterior, la revisión:

- Ajusta su documentación gráfica a la nueva cartografía digital disponible
- Adapta las NNUU a la normativa sobrevenida e introduce en las mismas pequeñas modificaciones encaminadas a corregir los errores o disfuncionalidades de las vigentes que se han puesto de manifiesto durante su aplicación.
- Incorpora la ordenación las determinaciones de los Planes Especiales definitivamente aprobados con posterioridad a la aprobación definitiva de las NNSS provisionales.
- Incorpora las determinaciones del PTI que resultan de aplicación a las áreas de desarrollo urbano y sustituye por la de dicho PTI la regulación del suelo rústico, que ya es de directa aplicación en función de lo señalado en la Disposición adicional 4 de las NNSS provisionales.
- Introduce la cumplimentación de las determinaciones de los PDS aprobados con posterioridad a la aprobación de las NNSS provisionales, así como las del resto de los PDS que, por no resultar de directa aplicación, no estaban incorporadas a las mismas.

#### 5 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA

##### 5.1 Clasificación del suelo

5.1.1 El proyecto clasifica la totalidad del término en suelo urbano y suelo rústico, constituyendo por tanto unas NNSS de las contempladas en el artículo 91.a del Reglamento de Planeamiento. Los parámetros básicos de la clasificación definida, que supone la reducción en 94.70 has de la superficie de las áreas de desarrollo urbano definidas por las NNSS provisionales, son:

- Suelo urbano 1.003,60 has
- Suelo rústico: 14.366,20 has, de las que 2.855,09 has corresponden al suelo rústico protegido por las determinaciones de la LEN, asignándose el resto de terrenos a las distintas calificaciones definidas por el PTI.

5.1.2 Se clasifican como suelo urbano los ámbitos delimitados en los siguientes núcleos y con las superficies que se detallan:

- Sant Carles: 8,97 has
- Santa Gertrudis: 21,97 has
- Cas Corb: 8,59 has
- Can Negre y Can Bufí: 24,39 has
- Puig den Valls: 57,02 has
- Can Xiquet Pou: 6,56 has
- Ca Na Palava: 15,13 has
- Ca Na Negreta y Can Ramón: 18,68 has
- Jesús: 56,90 has
- Can Lluís de sa Rota, Puig den Celleras y Ca Na Ventura: 63,99 has
- Ses Torres: 21,67 has

- l. Can Pep Simó, Es Pouet y Cap Martinet: 61, 57 has
- m. Roca Llisa: 105,02 has
- n. Cala Llonga, Valverde y Espàrragos: 49,81 has
- ñ. Miramar Buenavista: 12,25 has
- o. Siesta y Montañas Verdes: 47,89 has
- p. Santa Eulària: 149,95 has
- q. Sa Font y Can Pep Poll: 3,06 has
- r. Cala Pada y S'Argamassa: 43,11 has
- s. Es Canar y Punta Arabí: 61,85 has
- t. Cala Llenya: 70,34 has
- u. Es Figueral: 39,03 has.

En Memoria y Normas se señala se adscriben a tal clase los terrenos que cumplen los requisitos exigibles en aplicación de la legislación vigente, conteniéndose señalamiento del criterio en base al que se incorporan a la clase de suelo urbano únicamente de los terrenos que suponen reclasificación respecto de la definida por las NNSS provisionales, tal y como luego se detallará.

El criterio aplicado se estima en general correcto, detectándose no obstante una serie de enclaves, clasificados actualmente por las NNSS provisionales como suelo urbano pero con escaso o nulo grado de transformación aparente y emplazados en zonas con cierto impacto paisajístico o dotadas de valores ambientales o territoriales, cuya clasificación como suelo urbano tal vez convendría justificar a la luz de las determinaciones y precisiones que en la Ley 4/2008 se contienen.

Los enclaves mas significativos en los que concurren las circunstancias anteriores se concretan en:

- a. Pieza de suelo urbano en el núcleo de Puig den Valls correspondiente a los terrenos de las UA-01PV, UA-04PV y UA-05PV y terrenos colindantes con ellos excluidos de UA y clasificados como EL-P.
- b. Pieza de suelo urbano en el núcleo de Es Canar-Punta Arabí correspondiente a la UA-02ES y terrenos colindantes clasificados como EQ-E, así como, en su caso, terrenos a la margen interior de la Avda de Punta Arabí y a la margen izquierda del vial de entrada al núcleo desde la carretera a Sant carles.
- c. Pieza de suelo urbano al norte del núcleo de Valverde-Cala Llonga correspondiente a la UA-01VV
- d. Pieza de suelo urbano en el núcleo de Cala Llenya-La Joya correspondiente a los terrenos incluidos en la UA-01CLL, si bien su clasificación fue resultado de recurso contra las NNSS provisionales que resultó en su día estimado.

A efectos de decisión por parte de la CIOTUPHA respecto de lo antes señalado se estima que se podría:

- a. Suspender la aprobación definitiva en el ámbito a que el apartado a. se refiere, hasta tanto resulte definitivamente aprobado Plan especial que justifique la clasificación otorgada a los terrenos y los ordene teniendo en cuenta sus valores paisajísticos. El Plan especial será de iniciativa privada y el régimen transitorio aplicable a los terrenos el que resulta de las NNSS vigentes, no pudiéndose autorizar hasta tanto el Plan especial resulte definitivamente aprobado actuación alguna de transformación.
- b. Suspender la aprobación definitiva en las piezas de terrenos a que los apartados b y c anteriores se refieren, hasta tanto el Plan especial de la correspondiente zona turística justifique la clasificación que les otorgue y los ordene teniendo en cuenta sus valores paisajísticos. Hasta tanto no resulte definitivamente aprobado el Plan especial, no podrá autorizarse en los terrenos actuación alguna.

5.1.3 El proyecto reclasifica como suelo urbano la totalidad de terrenos clasificados como suelo urbanizable por las NNSS provisionales que cuentan con planes parciales aprobados y que, en desarrollo de dichos planes, han alcanzado el grado de urbanización que éstos determinaban. Por tanto:

- a. Se incluyen en tal clase los sectores de Roca Llisa, Cala Llenya, Es Figueral, Can Bassó, S'Argamassa, Cas Capitá y Es Faralló, Can Celleras, Cap Martinet, Es Pouet, Ca Na Palava y S'Olivera
- b. No se incluyen en tal clase y se reclasifican como suelo rústico el sector de Cales del Sud, desclasificado por las determinaciones de la Ley 4/2008 y en el que, además, concurren las circunstancias que el apartado 22.6.1.b de la Memoria del PTI señala, y el sector de Sòl den Serrá, en que asimismo concurren dichas circunstancias.

5.1.4 En relación con la delimitación de suelo urbano definida por las NNSS provisionales actualmente vigentes y además de pequeñas correcciones de borde para ajustarlo a la realidad catastral o edificada, el proyecto reclasifica como suelo urbano:

- a. Los terrenos incluidos en la UA-01SG en el núcleo de Santa Gertrudis, clasificados como espacio libre público EL-P e incluidos en aplicación del criterio de existencia de los servicios urbanísticos básicos.
- b. Los terrenos incluidos en la UA-02SG en el núcleo de Santa Gertrudis,

calificados como zona de equipamiento deportivo EQ-E e incluidos en aplicación del criterio de existencia de los servicios urbanísticos básicos.

c. Los terrenos incluidos en la UA-02PV, clasificados como zona deportiva EQ-E, espacio libre público EL-P, zona extensiva E-P2 y zona de volumetría específica VE, e incluidos al constituir una pieza de terrenos que, aún necesitada de definición de su ordenación pormenorizada, cuenta en su perímetro con los servicios urbanísticos básicos y se inserta en una zona delimitada por sistema general viario según la ordenación establecida en la que el porcentaje de consolidación por la edificación es de un 77 %, superior a los 2/3 de su superficie edificable.

d. Los terrenos incluidos en la UA-06PV, clasificados como espacio libre público EL-P, zona Extensiva residencial plurifamiliar 2 E-P2 con destino a vivienda sometida a régimen de protección pública, viario y aparcamiento, e incluidos al constituir una pieza de terrenos que, aún necesitada de definición de su ordenación pormenorizada, cuenta en su perímetro con los servicios urbanísticos básicos y se inserta en una zona delimitada por sistema general viario según la ordenación establecida en la que el porcentaje de consolidación por la edificación es de un 68 %, superior a los 2/3 de su superficie edificable.

e. Los terrenos correspondientes a la corrección de límites de la delimitación del núcleo de Miramar-Bellavista a fin de ajustar dicha delimitación a la realidad física de los terrenos y que no supone incremento de la superficie de suelo urbano.

f. Los terrenos municipales a la trasera de la EDAR del núcleo de Santa Eulària, clasificados en su totalidad como zona de infraestructura IS y que se incluyen en aplicación del criterio de existencia de los servicios urbanísticos básicos.

g. Los terrenos colindantes con las instalaciones deportivas municipales al NE del núcleo de Santa Eulària e incorporados a fin de ampliarlas.

h. Los terrenos incluidos en la UA-11SE, clasificados como EQ-T, EQ-MD, C1 y E-P4, e incluidos en aplicación del criterio de existencia de los servicios urbanísticos básicos.

i. Los terrenos incluidos en la UA-10SE, clasificados como EL-P y E-P4 e incluidos al constituir una pieza de terrenos que, aún necesitada de definición de su ordenación pormenorizada, cuenta en su perímetro con los servicios urbanísticos básicos y se inserta en una zona delimitada por sistema general viario según la ordenación establecida en la que el porcentaje de consolidación por la edificación es superior a los 2/3 de su superficie edificable.

j. Una pequeña parte de los terrenos incluidos en la UA-02SC, en el núcleo de Sant carles, así como los ubicados al norte de ésta, todos ellos clasificados como EL-P y viario y destinados a conformar el nuevo acceso rodado al núcleo.

k. Como consecuencia de sentencia firme y del resultado de la información pública, una pieza en el núcleo de Cala Pada y otra en el de Siesta, ésta última con pendiente superior al 20 %, que deberá ser autorizada por la CIOTUPHA.

5.1.5 En su conjunto, las reclasificaciones a suelo urbano efectuadas suponen según la memoria un incremento de la superficie así calificada de 294,10 has, de las que:

a. 14,18 has, un 2 % aproximadamente de la superficie actualmente así clasificada, corresponden a las reclasificaciones relacionadas en el apartado 5.1.4, de las que 11,07 has corresponden a terrenos dotacionales y 3,11 has a terrenos con uso residencial.

b. El resto, 279,92 has corresponden a la reclasificación como suelo urbano de los antiguos urbanizables.

5.1.6 El resto del suelo del término, 14.366,20 has, se clasifica como Suelo Rústico, con un incremento de 94,70 has respecto de la superficie así clasificada por las NNSS provisionales.

## 5.2 Sistemas generales

5.2.1 De acuerdo con el modelo adoptado, las NNSS contemplan los siguientes tipos de sistemas generales:

- a. Sistema general de equipamiento comunitario SG-EQ
- b. Sistema general de comunicaciones e infraestructuras SG-CI
- c. Sistema general de espacios libres SG-EL

5.2.2 Los sistemas generales de equipamiento comunitario SGEQ comprenden los terrenos destinados a usos dotacionales públicos o colectivos al servicio de todo el municipio, diferenciándose los siguientes tipos, a los que se asignan, según la memoria, las superficies que a continuación de cada uno de ellos se expresa:

- a. Socio-cultural EQ-SC 54.171 m<sup>2</sup>
- b. Docente EQ-D 110.862 m<sup>2</sup>
- c. Asistencial EQ-A
- d. Administrativo-institucional EQ-AI 2.737 m<sup>2</sup>
- e. Deportivo EQ-E 526.793 m<sup>2</sup>

- f. Seguridad EQ-SG 2.158 m2
- g. Sanitario EQ-S 11.267 m2
- h. Religioso EQ-RL 6.959 m2
- i. Cementerio EQ-C 1.976 m2
- j. Abastecimiento EQ-AB
- k. Recreativo EQ-R
- l. Municipal diverso EQ-MD 17.524 m2

5.2.3 Los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras SG-CI comprenden los terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las redes y emplazamiento de la red viaria, transportes, instalaciones, servicios técnicos y de telecomunicaciones, espacios naturales de evacuación de pluviales y sus canalizaciones, que sirven a la totalidad del territorio. Comprende los siguientes tipos:

- a. Red viaria V
- b. Instalaciones y servicios IS, que incluyen las áreas de infraestructuras técnicas AIT en suelo rústico
- c. Transportes TR
- d. Comunicaciones y telecomunicaciones CT
- e. Aparcamientos de vehículos AP

5.2.4 El sistema general de espacios libres públicos SG-ELP comprende los terrenos e instalaciones destinadas al recreo de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales al tejido urbano.

Según la memoria del proyecto, la superficie total asignada al SG-ELP es de 910.186 m2, lo que supone un estándar de 14,64 m2/hb respecto de los 62.165 hbs máximos previstos, superior a los 5 m2/hb exigidos por el Reglamento de Planeamiento.

## 6 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

### 6.1 Determinaciones generales

6.1.1 Las NNSS establecen directamente la ordenación pormenorizada de la totalidad de los terrenos calificados como suelo urbano, señalando el carácter transitorio de la establecida para los ámbitos sujetos a posterior desarrollo pormenorizado mediante Plan especial, que se concretan en:

- a. Zona del Puig de Missa, sujeta a Plan especial de protección del patrimonio
- b. Zonas de Can Sire en Jesús y sa Rota den Pere Cardona en Santa Eulària, sujetas a Planes especiales de reforma interior
- c. Las zonas de Ses Torres-Cap Martinet, Roca Llisa, Cala Llonga, Siesta, Cala Pada-S'Argamassa, Es Canar y Punta Arabí, Cala Llenya y Es Figueral, sujetas a Plan especial de desarrollo de las zonas turísticas.

El resto de terrenos urbanos, comprendiendo los incluidos en UA, se ordenan mediante la asignación de las calificaciones que mas adelante se señalarán

6.1.2 A efectos de la ordenación pormenorizada de la edificación en suelo urbano, el proyecto define:

- a. Tres tipologías generales de edificación: Alineación vial AV, Aislada E y Volumetría específica VE.
- b. Las normas generales de aplicación a todas las tipologías, así como las normas específicas aplicables a cada una las tipologías AV y E.
- c. Las normas particulares de aplicación a cada una de las calificaciones definidas

6.1.3 A efectos de la ordenación general de los usos, el proyecto define su estructura general:

- a. Según su asignación urbanística: Globales (lucrativos y no lucrativos) y Pormenorizados.
- b. Según su utilización: Públicos, Colectivos y Privados.
- c. Según su titularidad: Domino público o Dominio privado
- d. Según su compatibilidad: Permitidos, Condicionados y Prohibidos.

El proyecto concreta los conceptos de cada uno de los usos globales y pormenorizados que contempla así como el régimen de compatibilidad de los usos en suelo urbano

6.1.4 El proyecto establece el régimen aplicable a los edificios existentes, diferenciando la situación de fuera de ordenación -que se define de forma adaptada a lo señalado por el artículo 14 de Ley 10/2010, de 27 de julio- de la de los edificios construidos al amparo de normativa anterior y disconformes con las determinaciones de las NNSS para los que establece el régimen de aplicación diferenciando dos situaciones:

- a. Situación 1 para edificios cuya edificabilidad supera la definida por las NNSS
- b. Situación 2 para edificios cuya edificabilidad no supera la definida por las NNSS pero incumplen algún otro parámetro

6.1.5 Por último, el proyecto define el régimen aplicable a los edificios de

alojamiento turístico existentes en zona POOT y define las posibilidades de cambio de uso turístico a residencial, permitido únicamente en las zonas en que el uso residencial resulta permitido y determinando los siguientes parámetros:

- a. Número de viviendas 1/3 de las plazas
- b. Superficie mínima construida 90 m2

### 6.2 Calificación del Suelo Urbano

6.2.1 Las NNSS ordenan el suelo urbano mediante las siguientes calificaciones, además de las propias de los espacios libres públicos y privados:

- a. Casco Antiguo, con dos subzonas:

Casco antiguo 1, que comprende los ámbitos sujetos a la formulación de Plan especial en los que resultan de aplicación las determinaciones de éstos.

Casco antiguo 2 (CA2): Edificación continua entre medianeras; altura y profundidad edificable señalada en planos; parcela mínima 200 m2; índices de intensidad de uso ahora ajustados a las alturas máximas posibles 1 vivienda/25 m2 en PB+2, 1 vivienda/20 m2 en PB+3 y 1 vivienda/15 m2 para PB+4

b. Intensiva 1 (I1): Edificación continua entre medianeras; altura y profundidad edificable señalada en planos; parcela mínima 200; índices de intensidad de uso ahora ajustados a las alturas máximas posibles 1 vivienda/20 m2 en PB+3 y 1 vivienda/15 m2 en PB+4.

- c. Extensiva plurifamiliar con seis subzonas:

Extensiva Plurifamiliar 1 (E-P1): Edificación aislada; 0,50 m2/m2; 30 % ocupación; índice de intensidad de uso 1 vivienda/200 m2 y máximo de 2 viviendas/parcela; parcela mínima 800 m2; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 2.100 m3.

Extensiva plurifamiliar 2 (E-P2): Edificación aislada; 0,80 m2/m2; 40 % ocupación; índice de intensidad de uso 1 vivienda/200 m2 y máximo de 2 viviendas/parcela; parcela mínima 800 m2; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 2.100 m3.

Extensiva plurifamiliar 3 (E-P3): Edificación aislada; 0,80 m2/m2; 40 % ocupación; índice de intensidad de uso 1 vivienda/150 m2; parcela mínima 800 m2; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 10.000 m3.

Extensiva plurifamiliar 4 (E-P4): Edificación aislada; 1.00 m2/m2; 40 % ocupación; índice de intensidad de uso 1 vivienda/120 m2; parcela mínima 800 m2; 3 plantas de altura; volumen máximo por edificio 10.000 m3.

Extensiva plurifamiliar 5 (E-P5): Edificación aislada; 0,70 m2/m2; 30% ocupación; índice de intensidad de uso 1 vivienda/170 m2; parcela mínima 800 m2; 3 plantas de altura; volumen máximo por edificio 5.000 m3.

Extensiva plurifamiliar 6 (E-P6): Edificación aislada; 1.00 m2/m2; 30 % ocupación; índice de intensidad de uso 1 vivienda/120 m2; parcela mínima 800 m2; 5 plantas de altura; volumen máximo por edificio 15.000 m3.

- d. Extensiva unifamiliar con siete subzonas:

Extensiva unifamiliar 1 (E-U1): Edificación aislada; 0,50 m2/m2; 30% ocupación; índice de intensidad de uso 1 vivienda/400 m2; 1 vivienda/parcela; parcela mínima 400 m2; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 1.500 m3.

Extensiva unifamiliar 2 (E-U2): Edificación aislada; 0,60 m2/m2; 40% ocupación; índice de intensidad de uso 1 viv/400 m2; 1 vivienda/parcela; parcela mínima 400 m2; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 1.500 m3.

Extensiva unifamiliar 3 (E-U3): Edificación aislada; 0,15 m2/m2; 20% ocupación; índice de intensidad de uso 1 viv/600 m2; 1 vivienda/parcela; parcela mínima 600 m2; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 1.500 m3.

Extensiva unifamiliar 4 (E-U4): Edificación aislada; 0,50 m2/m2; 30% ocupación; índice de intensidad de uso 1 viv/800 m2; 1 vivienda/parcela; parcela mínima 800 m2; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 1.500 m3.

Extensiva unifamiliar 5 (E-U5): Edificación aislada; 0,30 m2/m2; 30% ocupación; índice de intensidad de uso 1 viv/1000 m2; 1 vivienda/parcela; parcela mínima 1.000 m2; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 1.500 m3.

Extensiva unifamiliar 6 (E-U6): Edificación aislada; 0,25 m2/m2; 25% ocupación; índice de intensidad de uso 1 viv/1200 m2; 1 vivienda/parcela; parcela mínima 1.200 m2; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 1.500 m3.

Extensiva unifamiliar 7 (E-U7): Edificación aislada; 0,10 m2/m2; 10% ocupación; índice de intensidad de uso 1 viv/2000 m2; 1 vivienda/parcela; parcela mínima 2.000 m2; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 1.500 m3.

e. Edificación en volumetría específica (VE), asignada a terrenos incluidos en UA y cuyas características vienen definidas en las correspondientes fichas.

- f. Extensiva turística con cuatro subzonas:

Extensiva turística 1 (E-T1): Aldea turística; 1 m2/m2; 50% ocupación; índice de intensidad de uso 1 plaza/60 m2; parcela mínima 2.500 m2; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 2.500 m3.



Extensiva turística 2 (E-T2): Edificación aislada; 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; 30% ocupación; índice de intensidad de uso 1 plaza/60 m<sup>2</sup>; parcela mínima 800 m<sup>2</sup>; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 5.000 m<sup>3</sup>.

Extensiva turística 3 (E-T3): Edificación aislada; 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; 30% ocupación; índice de intensidad de uso 1 plaza/60 m<sup>2</sup>; parcela mínima 1.200 m<sup>2</sup>; 5 plantas de altura; volumen máximo por edificio 25.000 m<sup>3</sup>.

Extensiva turística 4 (E-T4): Edificación aislada; 0,12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; 10% ocupación; índice de intensidad de uso 1 plaza/60 m<sup>2</sup>; parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 10.000 m<sup>3</sup>.

g. Industrial y servicios con dos subzonas:

Industrial ID-1 (correspondiente a la antigua calificación 40.a y manteniendo idénticos parámetros): Edificación aislada; 1,67 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; 50% ocupación; parcela mínima 1.200 m<sup>2</sup>; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 10.000 m<sup>3</sup>; vivienda sólo para guarda

Industrial ID-2 (correspondiente a la antigua calificación 40.b y manteniendo idénticos parámetros): Edificación continua; 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; 60% ocupación; parcela mínima 400 m<sup>2</sup>; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 2.100 m<sup>3</sup>; vivienda compatible en planta alta.

h. Las calificaciones relacionadas con el uso terciario y dotacional son las de Comercial (antigua 50.1) y equipamientos (EQ). Todas ellas se ordenan en base a las mismas condiciones y parámetros: Edificación aislada; 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; 50% de ocupación; parcela mínima 800 m<sup>2</sup>; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 5.000 m<sup>3</sup>; vivienda solo para el guarda. Son excepción a dichas condiciones las fijadas para los equipamientos deportivos EQ-E, en algunos de los cuales tan sólo se permiten instalaciones descubiertas y para los que se fijan las siguientes condiciones: Edificación aislada; 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; 15% de ocupación; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 1.500 m<sup>3</sup>; vivienda solo para el guarda

i. Las zonas de infraestructura y resto de servicios se ordenan mediante la única calificación la calificación única IS (antigua calificación IC): Edificación aislada; 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; 50% de ocupación; parcela mínima 800 m<sup>2</sup>; 2 plantas de altura; así como una calificación específica para las estaciones de servicio (ES): Edificación aislada; 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; 40% de ocupación; parcela mínima 1.000 m<sup>2</sup> y 2 plantas de altura.

j. Los antiguos sectores de suelo urbanizable de Cas Capità y Es Faralló, Can Bassó y Puig de Can Celleras, ahora reclasificados como suelo urbano se regulan mediante la figura del suelo urbano con Plan parcial incorporado, definiéndose en ellos nuevos índices de intensidad de uso y, en los dos últimos, el parámetros de volumen máximo por edificio.

k. Por último el ámbito del Plan parcial de s'Olivera se ordena directamente por las NNSS a fin de solventar las disfunciones que de su inicial ordenación se derivaban y con reducción de los aprovechamientos aplicables.

### 6.3 Modificaciones en la ordenación vigente

En relación con las determinaciones de las NNSS, las modificaciones más significativas que el proyecto plantea en los distintos núcleos que ordena de forma finalista son los siguientes:

#### 6.3.1 Núcleo de Sant carles:

a. Previsión de un nuevo vial de circunvalación del centro del núcleo que permita su peatonalización con previsión de un nuevo EL-P adjunto para el que se prevé el uso compatible de aparcamiento en temporada alta.

b. Ampliación de la zona de equipamiento municipal diverso (EQ-MD) prevista, a fin de permitir la ubicación en ella de un centro polivalente

c. Previsión de un nuevo EL-P en el límite O del núcleo en terrenos colindantes con instalaciones dotacionales así como de vial peatonal que subdivide en dos la parcela de grandes dimensiones hasta ahora prevista

#### 6.3.2 Núcleo de Santa Gertrudis:

a. Previsión de un nuevo ELP en el límite SO del núcleo con recalificación como EL-PR del EL-P interior a la manzana colindante

b. Reordenación de la manzana central con previsión de un espacio libre público interior

c. Reordenación de los terrenos colindantes con el actual equipamiento deportivo con traslado del mismo a los terrenos reclasificados incluidos en la nueva UA-02SG

d. Recalificación de terrenos colindantes con el equipamiento escolar como EQ-MD a fin de permitir la ampliación de éste.

#### 6.3.3 Núcleo de Puig den Valls:

a. Recalificación para construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública de parcela colindante con la actual dotación escolar

b. Ordenación de los terrenos incluidos en la UA-02PV para obtener los terrenos para la construcción del futuro polideportivo

c. Ordenación de los terrenos incluidos en la UA-06PV, para obtener suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública y obtención de espacio libre público.

d. Reordenación de los terrenos pertenecientes al sector de s'Olivera a fin de corregir las disfunciones detectadas en su normativa específica, con reducción de las edificabilidades y capacidades (186 viviendas) asignadas y ampliación de los terrenos destinados a uso comercial.

#### 6.3.4 Núcleo de Jesús:

a. Recalificación de los terrenos incluidos en la UA-01J a fin de conseguir una gran zona dotacional en el centro del núcleo y solventar las cesiones del Plan parcial de Can Bassó.

b. Remisión a la formulación de 3 Planes especiales de la ordenación de la zona de Can Sire.

#### 6.3.5 Núcleo de Santa Eulària:

a. Incorporación de las determinaciones básicas del Plan especial de Infraestructura viaria y accesos al Auditorio y Centro cultural

b. Reordenación de los terrenos incluidos en las UA-04SE y UA-08SE a fin de crear una gran zona dotacional a la trasera del puerto deportivo

c. Reordenación de los terrenos incluidos en la UA-07SE de Cas Capità con recalificación de parcelas a uso comercial C-VE y de equipamiento EQ-MD.

d. Ordenación de los terrenos incluidos en la UA-11SE con calificación de terrenos como E-VE y EQ-MD destinando éstos últimos a albergar la estación de autobuses prevista en el PDS de transportes.

e. Ordenación de los terrenos incluidos en la UA-10SE a fin de crear una nueva vía de descongestión del extremo O del núcleo.

f. Reordenación de terrenos en la antigua UA de Can Fluixà a fin de obtener los nuevos terrenos dotacionales definidos en los entornos del Puig de Missa y del colegio de Sant Ciriac.

### 6.4 Unidades de Actuación

6.4.1 El proyecto define un total de 34 Unidades de Actuación en suelo urbano, con las finalidades y características que mas adelante se especificarán. La distribución por núcleos es la siguiente:

a. Sant carles de Peralta: 2 unidades UA-SC

b. Santa Gertrudis: 5 unidades UA-SG

c. Puig den Valls: 6 unidades UA-PV

d. Can Fornet: 1 unidad UA-CF

e. Jesús: 1 unidad UA-J

f. Valverde-Cala Llonga: 2 unidades UA-VV y UA-CL

g. Santa Eulària: 10 unidades UA-SE

h. Es Canar: 2 unidades UA-ES

i. Cala Llenya: 2 unidades UA-CLL

j. Es Figueral: 3 unidades UA-EF

6.4.2 No consta en la documentación remitida notificación personal a los propietarios afectados por la delimitación de las UA, de la información pública de las NNSS, por lo que se incluye la necesidad de tal trámite en el último párrafo del artículo 2.2.02. Asimismo se prevé la posibilidad de modificación de la delimitación o cambio de sistema, mediante los trámites específicos contemplados en los artículos 38 y 155 del RG y sin necesidad de tramitar modificación puntual de las NNSS.

6.4.3 Las características específicas de cada una de las 34 UA delimitadas, la totalidad de las cuales tienen su ordenación pormenorizada directamente definida por las NNSS y se desarrollarán mediante el sistema de compensación, son las que se especifican en los siguientes apartados.

6.4.4 Por último, señalar que la ordenación definida respecto de seis de las UA delimitadas, ha sido objeto de Convenio urbanístico, cuya documentación se contiene en el expediente de las NNSS. Asimismo ha sido objeto de Convenio urbanístico la ordenación definida para la parcela del Plan parcial s'Olivera en que se pretende ejecutar una promoción de VPO.

### 6.5 Unidades de actuación en el núcleo de Sant carles de Peralta

#### 6.5.1 UA-01SC:

a. Se sitúa en el límite oeste del núcleo de Sant carles y tiene por objeto la obtención de parcela destinada a zona verde aneja a equipamiento existente, de un paso peatonal y la ejecución de una acera para tráfico peatonal colindante con la carretera de acceso al núcleo.

b. Ordenación: EL-P: 2.054 m<sup>2</sup>; viario(V): 689 m<sup>2</sup>; E-P3: 7.751 m<sup>2</sup>

c. Superficie total: 10.495 m<sup>2</sup>

d. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

#### 6.5.2 UA-02SC:

a. Se sitúa en el límite nordeste del núcleo de Sant carles y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos, viario y zonas de aparcamiento en el entorno del cementerio

b. Ordenación: EL-P/AP: 7.189 m<sup>2</sup>; viario (V): 1.817 m<sup>2</sup>; E-VE: 1.315 m<sup>2</sup>; EL-PR: 712 m<sup>2</sup>

- c. Densidad máxima de uso residencial: 10 viviendas
- d. Superficie total de la unidad de actuación: 11.033 m<sup>2</sup>
- e. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

6.6 Unidades de actuación en el núcleo de Santa Gertrudis

6.6.1 UA-01SG

a. Se sitúa en la mitad sur del núcleo de Santa Gertrudis y tiene por objeto la obtención de la totalidad de los espacios libres públicos previstos por las NNSS en el ámbito de la urbanización de Ca Na Pujoleta.

- b. Ordenación: ELP: 13.519 m<sup>2</sup>; EL-PR: 6.829 m<sup>2</sup>
- c. Superficie total de la unidad de actuación: 20.348 m<sup>2</sup>
- d. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

6.6.2 UA-02SG

a. Se sitúa en el límite norte del núcleo de Santa Gertrudis y tiene por objeto la obtención de una parcela destinada a equipamiento municipal deportivo.

- b. Ordenación: EQ-E: 15.243 m<sup>2</sup>; viario (V): 786 m<sup>2</sup>; E-PVE: 3.533 m<sup>2</sup>
- c. Densidad máxima de uso residencial: 20 viviendas
- d. Superficie total de la unidad de actuación: 19.562 m<sup>2</sup>
- e. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

6.6.3 UA-03SG

a. Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Gertrudis y tiene por objeto la obtención de un espacio libre público en la manzana colindante con la iglesia.

- b. Ordenación: EL-P: 1.456 m<sup>2</sup>; viario (V): 522 m<sup>2</sup>; I1: 2.569 m<sup>2</sup>.
- c. Densidad máxima de uso residencial: 25 viviendas
- d. Superficie total de la unidad de actuación: 4.547 m<sup>2</sup>
- e. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

6.6.4 UA-04SG

a. Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Gertrudis y tiene por objeto la reordenación del viario.

- b. Ordenación: viario (V): 588 m<sup>2</sup>; E-VE: 1.745 m<sup>2</sup>; EL-PR: 755 m<sup>2</sup>
- c. Densidad máxima de uso residencial: 10 viviendas
- d. Superficie total de la unidad de actuación: 3.088 m<sup>2</sup>
- e. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

6.6.5 UA-05SG

a. Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Gertrudis y tiene por objeto la obtención de terrenos calificados como EQ-MD colindantes con la dotación escolar.

- b. Ordenación: EQ-MD: 770 m<sup>2</sup>; E-VE: 832 m<sup>2</sup>
- c. Densidad máxima de uso residencial: 6 viviendas
- d. Superficie total de la unidad de actuación: 1.602 m<sup>2</sup>
- e. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

6.7 Unidades de actuación en el núcleo de Puig den Valls

6.7.1 UA-01PV

a. Se sitúa en el límite sudeste del núcleo de Puig den Valls y tiene por objeto la obtención de parte del espacio libre público previsto en el entorno del Puig así como el remate de la urbanización de la zona.

- b. Ordenación: EL-P: 15.555 m<sup>2</sup>; viario (V): 4.533 m<sup>2</sup>; E-P2: 4.909 m<sup>2</sup>
- c. Superficie total de la unidad de actuación: 24.997 m<sup>2</sup>
- d. Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización

6.7.2 UA-02PV

a. Se sitúa en el límite nordeste del núcleo de Puig den Valls y tiene por objeto la obtención de una parcela de equipamiento contigua a los equipamientos deportivos existentes en la que se ha de ubicar un nuevo polideportivo cubierto y de un espacio libre público frente a dicha parcela.

- b. Ordenación: EL-P: 877 m<sup>2</sup>; EQ-E: 9.574 m<sup>2</sup>; viario (V): 3.261 m<sup>2</sup>; E-P2: 1.018 m<sup>2</sup>; E-PVE: 7.808 m<sup>2</sup>.
- c. Densidad máxima E-PVE: 40 viviendas
- d. Superficie total de la unidad de actuación: 22.684 m<sup>2</sup>
- e. Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización

6.7.3 UA-03PV

a. Se sitúa en el límite este del núcleo de Puig den Valls y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos del entorno del torrente.

- b. Ordenación: EL-P: 13.065 m<sup>2</sup>; viario (V): 4.038 m<sup>2</sup>; E-P2: 1.500 m<sup>2</sup>
- c. Superficie total de la unidad de actuación: 18.603 m<sup>2</sup>
- d. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

6.7.4 UA-04PV

a. Se sitúa en el límite sudeste del núcleo de Puig den Valls y tiene por objeto la obtención de parte del espacio libre público previsto en el entorno del Puig.

- b. Ordenación: EL-P: 3.654 m<sup>2</sup>; E-U4: 1.962 m<sup>2</sup>
- c. Superficie total de la unidad de actuación: 5.616 m<sup>2</sup>
- d. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

6.7.5 UA-05PV

a. Se sitúa en el límite sudeste del núcleo de Puig den Valls y tiene por objeto la obtención de parte del espacio libre público previsto en el entorno del Puig.

- b. Ordenación: EL-P: 2.730 m<sup>2</sup>; viario (V): 379 m<sup>2</sup>; E-U4: 4.103 m<sup>2</sup>
- c. Superficie total de la unidad de actuación: 7.212 m<sup>2</sup>
- d. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

6.7.6 UA-06PV

a. Se sitúa en el límite sudoeste del núcleo de Puig den Valls y tiene por objeto la obtención de terrenos con destino a vivienda de protección pública y de espacio libre y aparcamiento aneja a ellos.

- b. Ordenación: EL-P: 8.169 m<sup>2</sup>; aparcamiento (AP): 1.565 m<sup>2</sup>; E-P2: 4.916 m<sup>2</sup> todos ellos con destino a vivienda de protección pública.
- c. Superficie total de la unidad de actuación: 14.650 m<sup>2</sup>
- d. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

6.8 Unidades de actuación en el núcleo de Can Fornet

6.8.1 UA-01CF

a. Se sitúa en el límite sur del núcleo de Can Fornet y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viarios en ella incluidos.

- b. Ordenación: EL-P: 24.499 m<sup>2</sup>; viario (V): 217 m<sup>2</sup>; E-U4: 5.098 m<sup>2</sup>; EQ-E: 16.433 m<sup>2</sup>; C-2: 3.707 m<sup>2</sup>
- c. Superficie total de la unidad de actuación: 49.954 m<sup>2</sup>
- d. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

6.9 Unidades de actuación en el núcleo de Jesús

6.9.1 UA-01J

a. Es discontinua, se sitúa en el centro del núcleo de Jesús y en el ámbito de Plan Parcial de Can Bassó y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y dotacionales en ella incluidos.

- b. Ordenación: EL-P: 6.097 m<sup>2</sup>; viario (V): 9.612 m<sup>2</sup>; EQ-MD: 3.486 m<sup>2</sup>; I-VE): 5.372 m<sup>2</sup>; EU-VE: 2.650 m<sup>2</sup>; EL-PR: 508 m<sup>2</sup>
- c. Densidad máxima: 82 + 4 viviendas.
- d. Superficie total de la unidad de actuación: 27.725 m<sup>2</sup>
- e. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

6.10 Unidades de actuación en el núcleo de Valverde-Cala Llonga

6.10.1 UA-01VV

a. Se sitúa al norte del núcleo de Valverde y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viarios en ella incluidos.

- b. Ordenación: EL-P: 20.776 m<sup>2</sup>; viario (V): 928 m<sup>2</sup>; E-U4: 7.583 m<sup>2</sup>
- c. Superficie total de la unidad de actuación: 29.287 m<sup>2</sup>
- d. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

6.10.2 UA-01CL

a. Se sitúa en el centro del núcleo Cala Llonga y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viarios en ella incluidos.

- b. Ordenación: EL-P: 9.074 m<sup>2</sup>; viario (V): 767 m<sup>2</sup>; E-U4: 1.505 m<sup>2</sup>
- c. Superficie total de la unidad de actuación: 11.346 m<sup>2</sup>
- d. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

6.11 Unidades de actuación en el núcleo de Santa Eulària

6.11.1 UA-02SE

a. Se sitúa en el extremo NE del núcleo de Santa Eulària y tiene por objeto la apertura de dos calles.

- b. Ordenación: viario (V): 460 m<sup>2</sup>; E-U2: 4.048 m<sup>2</sup>
- c. Superficie total de la unidad de actuación: 4.508 m<sup>2</sup>
- d. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

6.11.2 UA-03SE

a. Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Eulària y tiene por objeto exclusivo la obtención de los terrenos destinados a la ampliación del viario pre-existente.

- b. Ordenación: viario (V): 769 m<sup>2</sup>; E-PVE: 3.371 m<sup>2</sup>
- c. Densidad máxima de uso residencial: 20 viviendas
- d. Superficie total de la unidad de actuación: 4.140 m<sup>2</sup>
- e. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

## 6.11.3 UA-04SE

- a. Se sitúa en el entorno del Puerto Deportivo de Santa Eulària y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos, dotacionales y viarios en ella incluidos.
- b. Ordenación: EL-P: 4.825 m<sup>2</sup>; viario (V) y aparcamiento (AP): 5.366 m<sup>2</sup>; E-VE: 8.347 m<sup>2</sup>
- c. Densidad máxima de uso residencial: 100 viviendas
- d. Superficie total de la unidad de actuación: 22.248 m<sup>2</sup>
- e. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

## 6.11.4 UA-05SE

- a. Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Eulària, en el Paseo Marítimo, y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viarios en ella incluidos para la compleción del Paseo.
- b. Ordenación: EL-P: 1.055 m<sup>2</sup>; viario (V): 546 m<sup>2</sup>; E-VE: 2.884 m<sup>2</sup>
- c. Densidad máxima de uso residencial: 32 viviendas
- d. Superficie total de la unidad de actuación: 4.485 m<sup>2</sup>
- e. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

## 6.11.5 UA-06SE

- a. Se sitúa al noreste del núcleo de Santa Eulària, en el ámbito del antiguo PERI de sa Rota den Pere Cardona y tiene por objeto la obtención del espacio libre EL-P y viario en ella incluido, así como el remate de la urbanización de la zona.
- b. viario (V): 1.278 m<sup>2</sup>; EL-P: 848 m<sup>2</sup>; E-U2: 5.160 m<sup>2</sup>
- c. Superficie total de la unidad de actuación: 7.286 m<sup>2</sup>
- d. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

## 6.11.6 UA-07SE

- a. Tiene por objeto la recalificación de terrenos para uso comercial y la obtención de terrenos destinados a equipamiento público en el ámbito de Cas Capità
- b. Ordenación: EQ-MD: 7.607 m<sup>2</sup>; C-VE: 8.942 m<sup>2</sup>
- c. Superficie total de la unidad de actuación: 17.677 m<sup>2</sup>
- d. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

## 6.11.7 UA-08SE

- a. Se sitúa en el entorno del Puerto Deportivo de Santa Eulària y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viarios en ella incluidos.
- b. Ordenación: EL-P: 5.233 m<sup>2</sup>; viario (V): 750 m<sup>2</sup>; T-VE: 18.622 m<sup>2</sup>
- c. Densidad máxima de uso turístico: 300 plazas.
- d. Superficie total de la unidad de actuación: 24.605 m<sup>2</sup>
- e. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

## 6.11.8 UA-09SE

- a. Se sitúa al sureste del núcleo de Santa Eulària, en el entorno del Auditorio y Palacio de Congresos y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos en ella incluidos.
- b. EL-P: 27.416 m<sup>2</sup>; E-TVE: 7.880 m<sup>2</sup>
- c. Superficie total de la unidad de actuación: 37.559 m<sup>2</sup>
- d. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

## 6.11.9 UA-10SE

- a. Se sitúa en terrenos colindantes con el Riu y tiene por objeto la obtención de terrenos destinados a viario y espacio libre público a fin de rematar adecuadamente la fachada del núcleo y solucionar el tráfico viario.
- b. Ordenación: EL-P: 6.697 m<sup>2</sup>; viario (V) y aparcamiento (AP): 4.792 m<sup>2</sup>; E-P4: 3.238 m<sup>2</sup>.
- c. Superficie total de la unidad de actuación: 14.727 m<sup>2</sup>
- d. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

## 6.11.10 UA-11SE

- a. Se sitúa en la zona de Can Sansó y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a equipamiento municipal diverso en que deben ubicarse la futura estación de autobuses, una zona comercial de cesión en concepto de 15 % del AM y otros equipamientos.
- b. Ordenación: EQ-MD: 23.173 m<sup>2</sup>; viario (V) y aparcamiento AP: 5.881 m<sup>2</sup>; E-UVE: 4.163 m<sup>2</sup>; E-PVE: 8.213 m<sup>2</sup>; C1: 1.705 m<sup>2</sup>.
- c. Densidad máxima: E-UVE 5 viviendas; E-PVE: 65 viviendas.
- d. Superficie total de la unidad de actuación: 43.135 m<sup>2</sup>
- e. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

## 6.12 Unidades de actuación en el núcleo de Es Canar

## 6.12.1 UA-01ES

- a. Se sitúa en el núcleo de es Canar y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público y viario en ella incluidos.
- b. Ordenación: EL-P: 7.816 m<sup>2</sup>; viario (V): 1.170 m<sup>2</sup>; C1: 17.244 m<sup>2</sup>;

EQ-E: 5.314 m<sup>2</sup>

- c. Superficie total de la unidad de actuación: 31.544 m<sup>2</sup>
- d. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

## 6.12.2 UA-02ES

- a. Se sitúa en el núcleo de Punta Arabí y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público y viario en ella incluidos.
- b. Ordenación: EL-P: 6.161 m<sup>2</sup>; viario (V): 3.092 m<sup>2</sup>; E-U4: 11.764 m<sup>2</sup>
- c. Superficie total de la unidad de actuación: 21.017 m<sup>2</sup>
- d. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

## 6.13 Unidades de actuación en el núcleo de Cala Llenya

## 6.13.1 UA-01CLL

- a. Se sitúa en el núcleo de Cala Llenya y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público y viario en ella incluidos.
- b. Ordenación: EL-P: 14.736 m<sup>2</sup>; viario (V): 9.494 m<sup>2</sup>; E-U4: 21.425 m<sup>2</sup>
- c. Superficie total de la unidad de actuación: 45.674 m<sup>2</sup>
- d. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

## 6.13.2 UA-02CLL

- a. Se sitúa en el núcleo de Cala Llenya y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a viario en ella incluidos.
- b. Ordenación: viario (V): 2.119 m<sup>2</sup>; E-U4: 4.681 m<sup>2</sup>; EQ-E: 6.603 m<sup>2</sup>
- c. Superficie total de la unidad de actuación: 13.403 m<sup>2</sup>
- d. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

## 6.14 Unidades de actuación en el núcleo de Es Figueral

## 6.14.1 UA-01EF

- a. Se sitúa en el núcleo de Es Figueral y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público, dotaciones y viario en ella incluidos.
- b. Ordenación: EL-P: 8.744 m<sup>2</sup>; IS: 1.658 m<sup>2</sup>; viario (V): 7.708 m<sup>2</sup>; E-U4: 42.754 m<sup>2</sup>; EQ-E: 7.223 m<sup>2</sup>
- c. Superficie total de la unidad de actuación: 68.087 m<sup>2</sup>
- d. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

## 6.14.2 UA-02EF

- a. Se sitúa en el núcleo de Es Figueral y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público, dotaciones y viario en ella incluidos.
- b. Ordenación: EL-P: 16.924 m<sup>2</sup>; IS: 2.913 m<sup>2</sup>; viario (V): 27.796 m<sup>2</sup>; E-U4: 32.317 m<sup>2</sup>; E-T2: 64.814 m<sup>2</sup>; C1: 3.279 m<sup>2</sup>; EQ-E: 17.442 m<sup>2</sup>
- c. Superficie total de la unidad de actuación: 165.485 m<sup>2</sup>
- d. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

## 6.14.3 UA-03EF

- a. Se sitúa en el núcleo de Es Figueral y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público, dotaciones y viario en ella incluidos.
- b. EL-P: 3.218 m<sup>2</sup>; IS: 1.997 m<sup>2</sup>; EQ-S: 2.894 m<sup>2</sup>; viario (V): 7.121 m<sup>2</sup>; E-U4: 18.559 m<sup>2</sup>; E-T2: 5.402 m<sup>2</sup>.
- c. Superficie total de la unidad de actuación: 39.191 m<sup>2</sup>
- d. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

## 7 ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

7.1 El proyecto ordena el Suelo Rústico del término mediante las siguientes calificaciones, coincidentes con las denominaciones del PTI y cuya delimitación se ajusta básicamente a la definida por éste, con las siguientes salvedades:

- a. Se grafía la delimitación de la APT de costas, pero no las zonas excluidas por las proyecciones ortogonales (planos CS-03, CS-08, CS-14, CS-15, CS-19, CS-25 y CS-28), que deberían grafarse sin perjuicio de su posterior pormenorización a escala mas precisa por los Planes especiales de las distintas zonas turísticas.

b. En cuanto a las zonas 1, se ajusta su delimitación a la escala 1:5000 mientras que se mantiene la definición del PTI respecto de las zonas 2, con alguna pequeña corrección. En cualquier caso, tal vez convendría modificar la grafía de ambas, que resulta algo confusa. Se detecta error en la delimitación de la zona 2 en los planos CS-11 y CS-23.

c. Por lo que respecta a las zonas de SRC-AT, se mantienen las calificaciones subyacentes en contra de la naturaleza no transparente de dichas zonas, por lo que deberían eliminarse tales calificaciones subyacentes en los planos EGO, CS-03, CS-07, CS-08, CS-11, CS-13, CS-14, CS-15, CS-17, CS-19, CS-20 y CS-22 al CS-28.

## 7.1.1 Suelo rústico protegido (SRP), conformado por:

- a. Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección SRP-

## AANP

- b. Áreas naturales de especial interés SRP-ANEI
- c. Áreas rurales de interés paisajístico SRP-ARIP
- d. Áreas de prevención de riesgos SRP-APR, que incluyen las de riesgo de inundación, de incendio, de erosión, de desprendimiento y las zonas que presentan un posible riesgo de contaminación de acuíferos.
- e. Áreas de protección territorial SRP-APT, en que se distinguen las correspondientes a la costa y a las carreteras.

## 7.1.2 Suelo rústico común SRC, conformado por:

- a. Áreas de suelo rústico forestal SRC-F
- b. Áreas de transición SRC-AT
- c. Áreas de suelo rústico de régimen general SRG.

7.2 Además de las categorías anteriores, el proyecto, que recoge, con las salvedades antes relacionadas, la delimitación de las zonas 1 y 2, señala la existencia en el municipio de terrenos incluidos en las tres Unidades Paisajísticas definidas por el PTI en la isla de Eivissa:

- a. UP-A: Constituida por los terrenos calificados como SRC-SRG y SRC-AT, no incluidos en zona 2 b. UP-B: Constituida por los terrenos calificados como SRC-F, SRP-ARIP, SRP-ANEI y los incluidos en zona 2 .
- c. UP-C: Constituida por los terrenos calificados como SRC-AANP y los incluidos en zona 1.

7.3 El proyecto únicamente califica como de uso extractivo los ámbitos de las canteras Ses Planes y Francisca (planos CS-17 y CS-28) incorporadas al Anexo del PDS mediante acuerdos de fecha 02.02.2000 y 20.12.2005 respectivamente.

7.4 En lo que a la regulación de usos en suelo rústico se refiere, el proyecto la efectúa por referencia a la clasificación de usos pormenorizada definida por la Norma 7 del PTI, tal y como la DA 1 del mismo exige:

- a. Incluyendo en la clasificación y definición de los usos las definiciones de cada uno de los epígrafes generales y las pormenorizadas que el PTI determina y a las que luego si se refiere la regulación de usos contenida en las normas particulares de cada una de las distintas categorías.
- b. Siguiendo básicamente las determinaciones del PTI en lo que a la regulación pormenorizada de los usos en cada calificación se refiere.

7.5 El proyecto contiene regulación de las segregaciones y condiciones de parcela mínima aplicables ajustada a lo señalado en el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, de desarrollo de la LSR; a la Ley 11/2005, de 7 de diciembre, de medidas específicas para las Islas de Eivissa y Formentera y a la normativa del PTI.

7.6 El proyecto contiene regulación de las condiciones de las actuaciones en suelo rústico ajustada a la definida por el PTI y en la Ley 11/2005:

- a. No regulando las características de los rótulos informativos a que la Norma 9.11 del PTI se refiere sino remitiéndola a una reglamentación específica
- b. Regulando la necesidad de estudio justificativo de adaptación al medio rural para determinadas actuaciones que no incluyen la vivienda unifamiliar
- c. Regulando las redes aéreas de acuerdo con lo señalado en el PDS correspondiente
- d. Estableciendo la regulación específica de las construcciones e instalaciones relacionadas con actividades primarias: Edificaciones e instalaciones auxiliares (1 planta; 6 m de altura; huecos a mas de 2 m), Casetas de aperos (1 planta; 3,5 m de altura), Invernaderos (3.50 m de altura) y safareigs.
- e. Regulando los movimientos de tierras, exigiendo en determinados supuestos autorización del CIEF
- f. Definiendo el retranqueo de caminos de los vallados y cerramientos
- g. Estableciendo la necesidad de informe del CIEF para la apertura de nuevos caminos cuando resulten necesarios para la explotación agraria
- h. Definiendo la regulación de las actividades extractivas de acuerdo a lo señalado en el correspondiente PDS.
- i. Estableciendo el régimen de las zonas de suelo rústico definidas por el POOT: Zonas limítrofes de protección costera y Areas de protección posterior.

7.7 Las NNSS remiten a la ordenación mediante sendos Planes especiales de las actividades existentes en suelo rústico vinculadas a actuaciones industriales o de servicios que la Norma 13 del PTI contempla y a las vinculadas a actividades turísticas reguladas en la Norma 11 del mismo. Hasta tanto no resulten reguladas por dicho Plan, de define para las mismas en los artículos 7.1.05 y 7.1.05 régimen transitorio ajustado a lo señalado por el PTI sobre el tema.

7.8 Las NNSS regulan las características de las edificaciones destinadas al uso de vivienda unifamiliar de forma ajustada a lo dispuesto en la Norma 10

del PTI, no contemplándose la excepcionalidad en cuanto al régimen de alturas que la Norma 22.5 del PTI faculta para edificaciones de tipología tradicional

## 8 INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

8.1 La Memoria del proyecto no contiene referencia alguna a las actuaciones previstas en lo que a los SSGG de infraestructuras básicas se refiere ni a la capacidad y suficiencia de los existentes para el desarrollo que las NNSS contemplan.

Por el contrario si se contiene en la AAE estudio de la capacidad de las infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, energía y saneamiento respecto de las capacidades máximas previstas por el planeamiento, que han sido analizados en el informe de la CBMA del que luego se efectuará un resumen.

## 9 CAPACIDAD DE POBLACIÓN

9.1 El proyecto contiene apartado destinado a la cumplimentación de lo señalado por el Decreto 2/1996, sobre capacidades de población en el que:

- a. Se fija índice de intensidad de uso referido a la superficie de parcela ocupable para las calificaciones de tipología continua, lo que equivaldría a la exoneración de fijación de índice en las mismas y señalamiento de una norma reguladora de la densidad basada en el fondo edificable y en base a la cual se calcula su capacidad.
- b. Se definen índices de intensidad de uso para el resto de calificaciones.
- c. Se define la capacidad global de cada una de las unidades de actuación definidas.

9.2 Como consecuencia de los índices fijados, el proyecto determina una capacidad potencial en los núcleos de 62.165 hbs, que suponen un incremento de 635 hbs respecto de la capacidad de las NNSS provisionales y un decremento de casi 50.000 hbs respecto de la del planeamiento que se revisa, con la siguiente desagregación por núcleos:

- a. Sant Carles: 530 hbs
- b. Santa Gertrudis: 1.524 hbs
- c. Cas Corb: 428 hbs
- d. Can Negre y Can Buff: 86 hbs
- e. Puig den Valls: 5.777 hbs
- f. Can Xiquet Pou: 17 hbs
- g. Ca Na Negreta y Can Ramón: 967 hbs
- h. Can Fornet: 1.450 hbs
- i. Jesús: 6.905 hbs
- j. Can Lluís de sa Rota, Puig den Celleras y Ca Na Ventura: 974 hbs
- k. Ses Torres: 520 hbs
- l. Can Pep Simó, Es Pouet y Cap Martinet: 2.587 hbs
- m. Roca Llisa: 1.615 hbs
- n. Cala Llonga, Valverde y Espárragos: 2.352 hbs
- ñ. Miramar-Buenavista: 308 hbs
- o. Siesta y Montañas Verdes: 1.877 hbs
- p. Santa Eulària: 23.998 hbs
- q. Sa Font y Can Pep Poll: 185 hbs
- r. Cala Pada y S'Argamassa: 2.279 hbs
- s. Es Canar y Punta Arabí: 3.370 hbs
- t. Cala Llenya: 2.272 hbs
- u. Es Figueral: 1.890 hbs

## 10 ORDENACIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICO ARTÍSTICOS Y CATÁLOGO

En el transcurso de la tramitación del proyecto ante el Departamento de Educación, Cultura y Patrimonio del Consell Insular y respecto de las modificaciones que la Revisión -en aplicación de lo señalado por los artículos 16.2 del Reglamento de planeamiento y 36.2 de la Ley 12/1998, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears directamente define en la ordenación hsata ahora vigente en los conjuntos históricos- se ha incorporado Memoria explicativa de dichos cambios que, en resumen, señala que:

10.1 Las modificaciones en la ordenación actualmente definida por el Plan especial del conjunto de Santa Gertrudis se efectúan a fin de:

10.1.1 Solucionar un problema de gestión que se lleva arrastrando desde hace tiempo al estar calificados como zona verde pública terrenos adjudicados en copropiedad a la totalidad de propietarios de la parcelación de Ca Na Pujoleta, para lo que se modifica la calificación de espacio libre público otorgada a los terrenos interiores a dos manzanas, pasando a ser espacio libre privado, es decir manteniendo su inedificabilidad pero pasando a ser de titularidad privada, y se recalifican como espacio libre público unos terrenos actualmente clasificados como suelo rústico pero dotados de todos los servicios, lo que permitirá controlar el crecimiento del núcleo en el límite sudoeste. La actuación proyectada:

- a. No supone incremento de edificabilidad alguna
- b. Supone un incremento del espacio libre público



10.1.2 Facultar la concentración de las instalaciones deportivas del núcleo trasladando el campo de fútbol a un mejor y mas amplio emplazamiento, en terrenos dotados de todos los servicios y facultando la ampliación interior del tejido edificado con una configuración adaptada a la red peatonal a que luego se hará mención. La actuación proyectada:

a. Se efectúa previendo edificaciones dispersas de volumen y altura similares a las del resto del núcleo (PB+1)

10.1.3 Crear una red de senderos peatonales superpuestos a la red viaria rodada que permita unos recorridos mas atractivos y mejore el entorno de la Iglesia con la previsión de nuevos espacios libres peatonales, para lo que se crean dos nuevos espacios libres públicos, uno en el actual emplazamiento del campo de fútbol y el otro en el interior de la manzana intensiva frente a la Iglesia, que se interconectan mediante pasos peatonales, alguno de ellos bajo espacio edificado.

10.1.4 Posibilitar la ampliación de la actual zona escolar mediante adición a la misma de una parcela actualmente calificada para uso residencial , cuyo aprovechamiento se traslada a los terrenos del actual campo de fútbol. La actuación proyectada se efectúa previendo edificaciones dispersas de volumen y altura similares a las del resto del núcleo (PB+1)

10.2 Las modificaciones en la ordenación actualmente definida por el Plan especial del conjunto de Sant carles se efectúan a fin de:

10.2.1 Permitir la construcción de un nuevo vial exterior al conjunto que canalice el tráfico de paso facultando así la peatonalización del entorno inmediato a la Iglesia. El trazado del vial se efectúa adaptado a la morfología de los terrenos manteniendo inalterados los actuales marges y previendo a ambos lados espacios libre públicos compatibles con el uso ocasional de aparcamiento. La actuación proyectada:

a. Supone un incremento de la edificabilidad de la zona de 500 m<sup>2</sup>t por no de la superficie calificada y se efectúa disponiendo un único volumen edificado a cota inferior en unos 2 m a la de los dos volúmenes actualmente previstos, manteniendo alturas iguales a las del resto del núcleo (PB+1)

b. Supone un incremento del espacio libre público

10.2.2 Potenciar los recorridos peatonales en el entorno de la Iglesia mediante la previsión de un nuevo espacio libre público y un nuevo vial peatonal que divide en dos la manzana calificada como P4. La actuación proyectada:

a. Se efectúa previendo edificaciones dispersas de volumen y altura similares a las del resto del núcleo (PB+1)

b. Supone un incremento del espacio libre público

10.3 Las modificaciones en la ordenación actualmente definida por el Plan especial del conjunto de Jesús se efectúan a fin de posibilitar la creación, en una posición central del núcleo de Jesús, de un potente eje cívico que resulte cercano pero visualmente independiente de los ámbitos configurados por la Iglesia y su entorno inmediato a fin de mantener inalterables sus actuales características así como las del entorno rústico con el que colindan.

Para ello se actúa sobre los terrenos situados al otro lado de la carretera a Cala Llonga calificados por el Plan especial como espacio libre público y viario y extensiva P4, definiendo un desarrollo lineal de equipamientos y espacios libres públicos separado de la Iglesia y su entorno inmediato por unas pastillas de edificación que definen entre ellas unas conexiones viarias que posibiliten en el futuro, una vez se resuelva la problemática que representa actualmente el tráfico de paso, la creación de una amplia red de recorridos peatonales que permitan la interconexión entre ambos ámbitos diferenciados. La actuación proyectada:

a. Se efectúa en base a edificaciones dispersas de volumen y altura similares a los actualmente previstos (PB+2)

b. Supone un incremento del espacio público

c. No altera la vistas sobre la Iglesia y espacios anexos desde los recorridos viarios actuales, al situarse al otro margen de la carretera.

d. No afecta a las características del actual cuadrante de suelo rústico que se mantiene en la inmediatez de los anteriores.

10.4 En su conjunto, las modificaciones que la Revisión plantea en los ámbitos de los tres Planes especiales, que resultan en todo caso admisibles en aplicación de lo que determinan los artículos 39 y 41.2, implican una mejora en el entorno territorial y urbano de los conjuntos que contribuye a su conservación general por cuanto:

10.4.1 En el caso del núcleo de Santa Gertrudis:

a. Se alejan del entorno próximo de la Iglesia las actividades que comportan incrementos del tráfico y de la necesidad de aparcamientos, potenciando que los aparcamiento anejos al nuevo equipamiento deportivo disminuyan la

presión del tráfico rodado en dicho entorno próximo y facultando una mejora en las condiciones de peatonalización del mismo.

b. La creación de nueva zonas verdes de carácter urbano y de los recorridos peatonales que las conectan, entre ellas y con las ya existentes, ayudarán a incrementar la calidad de la escena urbana.

c. Se mantiene la estructura urbana y arquitectónica básica constituyente de la trama histórica, no resultando alteradas las características generales de la silueta paisajística del conjunto al preverse edificaciones de altura y volumetría iguales a las preexistentes

d. El tejido urbano del núcleo únicamente resulta alterado en la zona del equipamiento deportivo actual, en que la estructura de dicho tejido carece en absoluto de interés, viéndose reemplazado por otro que obedece a un diseño urbano respetuoso con las características del preexistente, que constituye un complemento natural del mismo y ayuda a enriquecer la trama urbana del conjunto.

10.4.2 En el caso del núcleo de Sant carles:

a. Mediante el nuevo vial previsto se evita el tráfico de paso en el entorno inmediato de la Iglesia lo que faculta acometer la peatonalización de dicho entorno. El trazado de dicho vial se ha definido de manera que respete las características paisajísticas de los terrenos por los que discurre, adaptándolo a los niveles de los distintos marges actualmente existentes.

b. La previsión de ampliación de las zonas verdes en el entorno de la Iglesia y el cementerio adjunto incrementará la calidad del entorno urbano de ambos elementos, constituyendo junto con las zonas verdes preexistentes una importante pieza de espacio libre público que realizará las condiciones arquitectónicas de ambos.

c. Se mantiene la estructura urbana y arquitectónica básica constituyente de la trama histórica, al preverse el nuevo vial debidamente alejado de la misma y sin preverse ninguna alineación nueva en la citada trama.

d. Pese al incremento en la volumetría de la edificación prevista en el ámbito de la UA SC-02, se mantienen las características generales de la silueta paisajística del conjunto al preverse tal volumetría a cota inferior de la definida para la dos edificaciones hasta ahora permitidas en dicha zona, y sin que resulte incrementado el ámbito de los espacios edificables de la misma.

10.4.3 En el caso del núcleo de Jesús:

a. El traslado de la edificabilidad a la franja colindante con la carretera con la finalidad de crear un zona potente de actividad conformada por las dos grandes piezas dotacionales comunicadas mediante viario peatonal a traves de la pieza central, ayudará a incrementar las condiciones de centralidad del conjunto declarado pero manteniendo a la vez intactas las características del entorno inmediato de la Iglesia, potenciando su funcionalidad, accesibilidad y frecuentación y mejorando por tanto sus condiciones de conservación general.

b. El desplazamiento hacia el centro del núcleo, incrementando su superficie e incorporando los elementos etnológicos existentes, de los espacios libres actuales previstos, situados en una posición periférica colindante con la carretera que no ha contribuido en absoluto a potenciar su utilización, constituye, además de una mejora funcional, una mejora en la calidad de la escena urbana del conjunto y, por consiguiente, del entorno territorial y urbano del mismo.

c. Se mejoran sustancialmente las condiciones de ordenación de los terrenos hasta ahora calificados como P4 a la trasera de los dos bloques colindantes con la carretera, que forman parte integrante del conjunto y pasan a configurar una pieza de tejido urbano en la que la sucesión de espacios libres públicos y equipamientos los dotarán de una calidad urbana de los que la actual ordenación carece, lo que constituye asimismo una mejora del entorno territorial y urbano

d. Se mantiene la estructura urbana y arquitectónica básica constituyente de la trama histórica, al preverse la remodelación en una parte del conjunto cuya trama urbana es de nuevo cuño y carente de interés.

e. Se mantienen en lo básico las características generales de la silueta del conjunto al preverse las edificaciones en colindancia con las actuales y con idénticas características de altura y morfología

f. No se altera la visión desde la carretera a Cala Llonga puesto que el conjunto de la Iglesia se sitúa en la margen derecha de la misma, ni tampoco desde la carretera a Santa eulària desde la que las edificaciones preexistentes: residencia de la tercera edad, grupo de naves a continuación de la misma y tejidos consolidados a la trasera de ambos ya la impiden.

10.5 Según disponen los artículos 1.2.02 y 6.3.01 de las NNUU, en todo lo no específicamente modificado por las NNSS se mantiene las determinaciones de los Planes especiales en vigor, que las NNSS incorporan por tanto a sus determinaciones de ordenación

10.6 Por último, la Memoria asimismo señala que, de acuerdo con la DT 3 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears, modificada por la Ley 2/2006, de 10 de marzo, los Ayuntamientos que no dispongan de Catálogo de protección del patrimonio histórico aprobado defi-

nitivamente, como es el caso, habrán de tramitarlo antes del día 01.01.2008, por lo cual se ha redactado dicho Catálogo y se tramita simultáneamente a las NNSS.

Dicho Catálogo ha sido objeto del informe efectuado por la Ponencia Técnica de la Comisión de Patrimonio, en los términos que en el mismo se exponen.

#### 11 NORMAS URBANISTICAS

11.1 Deben corregirse los errores detectados

11.2 Deben incorporarse al articulado las prescripciones que resultan de lo señalado en los distintos informes técnicos emitidos, en el sentido que mas adelante se expondrá.

#### 12 ACTUACIONES DE DESARROLLO DE LAS NNSS

12.1 Además de las ya reseñadas en apartados anteriores, el proyecto contempla las siguientes actuaciones de desarrollo mediante Plan especial:

12.1.1 Planes especiales de protección, en desarrollo de la legislación de patrimonio y con las finalidades en ella definidas, de:

a. La zona de casco antiguo del Puig de Missa de Santa Eulària, según la delimitación del PE-01SE que en planos se define.

b. Los BIC de las minas de s'Argentera, Canal d'en Martí y acueducto de s'Argamassa, según la delimitación de los mismos señalada en la correspondiente declaración.

c. El ámbito específicamente definido en Can Pep Simó dentro del ámbito genérico del Plan especial de la zona turística de ses Torres-Can Pep Simó-Cap Martinet.

En relación con los Planes especiales de protección formulados en desarrollo de la legislación de patrimonio y que ya se encuentran en vigor: Sant Carles, Santa Gertrudis y Jesús, el proyecto, con excepción de la asignación de las calificaciones CA-1, no contiene referencia alguna a las modalidades de su aplicación por lo que debería prescribirse que, en todo lo no directamente modificado por el proyecto, en los ámbitos de los correspondientes BIC prevalecerán las determinaciones de dichos Planes.

12.1.2 Los Planes especiales para la ordenación de las zonas turísticas y su adaptación a las determinaciones del POOT: Es Figueral, Cala Llenya, Es Canar-Punta Arabí, Ca Na Martina-S'Argamassa-Cala Pada, Siesta-Montañas Verdes-Buenavista, Valverde-Cala Llonga, Roca Llisa y Ses Torres-Can Pep Simó-Cap Martinet.

12.1.3 Los Planes especiales de reforma interior previstos en el barrio de Can Sire del núcleo de Jesús y en la zona de sa Rota d'en Pere Cardona del núcleo de Santa Eulària

12.1.4 El Plan especial para la ordenación de las actividades de servicios existentes en suelo rústico, el Plan especial para la ordenación de las actividades de alojamiento turístico existentes en suelo rústico y el Plan especial para la ordenación de las zonas industriales del término

12.1.5 El Plan especial de accesos y peatonalización de Jesús y el Plan especial de la zona del Riu de Santa Eulària

12.1.6 El Plan especial de mejora del saneamiento y drenaje exigido por el informe de la DG de recursos hídricos

#### 13 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LAS DOT Y EL PTI

13.1 En relación con el cumplimiento de las DOT, el PTI desarrolla en su integridad la totalidad de aspectos de la ordenación territorial que las DOT contemplan, por lo que la adaptación del plan a las determinaciones de aquel conlleva automáticamente el cumplimiento de las determinaciones de éstas.

13.2 A la vista de lo anterior, en éste apartado se efectúa análisis del ajuste de las determinaciones de las NNSS a las del PTI a cuyo efecto se relacionan a continuación y en letra cursiva los distintos aspectos que de la Disposición adicional 1 y resto de determinaciones concordantes del PTI resultan, seguidos de informe en relación con su grado de cumplimiento o de incorporación en el documento del Plan.

13.3 Las determinaciones citadas señalan que los instrumentos de planeamiento general deberán establecer sus determinaciones de ordenación de forma ajustada a las de interés supramunicipal que el PTI define, a cuyo efecto:

1 Tendrán por objetivos generales los definidos en la Norma 67.3:

a. Protección de los valores ambientales y paisajísticos de las áreas sustraídas del desarrollo urbano.

b. Protección y revalorización del patrimonio urbano y arquitectónico,

fomentando su reutilización y recuperación.

c. Fomento del desarrollo económico y turístico sostenible.

d. Promoción del acceso a la vivienda y la integración social, contemplando las reservas necesarias de suelo para acoger las necesidades que de ello deriven.

e. Satisfacción de las necesidades de infraestructuras y equipamientos de la población existente y prevista.

f. Incremento de los suelos de titularidad pública en todas las clases de suelo a fin de destinarlos a usos de interés general de la población.

2 Definirán el esquema general del territorio siguiendo los criterios generales determinados en la Norma 67.4:

a. Ubicando los nuevos crecimientos de forma vinculada a los asentamientos consolidados.

b. Promoviendo la utilización de suelos degradados o residuales frente a la ocupación de suelos aún no transformados.

c. Coordinando las previsiones de localización de los usos globales para reducir las demandas de movilidad y favoreciendo los desplazamientos peatonales y el uso del transporte público.

d. Promoviendo la gestión prudente de los recursos naturales y energéticos y arbitrando medidas para reducir el consumo de recursos naturales.

e. Protegiendo e incrementando la proporción de ecosistemas naturales y artificiales en los núcleos urbanos, generando cuando sea posible espacios de conexión entre los espacios naturales rurales y los espacios libres urbanos.

i. El apartado 1 de la Memoria señala objetivos y criterios concordantes con los definidos por el PTI.

3 Ordenarán el suelo rústico:

3.1 Estableciendo su calificación contemplando las categorías que la Norma 6 define y ajustando las delimitaciones definidas en la documentación gráfica del PTI a escala más precisa y referenciándolas a elementos físicos fácilmente identificables sobre el terreno.

i. Como en el apartado correspondiente se señala, las calificaciones definidas se ajustan a las denominaciones del PTI, habiéndose únicamente reajustes en la delimitación de las zonas 1, tal y como antes se ha señalado.

3.2 Definiendo las actividades admisibles en suelo rústico de acuerdo con la relación establecida en la Norma 7 y estableciendo su regulación respetando los mínimos definidos en las Normas 8 y 9.

i. El proyecto efectúa tal regulación por referencia a la desagregación de usos y actividades definidas en la Norma 7.

3.3 Definiendo la parcela mínima y resto de condicionantes exigibles para la autorización de los usos de vivienda unifamiliar aislada y de alojamiento turístico, respetando los mínimos en cuanto a superficies de parcela mínima y resto de determinaciones que las Normas 10, 11, 14 y 44 establecen.

i. El proyecto define las parcelas mínimas y resto de condicionantes exigibles de forma ajustada a las determinadas por el PTI.

3.4 Regulando el régimen de las edificaciones existentes de acuerdo con lo señalado en la Norma 13:

a. Incorporando la definición de edificación y vivienda existente

b. Regulando la ampliación de las viviendas existentes en suelo rústico común y protegido

c. Incluyendo, en su caso, catálogo de las edificaciones e instalaciones existentes y vinculadas a actividades industriales o de servicios, estableciendo los requisitos para su incorporación a la ordenación o determinando su relocalización, prohibiendo en tal caso toda posibilidad de cambio de uso a actividad no permitida por el PTI en la zona de que se trate.

i. No se concreta el concepto de edificación existente pero si el de vivienda existente, de acuerdo con lo señalado en el PTI. La regulación de las ampliaciones se efectúa siguiendo el régimen definido por el PTI.

ii. El proyecto remite a desarrollo posterior mediante Plan especial la regulación de las edificaciones e instalaciones existentes y vinculadas a actividades industriales o de servicios.

3.5 Incorporando, con la correspondiente calificación, las zonas de uso extractivo

i. El proyecto incorpora los ámbitos de las dos canteras del término que se encuentran incorporadas al Anexo del PDS, calificándolos como de uso extractivo.

3.6 Estableciendo el régimen de las segregaciones y divisiones de fincas de acuerdo con los mínimos señalados en la Norma 16:

- a. Sin que puedan constituir parcelación urbanística
  - b. Respetando el régimen de incrementos de superficie de parcela mínima a efectos edificatorios
- i. Se establece dicho régimen de acuerdo con lo dispuesto por la Norma 16.

3.7 Estableciendo el régimen de agrupación de la edificación respetando los criterios señalados en la Norma 17 y los definidos por el artículo 5 de la Ley 11/2005 de 7 de diciembre, de medidas específicas y tributarias para las Islas de Eivissa y Formentera, en materia de Ordenación Territorial, Urbanismo y Turismo y, en su caso, en el artículo 16 bis de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears.

i. La regulación que de tal régimen se definía ha sido eliminado al haber desaparecido los supuestos legales en que se apoyaba como consecuencia de las determinaciones de la Ley 4/2008

3.8 Determinando las condiciones generales de las edificaciones, cerramientos y caminos de acuerdo con los mínimos determinados en las Normas 18, 19, 20, 21 y 22:

- a. Adecuación de la edificación y su acceso a las condiciones iniciales de los terrenos
- b. Adaptación topográfica
- c. Adecuación a las condiciones de la vegetación preexistente
- d. Respeto de los elementos etnológicos, soterramiento de infraestructuras lineales, tratamiento adecuado de residuales y minimización de la contaminación lumínica.
- e. Ajuste a las tipologías del medio rural
- f. Limitaciones a los cerramientos macizos y potenciación de los diáfanos.
- g. Limitaciones a la apertura de nuevos caminos y características de trazado y acabado.
- h. Condiciones derivadas de la adscripción a las distintas Unidades Paisajísticas.

i. Se determinan dichas condiciones de acuerdo con lo señalado en el PTI

3.9 Delimitando y regulando los núcleos rurales ajustándose a lo previsto en las Normas 23, 24 y 25:

- a. Delimitando ámbitos con la consolidación exigible para la clasificación como suelo urbano
- b. Definiendo su ordenación, o difiriéndola a Plan Especial, respetando las condiciones de parcelación y edificación preexistentes.
- c. Previendo el soterramiento de las infraestructuras y determinando la necesidad o no de red de evacuación de residuales.
- d. Ajustando el régimen de usos y definiendo las actuaciones de gestión y conservación a lo previsto en el PTI

i. Como ya se ha señalado, el proyecto no contiene delimitación de ningún núcleo rural.

3.10 Regulando, en su caso, los establecimientos turísticos existentes en tal clase de acuerdo con lo señalado en la Norma 11, es decir, previendo la incorporación a la ordenación de los existentes a la aprobación inicial del PTI, distintos de los regulados por el Decreto 62/1995, que cuenten con autorización turística previa o de apertura, sin alteración de la clasificación del suelo y con arreglo a los criterios definidos por el PTI.

i. El proyecto remite a desarrollo posterior mediante Plan especial la regulación de los establecimientos distintos de los regulados por el Decreto 62/1995, que cuenten con autorización turística previa o de apertura, no obstante lo cual incorpora en el artículo 8.2.03.5 regulación de posibles ampliaciones para las mismas de hasta un 20 %, que debe eliminarse a la vista de lo señalado en el informe del Servicio de ordenación turística que más adelante se expondrá.

3.11 Regulando los sistemas de infraestructuras en tal clase de suelo de acuerdo con lo señalado en las Normas 51, 53, 54:

- a. Incorporando las previsiones de los Planes Directores Sectoriales en vigor
- b. Incorporando las actuaciones adicionales previstas en el PTI
- c. Previendo las zonas de sistema general destinadas a aparcamiento de flotas de vehículos y los anexos a las discotecas, definiendo las medidas correctoras adecuadas y prohibiendo tal uso en el resto del suelo rústico.

d. Incorporando el catálogo de caminos rurales del término y las rutas cicloturísticas, definiendo para su entorno condiciones de integración ajustadas a lo señalado en las Normas 18, 22, 24, 33, 34, 42, 67, 68, 70 y 71 del PTI.

e. Determinando con carácter preferente el soterramiento de los trazados lineales de infraestructuras

i. En apartado específico de éste informe se analiza el ajuste de las determinaciones de las NNSS a las de los PDS en vigor, no conteniéndose en el PTI actuaciones adicionales que afecten al término municipal. En Normas se determina como preferente el soterramiento de las infraestructuras lineales.

ii. El proyecto incorpora en la serie de planos RUT las rutas paisajísticas y cicloturísticas del término. No se incorpora el Catálogo municipal de caminos.

3.12 Definiendo, en su caso y en relación con las fincas existentes en suelo rústico totalmente incluidas en zona en que el uso de vivienda resulte prohibido, mecanismos para la conservación de las posibilidades edificatorias de forma ajustada a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 11/2005 de 7 de diciembre, de medidas específicas y tributarias para las Islas de Eivissa y Formentera, en materia de Ordenación Territorial, Urbanismo y Turismo.

i. La regulación se contiene en el artículo 8.2.03, sin incluir regulación pormenorizada del supuesto, por lo que deberá prescribirse que la aplicación de lo señalado por el artículo 4.1.c de la Ley 11/2005 no resultará factible hasta tanto se defina la regulación pormenorizada de su aplicación.

4 Definirán y ordenarán las áreas de desarrollo urbano:

4.1 Asignando, o no, los asentamientos existentes a área de desarrollo urbano siguiendo los criterios establecidos en la Norma 26 y definiendo el ámbito de dichas áreas de forma ajustada a lo determinado en la Norma 27.

i. Tal asignación se ha efectuado siguiendo lo señalado en el PTI.

4.2 Estableciendo la delimitación del suelo urbano siguiendo las reglas que se establecen en la Norma 28 y asignándolo a las categorías de consolidado por la urbanización y no consolidado por la urbanización de acuerdo con lo establecido en la Norma 29:

a. Respetando los requisitos y condiciones para la clasificación como suelo urbano definidos en relación con el grado de transformación o de consolidación por la edificación.

b. Respetando las condiciones establecidas para la consolidación por la urbanización relativas a la existencia de infraestructuras y grado de ejecución de la equidistribución de beneficios y cargas.

Para definir el régimen aplicable, las NNSS se refieren a las situaciones de suelo, lo que se remite al criterio de la CIOTUPHA, a la vista de lo dispuesto en la Ley 4/2008 y el TRLS 2008, y conteniéndose calificación de las actuaciones contempladas en las diversas UA.

4.3 Definiendo los nuevos suelos urbanizables con el ámbito y condiciones que se señalan en las Normas 37, 38, 39, 40, 68.1, 68.2:

a. Respetando el límite máximo del 10% de la superficie del área de desarrollo urbano inicial, desclasificando en su caso los excesos, y el de densidad máxima de 100 hb/ha.

b. Respetando, en el caso de zona turística, el límite de 60 hb/ha y 3 plantas de altura.

c. Situándolo en contacto con AT, buscando preferentemente la compleción de las zonas intersticiales, con interconexión y continuidad de los sistemas viarios, sin que la totalidad de espacios intermedios estén clasificados como suelo rústico y procurando ubicarse a un sólo lado de la red viaria básica.

d. Teniendo en cuenta la aptitud y características iniciales de los terrenos, las condiciones de implantación del núcleo existente respecto del entorno, las condiciones topográficas (aplicando como criterio general que no podrán ubicarse en terrenos con pendiente superior al 20 %), el respeto de las visuales preexistentes y las tendencias naturales de crecimiento de los núcleos.

e. Previendo, en su caso, reservas de suelo público para relocalización de actividades industriales y de servicios ubicadas en suelo rústico o zonas de uso residencial incompatible.

i. El proyecto no contempla nuevos suelos urbanizables.

4.4 Definiendo la ordenación del suelo urbano y urbanizable con Plan Parcial aprobado de acuerdo con las prescripciones señaladas en las Normas 33, 34, 36, 38.5, 68.3, 71 y lo señalado en el Anejo 1 del PTI:

a. Procurando la consecución de tejidos coherentes e integrados.

b. Respetando las características tipológicas y la intensidad y régimen de usos de los tejidos preexistentes excepto en casos de reforma en que resulte necesaria, de forma justificada, la intensificación

c. Determinando la inedificabilidad de los terrenos con pendiente superior

al 40% y limitando a una planta de altura las factibles en los terrenos con pendientes entre el 20 y el 40%, o estableciendo medidas alternativas encaminadas a la minimización de impactos.

d. Respetando lo señalado respecto de las zonas turísticas y las incluidas en el Anejo 1

e. Ordenando los suelos industriales disponiendo espacios de transición, definiendo sus características tipológicas teniendo en cuenta las visuales y tratando los espacios de borde.

f. Definiendo la red viaria rodada y peatonal de forma jerarquizada y mallada y contemplando la mejora de sus características.

g. Definiendo redes de saneamiento separativas y fomentando las redes de riego con sistemas de reducción de consumos

h. Incorporando a la ordenación las masas forestales y elementos preexistentes valiosos, buscando la continuidad de los espacios libres, previendo el ajardinamiento con especies de consumo reducido y evitando la introducción de especies invasoras o incompatibles con las preexistentes.

i. Analizando el ajuste de la ordenación definida por el planeamiento parcial aprobado a las condiciones generales del PTI, a efectos de determinar su mantenimiento, revisión o la imposición de medidas correctoras de los desajustes detectados.

j. Ordenando los terrenos limítrofes con los de otros términos municipales con similares tipologías e intensidades de uso, buscando la continuidad de los trazados viarios y los espacios libres, disponiendo, en su caso, zonas de transición y ordenando los equipamientos con arreglo a su optimización funcional y mejora de su accesibilidad y grado de servicio.

i. Con carácter general puede estimarse que la ordenación de los tejidos urbanos se adapta a lo señalado en los apartados a y b.

ii. En la documentación gráfica se grafían las pendientes del suelo a efectos de la aplicación de las limitaciones que el PTI establece. En el núcleo de Siesta se reclasifican como suelo urbano por el criterio de existencia de servicios terrenos con pendiente entre el 20 y el 40% de pendiente que deberían ser específicamente autorizados por la CIOTUPHA.

iii. En lo que respecta a la ordenación de las zonas turísticas, en otro apartado se analiza el ajuste a las determinaciones del POOT y, por lo que respecta a los terrenos afectados por lo señalado en el Anejo I del PTI, los ámbitos de los sectores de Calas del Sur y Sol den Serrá resultan reclasificados como suelo rústico.

iv. No se contiene referencia a la condición o no de separativa de las redes de saneamiento actuales. En las Normas generales para los proyectos de urbanización se exige la instalación de tal tipo de redes.

v. En lo que atañe a la ordenación de los terrenos limítrofes con otros términos municipales:

a. Los colindantes con el término de Sant Joan están clasificados en su integridad como suelo rústico y calificados de acuerdo a las determinaciones del PTI.

b. En lo que respecta a los colindantes con los términos de Sant Antoni y Eivissa no clasificados como suelo rústico, las condiciones de ordenación son tan dispares que se estima más conveniente dilatar la homogeneización a lo que resulte de las determinaciones de ordenación del ART.

4.5 Estableciendo las determinaciones de la ordenación ajustándose a las definiciones de conceptos que, en las Instrucciones Técnicas 1, 2, 3 y 4 y en relación con el territorio, las tipologías, las edificaciones y los cómputos se contienen.

i. El proyecto no contiene apartado específico de definición de conceptos urbanísticos, precisándose algunos de ellos en las normas de aplicación a las diferentes tipologías, por lo que debería prescribirse bien la incorporación de apartado destinado a definición de conceptos adaptado al PTI, bien que, respecto de las regulaciones contenidas en las NNSS y el PTI serán de aplicación las más restrictivas y en las definidas en el PTI y no contempladas en las NNSS, la regulación del PTI.

4.6 Definiendo las posibilidades de autorización de las actividades de urbanización y edificación de acuerdo con lo establecido en las Normas 30, 31, 35 y 69:

a. Incorporando los requisitos de solar y las condiciones para autorización de la urbanización y edificación simultáneas

b. Definiendo las zonas en que resulta factible la autorización de sistemas individuales de evacuación de residuales en las condiciones que la Norma 32 establece.

c. Regulando la ejecución de las obras preservando los suelos sujetos a protección y contemplando el tratamiento de escombros y regeneración ambiental del entorno.

d. Definiendo las características de las edificaciones de forma adaptada a las características climáticas y enfocada a la reducción de los consumos energé-

ticos, el fomento de las energías renovables y el ahorro y reutilización de agua.

i. El proyecto recoge básicamente las determinaciones de las Normas del PTI citadas.

4.7 Estableciendo las previsiones de infraestructuras y equipamientos de acuerdo con lo establecido en las Normas 49, 51, 53, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 y 66:

a. Incorporando las determinaciones de ordenación transitoria respecto de los puertos deportivos e instalaciones náuticas.

b. Calificando como sistema general la zona de servicio del aeropuerto de Eivissa e incorporando las previsiones en cuanto a helipuertos en Formentera

c. Incorporando las previsiones del PDS de carreteras de la CAIB y las previsiones adicionales del PTI

d. Incorporando las previsiones del PDS energético y las adicionales del PTI en cuanto a abastecimiento de energía y definiendo medidas encaminadas a potenciar el uso de energía solar y eólica.

e. Incorporando las previsiones del Plan Hidrológico de las Illes Balears y las adicionales del PTI en cuanto a la previsión de nuevas EDAM y EDAR

f. Incorporando las reservas de terrenos definidas por el PDS de residuos urbanos y las previsiones del PTI respecto del tratamiento del resto de residuos

g. Definiendo el emplazamiento de los equipamientos de acuerdo con los criterios definidos por el PTI.

h. Incorporando las previsiones relativas a los equipamientos educativo, sanitario, cultural, social, juvenil y deportivo.

i. Ordenando el uso comercial de acuerdo con los criterios del PDS de equipamientos comerciales y los adicionales del PTI

j. Regulando, en su caso, las instalaciones de campos de golf de acuerdo con los criterios de relación funcional, impacto y posibilidad de riego con aguas depuradas que el PTI define

i. El proyecto incorpora la previsión de zona III en Sa Caleta, modificando a zona II el tramo correspondiente a es Faraió. En cuanto a las infraestructuras previstas en los PDS, se incluye a continuación apartado específicamente dedicado a su cumplimiento. Respecto de infraestructuras definidas por el PTI, se contienen las reservas para el Parque de energías renovables, la EDAR de Santa Eulària, las instalaciones de tratamiento de residuos de Ca Na Putxa, los equipamientos docentes de Santa Eulària, la actuación de Cas Doctor Martí, etc.

ii. En lo que respecta a los campos de golf, se regulan por referencia a lo determinado por el PTI.

4.8 Formulando los correspondientes Catálogos de protección del patrimonio de acuerdo con lo señalado en las Normas 72 y 73: Relación de elementos, con inclusión de los edificios y elementos etnológicos rurales; asignación tipológica y definición del grado de protección

i. En el informe se contiene apartado específico en relación con éste aspecto.

4.9 Ordenando los núcleos tradicionales, con delimitación de la zona de casco antiguo, y las parroquias, con arreglo a criterios que persigan el mantenimiento, adecuación o restauración de las características originales de su entorno, definiendo para ellos condiciones de integración paisajística y ambiental ajustados a:

a. Los criterios que derivan de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico y de la Ley 1/2002, de 19 de marzo, de Cultura Popular y Tradicional.

b. Los que resulten de aplicación del Capítulo III y de las Normas 24.3, 24.4, 33.2, 33.3 y 67 apartados 2a y 2b del PTI.

i. El proyecto delimita las zonas de Casco Antiguo y prevé la formulación o incorpora las determinaciones de los Planes de protección de las parroquias ajustados a los criterios señalados.

5 Además de lo anterior, el PTI determina la obligación de:

5.1 Incorporar los mapas de ruido:

a. Delimitando las áreas acústicas, definiendo las zonas de servidumbre acústica y recogiendo los objetivos de calidad acústica.

b. Declarando las zonas de protección acústica especial, las zonas de situación acústica especial y las zonas tranquilas.

c. Recogiendo los planes de acción aprobados en materia de contaminación acústica.

d. Contemplando específicamente las envolventes sonoras definidas por el Plan Director del Aeropuerto de Eivissa, en las que no será posible la implantación de nuevos usos residenciales, educativos o sanitarios.

i. El proyecto incorpora los mapas de ruido con las determinaciones que



la Ley del ruido y su desarrollo reglamentario exige. El término municipal no resulta afectado por las envolventes sonoras del Aeropuerto de Eivissa.

5.2 Definir las condiciones para los proyectos de urbanización y dotaciones de servicios encaminadas a la prevención y reducción de la contaminación lumínica con arreglo a las determinaciones en la Norma 67.6 se contienen.

i. Se incluyen en las Normas de Urbanización.

4.3 Definir la ordenación de la zona costera y regular las actuaciones que en la misma se desarrollen, de acuerdo con las determinaciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba su Reglamento: Accesos al mar y aparcamientos públicos; limitaciones de densidad; definición de tramos de fachada con tratamiento homogéneo, etc.

i. Deberá estarse a lo que al respecto señale el informe de la DG de Costas.

4.4 Regular las actuaciones que se efectúen en las áreas afectadas por el Decreto de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Eivissa de forma ajustada a las limitaciones establecidas en el mismo, previo informe previo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil.

i. Deberá estarse a lo que al respecto señale el informe de la DG de Aviación Civil.

4.5 Definir el riesgo de inundación, determinando, o revisando, la ordenación de los terrenos afectados para ajustarla a tal riesgo.

i. El proyecto contiene plano en que se define el riesgo de inundación, debiéndose estar a lo que al efecto se determine en el informe de la DG de Recursos Hídricos.

4.6 A efectos de la aplicación del POOT:

a. Definir las zonas aptas para hoteles de ciudad, las calificadas como núcleo antiguo y aquellas en que resulta posible la reconversión a usos residenciales.

b. Ajustar la ordenación de las zonas turísticas a lo señalado en las Normas 33, 34, 67, 68, 69 y concordantes

c. Contemplar, en su caso, actuaciones encaminadas a la mejora del medio urbano de las zonas turísticas, bajo criterios de recualificación y diferenciación de las zonas.

c. Prevenir la protección de las playas y sistemas dunares.

d. Definir el tamaño mínimo de vivienda autorizable

i. Más adelante se contiene apartado específico destinado al cumplimiento de las determinaciones del POOT.

4.7 Definir pormenorizadamente, en su caso, los ámbitos de las áreas de reconversión territorial que el PTI define o aquellas que el planeamiento municipal proponga.

i. El proyecto no contiene propuesta de delimitación de ninguna ART, resultando afectado por las ART-Área Intermunicipal 2 y la ART-POOT3.

#### 14 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LOS PDS EN VIGOR

##### 14.1 PDS de Equipamientos comerciales

14.1.1 El proyecto señala que la reforma, mediante la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, de la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Illes Balears ha derogado dicho PDS, estableciendo un régimen vinculante para el planeamiento que se concreta en:

a. Las prohibiciones al comercio

b. El concepto de establecimiento comercial

c. El concepto de superficie útil comercial

d. El concepto de comercio turístico

e. El concepto de gran establecimiento comercial que, en el caso de la isla de Eivissa es aquel cuya superficie útil de exposición y venta es superior a los 400 m<sup>2</sup> (1.500 m<sup>2</sup> en determinados casos)

f. La determinación de las zonas de gran afluencia turística

g. La ordenación urbanística de los usos comerciales, a cuyo efecto se calcula la densidad comercial del término, que alcanza los 0.8 m<sup>2</sup>/hb equivalente

h. Las vinculaciones al planeamiento

14.1.2 En relación con lo anterior, en normativa:

a. En el artículo 5.2.02 se incluye la definición del uso comercial por referencia al establecido en la Ley, incluyendo los conceptos de establecimiento

colectivo y densidad comercial.

b. En el artículo 5.2.03 se incluye la definición y limitaciones definidas para los grandes establecimientos comerciales

c. En el artículo 5.9.06 se incluye la calificación energética mínima de los establecimientos comerciales.

##### 14.2 POOT

14.2.1 En el término municipal, el POOT delimita cinco zonas turísticas, cuyo ámbito viene redefinido por el PTI:

a. Zona turística 1 Eivissa. Subzona 1.4 Cap Martinet

b. Zona turística 8. Es Figueral

c. Zona turística 9. Cala Llenya y Cala Mastella

d. Zona turística 10. Santa Eulària: Es Canar, S'Argamassa, Punta Blanca, Santa Eulària y Siesta

e. Zona turística 11. Cala Llonga: Cala Llonga y Roca Llisa

14.2.2 Respecto de dichas zonas el POOT determina:

1 El mantenimiento del ámbito clasificado y de las densidades existentes que cifra respectivamente en:

a. 97,17 hb/ha en la zona 1

b. 96,68 hb/ha en la zona 8

c. 90,64 hb/ha en la zona 9

d. 250,25 hb/ha en la zona 10

e. 73,82 hb/ha en la zona 11

2 La fijación de una densidad máxima de 60 hb/ha para los terrenos urbanizables carentes de Plan Parcial aprobado.

3 La necesidad de segregación de los usos globales residencial y turístico y la imposibilidad de coincidencia de ambos usos pormenorizados en una misma parcela

4 Las características de las edificaciones residenciales en los suelos urbanizables sin Plan Parcial aprobado, que se concretan para las tres zonas en:

a. Unifamiliares zona 1: 1.000 m<sup>2</sup> parcela mínima; 0.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; PB+1; 2.100 m<sup>3</sup> máximo. Unifamiliares resto de zonas: 2.000 m<sup>2</sup> parcela mínima; 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; PB+1; 2.100 m<sup>3</sup> máximo.

b. Plurifamiliares zona 1: 1.000 m<sup>2</sup> parcela mínima; 1 viv/125 m<sup>2</sup>; 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; PB+2; 8.000 m<sup>3</sup> máximo. Plurifamiliares resto de zonas: 1.000 m<sup>2</sup> parcela mínima; 1 viv/125 m<sup>2</sup>; 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; PB+2; 8.000 m<sup>3</sup> máximo

5 Los estándares de infraestructuras básicas:

a. Pavimentación de calzadas, aparcamiento, aceras, red peatonal y espacios libres.

b. Redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.

c. Red separativa de alcantarillado, con vertido final de residuales a una EDAR.

d. Red subterránea de distribución de energía eléctrica.

e. Red subterránea de alumbrado público.

f. Jardinería en el sistema de espacios libres.

g. Red telefónica subterránea y/o de servicios por cable.

6 Los estándares de dotaciones de equipamiento y servicios, que se concretan para las tres zonas en:

a. ELP: 7 m<sup>2</sup>/hb en las zonas 1 y 10 y 6.5 m<sup>2</sup>/hb en las otras tres zonas

b. Equipamiento Deportivo: 2,75 m<sup>2</sup>/hb en las zonas 1 y 10 y 2.5 m<sup>2</sup>/hb en las otras tres zonas

c. Equipamiento Complementario 1 m<sup>2</sup>/hb

7 Las medidas correctoras del índice de ocupación de las playas, hasta alcanzar los 7.5 m<sup>2</sup>/usuario, conteniéndose cálculo de la superficie de playa afecta a cada zona:

a. Zona 1 22.670 m<sup>2</sup>

b. Zona 8 14.960 m<sup>2</sup>

c. Zona 9 9.340 m<sup>2</sup>

d. Zona 10 30.270 m<sup>2</sup>

e. Zona 11 16.840 m<sup>2</sup>

8 Las delimitaciones de las Zonas limítrofes de protección costera y de las Áreas de protección posterior.

9 Las características de los nuevos establecimientos de alojamiento turístico, fijándose para las cinco zonas una ratio turística de 60 m<sup>2</sup>/plaza

10 La posibilidad de previsión de una zona de reserva y dotacional que en las tres zonas deberá preverse en terrenos ya clasificados.

14.2.3 El proyecto contiene en Memoria justificación del cumplimiento de las determinaciones del POOT, en que, además de relacionar las determinaciones que resultan de aplicación, se señala que, en relación con las características exigidas para los establecimientos de alojamiento turístico de nueva creación, los mínimos exigidos en cada una de las zonas por sus respectivas determinaciones particulares reflejan en las normas urbanísticas y que:

1 En lo que respecta al resto de determinaciones para la subzona 1.4:

a. La superficie clasificada se ajusta a las 83,25 has definidas por el PTI y la capacidad potencial asciende a 2.486 hb, por lo que la densidad se sitúa en 37,33 hb/ha, muy por debajo de los 97,17 hb/ha definidos para la globalidad de la zona.

b. En cuanto al ratio de superficie de playas, dada la disminución de capacidad potencial efectuada, el ratio resultará corregido al alza.

c. En lo que respecta a las reservas de equipamiento, todas ellas superan los estándares

2 En lo que respecta al resto de determinaciones para la zona 8. Es Figueral:

a. La superficie clasificada se ajusta a la definida por el PTI: 39,03 has y la capacidad potencial asciende a 1.890 hb, por lo que la densidad baja de 96,68 a 48,41 hb/ha.

b. Tanto el ratio de superficie playas como las reservas de equipamiento superan los estándares fijados.

3 En lo que respecta al resto de determinaciones para la zona 9. Cala Llenya:

a. La superficie clasificada se ajusta a la definida por el PTI: 70,34 has y la capacidad potencial asciende a 2.272 hb, por lo que la densidad baja de 90,64 a 32,31 hb/ha.

b. El ratio de superficie playas es de 5,14 m<sup>2</sup>/usuario corrigiéndose al alza el ratio futuro definido por el POOT de 1,12 m<sup>2</sup>/usuario.

c. En lo que respecta a las reservas de equipamiento, todas ellas superan los estándares

4 En lo que respecta al resto de determinaciones para la zona 10. Santa Eulària:

a. La superficie clasificada se ajusta a la definida por el PTI de 312,08 has y la capacidad potencial asciende a 31.831 hb, por lo que la densidad baja de 250,25 hb/ha a 101,99 hb/ha.

b. El ratio de superficie playas es de 1,19 m<sup>2</sup>/usuario corrigiéndose al alza el ratio futuro definido por el POOT de 0,74 m<sup>2</sup>/usuario.

c. En lo que respecta a las reservas de equipamiento, todas ellas superan los estándares

5 En lo que respecta al resto de determinaciones para la zona 11. Cala Llonga:

a. La superficie clasificada se ajusta a la definida por el PTI de 154,84 has, una vez incorporadas las desclasificaciones operadas por las determinaciones de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, y la capacidad potencial asciende a 3.966 hb, por lo que la densidad baja de 73,82 hb/ha a 25,62 hb/ha.

b. El ratio de superficie playas es de 5,19 m<sup>2</sup>/usuario corrigiéndose al alza el ratio futuro definido por el POOT de 0,84 m<sup>2</sup>/usuario.

c. En lo que respecta a las reservas de equipamiento, todas ellas superan los estándares

14.2.4 En lo que a la segregación de usos contemplada en el artículo 8 se refiere, en las calificaciones residenciales resultan prohibidos los usos turísticos y en las turísticas los usos residenciales.

14.2.5 Además de lo anterior:

a. No se contiene referencia a las características de las infraestructuras básicas, si bien la totalidad de zonas están sujetas a formulación de Plan especial para su adecuación.

b. Se definen en planos los ámbitos de las Zonas limítrofes de protección costera y de las Areas de protección posterior, conteniéndose en normativa su regulación específica.

c. Se regulan las características de los nuevos establecimientos de alojamiento turístico, de acuerdo con lo señalado en el POOT.

d. No se incluye previsión de zona de reserva y dotacional en ninguna de las zonas.

14.3 Plan Hidrológico de las Illes Balears y Ley de Aguas

14.3.1 En relación con el PHIB, se contiene en Memoria justificación del cumplimiento de sus determinaciones, definiéndose en la documentación gráfica:

a. La delimitación APR de inundaciones, de las zonas de inundación potencial ZIP y de las APR de contaminación de acuíferos.

b. Los pozos de suministro y sus áreas de protección.

14.3.2 Además de lo anterior, las NNSS:

a. Recogen en normativa las disposiciones derivadas de las determinaciones de la Ley de Aguas y del PHIB relativas a Zonas de servidumbre de protección, vertidos de aguas y zonas de inundación potencial; reutilización de aguas depuradas y tratamiento de residuales y regulación de las actuaciones a realizar en APR de contaminación de acuíferos

b. Se contienen en el artículo 8.3.02 las limitaciones de usos en el entorno de los pozos de suministro que de lo establecido en los artículos 65 al 67 del PHIB se derivan.

14.4 PDS de Canteras

14.4.1 En relación con el PDS, se contiene en Memoria relación de sus determinaciones señalándose específicamente que:

a. En lo que respecta a canteras activas, en el Anejo III. Canteras en tramitación del PDS de canteras que se encuentran activas, figuran en el término las siguientes canteras todas ellas ubicadas fuera de AEP: Francisca, Santa Bárbara y Ses Planes

b. No existe ninguna cantera activa que figure en el Anejo IV. Canteras que no han tramitado el PDS de canteras y que se encuentran activas.

c. En lo que respecta a canteras inactivas, de baja con numeración antigua y recogidas en el Anejo V del PDS, se ubican en el término municipal las siguientes: N° 912. Autorización 1.017. Andreu Covas. Arena; N° 913. Autorización 470. Ca'n Eloy. Grava; N° 914. Autorización 707. Ca'n Eloy II. Caliza; N° 915. Autorización 915. Ca'n Josupet. Arena; N° 916. Autorización 424. Ca'n Maña. Caliza; N° 917. Autorización 959. Ca'n Pau. Caliza; N° 918. Autorización 929. Ca'n Pera. Caliza; N° 919. Autorización 526. Ca'n Planas. Margas; N° 920. Autorización 927. Ca'n Rosas. Arena; N° 921. Autorización 466. Ca'n Sandit. Caliza; N° 922. Autorización 841. Ca's Micalè. Grava; N° 923. Autorización 571. Can Toni Visen. Grava; N° 924. Autorización 406. Ca Na Ventura. Caliza; N° 925. Autorización 676. Ca Na Dña Maña. Caliza; N° 926. Autorización 410. Ca's Gulermedo. Grava; N° 927. Autorización 589. Miquel Guasch. Grava; N° 928. Autorización 700. S'Argentera. Grava; N° 929. Autorización 934. S'Argentera. Caliza; N° 930. Autorización 958. S'Estanyol. Arena; N° 931. Autorización 1.005. Ses Planes. Arena; N° 932. Autorización 836. Son Rafalet. Grava; N° 933. Autorización 703. Talamanca. Caliza; N° 934. Autorización 705. Toni Sa Caseta. Caliza; N° 935. Autorización 525. Trenc Mañá. Grava.

d. Existe en el término una cantera inactiva de baja con numeración actual, de las recogidas en el Anejo V: N° 161. Autorización 186. Riera-Roig. Caliza

f. Con posterioridad a la aprobación definitiva del PDS mediante acuerdos de fechas 02.02.2000 y 20.12.2005 se incluyeron en el Anexo 2 las canteras de Ses Planes y Francisca, cuyo ámbito se califica como de uso extractivo exclusivo.

14.5 PDS de Carreteras

14.5.1 En relación con el PDS, se contiene en Memoria relación de sus determinaciones señalándose específicamente que afecta al término municipal la actuación del desdoblamiento de la segunda ronda de Eivissa, cuyo trazado se recoge en la documentación gráfica del proyecto.

14.5.2 Además de lo anterior, las NNSS incorporan:

1 En su artículo 2.5.03 y de acuerdo con lo señalado por la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras:

a. La prohibición de edificaciones en las zonas de dominio público de las carreteras.

b. Las limitaciones a la edificación y usos definidas para las zonas de protección de las carreteras.

c. Que, en las zonas de reserva vial definidas por el PDS de Carreteras, se prohíbe la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación, excepto las de mera conservación de las existentes, y también cualquier otra clase de actividad que pueda incrementar el valor del suelo, excepto los cultivos agrícolas.

2 En su artículo 5.2.02, que el uso de las redes viarias vendrá determinado por lo dispuesto en:

a. La Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, y sus desarrollos reglamentarios.

b. El Plan director sectorial de carreteras

c. Las disposiciones del Consell Insular en las vías de su competencia.

d. Las NNSS y cuantas Ordenanzas Municipales, disposiciones y reglamentos sean de aplicación.

3 En su artículo 8.2.08 que los cerramientos de fincas en suelo rústico se deberán retranquear las distancias estipuladas por la legislación vigente en materia de carreteras.

14.6 PDS para la Gestión de Residuos Urbanos de Eivissa y Formentera

14.6.1 En relación con el PDS, se contiene en Memoria relación de sus determinaciones señalándose específicamente que:

a. Señala como afecciones de carácter genérico las relativas a la obligación municipal de recogida en masa y selectiva y al cumplimiento de los objetivos generales del PDS; las relativas a la incorporación a las ordenanzas municipales de las medidas encaminadas al cumplimiento de las obligaciones que se establecen; y las relacionadas con la obligación de incorporar en el planeamiento especificaciones relativas a la recogida selectiva mediante su segregación previa, que el proyecto recoge en su artículo 5.9.05

b. Define la ubicación en el término municipal de la planta de tratamiento de Ca Na Putxa, cuyo ámbito se grafía en planos de ordenación con la calificación de sistema SSGG-CI.

14.7 PDS de Telecomunicaciones

14.7.1 En relación con el PDSTIB, se contiene en Memoria justificación del cumplimiento de sus determinaciones, incluyéndose referencia al mismo en la definición de los correspondientes usos pormenorizados.

14.7.2 Además de lo anterior, las NNSS regulan:

a. En su artículo 8.2.02 las actuaciones en suelo rústico relacionadas con el uso de las infraestructuras de telecomunicaciones incluyendo referencia a lo que el PDSTIB determina.

1.5 En su artículo 5.9.07 las infraestructuras comunes de telecomunicaciones en los edificios por referencia a lo determinado en el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero y a lo que PDSTIB determina.

14.7.3 Asimismo se incluye:

a. Referencia al ajuste al PDSTIB de las determinaciones de los Planes Especiales par la instalación de redes y servicios de telecomunicaciones.

b. Regulación del uso de las redes y servicios de telecomunicaciones de acuerdo con las determinaciones que, respecto del mismo, el PDSTIB establece.

c. Determinaciones relativas a la obligación de realización de las canalizaciones subterráneas para redes en las obras de urbanización, ajustadas a las condiciones que el PDSTIB define.

14.8 PDS de Transportes

14.8.1 En relación con el PDSTPIB, se contiene en Memoria justificación del cumplimiento de sus determinaciones, señalándose que, además de las afecciones de carácter genérico que de sus determinaciones se derivan, el PDS prevé las siguientes actuaciones en materia de servicios, infraestructuras e instalaciones que afectan al término municipal:

a. En materia de transporte regular de viajeros por carretera (PTRVC) las actuaciones A 3-2 Oferta de servicios regulares Eivissa-Santa Eulària-Santa Eulària Nord, A 3-3 Nuevo servicios regular (invierno) Sant Antoni-Santa Eulària y A 3-9 Servicio a la demanda Santa Eulària.

b. En despliegue del Plan de intermodalidad la terminal de autobuses interurbanos de Santa Eulària, incorporándose por el proyecto la reserva de terrenos para ubicación de dicho SSGG.

14.9 PDS Energético

14.9.1 En relación con el PDS, se contiene en Memoria relación de las determinaciones del mismo que afectan al término municipal y que se reflejan en la documentación gráfica:

a. Ámbito de los terrenos ocupados por la EC Torrent, emplazándose la SE de Santa Eulària fuera del territorio del término.

b. Trazado de las infraestructuras lineales básicas de transporte de energía eléctrica en alta tensión.

c. Trazado previsto para el futuro gasoducto insular

14.9.2 Además de lo anterior, las NNSS incluyen:

a. En su artículo 5.2.02 la necesidad de previo informe para las actuaciones en zona de servidumbre de líneas de AT

b. En su artículo 5.9.06 el obligado cumplimiento de los señalado por el RITE.

c. En su artículo 8.2.02, las condiciones de los suministros eléctricos según resultan de las limitaciones territoriales que el PDS define.

d. En su artículo 8.2.03, las medidas de fomento de las instalaciones destinadas al mejor aprovechamiento de las energías renovables

15 TRAMITES DE INFORMACION PUBLICA

15.1 Información pública del Avance BOIB 13.01.2005

1 Durante el trámite de información pública del Avance se presentaron un total de 140 alegaciones y sugerencias, en relación con las cuales la Memoria de participación señala que:

a. Ninguna de ellas planteaba otras alternativas de planeamiento que afectaran, en lo esencial, al diseño general que de la estructura territorial y orgánica del término se definía y que básicamente mantenía, con previsión de crecimientos puntuales, la estructura que en las NNSSCC provisionales actualmente vigentes se define.

b. Se referían básicamente a la necesidad de incorporar, en su inmensa mayoría o, por el contrario y de forma puntual sustraer, terrenos a las áreas de desarrollo urbano definidas; y a las intensidades de uso definidas para determinadas piezas o tejidos de las mismas, así como a otra serie de temas en los que se volvería a incidir durante el posterior trámite de información pública.

2 A la vista de las sugerencias presentadas:

a. Se elaboró un primer borrador de propuesta de planeamiento, que alcanzaba a la práctica totalidad de aspectos planteados, lo que conllevaba la definición de un alto número de ámbitos de gestión y la necesidad de adopción, de forma simultánea, de gran número de decisiones de carácter estructural, condicionantes ambos que podrían estar en contradicción con los objetivos y criterios expresados por los órganos responsables del planeamiento.

b. A la vista de lo anterior, el equipo redactor del planeamiento emitió informe como consecuencia del cual por los órganos responsable del planeamiento se optó por la fórmula que en la documentación posteriormente tramitada se recoge y que, con una serie de modificaciones de detalle relacionadas con la obtención de terrenos dotacionales o destinadas a la consecución de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, asume como propias las determinaciones del planeamiento provisional vigente, manteniendo por tanto las características de la estructura general y orgánica por éste definida.

15.2 Información pública del documento inicialmente aprobado BOIB 08.11.2008

1 Durante el trámite de información pública se presentaron un total de 389 alegaciones, en relación con las cuales la Memoria de participación señala que básicamente se referían a los siguientes aspectos:

a. La clasificación o no como suelo urbano de los terrenos

b. La ordenación definida para el suelo rústico por referencia a la determinada por el PTI y la incorporación de las redes de escorrentía del término

c. Las afecciones derivadas de las determinaciones de la Ley 4/2008 en cuanto a la reclasificación como suelo rústico protegido de terrenos hasta entonces asignados a las áreas de desarrollo urbano

d. La ordenación pormenorizada de las zonas de residencia permanente.

e. La ordenación pormenorizada de las zonas turísticas

f. La definición y ordenación de las zonas de uso industrial del término

g. La incorporación a la ordenación de los núcleos rurales

h. La regulación de las actividades existentes en suelo rústico

i. Las previsiones viarias definidas

j. El régimen de los edificios existentes en zona turística que quedan en situación de disconformes

g. El régimen general de los edificios de alojamiento turístico.

h. Las características de la ordenación general propuesta

2 En relación con las solicitudes de incorporación de terrenos a la delimitación de suelo urbano dicha Memoria señala que ninguno de los terrenos para los que en las alegaciones se solicitaba la clasificación como urbanos y ésta no ha sido aceptada, cumplen los requisitos exigibles para tal clasificación al no concurrir en los mismos las circunstancias definidas por la legislación aplicable.

3 En lo que respecta al ajuste de las determinaciones de ordenación del suelo rústico de la Revisión a las definidas por el PTI, las alegaciones se centran en:

a. La delimitación de las zonas calificadas como suelo rústico común forestal SRC-F

b. La delimitación de las zonas 1 y 2 definidas por el PTI

c. La delimitación de las APT de costas.

En relación con las cuestiones señaladas:

a. Respecto de la delimitación de las zonas forestales, dada la diversidad de criterios empleados para su definición, que difería de la definida en el PTI, se optó por sustituir por ésta la inicialmente grafadas al entender que dicha delimitación sí obedecía a la aplicación de un criterio uniforme.

b. Respecto de la definición de las zonas 1 y 2, dado que en el momento de formulación del PTI no se contaba aún con el modelo digital de datos que permite establecer las pendientes con un grado de precisión mucho mayor, se optó por sustituir su delimitación por la que resulta de la aplicación de dicho modelo.

c. Por último, en lo que se refiere a la definición de las APT de costas, que depende de la definición del límite del dominio público marítimo terrestre, ahora redefinido por la Demarcación de Costas, y del método empleado para la producción del buffer que delimita la línea paralela a aquel situada a 500 m, se optó por mantener la definida en planos, con independencia de su definición precisa en cada caso en concreto.

4 En lo que respecta a la red de escorrentías naturales del término, se señala que la grafiada derivaba de la planimetría de la DG de Recursos Hídricos, efectuada a una escala mucho mayor de la utilizada en la Revisión, lo que originaba los errores e imprecisiones señalados. Al resultar obligada a la incorporación de tal red, se optó por corregir los errores mas evidentes detectados y mantener el resto del grafiado de la red con carácter indicativo y sujeto a definición pormenorizada en cada expediente de autorización.

5 Por lo que atañe a la incorporación de las reclasificaciones y recalificaciones de terrenos que la Ley 4/2008 determina, se señala que resultan obligada dada la prevalencia de las determinaciones de dicha Ley, sin que el Ayuntamiento tuviera margen alguno de interpretación.

6 En lo que respecta a las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano de los núcleos de residencia permanente, las alegaciones se centraban básicamente en los siguientes aspectos:

a. La definición de alineaciones que alteran las hasta ahora aplicadas, básicamente derivadas del PDSU, aspecto sobre el que se optó por alterar únicamente las que resultaban imprescindibles, habiéndose procedido a su revisión pormenorizada y manteniéndose únicamente las que se ajustaban al criterio expresado.

b. La calificación como EL-PR de terrenos hasta ahora edificables a fin de preservar la vegetación existente, finalidad que resultaba plenamente conseguida mediante la aplicación de la ordenanza específica de protección, y como EL-P de terrenos afectados por protección de torrentes que podía ser asimismo garantizada mediante la calificación como EL-PR, optándose por incorporar ambos aspectos.

c. La permisión únicamente de usos unifamiliares en zonas en las que existen actualmente usos plurifamiliares pero cuyas dotaciones de infraestructuras, básicamente de saneamiento, no permiten en ningún caso tales usos según resulta de la aplicación de la norma 32 del PTI

d. Errores en la delimitación de algunas UA que se han corregido en la documentación objeto de aprobación provisional.

e. La posibilidad de peatonalización de partes del tejido urbano de los núcleos que resulta compartida en la mayor parte de los casos por los órganos responsables de la Revisión y compatible con las determinaciones de ésta.

7 Por lo que atañe a características específicas de la ordenación de cada uno de los núcleos, las alegaciones más señaladas se referían a:

a. La ordenación de los terrenos del casco de Sant carles, en el que se optó por introducir previsión de alternativa al tráfico de paso que posibilitará las actuaciones de peatonalización del centro del núcleo y un mejor tratamiento del conjunto histórico.

b. La ordenación de los terrenos del centro de Santa Gertrudis, objeto de alteraciones puntuales de ajuste a fin de permitir la ampliación de las dotaciones públicas existentes, así como la redefinición del ámbito de la UA 01-SG, que ha quedado circunscrito a los terrenos cuya cesión se pretende.

c. La reordenación de los terrenos del extremo este del Puig den Valls, en los que se solicitaba incremento de los aprovechamientos asignados, optándose por no aceptarlo, dadas las características de pendiente de las laderas del Puig y el impacto paisajístico que del mismo podría derivarse.

d. La reordenación de la ordenación definida para los terrenos del sector de s' Olivera, en Puig den Valls, en parte de los cuales se prevé una actuación de vivienda sujeta a protección pública, cuyas características pormenorizadas ha sido objeto de Convenio que se incorpora a la Revisión. En cuanto al resto, se solicitaba se aclarasen las contradicciones existentes en normativa, habiéndose optado por redefinirlas con reducción del aprovechamiento aplicable.

e. La reordenación de los terrenos de la UA 06-PV, en la que el estudio de ruido aconsejaba su modificación.

f. La reordenación de los terrenos del centro de Jesús, que ha sido objeto de revisión y cuyas determinaciones de ordenación han sido objeto de Convenio cuyos términos se plasman en la Revisión.

g. La necesidad de solucionar los problemas de tráfico de la pieza urbana ubicada en el límite suroeste del núcleo de Santa Eulària, a cuyo efecto se prevé la nueva UA 10-SE.

h. La necesidad de aclarar la normativa aplicable a la zona CA-1 del núcleo de Santa Eulària, objeto del futuro Plan especial de protección, modificándose la documentación en tal sentido.

i. La modificación de la ordenación propuesta en algunas de las UA del núcleo de Santa Eulària, gran parte de las cuales resultaron aceptadas y, en cier-

tos casos, objeto de Convenio.

j. La ordenación de la zona de sa Rota den Pere Cardona en el núcleo de Santa Eulària, en que ya se ha efectuado actuación municipal que se recoge en el ámbito de la UA 06-SE, y en la que, a la vista de la necesidad de un estudio mas pormenorizado de la zona, se optó por volver a incluir el resto de terrenos en ámbito de Plan especial

k. La oferta para la previsión de una nueva zona de equipamiento en el ámbito de Cas Capitá, en Santa Eulària, objeto de Convenio cuyas determinaciones se plasman en la ordenación de la UA 07-SE

l. Ajustes en la ordenación de los terrenos incluidos en la UA 04-SE del núcleo de Santa Eulària, objeto de Convenio cuyas determinaciones se incorporan a la Revisión.

m. La urgencia en obtener la disponibilidad de los terrenos correspondientes a la nueva Estación de autobuses de Santa Eulària, a cuyo efecto se ha definido la UA 11-SE

n. La ordenación del núcleo de Ca Na Negreta, en el que se mezclan los usos industriales con los residenciales y cuya ordenación futura vendrá básicamente influenciada por las características definitivas de la variante y por lo que resulte del Plan especial de las zonas industriales, optándose por mantener hasta tanto la ordenación ahora definida.

8 En lo que respecta a la ordenación transitoriamente definida para las zonas turísticas del término, básicamente se alegaron los siguientes aspectos:

a. La necesidad de ajustar la ordenación a las características de la edificación preexistente, ajuste que se estima deberá efectuarse, en su caso, por los correspondientes Planes especiales.

b. Solicitud de corrección de errores o de aplicación de pequeños reajustes en cuanto a los usos permitidos, respeto de las que se ha optado por aceptarlas siempre y cuando no supongan intensificación de los usos inicialmente previstos y se ajusten mejor, como en el caso de la asignación de calificaciones C en Es Canar, al carácter de la zona.

c. Solicitud de corrección de las alineaciones definidas que, salvo en casos puntuales, se estima debe diferirse a los correspondientes Planes especiales, manteniéndose hasta entonces las ahora grafiadas sin perjuicio de su previo señalamiento pormenorizado por los servicios técnicos.

d. Solicitud de reajustes en la ordenación definida para el núcleo de ses Torres, respecto de la que es criterio de los órganos responsables de la Revisión el redefinirla en la forma que en la documentación de la misma se concreta.

9 En lo que respecta a la ordenación de las zonas industriales del término, respecto de la que se definían unas reservas en el entorno de los núcleos existentes que resultaron fuertemente contestadas por su magnitud y su emplazamiento en las APR de inundación en las que se ubican la práctica totalidad de asentamientos industriales del término se señala se ha optado por, manteniendo la previsión de formulación de Plan especial independiente, eliminar las reservas hasta tanto no se tenga un adecuado predimensionamiento de las necesidades de suelo industrial, y de las necesidades derivadas de la reubicación de actividades existentes en suelo rústico.

10 Por lo que atañe a la regularización de los núcleos rurales, vista la existencia de interpretaciones jurídicas discrepantes en cuanto a la posibilidad de efectuarlo, dado el origen de su implantación y lo señalado al respecto por el artículo 12 del TRLS 2008, se señala se ha optado por diferir tal incorporación a expediente de planeamiento independiente, una vez exista criterio claro al respecto.

11 En lo que respecta a la ordenación de las actividades dispersas existentes en suelo rústico a que se refieren las normas 11 y 13 del PTI, se señala se elaboró un censo previo, con inclusión de mas de un millar de actividades de tal índole, en situaciones muy diversas, cuya regulación dentro de la Revisión, dilataría ésta en el tiempo de forma incompatible con el objetivo de finalizar en el plazo mas breve posible la actual situación de transitoriedad de la regulación urbanística del término, señalándose se ha optado por diferirla a Plan especial posterior.

12 En lo que se refiere a las previsiones viarias contenidas en la Revisión, se señala que se encuentran pendientes de la definición por el Departamento de Carreteras del Consell de los sistemas estructurantes, por lo que se ha optado por su mantenimiento de forma transitoria hasta la aprobación de los correspondientes proyectos.

13 En lo que respecta a la aclaración del régimen de los edificios existentes en zona turística que quedan en situación de disconformes en aplicación de la regulación transitoria, básicamente se solicitaba se determinase el mantenimiento de sus características actuales en cuanto a volumetría y uso, habiéndose optado, en línea con la normativa recientemente promulgada por introducir determinación al respecto. En cuanto a las posibilidades de actuación en los edi-



ficios de alojamiento turístico que quedan en situación de inadecuados, objeto asimismo de la normativa antes señalada se introduce determinación adicional específica al respecto.

14 Por último, en relación con ciertas características de la ordenación general propuesta y no contempladas en apartados anteriores, se señalaba que:

a. La capacidad de población prevista era excesiva, suponiendo un crecimiento del 50 % y no existiendo recursos hídricos ni energéticos para el crecimiento previsto. En relación con tal aspecto en la Memoria se señala que las determinaciones de la Revisión suponen un incremento de tan sólo 635 hbs (+1.03 %) respecto de las NNSS provisionales y un decremento de 43.835 hbs respecto del planeamiento que se revisa, y que los informes de las administraciones competentes en la materia respecto del abastecimiento de agua y energía eléctrica son favorables, existiendo tan sólo reparos en cuanto a la capacidad del sistema de saneamiento de los núcleos que vierten al sistema mancomunado de Vila, como consecuencia de los cuales se recoge en el informe de conformidad de la Memoria ambiental prescripción al respecto.

b. Debería revisarse la clasificación de suelo urbano actual, ya que se prevén crecimientos de suelo urbano injustificados que no cumplen los requisitos para ello y se permiten desarrollos en zonas inundables. En relación con tal aspecto, se señala que la delimitación de suelo urbano tan sólo resulta alterada puntualmente en determinados casos y aplicando los criterios legales para la clasificación como suelo urbano. El informe de la administración competente en materia de riesgo de inundaciones es favorable, con excepción de una UA prevista en Es Canar, respecto de la cual se recoge en el informe de conformidad de la Memoria ambiental prescripción al respecto.

c. No se aportaban medidas de contención de la edificación en suelo rústico, debiendo determinarse la inedificabilidad de los LIC y ZEPA. En relación con tal aspecto, se señala que la ordenación definida para el suelo rústico del término se ajusta a las determinaciones del PTI, no conteniéndose en el informe de conformidad de la Memoria ambiental ningún requisito específico derivado del subcomité especializado de Xarxa Natura 2000.

d. Faltaban disposiciones sobre EDAR y proyectos de recuperación de residuales para riego y sobre tratamiento de residuos. En relación con tales aspectos, que en gran parte corresponden a ámbitos de competencia distintos del municipal, se señala que se califican para usos de infraestructura los terrenos del término vinculados a las EDAR y se contiene en normativa las disposiciones que derivan del vigente PDS para la gestión de los residuos sólidos.

e. Debería elaborarse un catálogo de protección mucho más completo. En relación con tal aspecto, se señala que el Catálogo elaborado se ajusta a los requisitos exigidos por la legislación de patrimonio, con independencia de estimarse que tal instrumento constituye un documento abierto siempre sujeto a mejora.

f. Debería preverse más suelo público para vivienda de protección pública. En relación con tal aspecto se señala que la Revisión se ajusta a las previsiones legales vigentes, habiéndose incrementado las previsiones al respecto mediante la nueva actuación prevista en el ámbito de s' Olivera.

## 16 INFORMES DE OTROS ORGANISMOS

16.1 En el expediente municipal remitido obran los siguientes informes, respecto de los que en la memoria de participación se contiene la correspondiente propuesta de resolución, que ha sido incorporada al documento provisionalmente aprobado:

16.1.1 Informe del artículo 117.1 de la Ley de costas, de la DG de sostenibilidad de la costa y el mar, de fecha 22.07.2008, en el siguiente sentido:

a. Existen una serie de deficiencias en el grafiado del DPMT que deben subsanarse

b. Debería aprovecharse la ocasión para recuperar los terrenos afectados por la Ley de costas y ocupados por edificaciones liberando, al menos, la servidumbre de tránsito

16.1.2 Informe de la DG de Tecnología y Comunicaciones de fecha 19.01.2009, en el siguiente sentido:

a. El art 2.3.01.2 debería incluir entre los servicios urbanísticos básicos la telefonía, que debería denominarse telecomunicaciones en línea en el art 2.4.04

b. Art 4.1.07 Podría completarse la normativa aplicable con una serie de disposiciones que señala

c. Art 5.1.06 Deberían permitirse sobre la altura máxima las instalaciones de telefonía

d. Lo señalado en el art 5.9.07 debería ampliarse a todo el ámbito definido en los arts 2 y 3 del RD 401/2003.

e. Art 7.2.01.7 debería referirse a infraestructuras de telecomunicaciones.

f. Art 8.2.02.1 Debería referirse a líneas de telecomunicaciones

16.1.3 Informe del Pleno de la Comisión de Emergencias y Protección de las Illes Balears, de fecha 17.03.2009, en el siguiente sentido:

a. En relación con el riesgo de incendio forestal, favorable condicionado

a la inclusión de referencia a la necesidad de redactar e implantar planes de auto-protección, esencialmente en lo que hace referencia a las unidades de actuación: UA 01 Can Fornet, UA 01 Valverde, UA 01 Cala Llonga, UA 01 Miramar, UA 07 Santa Eulària y las UA 05, UA 09 y SU 01 de Santa Eulària

b. En relación con el riesgo de inundación debe preverse el establecimiento de medidas de protección en los siguientes ámbitos: PE 01 J y UA 01 J de Jesús; UA 01 SE de Santa Eulària; UA 02 EF de Es Figueral; SU 01 CNP de Ca Na Palava. No se han grafiado las zonas inundables E10 Es Canar y E9 Torrent Coix en Cala Llenya. La UA 01 ES de Es Canar se encuentra afectada por la zona inundable E10 por lo que no puede informarse favorablemente hasta que no se tengan en cuenta las puntualizaciones citadas.

c. Dado que la instalación no tiene Plan de emergencia exterior, no puede informarse sobre su nivel de afectación sobre las NNSS

16.1.4 Informe de la DG de Aviación Civil de fecha 08.05.2009, en el siguiente sentido:

a. Los usos residenciales y dotacionales educativos o sanitarios no son compatibles dentro de la zona Leq noche 50 dB(A), señalándose una serie de zonas afectadas

b. Deben incorporarse en planos normativos las servidumbres aeronáuticas, no admitiéndose reclasificaciones o recalificaciones que incrementen la altura de los edificios en las zonas afectadas.

c. El propio terreno vulnera las limitaciones de altura del radiofaro de Cap Martinet

16.1.5 Informe de la Secretaría de Estado de Defensa de fecha 13.07.2009 en sentido favorable.

16.1.6 Informe de la Consellería de Turismo de fecha 16.03.2010 en el siguiente sentido:

a. El Área de protección posterior de las zonas turísticas no cumple el ancho mínimo de 500 que el POOT fija. Dicha Área no se ha grafiado en la zona de Cap Martinet.

b. Se prevén zonas AT en las Zonas Límitrofes de Protección Costera

c. Tanto el Decreto 62/1995 como la Orden del Conseller de Turismo de 13 de octubre de 1995 han sido derogados por el Decreto 60/2009

16.1.7 Acuerdo de la CBMA de fecha 19.03.2010, en el sentido de no emitir informe hasta que se incorpore al proyecto la siguiente documentación:

1 Los informes preceptivos y determinantes que prevé el art. 17 de la Ley 6/2009, que adiciona un nuevo apartado al art. 89 de la Ley 11/2006:

a) El de la administración hidrológica sobre disponibilidad de agua potable, en cantidad y calidad, y suficiencia de la red de saneamiento y depuración, en relación con la población servida actual y con la prevista por el planeamiento que se propone; así como sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) El de la administración de costas sobre la delimitación y la protección del dominio público maritimoterrestre, si procede.

c) El de las administraciones competentes en materia de carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, energía y otras infraestructuras afectadas, en cuanto a esta afección y el impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de estas infraestructuras.

2 Certificado de la exposición pública, copia de las alegaciones y valoración de las mismas, si es el caso.

3 Memoria ambiental con el contenido que prevé al art. 91 de la Ley 11/2006, que deberá valorar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta del Plan; analizar el proceso de evaluación, la ISA y su calidad; evaluar el resultado de las consultas realizadas y cómo se han tomado en consideración; y analizar la previsión de los impactos significativos de la aplicación del Plan. Finalmente, la Memoria Ambiental contendrá las determinaciones finales que tengan que incorporarse a la propuesta del Plan.

4 Estudio de alternativas reales en cuanto a la ubicación de los nuevos suelos urbanos y SSGG en suelo rústico, estudiando su conveniencia desde el punto de vista ambiental, y la justificación de la necesidad del crecimiento propuesto. Tienen que quedar perfectamente definidos cuáles son los nuevos suelos urbanos propuestos.

5 Una vez escogida la mejor ubicación desde el punto de vista ambiental, se tiene que realizar un estudio de alternativas de zonificación de los diferentes nuevos Suelos Urbanos (teniendo cuenta el impacto visual de la actuación que se tiene que llevar a cabo).

6 Justificación y alternativas de los nuevos viales propuestos (por ej. en Sta. Gertrudis o Ca Na Negreta) o modificación de los ya existentes (Sta. Eulària al lado de la futura estación de autobuses).

7 Se tiene que hacer un estudio de la demanda de aparcamientos prevista en las diferentes UA y proponer su ubicación.

8 Anexo paisajístico que identifique el paisaje afectado por la Revisión del PGOU, prevea los efectos que producirá el desarrollo de este Plan y defina las medidas protectoras, correctoras o compensatorias de estas afecciones.

9 Se tienen que incorporar en los planos de ordenación las diferentes áreas acústicas y zonas sensibles que han resultado de la elaboración del Estudio Acústico.

10 Se recomienda que la nomenclatura de las diferentes categorías de Suelo sea la misma que la del PTI y que en las zonas con PP aprobado aparezca la clasificación del suelo.

16.1.8 Informe de la Dirección General de Recursos Hídricos de fecha 17.11.2010 en el siguiente sentido:

Servicio de Aguas Superficiales:

a. En cuanto al cumplimiento de la Ley de Aguas y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico se tendrá que modificar el punto 1 del art. 2.5.02 de las Normas:

Donde dice: en la zona de servidumbre no se podrá autorizar ninguna edificación, exceptuando las plantaciones y las de carácter excepcional previstas en el artículo 7

Deberá decir: con carácter general en la zona de servidumbre no se podrá realizar ningún tipo de construcción, exceptuando las plantaciones no arbóreas y las de carácter excepcional previstas en el artículo 7

b. En cuanto al riesgo de inundación se contempla lo que prevé el PHIB en los arts. 2.5.02 y 8.5.04 de las Normas.

c. En cuanto a la red hidrológica, en algunos planos se ha observado un desfase entre los límites de las zonas de protección (servidumbre y policía) y la cartografía, que es visiblemente observable en los planos SU-11 y SU-08, que se tendrán que verificar.

Servicio de Estudios y Planificación:

a. No existe inconveniente en emitir informe favorable sobre la suficiencia de recursos hídricos, en calidad y cantidad, dada la gestión conjunta de agua subterránea y desalinizada. El Ayuntamiento debe iniciar los trámites ante la DGRRH para regularizar las concesiones de las captaciones de agua subterránea para uso humano, reduciendo las extracciones en su caso.

b. Para dar cumplimiento el PHIB se tienen que hacer las siguientes modificaciones:

1 Incorporar a la planimetría los perímetros de protección de todas las captaciones de agua subterránea para abastecimiento, incluidas las de reserva.

2 Incorporar a la normativa los artículos necesarios para garantizar la Protección del Dominio Público Hidráulico, sobre todo los que hacen referencia a competencias municipales: evacuación de residuales en rústico y urbano, redes separativas de pluviales y residuales, ahorro de agua.

3 Incorporar a la planimetría las APR de vulnerabilidad de acuíferos. Respecto de las APR de erosión y deslizamiento se informa favorablemente

16.1.9 Informes del ABAQUA de fechas 29.06.2010 y 16.11.2010, en el siguiente sentido:

a. Se circunscribe a los sistemas en que ABAQUA es el titular de la gestión: Santa Eulària, Sant Carles-Es Figueras, Santa Gertrudis, Cala Llonga y Eivissa. Los sistemas de Es Figueras y Roca Llisa son de titularidad privada.

b. El informe de fecha 29.06.2010 es favorable con una serie de condiciones y resultó modificado por el de fecha 16.11.2010 en lo que respecta a su punto 3, en la forma que mas adelante se señalará

16.1.10 Informe de la Dirección General de Energía de fecha 24.05.2010, en el siguiente sentido:

a. No hay ninguna objeción respecto a la adaptación de las Normas a las previsiones del PDS Energético.

b. Para fomentar el uso de las energías renovables, entre los usos complementarios del agrícola-ganadero se tiene que incluir la posibilidad de la generación de electricidad con energías renovables y, en las normas prever la instalación de energía solar, tanto térmica como fotovoltaica, en las cubiertas de edificios e instalaciones, tanto en suelo urbano como en rústico.

16.1.11 Acuerdo de la CBMA de fecha 22.12.2010 por el que se propone la conformidad de la Memoria Ambiental con las siguientes condiciones:

1 Antes de la aprobación provisional se tienen que incorporar las determinaciones finales propuestas en la Memoria Ambiental que afecten a la planimetría o a las Normas, entre las que hay que destacar:

a. El crecimiento real de la población urbana se tendrá que supeditar a la suficiencia de recursos energéticos, mediante la consolidación gradual y escalonada de los suelos disponibles.

b. Se tienen que incorporar las prescripciones y las zonificaciones de sensibilidad acústica resultantes del estudio acústico elaborado.

2 En relación con los informes emitidos por el ABAQUA:

a. El Ayuntamiento será el encargado de que las conexiones al saneamiento en baja (red de alcantarillado) se realicen de forma que no perjudiquen el funcionamiento de la EDAR, en cuanto a caudal y carga contaminante.

b. El Ayuntamiento, en caso de que las previsiones de crecimiento y/o

consolidación de sectores de población hagan recomendable la ampliación de la capacidad de cualquier infraestructura de saneamiento y depuración en alta, iniciará los trámites y negociaciones para solicitarlo formalmente a ABAQUA, antes de alcanzar el umbral máximo de capacidad de las infraestructuras afectadas. En concreto se presentará una programación de las inversiones municipales y un estudio de campo de los caudales y cargas observados en los sectores de referencia, para adaptar las inversiones en infraestructuras del sistema de saneamiento y depuración en alta a las necesidades reales. A continuación se procederá a la actualización del Convenio de colaboración entre los diferentes organismos.

c. El ABAQUA se reserva el derecho de comunicar a los diferentes municipios afectados que se ha alcanzado el umbral del funcionamiento a la máxima capacidad de las instalaciones, a los efectos de delimitar las responsabilidades derivadas del mal funcionamiento ocasionado por la superación del margen de seguridad de funcionamiento de las instalaciones.

1 Dado que el sistema de Eivissa es de ámbito supramunicipal y que el crecimiento previsto por los diferentes ayuntamientos dentro del ámbito estudiado puede limitar futuras modificaciones de los planeamientos, o perjudicar el funcionamiento de las infraestructuras de saneamiento y depuración existentes, se determinarán los posibles incrementos de manera proporcional a la aportación actual de agua residual (en términos de población equivalente) al sistema de Eivissa, salvo que se consensue entre los tres municipios una distribución diferente que respete los umbrales de funcionamiento de las instalaciones.

2 En base a la información disponible, las aportaciones por municipio se distribuyen de la siguiente manera: Eivissa 83,0 %; Sta. Eulària des Riu 15,5 %; St. Antoni de Portmany 1,5 %.

3 Teniendo cuenta que en la temporada turística del año 2010 se ha llegado al 97,1 % de la capacidad de la EDAR, en la actualidad le queda una capacidad de depuración del 2,9 % (2.707 habitantes equivalentes); por lo tanto: Eivissa 2.247 habitantes equivalentes; Sta. Eulària des Riu 419 habitantes equivalentes; St. Antoni de Portmany 41 habitantes equivalentes.

d. El Ayuntamiento deberá comprometerse a redactar un Plan Municipal de Mejora de Saneamiento y Drenaje, que tendrá que ser aprobado por la Administración Hidráulica, y que incluirá un programa de actuaciones encaminado a:

1 Hacer efectiva la conexión de la totalidad de las aguas residuales generadas dentro del suelo urbano a la red de alcantarillado.

2 La separación de las aguas pluviales de las residuales urbanas, o actuaciones substitutorias que permitan reducir los impactos sobre el medio derivados de la existencia de redes unitarias.

e. El proyecto de urbanización de las nuevas construcciones se adaptará a lo que dispone el art. 50 del PHIB en relación con los objetivos y criterios básicos en materia de saneamiento y depuración de aguas residuales.

f. Se tendrá que prever la reserva de espacio para la ampliación de las EDARs del municipio en las nuevas NNSS y su calificación como sistema general de equipamiento de saneamiento y depuración, contemplando las figuras de protección ambiental y territorial a los efectos de garantizar la viabilidad de las actuaciones futuras previstas.

g. Los titulares de los vertidos de aguas industriales que difieran sensiblemente en composición de los vertidos domésticos, tendrán que solicitar expresamente la autorización a la DG de Recursos Hídricos, excepto acuerdo con el ente gestor.

h. Las aguas residuales procedentes de las actividades clasificadas, vertidas en la red de colectores municipales para ser depuradas, estarán sujetas a un régimen previo al vertido que garantice la salud del personal de mantenimiento de los colectores y de las plantas de tratamiento y que permita alcanzar los siguientes objetivos:

1 Que no se deterioren los colectores, plantas de tratamiento y equipos asociados.

2 Que no se obstaculice el funcionamiento de las plantas de tratamiento.

3 Que los vertidos no tengan efectos negativos sobre el medio ambiente y se cumplan las disposiciones legales en vigencia.

4 Que permita la gestión de los lodos de depuradora como residuo no peligroso.

3 En relación con el informe emitido por la Dirección general de Recursos Hídricos

Servicio de Aguas Superficiales:

a. En cuanto al cumplimiento de la Ley de Aguas y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico se tendrá que modificar el punto 1 del art. 2.5.02 de las Normas:

Donde dice: en la zona de servidumbre no se podrá autorizar ninguna edificación, exceptuando las plantaciones y las de carácter excepcional previstas en el artículo 7

Deberá decir: con carácter general en la zona de servidumbre no se podrá realizar ningún tipo de construcción, exceptuando las plantaciones no arbóreas y las de carácter excepcional previstas en el artículo 7

b. En cuanto a la red hidrológica, en algunos planos se ha observado un desfase entre los límites de las zonas de protección (servidumbre y policía) y la cartografía, que es visiblemente observable en los planos SU-11 y SU-08, que se tendrán que verificar.

Servicio de Estudios y Planificación:

a. El Ayuntamiento tramitará ante la DGRRHH la regularización de las concesiones de las captaciones de agua subterránea para uso humano, reduciendo las extracciones en su caso.

b. Previa la aprobación provisional se deberá:

b.1 Incorporar a la planimetría los perímetros de protección de todas las captaciones de agua subterránea para abastecimiento, incluidas las de reserva.

b.2 Incorporar a la normativa los artículos necesarios para garantizar la Protección del Dominio Público Hidráulico, sobre todo los que hacen referencia a competencias municipales: evacuación de residuales en rústico y urbano, redes separativas de pluviales y residuales, ahorro de agua.

b.3 Incorporar a la planimetría las APR de vulnerabilidad de acuíferos.

4 El desarrollo de la UA 01 ES (Es Canar) no podrá efectuarse hasta tanto no se adopten en su ámbito las medidas necesarias para evitar el riesgo de inundaciones y éstas sean informadas favorablemente por la Dirección General de Emergencias

5 Deberán incorporarse las Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto de Eivissa y contar con el informe favorable del Ministerio de Fomento.

6 Deberán incorporarse todos los condicionantes y tener en cuenta las diferentes observaciones que constan en los informes emitidos por las otras administraciones públicas.

16.2 Durante la tramitación del proyecto ante el Consell Insular se han incorporado al expediente los siguientes informes:

16.2.1 Informe de la DG de Sostenibilidad de la Costa y el Mar de fecha 16.05.2011, en el siguiente sentido:

1 En la documentación gráfica se ha representado la línea del DPMT aprobado por la OM de 12.02.2010 de forma sensiblemente correcta.

2 Existe error en el grafiado de la zona de servidumbre de protección en los siguientes tramos:

a. No se dibuja la línea que delimita la zona de 20 m de anchura a partir del DPMT en los núcleos de suelo urbano de Cas Capitá-Es Faraió (plano SEU-6) y de Cala Pada-S'Argamassa (plano CPS-04)

b. En Sa Punta de sa Cadena (plano CS-14) la anchura de la servidumbre debe ser de 100 m en vez de los 20 señalados.

3 En el artículo 2.5.01 de las NNUU se señalan las limitaciones aplicables a los terrenos incluidos en el DPMT y sus zonas de servidumbre en la forma que establece la Ley de costas.

4 En el dicho artículo se señala que se han delimitado en suelo urbano los tramos de fachada marítima en que, mediante actuaciones edificatorias, se pretende obtener un tratamiento homogéneo. Las delimitaciones planteadas se entienden con carácter meramente indicativo dado que la información de éstos suelos urbanos, al nivel planteado, no permite comprobar la idoneidad de las mismas y su adecuación a lo que establece la DT 3.2 de la Ley de costas.

5 A la vista de lo expuesto se informa favorablemente el proyecto siempre que se corrijan los errores señalados en el apartado 1 y se tenga en consideración lo señalado en el apartado 2.

En relación con lo señalado:

i. Deben corregirse los errores detectados en los planos SEU-06, CPS-04 y CS-14 de la documentación gráfica del proyecto

ii. En relación con lo señalado en el apartado 4 del artículo 2.5.01 de las NNUU debe efectivamente incluirse el carácter indicativo de las delimitaciones efectuadas. A tal efecto se propone para dicho apartado la siguiente redacción:

... delimitan en suelo urbano y con carácter indicativo los tramos de fachada marítima en los que, mediante actuaciones edificatorias, se propone obtener un tratamiento homogéneo.

16.2.2 Informe del Institut Balear de la Dona de fecha 09.05.2011, en el siguiente sentido:

a. No se ha detectado que del contenido de las NNSS se derive ninguna situación de desigualdad por cuestión de sexo.

b. Ello no obstante deberían revisarse los textos de la Memoria y NNUU al haberse detectado en los mismos algunos casos de discriminación implícita que deberían solventarse mediante el uso de formas genéricas que incluyan

ambos sexos, la inclusión de la forma femenina o bien otros recursos lingüísticos.

16.2.3 Informe de la DG de Planificación y Financiación de la Consellería de Salud y Consumo de fecha 10.05.2011, en el siguiente sentido:

1 El solar en que se ubica el Centro de Salud de Santa Eulària no tiene aparcamiento de vehículos para el personal sanitario y pacientes. En aplicación del artículo 8.5.03 debería de disponer de espacio de aparcamiento para 25 coches. Debería preverse tal reserva a fin de no dejar el equipamiento fuera de ordenación.

2 En relación con la UBS de Santa Gertrudis:

a. El Plan de Desarrollo de la Red Sanitaria de las Illes Balears 2008-2016 prevé la construcción en el núcleo de una nueva instalación para la UBS sin que la reserva de suelo correspondiente se prevea por las NNSS, por lo que debería preverse dicha reserva a fin de no tener que tramitar, en el momento de ejecución del equipamiento, el correspondiente cambio de uso

b. El actual edificio de la UBS no es de uso exclusivamente sanitario sino que se emplea asimismo para otros usos de equipamiento, por lo que la actividad complementaria en el mismo supera el 50 % máximo previsto en el artículo 6.3.08 y el edificio queda fuera de ordenación

3 En relación con el núcleo de Sant carles:

a. El Plan de Desarrollo de la Red Sanitaria de las Illes Balears 2008-2016 no prevé en el núcleo ninguna actuación, pero dado su desarrollo demográfico debería contemplarse una parcela específica para uso de equipamiento sanitario que permitiera el cumplimiento de los parámetros definidos por las NNSS

b. El actual edificio no es de uso exclusivamente sanitario sino que se emplea asimismo para otros usos de equipamiento, superando la superficie destinada al centro de personas mayores el 50 % de la superficie de la planta baja, incumpliendo el artículo 5.2.03 y dejando el edificio fuera de ordenación

4 En relación con el núcleo de Jesús:

a. El actual edificio no es de uso exclusivamente sanitario sino que se emplea asimismo para otros usos de equipamiento e incumple el límite definido por el artículo 5.2.03 dejando el edificio fuera de ordenación.

b. Dado su desarrollo demográfico debería contemplarse una parcela específica para uso de equipamiento sanitario que permitiera el cumplimiento de los parámetros definidos por las NNSS

5 En relación con el núcleo de Puig den Valls:

a. Dado su desarrollo demográfico debería contemplarse una parcela específica para uso de equipamiento sanitario que permitiera el cumplimiento de los parámetros definidos por las NNSS

En relación con lo señalado:

i. El incumplimiento de la reserva de aparcamientos o de los límites de superficie definidos por las NNSS no supone, en ningún caso, que el equipamiento pase a estar en la situación de fuera de ordenación, situación cuyos supuestos quedan limitados a los determinados en el artículo 5.12.01, entre los que no encuentra el señalado.

ii. Los usos complementarios a que el artículo 6.3.08.5.a se refiere vienen concretados en dicho apartado: comercial, administrativo privado y establecimiento público, no resultando incluidos en ningún caso los usos de equipamiento público y no siendo por tanto de aplicación al caso.

iii. Como en el artículo 6.3.08.5.c se señala los usos específicos definidos para las parcelas calificadas como equipamiento sólo tiene carácter vinculante para los de titularidad privada, admitiendo por el contrario los de titularidad pública cualquier uso de equipamiento y no existiendo por tanto las incompatibilidades que el informe cita

iv. En relación por último a las necesidades de previsión de superficie destinada a equipamiento sanitario que en el informe se señala, las NNSS prevén en la totalidad de los núcleos terrenos calificados como EQ-MD que pueden ser destinados a tal uso sin necesidad de tramitación de modificación puntual de las NNSS.

16.2.4 Informe de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Agrario de fecha 24.05.2011, en el siguiente sentido:

a. Debe modificarse el contenido del Capítulo V y de los artículos 8.6.01 y 8.6.06 a fin de exigir para las edificaciones destinadas a usos agrícolas el cumplimiento del Decreto 147/2002, por el que se desarrolla la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico

b. Se informa desfavorablemente el Capítulo V y el artículo 8.6.01 ya que limitan las actividades agrarias a las explotaciones prioritarias, que sólo repre-



sentan un 15 % de las explotaciones actuales del municipio.

En relación con lo señalado:

i. La totalidad de construcciones que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca se regulan por referencia a las condiciones que impone el artículo 8.2.06, que establece que el procedimiento y condiciones serán los establecidos por el Decreto 147/2002.

ii. La limitación a las actividades agrarias extensivas e intensivas en el sentido de que deben permitir la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria deriva directamente de la Norma 9 del PTI, a la que el planeamiento municipal debe ajustarse.

16.2.5 Informe del Departamento de actividades del Consell Insular de fecha 11.05.2011, en el siguiente sentido:

1. Consideració prèvia.

La Llei 16/2006 de 17 d'octubre regula, en el marc de competències de la CAIB, el règim jurídic i el procediment d'intervenció administrativa de les activitats de titularitat pública o privada així com les condicions dels establiments que acullen aquestes activitats. Als efectes de la citada llei s'entén per activitat el conjunt d'operacions o treballs de caràcter industrial, comercial, professional o de serveis, que s'exerceix o explota en un centre, local, espai acotat o establiment.

En particular: l'article 13 estableix les condicions generals de funcionament de les activitats i instal·lacions i d'execució de projectes; l'article 18 estableix les condicions tècniques generals pels projectes tècnics; l'article 23 estableix el requisit de concordança del permís d'instal·lació i de la llicència d'edificació i ús del sol; l'article 27 regula la modificació i transmissió d'activitats; el Títol IV estableix el procediment aplicable a les activitats permanents; el Títol V estableix el procediment aplicable a les activitats no permanents; el Títol VI regula les infraccions i sancions

Així mateix cal tenir en compte les classes d'autoritzacions i llicències que estableix l'article 180 del Títol VIII, Intervenció administrativa en l'activitat privada, de la llei 20/2006, de 15 de desembre, de règim local:

a. Llicències urbanístiques per a la realització d'actes d'edificació i ús del sòl d'acord amb la normativa urbanística que sigui aplicable

b. Llicència ambiental per a les activitats i instal·lacions que siguin susceptibles de causar molèsties o danys a les persones, als bens o al medi ambient, quan estiguin subjectes a intervenció municipal d'acord amb la legislació aplicable.

c. Llicències integrades d'activitats

d. Llicències d'ocupació, que s'han d'exigir per a la primera utilització dels edificis i la modificació del seu ús, quan no sigui necessari la d'obertura.

e. autoritzacions o llicències per a la utilització o l'ocupació de bens del domini públic local

f. altres de conformitat amb les lleis, ordenances i reglaments locals.

Les Normes Subsidiàries de Planejament del Municipi de Santa Eulària del Riu realitzen una regulació acurada dels usos del sòl i la edificació però, en canvi, en el seu desenvolupament sembla que només es consideren les llicències d'edificació d'habitatges.

En el cas d'edificacions i us del sol determinats i que no siguin habitatges l'article 23 de la Llei 16/2006 estableix el requisit de concordança del permís d'instal·lació i de la llicència d'edificació i ús del sol.

Per tant, i d'acord amb l'experiència acumulada al Departament d'Activitats del Consell d'Eivissa, entenem que s'hauria de informar de forma clara a les presents normes urbanístiques d'aquest fet per tal d'evitar despeses i tràmits innecessaris tant als particulars com a les administracions públiques pel fet usual d'atorgar llicències d'edificació i ús del sol per usos determinats diferents de l'habitatge sense disposar del preceptiu i previ PERMÍS D'INSTAL·LACIÓ, així com per la concessió de Certificats Finals d'Obra municipals a edificacions construïdes per un ús determinat no habitatge sense disposar de la preceptiva Llicència Municipal d'Obertura i Funcionament (lo qual permet al promotor obtenir cèdula d'habitabilitat i contractar el subministrament de serveis sense disposar de la corresponent Llicència d'Obertura).

La llicència municipal que autoritza a l'exercici d'un determinat ús (ACTIVITAT) és la LLICÈNCIA MUNICIPAL D'OBERTURA I FUNCIONAMENT.

Sense perjudici de la necessitat de regular els usos del sòl i la edificació, es recorda que en el cas d'usos diferents de l'habitatge, el permís d'instal·lació i la posterior llicència municipal d'obertura i funcionament, tramitats d'acord amb la llei 16/2006, són requisits indispensables per a l'exercici de les activitats, és a dir, la llicència municipal d'obertura i funcionament facultat per l'exercici de l'ús (distint de l'habitatge).

2. NNS DEL PLANEJAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU: MEMÒRIA INFORMATIVA

D'acord amb l'apartat anterior, consideracions prèvies, entenem que s'hauria d'incloure un apartat anomenat:

12BIS. COMPLIMENT DE LA LLEI 16/2006, DE 17 D'OCTUBRE, DE

RÈGIM JURÍDIC DE LES LLICÈNCIES INTEGRADES D'ACTIVITAT DE LES ILLES BALEARS

12BIS.1 Definició d'activitat

12BIS.2 Condicions generals de funcionament de les activitats i instal·lacions i d'execució de projectes

12BIS.3 Condicions tècniques generals pels projectes tècnics

12BIS.4 Concordança del permís d'instal·lació i de la llicència d'edificació i ús del sol

12BIS.5 Modificació i transmissió d'activitats

12BIS.6 Procediment aplicable a les activitats permanents

12BIS.7 Procediment aplicable a les activitats no permanents

12BIS.8 Infraccions i sancions

També a l'apartat 02.- SOL URBÀ, PUNT 2.4 Condicions de les llicències en sòl urbà, afegiria:

'Així mateix per a usos determinats diferents del d'habitatge s'ha d'obtenir Permís municipal d'instal·lació d'acord amb el procediment que estableix la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat, prèviament a la concessió de la Llicència d'Edificació i ús del sol. No es podran ocupar dites edificacions fins que es disposi de la corresponent Llicència d'Obertura i Funcionament de l'activitat, d'acord amb el procediment que estableix la citada Llei, per usos diferents de l'habitatge'

I a l'apartat 05.- SÒL RÚSTIC, afegiria l'apartat:

5.10 Condicions establertes per la Llei d'activitats

Per a usos determinats diferents del d'habitatge s'ha d'obtenir Permís municipal d'instal·lació d'acord amb el procediment que estableix la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat, prèviament a la concessió de la Llicència d'Edificació i ús del sol, considerant les excepcions previstes per la normativa de desenvolupament en matèria d'explotacions agrícoles. No es podran ocupar dites edificacions fins que es disposi de la corresponent Llicència d'Obertura i Funcionament de l'activitat, d'acord amb el procediment que estableix la citada Llei, per usos diferents de l'habitatge'

2. NNS SANTA EULÀRIA DES RIU: NORMES URBANÍSTIQUES

2.1 TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

2.1.1 CAPÍTOL III RÈGIM DEL SOL URBÀ

Article 2.3.04 Condicions per poder edificar en sòl urbà, afegiria:

(...) 10. Per a usos determinats diferents del d'habitatge s'ha d'obtenir Permís municipal d'instal·lació d'acord amb el procediment que estableix la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat, prèviament a la concessió de la Llicència d'Edificació i ús del sol.

Article 2.4.03 Edificació a sòl urbanitzable, afegiria: Per a usos determinats diferents del d'habitatge s'ha d'obtenir Permís municipal d'instal·lació d'acord amb el procediment que estableix la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat, prèviament a la concessió de la Llicència d'Edificació i ús del sol.

2.2 TÍTOL IV INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

2.2.1 Capítol I: Competència i formes d'intervenció

Article 4.1.01 Objecte i formes d'intervenció, afegiria: 3. Per usos diferents de l'habitatge, en matèria d'activitats, la intervenció municipal en la edificació i ús del sòl s'exerceix a través de:

a) el Permís municipal d'instal·lació; b) la Llicència municipal d'obertura i funcionament; c) la vigilància, inspecció i règim sancionador, que estableix la Llei 16/2006, de 17 d'octubre.

Article 4.1.02 Actes subjectes a llicència urbanística, afegiria: Per a usos determinats diferents del d'habitatge s'ha d'obtenir Permís municipal d'instal·lació d'acord amb el procediment que estableix la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat, prèviament a la concessió de la Llicència d'Edificació i ús del sol.

Article 4.1.03 Procediment i competència per a l'atorgament de llicències, afegiria: (...)

4. Activitats Per a usos determinats diferents del d'habitatge el procediment per obtenir l'autorització d'execució i ocupació està regulat a la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat.

Article 4.1.05 Llicències de parcel·lació o segregació, afegiria: 'En cas de divisió o segregació de locals d'ús indeterminat no s'atorgarà llicència si no es mantenen les condicions que estableix l'article 23.2 de la llei 16/2006 en cadascun dels locals resultants'.

Article 4.1.07 Llicències per obres d'edificació, afegiria: Entre el segon i tercer paràgraf: Per a usos determinats diferents del d'habitatge s'ha d'obtenir Permís municipal d'instal·lació d'acord amb la documentació tècnica i el procediment que estableix la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat, prèviament a la concessió de la Llicència d'Edificació i ús del sol. En aquest cas, el projecte bàsic s'acompanyarà de Projecte tècnic redactat d'acord amb les prescripcions que estableix el Títol I de l'Annex II de la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat. Entre el tercer i quart paràgraf: En el cas d'edificacions i us del sol determinats i que no siguin habitatges l'article 23 de la Llei 16/2006



estableix el requisit de concordança del permís d'instal·lació i de la llicència d'edificació i ús del sol.

Article 4.1.08 Llicències per a obres menors, afegiria: Per a usos determinats distints del d'habitatge s'ha d'obtenir Permís municipal d'instal·lació d'acord amb la documentació tècnica i el procediment que estableix la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat, prèviament a la concessió de la Llicència d'Edificació i ús del sol. (...) a)(...) - Per a usos distints de l'habitatge, Projecte tècnic redactat d'acord amb les prescripcions que estableix el Títol I de l'Annex II de la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat. Excepcionalment es podrà atorgar llicència d'edificació i ús del sol sense el permís d'instal·lació previ quan es tracti d'un local existent on es pretenguin realitzar obres per adaptar-lo a una activitat permanent innòcua, sempre que s'adjuntin els plànols de l'activitat i l'acreditació firmada per tècnic competent, amb visat col·legial, que compleix totes les característiques i condicions per ser activitat innòcua i que dites obres són compatibles amb l'activitat que es pretén (article 23.3 llei 16/2006).

Article 4.1.10 Termini de resolució de llicències i silenci administratiu: S'hauria d'eliminar donat que condueix a confusió i no fa cap referència a la normativa vigent en matèria d'activitats a les Illes Balears: Obres i instal·lacions industrials menors Obertura d'activitats excloses del RAMINP, segons l'annex I del Decret 18/1996 de 8 de febrer. I afegiria:

(...) 3. Activitats Per usos distints de l'habitatge, en matèria d'activitats, el Títol IV de la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, regula el procediment aplicable a les activitats permanents per a l'obtenció del Permís municipal d'instal·lació.

Article 4.1.11 Iniciació, transmissió, pròrrogues i caducitat de les llicències d'obres, afegiria:

Per usos distints de l'habitatge, el Títol IV de la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, regula el procediment d'iniciació, transmissió, pròrrogues i caducitat del Permís municipal d'instal·lació de les activitats permanents, previ i concordant amb a la llicència d'obres (article 23). La transmissió del permís d'instal·lació està regulat a l'article 27 de la citada Llei 16/2006.

Article 4.1.12 Modificació de les llicències d'obres, afegiria: En el cas de llicències d'obres per un ús determinat que no sigui habitatge s'ha de verificar el compliment de l'article 23 de la llei 16/2006 concordança del permís d'instal·lació i la llicència d'edificació i ús del sol. La modificació i transmissió del permís d'instal·lació està regulat a l'article 27 de la citada llei.

Article 4.1.13 Cèdules d'habitabilitat i llicències de primera utilització, afegiria: (...)

En el cas d'edificacions destinades a un ús determinat que no sigui habitatge la llicència que faculta al titular pel seu ús és la llicència municipal d'obertura i funcionament tramitada d'acord amb el procediment que estableix la llei 16/2006 de 17 d'octubre; tal com estableix l'article 180.d) de la llei 20/2006 de 15 de desembre de règim local de les Illes Balears.

(...) d) Per a usos distints de l'habitatge: Certificació d'execució de les instal·lacions i mesures correctores de les activitats permanents, d'acord amb el Títol V de l'Annex II de la Llei 16/2006, de 17 d'octubre.

Article 4.1.14 Llicències d'activitats, afegiria: Observació prèvia: el terme llicència d'activitat condueix a confusió, s'hauria de parlar de Permís municipal d'instal·lació i de Llicència d'obertura i funcionament. (...) El projecte tècnic ha d'ajustar-se: a l'article 18 de la llei 16/2006 CAIB que remet a l'Annex II 'Documents tècnics d'activitats', Títol I 'Normes per a la redacció de projectes tècnics d'activitats permanents majors i menors'. Pel que fa a les activitats 'permanents innòcues', la llei 16/2006 CAIB no exigeix la presentació de projecte tècnic, si no la documentació tècnica indicada a l'article 63.1.c). Cal tenir en compte que l'article 64.2.b de la Llei 16/2006 exigeix adjuntar projecte tècnic a la sol·licitud de permís d'instal·lació només a les 'activitats permanents majors', mentre que per a les activitats 'permanents innòcues' s'exigeix la documentació establerta a l'article 63.c i per a les 'permanents menors' l'establert a l'article 76.2. (en aquest darrer cas es necessari projecte 'as built' previ a la llicència d'obertura i funcionament segons art. 85.3).

(...) 2. d) La documentació que estableix el Títol IV de la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, del règim jurídic de les llicències integrades d'activitat, en funció del tipus d'activitat permanent (innòcua, menor o major). 3. (...) haurà d'aportar la documentació que estableix el Títol IV de la Llei 16/2006, de 17 d'octubre (...)

Article 4.1.15 Ordres d'execució i suspensió d'obres En matèria d'activitats, usos distints de l'habitatge, el Títol VI Infraccions i sancions de la Llei 16/2006, de 17 d'octubre regula les condicions de vigilància, inspecció i règim sancionador.

#### 2.2.2 Capítol II La disciplina urbanística

Article 4.2.01 Protecció de la legalitat urbanística, infraccions i prescripció, afegiria: En matèria d'activitats, usos distints de l'habitatge, el Títol VI Infraccions i sancions de la Llei 16/2006, de 17 d'octubre regula les condicions de vigilància, inspecció i règim sancionador.

#### 2.3 TÍTOL V: NORMES D'EDIFICACIÓ A SOL URBÀ

##### 2.3.1 Capítol I Normes aplicables a tots els tipus d'edificació

Article 5.1.13 Condicions mediambientals de les edificacions, afegiria: c) Certificació energètica d'acord amb el REAL DECRET 47/2007, de 19 de gener, pel qual s'aprova el Procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis de nova construcció

##### 2.3.2 Capítol II: Normes reguladores dels usos

Article 5.2.01 Objecte, aplicació i estructura general dels usos, afegiria: (...) 2.- Aplicació (...)

En el cas d'usos distints al d'habitatge, el permís d'instal·lació i la posterior llicència municipal d'obertura i funcionament, tramitats d'acord amb la llei 16/2006, són requisits indispensables per a l'exercici de les activitats, és a dir, la llicència municipal d'obertura i funcionament faculta per l'exercici de l'ús determinat distint de l'habitatge.

2.3.3 Capítol VII Aparcaments Malgrat no ser obligatori, en edificis exclusivament d'habitatges amb aparcaments (article 23.2 llei 16/2006) i d'acord amb l'experiència acumulada al Departament d'Activitats del Consell d'Eivissa, es recomana adjuntar amb el projecte bàsic de l'edificació el projecte d'instal·lació de l'aparcament d'acord amb els requisits que estableix l'article 18 de la llei 16/2006, per tal d'evitar incoherències entre la llicència d'obres de l'edificació i el permís d'instal·lació de l'aparcament (tramitat a posteriori). Per tant, afegiria a l'article 5.8.05 Determinacions de disseny: (...) 16. Llicència municipal d'obertura i funcionament. La posta en servei dels aparcaments requereix de l'obtenció del Permís municipal d'instal·lació i posterior llicència municipal d'obertura i funcionament d'acord amb el procediment que estableix la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de Règim jurídic de les llicències integrades d'activitat. I a l'article 5.8.06 Aparcaments a l'aire lliure en solars no edificats, afegiria: (...) g) Obtenció del Permís municipal d'instal·lació i posterior llicència municipal d'obertura i funcionament d'acord amb el procediment que estableix la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de Règim jurídic de les llicències integrades d'activitat.

#### 2.4 TÍTOL VI NORMES DE ZONES HOMOGÈNIES

##### 2.4.1 Capítol III Règim del sòl urbà. Ordenances particulars

Article 6.3.07 Ordenances particulars de la zona industrial (ID), afegiria: (...) 6. D'acord amb l'article 23 de la Llei 16/1006, de 17 d'octubre, quan es tracti de promocions de naus i locals ubicats en polígons industrials o de serveis que siguin susceptibles d'usos indeterminats, sempre s'haurà d'atorgar, prèviament a la llicència d'edificació i ús del sol, el permís d'instal·lació per les zones, els equipaments i les mesures de seguretat o correctores comunes, sense perjudici dels futurs permisos de instal·lació individuals de cadascuna de les naus o de cadascun dels locals (article 23.1 llei 16/2006).

#### 2.5 TÍTOL VII NORMES DE PLANEJAMENT

En matèria de protecció contra incendis entenem que s'hauria d'establir un protocol de coordinació amb el Servei d'Extinció d'Incendis i Salvament del Consell d'Eivissa en relació al compliment del CTE DB SI 5 Intervenció dels bombers: condicions d'aproximació als edificis i entorn dels edificis (RD 314/2006, de 17 de març i modificacions posteriors), així com en relació a les condicions tècniques dels hidrants i vials d'accés.

##### 2.5.1 Capítol III Normes generals per als projectes d'urbanització

Article 7.2.01 Condicions dels projectes d'urbanització, afegiria: (...) 1. (...) Així mateix s'haurà de considerar en relació el compliment del CTE DB SI 5 Intervenció dels bombers: condicions d'aproximació als edificis i entorn dels edificis (RD 314/2006, de 17 de març i modificacions posteriors). 2 (...) 3 Abastiment d'aigua, reg i hidrants contra incendis: Dotacions mitjanes mínimes: Seran les establertes (...) i document bàsic SI. 5 Enllumenat públic a. (...) en concret, al Real Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior y les seves Instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

#### 2.6 NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL RÚSTIC

##### 2.6.1 Capítol I Disposicions de caràcter general

Article 8.1.01 Àmbit i disposicions generals, afegiria: (...) 8. En matèria d'edificació i ocupació d'edificacions vinculades a usos distints a l'habitatge serà també d'aplicació el procediment d'obtenció de Permís municipal d'instal·lació i posterior Llicència d'obertura i funcionament que estableix la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat i normativa de desenvolupament en matèria de activitats agrícoles.

##### 2.6.2 Capítol II Condicions generals

Article 8.2.03 Condicions de l'edificació, àmbit d'aplicació i disposicions generals, afegiria:

(...) 6 En general i per usos distints de l'habitatge, la llicència d'edificació i ús del sol haurà d'anar lligada al Permís municipal d'instal·lació d'acord amb el procediment que estableix la Llei 16/2006 de 17 d'octubre. Les activitats necessàries per una explotació agrària o vinculades directament a la explotació estan excloses de la obligació de sol·licitar i obtenir permís d'instal·lació i llicència d'obertura i funcionament, però no exemptes de la obligatorietat de inscripció en el Registre d'Explotacions Agràries; no aplicable a les indústries de transformació agroalimentària, que mantenen la obligació de sol·licitar i obtenir permís d'instal·lació i llicència d'obertura i funcionament (article 3.3 llei 16/2006).

Article 8.2.10 Pedreres, afegiria: (...) e) Les pedreres, la restauració de les mateixes o altres activitats permanents que es pretenguin realitzar al seu emplaçament són activitats permanents majors i han d'obtenir el preceptiu permís d'instal·lació i la posterior i preceptiva llicència municipal d'obertura i funcionament, d'acord amb el procediment que estableix la llei 16/2006, de 17 d'octubre.

#### 2.6.3 Capítol III Normes reguladores dels usos

Article 8.3.01 Classificació i definicions dels usos, afegiria: (...) 6. Per a usos distints de l'habitatge, el permís d'instal·lació i la posterior llicència municipal d'obertura i funcionament, tramitats d'acord amb la llei 16/2006, són requisits indispensables per a l'exercici de les activitats, és a dir, la llicència municipal d'obertura i funcionament faculta per l'exercici de l'ús (distint de l'habitatge).

#### 2.7 ALTRES CONSIDERACIONS A LES NNSS

S'hauria d'incloure la definició d'activitat d'acord amb la llei 16/2006 (conjunt d'operacions o treballs de caràcter industrial, comercial, professional o de serveis, que s'exerceix o explota en un centre, local, espai acotat o establiment).

S'hauria de preveure la instal·lació de recollida selectiva de RSU (tant contenidors en superfície com enterrats) d'acord amb les prescripcions que estableix la llei 6/1998 de residus i el PDS de RSU d'Eivissa i Formentera.

Les estacions radioelèctriques són activitat permanents menors d'acord amb la llei 16/2006 i, per tant, subjectes al procediment d'autorització que estableix el Títol IV.

La edificació de nova planta, reforma o la ampliació d'establiments d'allotjament turístic requereix el permís d'instal·lació amb caràcter previ a la concessió de la corresponent llicència municipal d'obres.

i. En relación con lo señalado en el informe transcrito deben incorporarse a las NNUU la totalidad de prescripciones señaladas.

16.2.6 Informe de la DG de Desarrollo Turístico de fecha 03.06.2011, en el siguiente sentido:

1 El ámbito de las zonas turísticas se reduce en todos los casos excepto en la zona 10. Santa Eulària, en que se incrementa en 107,62. Al respecto se señala que:

a. En el año 1997 el Ayuntamiento de Santa Eulària se dirigió a la Conselleria de Turismo solicitando modificación del POOT al detectarse que existían en tal zona 10 suelos clasificados por el planeamiento que la documentación gráfica del POOT no recogía.

b. En relación con tal solicitud se consideró innecesaria la modificación pretendida en cuanto que se entendió que la documentación gráfica tenía mero valor indicativo debiéndose estar a lo que señalaban como ámbito las normas particulares de la zona, que establecían estaba constituido por la totalidad de terrenos clasificados como urvabos y urbanizables por el planeamiento.

En todo caso, el ámbito global de las zonas turística se reduce de 788,04 has a 667,57 has.

2 En todos los casos se reduce la densidad de las zonas, que es inferior a los 60 hb/ha en todas ellas con la excepción del núcleo de Santa Eulària, en que es de 101,99 hb/ha

3 Existe error en el artículo 5.2.02, en cuanto que el DRIAT debe presentarse ante la administración turística una vez obtenidos los permisos y licencias necesarias.

4 No se justifica convenientemente el nivel de infraestructuras de cada zona turística. Solamente se indica no existen déficits de abastecimiento y saneamiento excepto en la zona 8 en que sólo se indica no existe déficit de saneamiento. No se incorporan los planos de las dotaciones de servicios urbanísticos.

5 Los ratios de ocupación de playas se mejoran pero sólo la zona 8 supera la proporción de 7.5 m2/usuario

6 No se graffian claramente las zonas limítrofes de protección costera ni las áreas de protección posterior, si bien se regulan sus condiciones en las NNUU

7 Existe error en la regulación de los establecimientos en suelo rústico ya que se hace referencia al Decreto 60/2009 y éste se encuentra derogado por el Decreto 13/2011. No existe referencia alguna en normativa a los establecimientos de 5 estrellas en suelo rústico contemplados en la DA 12 del PTI.

i. En relación con lo señalado en el informe:

a. Existe efectivamente error en la regulación del DRIAT, tal y como también se señala en el informe del correspondiente Departamento del Consell, que debe corregirse.

b. En lo que respecta al grado de dotación de infraestructuras de las zonas turísticas, todas ellas deben ser objeto de ordenación pormenorizada mediante Plan especial encaminado, entre otras cuestiones, a ajustar su ordenación a lo señalado en el POOT, siendo por tanto dicho Plan el que deberá analizar las necesidades de infraestructura de cada zona.

c. La acumulación en la documentación gráfica de las delimitaciones de

ámbitos de protección definidos por las distintas normativas aplicables, algunos de ellos con criterios de definición coincidentes, hace que tal documentación resulte en éste aspecto efectivamente confusa, por lo que se remite a criterio de la CIOTUPHA el prescribir la elaboración de serie de planos independiente en que se graffien las zonas de protección definidas por el POOT.

d. Deben efectivamente sustituirse las referencias al Decreto 60/2009 por las del Decreto 13/2011. En cuanto a la necesidad de incluir en normativa la DA 12 del PTI, estos ST se remiten al criterio de la CIOTUPHA.

16.2.7 Informe del Departamento de Política de Movilidad y Actividades (Biodiversidad) de fecha 08.07.2011, en que se señala:

MEMÒRIA: L'apartat de fauna a més de no estar suficientment estructurat i concret, presenta una gran quantitat d'incorreccions. En l'apartat de vegetació és molt poc descriptiu i falta molta informació de base important. Es considera important modificar, corregir i ampliar ambdós apartats de la memòria.

Article 1.3.02 Protecció de les masses forestals: Es creu convenient afegir el dispostat al Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal.

En concret el que es fa referència a l'article 11: Codi Tècnic d'Edificació Els ajuntaments i les altres administracions públiques competents en la matèria, de conformitat amb el que estableix el Codi Tècnic d'Edificació (Reial decret 314/2006, Document Bàsic SI, Seguretat en cas d'incendi), requeriran que en zones edificades limítrofes o interiors a terreny forestal, es compleixin les condicions següents:

a) Hi ha d'haver una franja de 25 metres d'amplada que separi la zona edificada de la forestal, lliure de matollar o vegetació que pugui propagar un incendi de la zona forestal, com també un camí perimetral de 5 metres, que podrà estar inclòs en la franja esmentada.

b) La zona edificada o urbanitzada ha de disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives. Quan no es pugui disposar de les dues vies alternatives, l'accés únic ha de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50m de radi.

c) En zones d'alt risc d'incendi forestal, les mencionades zones edificades han de comptar amb almenys un hidrant exterior degudament normalitzat per a la seva eficaç utilització pels serveis d'extinció d'incendis.

Article 4.1.06 Llicència per moviment de terres i en posteriors articles que se mencionen la gestió de runes o material d'excavació. Les runes i resta de material inert d'excavació seran traslladats a pedreres inactives amb projecte de restauració aprovat per l'òrgan competent.

Article 5.11.05 Faroles Es considera important afegir el dispostat a la Llei 3/2005, de protecció del medi nocturn a les Illes Balears, en tot el que fa referència a l'enllumenat públic. En concret l'article 11 de l'esmentada llei: 'Artículo 7. Características de las instalaciones y los aparatos de iluminación. 1. Las instalaciones y los aparatos de iluminación se diseñarán y se instalarán de manera que se prevenga la contaminación lumínica y se favorezca el ahorro, el uso adecuado y el aprovechamiento de la energía, y se contarán con los componentes necesarios para esta finalidad. 2. Se establecerán por vía reglamentaria las prescripciones aplicables a los aparatos de iluminación, en función, en su caso, de las zonas establecidas de acuerdo con el artículo 5 y de los niveles máximos fijados de acuerdo con el artículo 6, especialmente por lo que se refiere a: a. La inclinación y la dirección de las luces, las características del cierre y la necesidad de apantallarlos para evitar valores excesivos de flujo de hemisferio superior instalado, de iluminación o de intrusión lumínica. b. Los tipos de lámparas que deben utilizarse o de uso preferente. c. Los sistemas de regulación del flujo luminoso en horarios de alumbrado restringido, en su caso. 3. Los aparatos de alumbrado exterior que, de conformidad con lo que disponen los apartados 1 y 2, cumplen los requisitos exigidos en lo que se refiere a los componentes, el diseño, la instalación, el ángulo de implantación respecto de la horizontal y la eficiencia energética, pueden acreditar mediante un distintivo homologado su calidad para evitar la contaminación lumínica y ahorrar energía. 4. Se adoptarán los programas de mantenimiento necesarios para la conservación permanente de las características de las instalaciones y los aparatos de iluminación. 5. De acuerdo con criterios de ahorro energético, se priorizará en los alumbrados exteriores la utilización preferente de lámparas de vapor de sodio de alta presión (VSAP) y de baja presión (VSBP). Estas lámparas sustituirán las lámparas de vapor de mercurio en los procesos de renovación del alumbrado público que tenderán a la reducción de la potencia instalada.'

Article 8.1.02 Qualificació. Sòl rústic protegit. Es menciona com sol rústic protegit els declarats d'acord amb la Llei 4/1989 de Conservación de los Espacios Naturales y de la flora y fauna silvestres. Aquesta Llei es troba derogada i substituïda en l'àmbit de les Illes balears, per la Llei 5/2005 per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO). Així es deuria corregir especificant que els espais naturals protegits a més dels definits per la Llei 1/1991 LEN, són els declarats per la Llei 5/2005 LECO.

CAPÍTOL V: NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC PROTEGIT

A tots els articles i apartats del capítol: On posa els diferents usos subjectes a autoritzacions del Departament o Conselleria de Medi Ambient, s'hauria d'especificar que es tracta de l'esmentada conselleria del Govern de les Illes Balears, per raons de competència. On posa usos subjectes al 'control de la Conselleria de Medi Ambient', es considera una inconcreció i es deuria concretar si és necessària o no autorització per part de l'administració competent.

- i. En relación con lo señalado en el informe:
  - a. Deben incorporarse las prescripciones señaladas respecto de los artículos 1.3.02, 4.1.06, 5.1.11 y 8.1.02
  - b. En lo que respecta a lo expresado respecto del contenido del Capítulo V, se ajusta literalmente a lo dispuesto por el PTI

16.2.8 Informe del Servicio de Ordenación Turística de fecha 15.06.2011, en el siguiente sentido:

1. Objeto. L'objecte d'aquest informe versa exclusivament en comprovar l'observància de la normativa d'índole turística en els següents documents inclosos en les Normes Subsidiàries de Planejament del Municipi de Santa Eulària des Riu (Documento de aprobació provisional –febrer de 2011-): - Normes urbanístiques - Memòria informativa i justificativa

1.1. Consideració prèvia. Tota referència al Decret 60/2009, de 25 de setembre, pel qual s'estableixen la unificació dels procediments i la simplificació dels tràmits en matèria turística, com també la declaració responsable d'inici de les activitats (BOIB núm. 143 de 1-10-2009), continguda tant a les Normes urbanístiques, com a la Memòria informativa i justificativa, ha de ser substituïda, si n'és el cas, pel Decret 13/2011, de 25 de febrer, pel qual s'estableixen les disposicions generals necessàries per facilitar la llibertat d'establiment i de prestació de serveis turístics, la regulació de la declaració responsable i la simplificació dels procediments administratius en matèria turística (BOIB núm. 32 d'3-03-2011).

2. Prescripcions. 2.1. Observacions al contingut de les normes urbanístiques.

2.1.1. La presentació de la declaració responsable d'inici de l'activitat turística davant el servei d'ordenació turística del Consell Insular d'Eivissa és posterior a l'obtenció de la llicència urbanística. A l'apartat 3.c) Turístic de l'article 5.2.02 Classificació i definició dels usos globals i detallats s'exigeix prèviament a l'obtenció de la llicència urbanística, la declaració responsable d'inici d'activitat turística. Doncs bé, amb l'entrada en vigor del Decret 60/2009, de 25 de setembre, pel qual s'estableixen la unificació dels procediments i la simplificació dels tràmits en matèria turística, com també la declaració responsable d'inici de les activitats (BOIB núm. 143 de 1-10-2009) i posteriorment modificat pel Decret 13/2011, de 25 de febrer, pel qual s'estableixen les disposicions generals necessàries per facilitar la llibertat d'establiment i de prestació de serveis turístics, la regulació de la declaració responsable i la simplificació dels procediments administratius en matèria turística (BOIB núm. 32 d'3-03-2011), es suprimeix aquesta exigència, és a dir, l'obtenció de la inscripció en el Registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics d'Eivissa passa a ser un tràmit posterior a l'obtenció de la llicència urbanística. Per tant, seria més correcta emprar l'expressió 'la inscripció en el Registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics d'Eivissa'.

Aquesta menció també haurà de substituir-se al punt 1.d) de l'apartat 3.- Edificis d'allotjament turístic en zona POOT de l'article 5.12.02 Edificis construïts a l'empara de la normativa anterior i al punt 5.c) de l'article 6.3.01.

2.1.2. Incloure les prescripcions que estableix l'article 18.5 del POOT d'Eivissa i Formentera al punt 6.- Determinaciones específicas de las piscinas de uso público colectivo de l'article 5.2.03 RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN SUELO URBANO.

La norma oblida la preceptiva observança del que disposa l'article 18.5 del POOT d'Eivissa i Formentera sobre les característiques a tenir en compte a les piscines dels establiments d'allotjament turístic –a pesar de què sí l'esmenta a la Memòria-.

2.1.3. Concretar la referència a establiments turístics inscrits en el Registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics d'Eivissa de l'apartat 5 de l'article 5.12.01 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Substituir la menció 'establecimientos turísticos existentes' per la expressió 'establiments turístics inscrits en el Registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics d'Eivissa', ja que l'informe previst en l'article 17 de la Llei 4/2010, de 16 de juny, només s'emet en el supòsit d'establiments inscrits en l'esmentat registre.1

2.1.4. A l'apartat 3.2 de l'article 5.12.02 es contenen aparents contradiccions: El POOT no permet compatibilitzar l'ús turístic amb el residencial; es parla indistintament de superfície construïda i superfície útil i no es concreten quin són els efectes que es produeixen quan s'esgota el termini per a la reconversió de l'edificació a ús residencial. Cal tenir en compte el que preveu l'article 8 del Decret 42/1997, de 14 de març, pel qual s'aprova definitivament el Pla d'ordenació de l'oferta turística de les illes d'Eivissa i Formentera (POOT) sobre els usos pomenoritzats d'una parcel·la:

## ARTICULO 8 REGULACIÓN DE LOS USOS

1 Salvo para las áreas en las que el planeamiento justifique la existencia de un modelo interrelacionado de usos cuyas características se quiera mantener, los instrumentos de planeamiento general, al asignar los usos globales, delimitarán, en la medida de lo posible, las zonas aptas para los usos turísticos o los residenciales.

La normativa reguladora de los usos determinará los que se considerarán incompatibles, por su carácter molesto y perturbador, con el global de las zonas turísticas y residenciales, otorgando a los mismos una calificación específica y prohibiendo su implantación en dichas zonas.

2 Los instrumentos de planeamiento, al asignar usos pomenorizados, deberán aclarar taxativamente si en una parcela es posible la implantación de un uso de alojamiento turístico o de un uso residencial no destinado a explotación turística, no admitiéndose la posibilidad de que se puedan implantar indistintamente uno u otro. A tal fin no podrán definirse calificaciones que determinen como admisibles ambos usos, debiendo las mismas determinar como admisible uno de ellos y declarar prohibido el otro.

A més, pel cas específic de l'immoble que es volgui destinar a un ús no turístic, haurà que observar les prescripcions assenyalades a l'article 21.4 del POOT:

## ARTÍCULO 21 REGULACIÓN Y FOMENTO DE LA RECONVERSIÓN...

4 Para que el planeamiento urbanístico autorice el cambio de usos en los casos de renovación o remodelación del edificio contemplado en el apartado 1c) deberá justificarse el cumplimiento simultáneo de los siguientes requisitos:

- a) Se permitirá sólo en aquellas zonas en las que no predominen las construcciones de alojamientos turísticos.
- b) Se contemplará la mayor o menor inadecuación del edificio a reconvertir a la normativa urbanística municipal hasta entonces existente y las consecuencias de la misma según el régimen de los edificios existentes.
- c) Que el edificio no esté fuera de ordenación, ni afectado por limitación alguna que legalmente impida el cambio de uso.
- d) Se contemplará necesariamente la previsión de aparcamientos.
- e) La superficie mínima de las viviendas resultantes, en su caso, del cambio de uso no podrá ser inferior de 90 m2. de superficie útil.
- f) El planeamiento deberá resolver adecuadamente la inserción del edificio renovado, en el tejido urbano en que se ubica.

Atès l'anterior, les consideracions a efectuar sobre el precepte que s'analitza són les següents:

- No concreta a quins casos el canvi d'ús a residencial es troba permès.  
- Resulta incompatible establir una superfície mínima construïda de 90 m2 amb una superfície útil mínima de 47 m2 (que estableix l'article 5.3.01 de les NN.SS).

- Si bé s'exposa al precepte, no s'expliciten quins són els efectes que es produeixen quan s'esgota el termini per a la reconversió de l'edificació a ús residencial. És a dir, quina serà la superfície mínima exigida quan hagi transcorregut el termini per a la reconversió a un ús residencial?

2.1.5. ARTÍCULO 6.3.01 ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO (CA): Inobservància de l'article 26 de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears. Incorrecta referència a 'hotel de interior', quan ha de dir 'establecimiento de turismo de interior'.

En primer lloc, una qüestió d'ordre terminològic: Al punt 5.c) de l'article 6.3.01 ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO (CA) s'ha de substituir la referència 'hotel de interior' per la de 'establecimiento de turismo de interior', de conformitat amb el que estableix l'article 26 de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears.

Article 26. Turismo d'interior S'entén per establiment de turisme d'interior l'habitatge en què es presti servei d'allotjament, construït amb anterioritat a una data determinada, situat en el casc antic dels nuclis urbans a una distància mínima de cinc-cents metres de la zona turística més pròxima. Aquest edifici ha de tenir la tipologia tradicional de l'entorn urbà en què s'ubiqui, i constituir un sol habitatge, amb un nombre de places limitat.

D'altra banda, cal recordar que la implantació del turisme d'interior es troba limitada –entre d'altres– per la seua ubicació a una distància no inferior a 500 metres de la zona turística descrita al POOT. Pel cas del terme municipal de Santa Eulària des Riu, aquestes són les zones:

- 8 ES FIGUERAL Es Figueral
- 9 CALA LLENYA Cala Mastella y Cala Llenya
- 10 SANTA EULÀRIA Es Canar, S'Argamassa, Punta Blanca, Santa Eulària, La Siesta
- 11 CALA LLONGA Cala Llonga, Roca Llisa

En conseqüència, no pot contemplar-se la ubicació d'un establiment que presti serveis de turisme d'interior al casc antic de Santa Eulària des Riu, ja que aquest indret es trobi dins de la zona turística núm. 10 del POOT.

2.1.6. S'inclou com a grup diferenciat 'café', el qual no es troba recollit a la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears.

Al punt d.2) de l'article 6.3.01 es fa referència a 'cafés', a més dels tres



previstos a la normativa turística. Seria aconsellable bé limitar-se als grups ja contemplats a la Llei general turística –restaurant, cafeteria i bar-, bé descriure pormenoritzadament quines són les característiques d'un cafè.

#### Artículo 34. Clasificación de la oferta de restauración.

Los establecimientos de oferta de restauración, de acuerdo con sus características, se ordenan en cuatro grupos:

1. Restaurant: es el establecimiento que dispone de cocina y servicio de comedor, con la finalidad de ofrecer al público, mediante precio, comidas y bebidas para consumir en el mismo local.

2. Cafetería: es el establecimiento que, pudiendo ofrecer todos los servicios de bar, ofrece al público, mediante precio, a cualquier hora durante todo el tiempo que permanezca abierto al público y para consumir en el mismo local, platos simples o combinados elaborados directamente a la plancha o freidora.

3. Bar: es el establecimiento que dispone de barra o servicio de mesas para proporcionar al público, mediante precio, bebidas, que pueden acompañarse o no de tapas y bocadillos, fríos o calientes, para consumirlos en el mismo local.

4. Empresas no incluidas en los puntos anteriores y de servicio directo al usuario de servicios turísticos.

2.1.7. La previsió que fa l'article 6.3.04 ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA (T) suposa una renúncia a les pròpies competències municipals i entra en contradicció amb la Directiva 2006/123/CE.

L'article 6.3.04 Ordenances particulars de la zona extensiva turística (T) diu literalment:

.../...

#### 5.- Régimen de usos permitidos

a).- Los usos admitidos distintos al turístico deberán estar previamente autorizados por la Administración turística competente.

Aquest apartat resulta mereixedor, entre d'altres, de les següents consideracions:

- Sembla ser que l'Ajuntament renúncia a l'exercici de les seues pròpies competències, en traslladar al Consell Insular d'Eivissa la potestat d'autoritzar o prohibir usos distints al turístic.

- Es desconeix en quin precepte legal s'empara l'Ajuntament per conferir aquesta potestat al Consell Insular d'Eivissa.

- L'Ajuntament obvia els postulats de la Directiva 2006/123/CE de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior, i no té en compte que ja no resulta justificat el manteniment de l'autorització turística i, per tant, el control de la qualitat i de l'excel·lència turístiques troba acomodatament en el procediment de declaració responsable d'inici de l'activitat. Així mateix, tampoc resulta justificable una duplicitat en els tràmits administratius.

- A resultes de l'entrada en vigor del Decret 60/2009, de 25 de setembre, la inscripció en el Registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics d'Eivissa passa a ser un tràmit posterior a l'obtenció de la llicència urbanística.

- I ara una qüestió d'ordre pràctic: Com pot el servei d'ordenació turística autoritzar una activitat aliena al seu àmbit d'actuació? O més en detall, qué resulta necessari per poder autoritzar, per exemple, una perruqueria o una botiga de roba, si la normativa turística i, més concretament, el Decret 13/2011, de 25 de febrer, pel qual s'estableixen les disposicions generals necessàries per facilitar la llibertat d'establiment i de prestació de serveis turístics, la regulació de la declaració responsable i la simplificació dels procediments administratius en matèria turística (BOIB núm. 32 d'3-03-2011), no les inclou dins el seu àmbit objectiu d'aplicació?

En qualsevol cas, es recorda que la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears, prescriu l'observància del principi d'ús exclusiu2 al seu article 16, que diu textualment:

#### Artículo 16. Principio de uso exclusivo.

Los establecimientos indicados en el artículo anterior quedan sujetos al principio de uso exclusivo. Se entiende como principio de uso exclusivo la sumisión del proyecto autorizado por la administración al uso turístico solicitado.

A tal efecto, no se autorizarán proyectos en los que se soliciten dos o más usos turísticos de alojamientos diferentes. No puede compatibilizarse el uso de alojamiento turístico con el residencial, industrial, administrativo o comercial independiente. No supondrá infracción de este principio la comercialización del establecimiento a través del aprovechamiento por turnos.

La vigència d'aquest principi comporta la incompatibilitat de l'ús d'allotjament turístic amb qualsevol altres usos. A més, aquest principi també és acollit en el Decret 42/1997, de 14 de març, pel qual s'aprova el Pla d'ordenació de l'oferta turística de les illes d'Eivissa i Formentera (POOT) i resulta obligada la seua trasllació als planejaments municipals. En aquest sentit, es torna a invocar l'article 8 –referit a la regulació dels usos-. el qual estableix estableix:

#### Article 8 Regulació dels usos.../...

2. Els instruments de planejament, ja que assignen uns usos detallats, hauran d'aclarir taxativament si en una parcel·la és possible la implantació d'un ús d'allotjament turístic o d'un ús residencial no destinat a explotació turística i no s'admet la possibilitat que es puguin implantar indistintament un o l'altre. Amb

aquesta finalitat, no podran definir-se qualificacions que determinin com a admissibles ambdós usos: hauran de determinar admissible un ús i declarar prohibit l'altre.

2.1.7.1 L'apartat 5.d) de l'article 6.3.04 ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA (T) no té en compte els canvis normatius que s'han tengut lloc amb ocasió de la transposició a la normativa turística de la Directiva de serveis.

Encara que la norma es limita a reproduir el que estableix la Disposició transitòria tercera de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears, cal efectuar les següents precisions:

1. La manca de promulgació d'una normativa específica impedí que els establiments d'allotjament turístic afectats poguessin adaptar-se en el termini assenyalat. Sense perjudici de l'anterior, potser que la recent entrada en vigor del Decret 20/20011, de 18 de març, pel qual s'estableixen les disposicions generals de classificació de la categoria dels establiments d'allotjament turístic en hotel, hotel apartament i apartament turístic de les Illes Balears, sigui aprofitat per alguns d'aquests establiments per adaptar-s'hi.

2. Tampoc s'aprovà cap norma que establís a quins plans de modernització havien de sotmetre's els establiments afectats per la Disposició transitòria tercera de la Llei general turística. A més, La Llei 12/2010, de 12 de novembre, de modificació de diverses lleis per al transposició a les Illes Balears de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de desembre, del Parlament Europeu i del Consell, relativa als serveis en el mercat interior, derogà la Llei 3/1990, de 30 de maig, pel qual es crea i regula el Pla de modernització d'allotjaments turístics existents a Balears, única norma en vigor relativa a plans de modernització.

2.1.8. Eliminar la referència a l'autorització sectorial turística única al punt 1.1. de l'ARTÍCULO 6.3.05 ORDENACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO.

Encara que a la Llei 4/2010 es faci referència a l'autorització sectorial turística única, i així es reflecteixi al punt 1.1., el Decret 60/2009 i ara el Decret 13/2011 deixen palès que no té raó de ser mantenir el règim d'autoritzacions administratives, per la qual cosa s'ha substituït pel sistema de declaració responsable. En aquest sentit, entenc que mantenir la referència a l'autorització sectorial turística única donarà lloc a equívocs.

2.1.9. Recordar que l'operador municipal també haurà de computar les places turístiques.

Al punt 1.2.- es diu:

'El cómputo del número de plazas para las cuales se soliciten autorización se efectuará, de acuerdo con la legislación turística vigente.'

Al marge del ja expressat sobre el terme 'autorització', potser convendria recordar que l'operador municipal necessàriament haurà de tenir en compte aquesta dada a l'hora d'emetre el seu informe.

A aquest efecte, les places turístiques es computen de la següent forma:

Establiments hotelers i apartaments: D'acord amb el que disposa l'article 17.2 del POOT.

Hotel rural, agroturisme, turisme d'interior i habitatge turístic de vacances: D'acord amb el que preveu la normativa sobre habitabilitat.

2.1.10. Observació sobre el punt 2.4. de l'article 6.3.05 en relació amb l'article 2.3 del POOT.

El punt 2.4. de les NNSS estableixen:

'2.4.- Superficie mínima de parcela (m<sup>2</sup>): 12.000'

Com sigui que l'apartat 3 de l'article 2 del POOT preveu que el planejament general estableixi altres característiques diferents de l'edificació, el paràmetre fixat és correcte.

No obstant això, es vol deixar palès que no s'ha justificat la causa d'aquesta modificació, atès que fins ara, pels casos de terrenys classificats com a urbans en la data d'aprovació definitiva del POOT, no se'ls exigia una superfície mínima de parcel·la, sinó que aquesta es concretava en funció de la ratio turística exigida: 60 m<sup>2</sup>/plaça turística.

2.1.11. A l'apartat 4.c) de l'article 6.3.05 ORDENACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Es fa referència exclusivament a la normativa autonòmica quan, contràriament, el Consell Insular d'Eivissa pot portar a terme el desenvolupament reglamentari en aquesta matèria: Així, l'article 70 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, estableix com a competències pròpies dels consells insulars –a més de la informació i la promoció turística- la ordenació turística A més, el PTI de l'any 2005 també establí prescripcions per a la instal·lació d'establiments que vulguin prestar serveis turístics en el medi rural de l'illa.

2.1.12. Al punt 5 de l'article 6.3.05 ORDENACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO s'obvien les prescripcions que fa al POOT i que són d'obligada observància al planejament municipal.

No es contemplen les prescripcions que fa l'article 21 del POOT, sinó que incorrectament es limita a assenyalar la normativa fins ara aplicable:

#### ARTÍCULO 21 REGULACIÓN Y FOMENTO DE LA RECONVERSIÓN...

4 Para que el planeamiento urbanístico autorice el cambio de usos en los casos de renovación o remodelación del edificio contemplado en el apartado 1c)



deberá justificarse el cumplimiento simultáneo de los siguientes requisitos:

- a) Se permitirá sólo en aquellas zonas en las que no predominen las construcciones de alojamientos turísticos.
- b) Se contemplará la mayor o menor inadecuación del edificio a reconvertir a la normativa urbanística municipal hasta entonces existente y las consecuencias de la misma según el régimen de los edificios existentes.
- c) Que el edificio no esté fuera de ordenación, ni afectado por limitación alguna que legalmente impida el cambio de uso.
- d) Se contemplará necesariamente la previsión de aparcamientos.
- e) La superficie mínima de las viviendas resultantes, en su caso, del cambio de uso no podrá ser inferior de 90 m<sup>2</sup>. de superficie útil.
- f) El planeamiento deberá resolver adecuadamente la inserción del edificio renovado, en el tejido urbano en que se ubica.

El punt 3.6 de la Norma 18 del PTI també recorda l'obligatòria previsió en el planejament general –que no es fa en aquestes NN.SS.- de les zones que es destinin a operacions de reconversió, així com les seues condicions. En aquest sentit:

3.6 Será factible la reconversión a usos residenciales de los establecimientos de alojamiento turístico obsoletos ubicados en las zonas que el planeamiento

general defina y con arreglo a las condiciones que al efecto establezca.

També, ens remetem a l'apartat 2.1.4. d'aquest informe, on es conté el comentari a l'apartat 3.2 de l'article 5.12.02 de les NNSS.

2.1.13. Sobre l'apartat 6.- Medidas para la mejora de las condiciones de los establecimientos turísticos existentes con anterioridad a las NN.SS de l'article 6.3.05 ORDENACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO:

2.1.13.1. Què té condició d'establiment turístic?

En el propi títol de l'apartat 6 es fa referència a 'establecimientos turísticos existentes', sense aclarir si són aquells que disposen de llicència municipal d'obertura o aquells que també es troben inscrits en el Registre d'empreses, activitats i establiments turístics d'Eivissa.

Forçosament aquesta darrera opció ha de ser la correcta: D'aquesta manera, atesa la normativa turística aplicable, té la consideració d'establiment turístic aquell que es troba inscrit en el Registre d'empreses, activitats i establiments turístics d'Eivissa. Això es dedueix del que es preveu a la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears –entre d'altres, als articles 2, relatiu a l'àmbit d'aplicació d'aquesta Llei, i a l'article 11 referit als Registres insulars i generals d'empreses, activitats i establiments turístics-.

Així mateix, el Decret 13/2011, de 25 de febrer, pel qual s'estableixen les disposicions generals necessàries per facilitar la llibertat d'establiment i de prestació de serveis turístics, la regulació de la declaració responsable i la simplificació dels procediments administratius en matèria turística, estableix que el procediment d'inscripció en els registres turístics s'inicia amb la declaració responsable d'inici de l'activitat turística (DRIAT).

2.1.13.2. L'apartat 6.1.- Condiciones para la agrupación de varias parcelas incompleix amb el principi d'ús exclusiu.

Cal recordar que la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears, prescriu l'observància del principi d'ús exclusiu al seu article 16, que diu textualment:

Artículo 16. Principio de uso exclusivo.

Los establecimientos indicados en el artículo anterior quedan sujetos al principio de uso exclusivo. Se entiende como principio de uso exclusivo la sumisión del proyecto autorizado por la administración al uso turístico solicitado.

A tal efecto, no se autorizarán proyectos en los que se soliciten dos o más usos turísticos de alojamientos diferentes. No puede compatibilizarse el uso de alojamiento turístico con el residencial, industrial, administrativo o comercial independiente. No supondrá infracción de este principio la comercialización del establecimiento a través del aprovechamiento por turnos.

Per tant, la existència d'un vial o espai lliure públics i els usos obligatoris que comporta la seua condició de públics són del tot incompatibles amb l'ús exclusiu de l'establiment i les seues instal·lacions per als seus clients.

Com a corolari d'aquest principi d'ús exclusiu, també es porta a col·locació el que preveu l'article 8 –referit a la regulació dels usos-. el qual estableix esta-

Article 8 Regulació dels usos.../...

2. Els instruments de planejament, ja que assignen uns usos detallats, hauran d'aclarir taxativament si en una parcel·la és possible la implantació d'un ús d'allotjament turístic o d'un ús residencial no destinat a explotació turística i no s'admet la possibilitat que es puguin implantar indistintament un o l'altre. Amb aquesta finalitat, no podran definir-se qualificacions que determinin com a admissibles ambdós usos: hauran de determinar admissible un ús i declarar prohibit l'altre.

2.1.13.3 Al punt a) de l'apartat 6.3. de l'article 6.3.05 ORDENACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Resulta incongrüent admetre com a ús admès 'edificios de alojamiento' i a continuació excloure dels usos admesos 'cualquier otra actividad propia de los establecimientos turísticos' –i precisament l'activitat principal d'un establiment turístic és l'allotjament turístic-. En aquest sentit, resultaria desitjable que s'esmenàs aquesta errada.

2.1.13.4 Al punt c) de l'apartat 6.3. de l'article 6.3.05 ORDENACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

La redacció del precepte resulta com a mínim desconcertant: Primer, es pormenoritzen els usos permesos, però resulta que després i, en qualsevol cas, resulta preceptiva l'autorització de l'administració turística.

Davant això, es poden formular les següents qüestions:

- Si es tenen clars els usos permesos, ¿no resulta del tot innecessària l'autorització turística –la qual, per cert, ja ha desaparegut?–

- I si eventualment fos necessària l'autorització turística, quina raó de ser té regular sobre qüestions pròpies i exclusives de l'ordenació turística i, per tant, alienes a les competències d'àmbit municipal?

2.1.13.5 Omissió o no previsió de la possibilitat d'habitatges turístics de vacances a sòl urbà.

Simplement s'apunta si el legislador ha previst o no la possibilitat d'habitatges turístics de vacances –regulats a l'article 23 de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears, i a l'article 5 del Decret 13/2011 de 25 de febrer- a sòl urbà.

2.1.14 Al punt b.4) de l'apartat 2 de l'article ARTÍCULO 6.3.10 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES (EL)

Quant als usos en els espais annexs i vinculats a parcel·les amb ús turístic, simplement es posa de manifest al comentari de l'apartat 2.1.13.2. sobre el principi d'ús exclusiu que preveu la normativa turística.

2.1.15 Sobre l'ARTÍCULO 7.1.03 PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN DE LAS ZONAS TURÍSTICAS.

Com que no consta a aquestes NN.SS. la previsió de les zones que es poden destinar a operacions de reconversió, així com les seues condicions, es planteja si l'objecte dels plans especials que contempla aquest article no pot ser ampliat en aquest sentit.

Així, ens remetem al comentari de l'apartat 2.1.12. sobre els articles 18 i 21 POOT.

2.1.16 Sobre l'apartat 5 de l'ARTÍCULO 8.2.03 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES

- Quant al punt a) d'aquest apartat, es recorda que, amb ocasió de l'entrada en vigor del Decret 60/2009 –posteriorment derogat pel Decret 13/2011- la presentació de la declaració responsable d'inici de l'activitat turística davant el servei d'ordenació turística del Consell Insular d'Eivissa és posterior a l'obtenció de la llicència urbanística (veure el comentari de l'apartat 2.1.1). Així mateix, recordi's que els consells insulars també tenen competències en aquesta matèria (comentari de l'apartat 2.1.11).

- L'ampliació del 20% de la superfície construïda de l'edificació que contempla l'apartat b) contradiu l'article 15 de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de ordenación territorial, urbanismo y de impulso a la inversión:

Artículo 15

Regulación de los establecimientos turísticos en suelo rústico

La autorización de nuevos usos de alojamiento en suelo rústico se regirá por lo dispuesto en el Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, por el que se establecen la unificación de los procedimientos y la simplificación de los trámites en materia turística, y también la declaración responsable de inicio de las actividades turísticas, exceptuando, en lo relativo a las características y posibilidades de ampliación de las edificaciones que resultasen de aplicación, las siguientes determinaciones:

a) Las actuaciones deberían proyectarse en edificaciones y anexos existentes y construidos antes de 01.01.1940 para hotel rural y antes de 01.01.1960 para agroturismo.

b) La superficie mínima de parcela exigible será de 50.000 m<sup>2</sup> para hotel rural y de 25.000 m<sup>2</sup> para agroturismo.

c) Las ampliaciones de las edificaciones y/o anexos existentes se efectuarán:

1. Formando parte del volumen preexistente y efectuándose preferentemente de forma integrada, excepto cuando la integración de la ampliación proyectada desvirtúe la tipología tradicional y original.

2. De manera que la superficie construida del conjunto resultante no supere el 2% de la superficie de la parcela vinculada, con un máximo de 1.500 m<sup>2</sup>.

3. Sin que puedan suponer incremento de la altura del edificio principal y debiendo tener los anexos una única planta.

4. En caso de que el establecimiento tenga la consideración de bien de interés cultural o catalogado, para la ejecución de la ampliación será preceptiva la correspondiente autorización de Patrimonio.

- Pel que fa a l'apartat c) li resulta vàlid el comentari fet a l'apartat 2.1.1. sobre el procediment d'inscripció en el Registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics d'Eivissa

## 2.2. Observacions al contingut de la Memòria informativa i justificativa

2.2.1. Emprar el terme adequat al que disposa la normativa turística i remarcar el caràcter subordinat del servei d'allotjament en aquelles instal·lacions en les quals la seua activitat principal sigui aliena a la pròpiament turística.

Al punt b.3 del paràgraf 5.3.3. Quadre de definicions d'usos de l'apartat 5.3.- Condicions establertes per les Directrius d'ordenació del territori s'inclouen impròpiament els conceptes '...turisme rural, les granges cinegètiques, les posades, les cases de colònies, els refugis i altres instal·lacions destinades a l'estància i allotjament de grups i, en general, els oferiments complementaris compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic'.

El terme 'turisme rural' és un concepte jurídic indeterminat i en qualsevol cas haurà de precisar-se l'activitat concreta que es presta. En conseqüència, és més correcte utilitzar el terme 'serveis turístics en el medi rural' i distingir la modalitat específica de serveis turístics que es presten, de conformitat amb els articles 25 i 27 de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears.

D'altra banda, caldrà tenir en compte que en la resta d'activitats assenyalades '.../... les granges cinegètiques, les posades, les cases de colònies, els refugis i altres instal·lacions destinades a l'estància i allotjament de grups i, en general, els oferiments complementaris compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic', en qualsevol cas, tal com resulta del que diu l'article 14 de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears, que estableix el concepte d'empresa turística d'allotjament, el servei d'allotjament que es presti en les instal·lacions esmentades haurà de tenir un caràcter subordinat a l'activitat principal:

### Artículo 14. Concepto.../...

No se considerarán empresas turísticas de alojamiento aquellas que ejerzan, con carácter principal, actividades escolares o de enseñanza de modalidades culturales, medioambientales, religiosas o deportivas, aunque incluyan en la oferta de servicios el de alojamiento, siempre que éste tenga carácter subordinado a la actividad principal. En ningún caso podrán comercializarse turística-mente.

2.2.2. Referència errònia al Decret 60/2009 que es fa l'apartat b) del punt 5.4.6.- Condiciones del uso de alojamiento turístico.

b) - Se incorporan a la ordenación con las condiciones establecidas en el PTI, sin alteración de la clasificación del suelo, los establecimientos de alojamiento turístico aislados existentes en suelo rústico, distintos de los regulados por el Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, que cuenten con autorización turística previa o de apertura.

En aquest precepte se ha reproduït incorrectament el primer paràgraf de l'apartat 2 de la Norma 11 del PTI. Així, en aquesta norma es fa referència al Decret 62/1995, relatiu als establiments que prestin serveis en el medi rural i no al Decret 60/2009. Tanmateix, com que el Decret 62/1995 fou derogat, pot substituir-se per la menció 'distintos de los clasificados en los grupos de hotel rural y agroturismo'.

Altrament, en l'apartat c).- Condiciones de l'habitatge turístic vacacional del punt 5.4.6.- Condiciones de l'ús d'allotjament turístic, tornen a oblidar que el règim ara vigent és el de declaració responsable i l'ulterior inscripció en el Registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics d'Eivissa. Per tant, seria més correcte emprar l'expressió 'la inscripció en el Registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics d'Eivissa' i suprimir les referències a 'l'autorització prèvia de l'Administració turística'.

2.2.3. La presentació de la declaració responsable d'inici de l'activitat turística és posterior a l'obtenció de la llicència urbanística, sense perjudici de l'obtenció en primer lloc de la declaració d'interès general del projecte en tractar-se de sòl rústic.

Seria més correcte preveure que els usos turístics previstos a sòl rústic són els que contempla la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears.

Pel que fa a l'apartat 5.9.- Criteris de les Normes Subsidiàries per al sòl rústic, cal tornar a recordar el que ja s'ha assenyalat a apartats anteriors: Amb l'entrada en vigor del Decret 60/2009 (ara substituït pel Decret 13/2011, de 25 de febrer, pel qual s'estableixen les disposicions generals necessàries per facilitar la llibertat d'establiment i de prestació de serveis turístics, la regulació de la declaració responsable i la simplificació dels procediments administratius en matèria turística), se suprimeix l'exigència d'obtenir l'autorització turística prèvia i a més la inscripció en el Registre passa a ser un tràmit posterior a l'obtenció de la llicència urbanística. Com ja resulta palès, serà condició sine qua non que el projecte obtengui la preceptiva declaració d'interès general de la CIO-TUPHA.

2.2.4. Observacions sobre l'apartat ANEXO ADAPTACIÓN A LOS PLANES DIRECTORES SECTORIALES 01.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA

No es tenen en compte les prescripcions que estableixen la disposició addicional cinquena, ni la disposició transitòria tercera de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears.

La Llei general turística estableix:

Disposición adicional quinta.

A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, sólo se podrá autorizar la apertura de los campings o campamentos de turismo que tengan la categoría de lujo, los apartamentos con categoría de 3 ó 4 llaves, y los establecimientos hoteleros de 4 ó 5 estrellas, salvo los hoteles de ciudad que podrán ser también de 3 estrellas.

Disposición transitoria tercera...

Los establecimientos clasificados en los grupos de moteles, ciudades de vacaciones, hoteles-residencia y residencias-apartamentos existentes a la entrada en vigor de esta Ley, deberán optar por la pertenencia a cualquiera de los grupos contemplados en el artículo 15 de esta Ley, previo cumplimiento de la normativa específica en el plazo de tres años, contados a partir de la promulgación de esta Ley. En cualquier caso, deberán superar los planes de modernización correspondientes.

Atès l'anterior, cal recordar que l'entrada en vigor de la Llei 2/1999, de 24 de març, fou el dia 2 d'abril de 1999 i, per tant, amb posterioritat al Decret 42/1997, de 14 de març, pel qual s'aprova definitivament el Pla d'ordenació de l'oferta turística de les illes d'Eivissa i Formentera (POOT). Això suposa, per tant, que l'aplicació del POOT ha de modular-se en el sentit previst per l'esmentat precepte.

En definitiva, hauran d'esmenar-se els apartats 1.2.1., 1.2.3., 1.2.4., 1.2.5., 1.2.6. en el sentit previst per la disposició addicional cinquena i la disposició transitòria tercera de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears:

- La categoria mínima dels apartaments turístics serà de tres claus (i no de dues) i la dels hotels serà de quatre estrelles (i no tres). Això sí, en el cas dels hotels que es puguin qualificar 'de ciutat' la seua categoria mínima podrà ser de tres estrelles -si bé els punts 2.1. i 10. de l'article 6.3.05 ORDENACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO no ho permeten.

- No es poden classificar nous establiments dins del grup de ciutat de vacances.

i. En relación con lo señalado en el informe:

a. En lo que se refiere a las prescripciones señaladas en los apartados 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.7, 2.1.8, 2.1.9, 2.1.11, 2.1.12, 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15 y 2.1.16, no existe inconveniente en incorporar a las NNUU lo en ellos expuesto.

b. En lo que respecta a lo señalado en el apartado 2.1.4, con carácter general los cambios de uso a residencial precisan que tal uso esté admitido en la zona, lo que de facto impide que, hasta tanto el Plan especial de la zona turística correspondiente lo regule, se pueda destinar a uso residencial un inmueble calificado como establecimiento turístico T.

c. En relación con lo señalado en el apartado 2.1.10, el artículo 6.3.05.2.4 ya señala que el ámbito de aplicación de las condiciones es el del apartado 3 del artículo 2 del POOT, por lo que la parcela mínima de 12.000 m2 no será aplicable en suelo urbano.

d. En lo que se refiere a la no previsión de operaciones de intercambio y reconversión, éstas serán en su caso contempladas en los correspondientes Planes especiales de cada zona turística.

16.2.9 Informe de la DG de Aviación Civil de fecha 26.05.2011 en el que, en resumen se señala:

1 Debe grafarse en planos el ámbito del Sistema general aeroportuario existente en Cap Martinet. Dicho ámbito:

a. Debe ser, al menos, el correspondiente a la Zona de servicio aeroportuario definida por el Plan Director  
b. Deberá calificarse como Sistema General Aeroportuario y en el mismo sólo resultarán admitidos los usos públicos aeroportuarios.

2 El término municipal no se encuentra afectado por la Huellas de Ruido definidas por el Plan Director.

3 En lo que respecta a las Servidumbre Aeronáuticas:

3.1 En relación con los terrenos afectados por la Superficie de Aproximación y de Subida en Despegue, en los que se informa desfavorablemente cualquier reclasificación o recalificación que suponga aumento de la altura de las edificaciones en las zonas en que el terreno vulnerable o se encuentre próximo a las cotas de dicha superficie, o bien la altura de las construcciones y otros elementos vulneren dicha superficie:

a. Se estima se puede producir vulneración de dicha superficie por las construcciones propuestas en los siguientes ámbitos:

a1. Suelo rústico protegido SRP-AANP al sur del núcleo de Cala Llonga-

Valverde-Espárragos.

a2. Suelo rústico común Forestal SRC-F al este del núcleo de Cala Longa-Valverde-Espárragos.

b. Debería hacerse constar en el Registro de la Propiedad la siguiente anotación: Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Eivissa, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones, o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres.

3.2 En lo que respecta a los terrenos afectados por la Superficie de Limitación de las instalaciones radioeléctricas en los que se informa desfavorablemente cualquier reclasificación o recalificación que suponga aumento de la altura de las edificaciones en las zonas en que el terreno vulnere o se encuentre próximo a las cotas de dicha superficie, que no deben ser sobrepasadas en altura por ningún elemento, o bien la altura de las construcciones y otros elementos vulneren dicha superficie:

a. El propio terreno produce vulneración de dicha superficie en los siguientes ámbitos:

a1. Suelo urbano en tipología E-U4 del núcleo de Can Pep Simó, Es Pouet y Cap Martinet.

a2. Ampliación del suelo rústico protegido SRP-ANEI.

a3. Suelo rústico común Forestal SRC-F al norte y noreste del núcleo de Can Pep Simó, Es Pouet y Cap Martinet.

a4. Suelo rústico común de régimen general SRC-SRG

b. Se estima se puede producir vulneración de dicha superficie por las construcciones propuestas en los siguientes ámbitos:

b1. Suelo urbano en tipología E-U4 del núcleo de Can Pep Simó, Es Pouet y Cap Martinet.

b1. Suelo urbano con Plan Parcial integrado SU 01-PPM, situado en el núcleo de Puig de Can Vinyets, Es Pouet, Can Pep Simó y Cap Martinet.

b3. Suelo rústico común de régimen general SRC-SRG y ampliación del suelo rústico protegido SRP-ANEI al norte y noreste del núcleo de Can Pep Simó, Es Pouet y Cap Martinet.

3.3 Por lo que atañe a los terrenos afectados por las Superficies de Operación de Aeronaves, en los que se informa desfavorablemente cualquier reclasificación o recalificación que suponga aumento de la altura de las edificaciones en las zonas en que el terreno vulnere o se encuentre próximo a las cotas de dicha superficie, que no deben ser sobrepasadas en altura por ningún elemento, o bien la altura de las construcciones y otros elementos vulneren dicha superficie:

a. Se estima se puede producir vulneración de dichas superficie por las construcciones propuestas en el ámbito de suelo rústico común Forestal SRC-F situado en el entorno del núcleo de Miramar-Can Ramón-Bellavista y al este de Can Fornet

3.4 Por último, en lo que respecta a los terrenos afectado por las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas, en los que se prohíbe cualquier construcción o modificación de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea:

a. Entre los ámbitos afectados se encuentran:

a1. Los calificados como E-U4, E-T4, EQ-E, EQ-SC, IS, EL-PR y EL-P en el núcleo de Can Pep Simó, Es Pouet y Cap Martinet

a2. Los calificados como SRP-ANEI, SRC-SRG y SRC-F situados al sur del núcleo de Can Pep Simó, Es Pouet y Cap Martinet

b. Las infraestructuras viarias deberán tener en cuenta la servidumbres aeronáuticas evitando que la señalización, postes, carteles, etc. o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies pudiendo provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

c. Cualquier emisor radioeléctrico u otro dispositivo que pueda alterar el normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aunque no vulnere las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización, no generando la resolución que al efecto se adopte ningún tipo de derecho a indemnización.

4 Los aerogeneradores, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones y, en general, cualquier tipo de estructura que por su funcionamiento precise de ubicación en plataformas elevadas no podrán en ningún caso vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Eivissa.

5 En los terrenos del término municipal incluidos en el ámbito de las

Servidumbres Legales del Aeropuerto de Eivissa, la ejecución de cualquier construcción o estructura, así como de los medios auxiliares necesarios para efectuarla, precisará de resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

6 En los terrenos del término municipal no incluidos en el ámbito de las Servidumbres Legales del Aeropuerto de Eivissa, la ejecución de cualquier construcción o estructura, así como de los medios auxiliares necesarios para efectuarla, que se eleven a una altura superior a los 100 m sobre el terreno o sobre el nivel del mar, precisará de resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

Por todo lo anteriormente señalado, se emite informe desfavorable sobre el proyecto.

En relación con lo señalado en el informe:

i. Debe efectivamente grafarse en planos el ámbito de la Zona de servicio aeroportuaria definida por el Plan Director del Aeropuerto de Eivissa para las instalaciones existentes en Cap Martinet. Dicho ámbito deberá calificarse como Sistema General Aeroportuario y en el mismo sólo resultarán admitidos los usos públicos aeroportuarios. Deben asimismo incluirse como planos con contenido normativo todos los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Eivissa, remitidos en el informe de la DGAC.

ii. En ninguno de los ámbitos de terrenos señalados en el apartado 3 anterior, las NNSS contemplan reclasificaciones o recalificaciones que supongan incremento de las alturas de las edificaciones respecto de las definidas por el planeamiento vigente, al:

a. Mantenerse en los mismos y respecto de las actualmente definidas, las alturas factibles para las edificaciones en suelo rústico,.

b. No contemplarse en los mismos reclasificación de terrenos a suelo urbano ni modificación de las calificaciones actuales en tal clase de suelo, tal y como de los apartados 2.5.5, 2.6.1.b y 2.6.4.13 de la Memoria se deriva.

iii. Deben incluirse en las NNSS las siguientes determinaciones:

1 En los terrenos afectados por las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas de situadas en Cap Martinet, cualquier construcción o modificación de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren precisará de previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

2 En los ámbitos de Suelo Rústico en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas o se encuentra próximo a las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas no se permitirán nuevas construcciones, instalaciones, modificación del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, aerogeneradores, etc.) ni aumentar en altura las ya existentes.

Excepcionalmente, conforme a los Artículos 7 y 9 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 1541/2003, podrán ser autorizados los respectivos proyectos constructivos que superen los límites establecidos por las Servidumbres Aeronáuticas cuando se presenten estudios aeronáuticos o estudios de apantallamiento que acrediten, a juicio de la autoridad de seguridad aeronáutica, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o bien que queden apantallados

3 Los aerogeneradores, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones y, en general, cualquier tipo de estructura que por su funcionamiento precise de ubicación en plataformas elevadas no podrán en ningún caso vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Eivissa.

4 En los terrenos del término municipal incluidos en el ámbito de las Servidumbres Legales del Aeropuerto de Eivissa:

a. Para la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), será precisa la previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

b. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por las NNSS 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 indemnización. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa eulària des riu, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en las Normas Subsidiarias, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico

5 En los terrenos del término municipal no incluidos en el ámbito de las Servidumbres Legales del Aeropuerto de Eivissa, la ejecución de cualquier



construcción o estructura, así como de los medios auxiliares necesarios para efectuarla, que se eleven a una altura superior a los 100 m sobre el terreno o sobre el nivel del mar, precisará de resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

Las infraestructuras viarias deberán tener en cuenta la servidumbres aeronáuticas evitando que la señalización, postes, carteles, etc. o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies pudiendo provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro dispositivo que pueda alterar el normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aunque no vulnere las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización previa, no generando la resolución que al efecto se adopte ningún tipo de derecho a indemnización.

6 Cuando se otorgue cualquier tipo de licencia en terrenos afectados por la Superficie de Aproximación y de Subida en Despegue, deberá incluirse como condición limitativa de licencia la necesaria inscripción en el registro de la propiedad de la siguiente anotación:

Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Eivissa, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones, o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres.

Por todo lo expuesto, en relación con el cumplimiento de la legislación aeroportuaria y una vez contrastado el contenido del anterior informe con el personal técnico de la Dirección General de Aviación Civil, en el proyecto:

1 Deben modificarse:

- a. La serie de planos AENA, sustituyendo sus determinaciones sobre servidumbres aéreas por las del Plan Director del Aeropuerto de Eivissa vigente.
- b. El plano PPM-04, recogiendo la calificación como Sistema General Aeroportuario de las instalaciones radioeléctricas existentes en Cap Martinet, así como el ámbito de su Zona de Seguridad

2 Debe modificarse la redacción del artículo 2.5.04, que será la siguiente:  
ARTÍCULO 2.5.04

#### LEGISLACIÓN AEROPORTUARIA

En aplicación de lo señalado por la Ley 48/60, de 21 de julio, sobre navegación aérea, modificada por la Ley 55/99, de medidas fiscales, administrativas y de orden social; la Ley 21/2003, de 7 de julio, de seguridad aérea; la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales; la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 3 de octubre, por el que se desarrolla; el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio; la Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se revisan las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general; y el Plan Director del Aeropuerto de Eivissa aprobado por la orden FOM/3414/2010, de 29 de noviembre de 2010, así como por el resto de normativa aplicable, las NN.SS. recogen, en su documentación gráfica, la delimitación de la zona de servicio de las instalaciones radioeléctricas situadas en la zona de Cap Martinet y de su zona de seguridad, así como la delimitación de los terrenos afectados por las servidumbres aéreas definidas por el citado Plan Director.

1.- En la Zona de servicio aeroportuaria correspondiente a las instalaciones existentes en Cap Martinet y calificada como Sistema General Aeroportuario, sólo resultarán admitidos los usos públicos aeroportuarios, y en los terrenos dentro de la Zona de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

2.- En los terrenos del término municipal incluidos en el ámbito de las Servidumbres Legales del Aeropuerto de Eivissa, resultarán de aplicación las siguientes reglas:

2.1.- En los ámbitos de Suelo Rústico en los que el propio terreno vulnere las servidumbres aeronáuticas o se encuentra próximo a las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas no se permitirán nuevas construcciones, instalaciones, modificación del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, aerogeneradores, etc.) ni aumentar en altura las ya existentes. Excepcionalmente, conforme a los Artículos 7 y 9 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 1541/2003, podrán ser autorizados los respectivos proyectos constructivos que superen los límites establecidos por las Servidumbres Aeronáuticas cuando se presenten estudios aeronáuticos o estudios de apantallamiento que acrediten, a juicio de la autoridad de seguridad aeronáutica, que no se compromete la segu-

ridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o bien que queden apantallados

2.2.- Los aerogeneradores, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones y, en general, cualquier tipo de estructura que por su funcionamiento precise de ubicación en plataformas elevadas no podrán en ningún caso vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Eivissa.

2.3.- Para la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), será precisa la previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

2.4.- El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por las NNSS 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 indemnización. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Eulària des riu, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en las Normas Subsidiarias, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico

2.5.- Cuando se otorgue cualquier tipo de licencia en terrenos afectados por la Superficie de Aproximación y de Subida en Despegue, deberá incluirse como condición limitativa de licencia la necesaria inscripción en el registro de la propiedad de la siguiente anotación: 'Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Eivissa, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones, o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres.'

2.6 Las infraestructuras viarias deberán tener en cuenta la servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc. o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

2.7 Cualquier emisor radioeléctrico u otro dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tal efecto se evacue no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

3.- En los terrenos del término municipal no incluidos en el ámbito de las Servidumbres Legales del Aeropuerto de Eivissa, la ejecución de cualquier construcción o estructura, así como de los medios auxiliares necesarios para efectuarla, que se eleven a una altura superior a los 100 m sobre el terreno o sobre el nivel del mar, precisará de resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

La documentación corregida en el sentido antes expresado fue nuevamente remitida a la Dirección General de Aviación Civil en fecha 27.07.2011, sin que al día de la redacción de éste se haya recibido informe al respecto y habiendo por tanto transcurrido el plazo de un mes y otro más a que se refiere la DA segunda del RD 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.

16.2.10 Informe de la Sección de Infraestructuras Vías de fecha 27.10.2011, en el siguiente sentido:

Vista la documentació presentada per l'Ajuntament de Santa Eulària, quant a les actuacions que es plantegen als diferents nuclis urbans i que poden incidir en les tasques que són competència d'aquesta Secció d'Infraestructures Viàries, cal destacar-ne les següents:

1. Nucli de Sant Carles (Memòria, pàg. 56; Normes, Annexe II, pàg. 176; Plànols CSA i CS-07)

UA-01SC: Segons s'especifica a les NNSS es situa al límit oest del nucli de Sant Carles amb l'objecte d'obtenir una parcel·la destinada a zona verda, un pas de vianants i a ampliar la vorera del marge dret de la carretera PM-810.

UA-02SC: A les NNSS s'estableix que es situa al límit nord-est del nucli de Sant Carles i te per objecte l'obtenció dels espais lliures públics, viari i zones d'aparcament circumstancial a l'entorn del cementiri. El vial que es preveu a aquesta unitat d'actuació pretén solucionar la circumval·lació al centre del nucli de manera que es permeti la seua peatonalització. El vial de circumval·lació connecta el Pk 12+060 amb el Pk 13+060 de la carretera PM-810, i es pretén pea-



tonalitzar la carretera PM-810 entre els Pks 12+830 i 13+030. La PM-810 es una carretera que pertany a la xarxa primària del Consell d'Eivissa. Per aquest motiu la peatonalització del centre del nucli de Sant Carles estarà condicionada al projecte i construcció d'una variant a Sant Carles en la PM-810, amb l'aprovació del Consell Insular d'Eivissa. Aquesta variant s'haurà de projectar d'acord als paràmetres de traçat específics de la seua funcionalitat. Quant al nou vial urbà que es planteja dins la UA-02SC, s'hauran d'estudiar les condicions de visibilitat i els radis de gir de l'accés a la carretera PM-810 PK 12+060.

2. Nucli de Santa Gertrudis (Memòria, pàg. 57; Normes, Annexe II, pàg. 177; Plànols SGE i CS-). Als plànols SGE-01 i CS-11 es grafia al nord del nucli de Santa Gertrudis un nou vial que connecta amb la carretera PM-804 al Pk 5+480 mitjançant una rotonda. Actualment s'estan executant les obres de condicionament de la carretera PM-804, que contempla l'execució de dues rotondes a l'entrada i sortida del nucli de Santa Gertrudis, la modificació de la intersecció amb la carretera de Sant Llorenç, així com l'execució de voreres i carril bici pel marge dret de la carretera.

3. Nucli Can Negre – Can Bufí (Memòria, pàg. 58; Plànols CNB i CS-22, CS-23). Als plànols CNB-01 i CS-22, CS-23, la carretera C-731 no coincideix amb l'actual, es a dir, la resultant de les obres de desdoblament de la C-731.

4. Nucli Puig d'En Valls (Memòria, pàg. 58; Plànols PDV i CS-27). S'inclou dins sòl urbà la parcel·la de Mobles La Fàbrica que limita amb la carretera E-20 pel marge esquerre (enllaç de Jesús). D'una banda les alineacions s'hauran d'ajustar al que disposa el parcel·lari definitiu de l'obra de condicionament de la E-20. D'altra banda, en compliment de la Llei 37/2003, de 17 de novembre, de la remor, El Consell Insular d'Eivissa va aprovar definitivament els 'Mapes de remor de la xarxa viària del Consell d'Eivissa', per acord del Ple de data 29 d'octubre de 2010. D'aquests mapes es desprèn que la parcel·la de Mobles La Fàbrica està sotmesa als següents nivells sonors: - Ldia = 70 – 75 dB(A)- Ltarde = 70 – 75 dB(A)- Lnoche = 60 – 65 dB(A). Actualment estan en tramitació d'aprovació inicial els plans d'acció en matèria de remor de la xarxa viària del Consell d'Eivissa. En aquests plans d'acció es determinen servituds acústiques de totes les carreteres del Consell, així com mesures correctores en les àrees de conflicte analitzades.

5. Ca Na Palava – Can Clavos (Memòria, pàg. 59; Plànols CNP i CS-23). Al plànols CNP-02 i CS-23 es preveu modificar la intersecció de les carreteres PM-804 i C-733 mitjançant una rotonda.

6. Ca Na Negreta – Can Ramón (Memòria, pàg. 59; Plànols CNR i CS-23) Es preveu, amb caràcter transitori i fins que no resultin definitivament concretades les solucions viàries del triangle de Jesús (descripció NNSS), una reserva viària al oest del nucli de Ca Na Negreta i la connexió amb l'actual carretera (C-733). Als plànols CS-23, als de estructura general orgànica del municipi (EGO) i als de servituds aeronàutiques es grafia un nou vial al sud del nucli de Ca Na Negreta – Can Ramón que connecta la carretera PMV-810.1 amb la carretera C-733. La connexió del nou vial amb la C-733 és planteja com una rotonda. Aquesta proposta no es reflecteix als plànols de classificació CNR ni a la resta de documents. Actualment s'està redactant l'Avantprojecte de Millora de la fluïdesa i seguretat de la carretera C-733, variant al nucli urbà de Jesús i condicionament de la travessera en la PMV-810.1.

7. Can Fornet (Memòria, pàg. 59; Plànols CFO i CS-24). Als plànols CS-24, als de estructura general orgànica del municipi (EGO) i als de servituds aeronàutiques es grafia un nou vial al sud del nucli de Can Fornet que connecta la carretera PMV-810.1 amb la carretera C-733. La connexió del nou vial amb la PMV-810.1 és planteja com una rotonda. Aquesta proposta no es reflecteix als plànols de classificació CNR ni a la resta de documents.

8. Jesús i Can Bassó (Memòria, pàg. 60; Normes, pàg. 117 Plànols JES i CS-27) Es preveu, amb caràcter transitori i fins que no resultin definitivament concretades les solucions viàries del triangle de Jesús (descripció NNSS), una reserva viària destinada a la connexió de les carreteres C-733 i PMV-810.1 al nord del nucli de Jesús. Les connexions del nou vial amb les carreteres C-733 i PMV-810.1 es plantegen com a rotondes. Actualment s'està redactant l'Avantprojecte de Millora de la fluïdesa i seguretat de la carretera C-733, variant al nucli urbà de Jesús i condicionament de la travessera en la PMV-810.1.

9. Santa Eulària (Memòria, pàg. 62; Normes, Annexe II, pàg. 188; Plànols SEU i CS-14, CS-19)

UA-11SE: Segons defineixen les NNSS es delimita aquesta unitat d'actuació amb la finalitat d'obtenir els terrenys dotacionals en ella inclosos, amb reclassificació dels terrenys i la seva qualificació como E-VE i EQ-MD. Aquests terrenys estan destinats a la futura estació d'autobusos, prevista al Pla Director Sectorial de Transports de la CAIB (R.D. 41/2006, de 28 d'abril).

Pel que fa a la Memòria i Normes corresponents a les NNSS presentades, i quant a les competències d'aquesta Secció d'Infraestructures Viàries, s'ha de destacar el següent:

MEMÒRIA.-01.- COMUNICACIÓ I MOBILITAT.ANEXE. ADAPTACIÓ ALS PLANS DIRECTORS SECTORIALS

2. Pla Director Sectorial de Carreteres.

Al punt 2.3 es diu 'El plan contempla para la isla de Eivissa las siguientes provisiones:

a. Desdoblamiento de la Segunda Ronda de Eivissa

b. Ronda N de Sant Antoni'

Aquesta informació està incompleta ja que PDSC contempla més actuacions a l'illa d'Eivissa.

Al punt 2.4, es diu que 'como consecuencia de todo lo anteriormente señalado, el PDSC de la CAIB, en la redacción del mismo actualmente vigente, prevé en el término municipal de Santa Eulària las siguientes actuaciones:

a. Desdoblamiento de la Segunda Ronda de Eivissa'

El PDSC preveu les següents actuacions al TM de Sta. Eulària: Variant de Sta. Eulària. Condicionament de la PM-810. Sta. Eulària – Sant Carles. Condicionament de la PM 812.2

Condicionament de la PM 810.1 Condicionament de la C-733. Tram 1. Condicionament de la PM 810 Condicionament de la C-733. Tram 2. Condicionament de la PM 804. De C733 a Sant Miquel.

NORMES.-

2.3.04 CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR EN SUELO URBANO

Caldria que als estudis i/o instruments de desenvolupament urbà s'hi contemplin els accessos previstos per a cada parcel·la tal i com preveu la llei 5/90, de 24 de maig, de carreteres de la CAIB, a l'article 35.2.

Pel que respecta als punts 3 i 4.- Redes de agua potable y de residuales, y alumbrado público por zona urbana, la llei 5/90, de 24 de maig, de carreteres de la CAIB disposa:

'Art.33.3.e) a les travesseres, les conduccions hauran d'anar baix les voravies o zones amb aquesta destinació'

I també: 'els encreuaments hauran de realitzar-se per la solera de les obres de fàbrica existents, galeries o tubs disposats prèviament a aquest objecte o construïdes mitjançant medis que no alterin el ferm; excepcionalment, es podran autoritzar rases a la calçada per raons d'extrema urgència o necessitat, o prèviament a una obra de renovació del ferm existent'.

2.5.03 LEY DE CARRETERAS,

Quant a la definició d'usos, a la zona de domini públic de la carretera, caldria tenir en compte que està destinada a contenir tots els elements bàsics i complementaris de la via i també les necessitats annexes a aquesta [...] tal i com disposa l'esmentada llei 5/90. Caldria afegir l'article 32 de la llei 5/199, en el qual s'especificuen les condicions de la zona de domini públic, reserva i protecció en les travessies així com la necessitat que els plans urbanístics les estableixin.

5.1.09 CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES SOBRE LA VÍA PÚBLICA O ESPACIO LIBRE PÚBLICO, 5.11.3 PORTALES, MARQUESINAS Y TOLDOS, 6.1.08 CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL.

Caldria afegir que en les carreteres de titularitat del Consell Insular d'Eivissa no es permetrà el vol sobre el domini públic de la carretera de ningun cos o element d'un edifici, tant si en forma part com si es tracta d'una instal·lació adossada a la façana.

5.2.02 CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS GLOBALES I DETALLADOS. 5.-Comunicaciones e infraestructuras, b).- Instalaciones y servicios.

Al paràgraf tercer diu: 'La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de éstas se regirá por lo que disponen las ordenanzas municipales, por las normas sobre servicios de los entes locales, por los pliegos de condiciones de la concesión y por el correspondiente contrato administrativo, así como por los reglamentos sectoriales que las regulan.'. No obstant això, pel que respecta al domini públic de carreteres del CIE, s'haurà d'estar al que l'esmentada llei 5/90 estableix al seu articles 33.3.e) i f).

5.08.05. APARCAMIENTOS. DETERMINACIONES DE DISEÑO.10.- Accesos de los vehículos a las parcelas, 5.08.06. APARCAMIENTOS AL AIRE LIBRE EN SOLARES NO EDIFICADOS. Caldria afegir que en vies de titularitat del Consell d'Eivissa s'estarà al que diu l'article 35 i l'article 33.d. de la llei 5/1990 de 24 de maig de carreteres de la CAIB.

5.11.04 ANUNCIOS, RÓTULOS Y CARTELES PUBLICITARIOS.

A més del que disposen les normes a aquest punt, s'hauria d'afegir el que es preveu a l'efecte a l'esmentada llei 5/90, quant a publicitat, a l'article 36, en vies de titularitat del Consell Insular.

8.02.02 ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE LA ADAPTACIÓN AL MEDIO FÍSICO RURAL.

Quan fa menció de les instal·lacions a efectuar a sòl rústic, en les parcel·les que limiten amb les carreteres de titularitat del Consell d'Eivissa s'haurà de complir el que diu la llei 5/90, a l'article 33.

8.02.03 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES.-

En les parcel·les confrontants amb les vies de titularitat del Consell d'Eivissa s'haurà de complir el que disposa la llei 5/90 respecte a les zones de domini públic, protecció i reserva i a l'obertura de nous accessos.

8.2.05 PISCINAS, 8.2.06. CONSTRUCCIONES QUE GUARDAN

RELACION CON LA NATURALEZA Y DESTINO DE LA FINCA, 8.2.07. MOVIMIENTOS DE TIERRAS, 8.2.08. VALLADO DE FINCAS, 8.4.01 EDIFICIOS EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO.

En les parcel·les confrontants amb les carreteres de titularitat del Consell d'Eivissa s'haurà de complir el què estableix l'art. 33 de l'esmentada Llei 5/90.

#### 8.2.09 CAMINOS I CONEXIONES.-

Referent a aquest punt, s'haurà de tenir en compte el que disposa l'article 35 de l'esmentada Llei 5/90 que regula els accessos a les carreteres competència del Consell d'Eivissa: 'Es prohibeix la construcció de nous accessos a les carreteres de les xarxes primària i secundària, excepte en el cas que es justifiqui davant l'organisme titular o gestor de la carretera que es compleixen simultàniament tres condicions:

- La inexistència d'altre accés a la propietat en concret
- La impossibilitat de realitzar-ho per d'altre camí o d'altre carretera local propera

- Què la segregació de la finca en qüestió sigui anterior al 21 de desembre de 1974, data de publicació i entrada en vigor de la Llei 51/1974, de Carreteres [...]'.

ARTICLES 8.5.01 ÁREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS DE ALTO NIVEL DE PROTECCIÓN (SRP-AANP), 8.05.02 ÁREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS (SRP-ANEI), 8.05.03 ÁREAS RURALES DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (SRP-ARIP), 8.06.01. SUELO RÚSTICO FORESTAL (SRC-F)

8.06.02. ÁREAS DE TRANSICIÓN (SRC-AT), 8.06.03. SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN GENERAL (SRC-SRG)STAL (SRC-F)

Als punts 1.b) es diu que 'las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la cartografía de las NN.SS'. Referent a aquests punts, s'hauria de tenir en compte el que disposa l'article 35 de l'esmentada Llei 5/90 que regula els accessos a les carreteres de titularitat del Consell d'Eivissa.

PLÀNOLS.-1. En els següents plànols: 1. Estructura General i Orgànica del Municipi (EGO), 2. Àrees de Protecció Territorial. Nivells de Protecció, 3. Qualificació del Sòl, la llegenda Àrees de Protecció s'ha de modificar: allí on posa 'Infraestructura Viària Xarxa Local. (8 m)' ha de posar 'Infraestructura Viària Xarxa Primària i Secundària. (18 m)', i allí on posa 'Infraestructura Viària Xarxa Secundària. (18 m)' ha de posar 'Infraestructura Viària Xarxa Local. (8 m)'.

Vista la documentació presentada i en base al que disposa la Llei 5/90 de 24 de maig, de carreteres de la CAIB, des d'aquesta Secció d'Infraestructures Viàries s'informen favorablement les Normes Subsidiàries presentades condicionades a les següents prescripcions:

1 Quant a cossos i elements sortints de la via pública, en les carreteres de titularitat del Consell d'Eivissa no es permetrà el vol sobre el domini públic de la carretera de ningun cos o element d'un edifici, tant si en forma part com si es tracta d'una instal·lació adossada a la façana.

2 Quant als accessos des de les carreteres que són competència del CIE, tant en sòl urbà (travesseres) com en sòl rústic, s'haurà de complir el que disposa l'article 35 de l'esmentada Llei 5/90. D'acord amb això, pel cas de sòl urbà (art.35.2) caldria que als estudis i/o instruments de desenvolupament urbà s'hi contemplessin els accessos previstos per a cada parcel·la.

3 Quant a instal·lacions (soterrades o aèries) junt a carreteres (o travesseres) s'haurà d'incloure a les Normes el que preveu la Llei 5/90 al seu article 33.3 als punts e) i f).

4 Quant a anuncis i publicitat, a una carretera o travessera competència del CIE, s'haurà de recollir a les NNSS el que la Llei 5/90 disposa al respecte al seu article 36.

5 Quant a construccions de piscines, moviments de terres, perforacions i similars, s'haurà d'incloure a les normes el que disposa l'article 33.3.c) de l'esmentada Llei 5/90, de carreteres de la CAIB.

6 Quant a tancaments de finques, a una carretera o travessera competència del CIE, s'haurà de recollir a les NNSS el que la Llei 5/90 disposa al respecte al seus articles 33.3.b) i 33.4.

7 Quant a aparcaments en superfície, s'estarà al que disposa l'article 33.3.d. de la Llei 5/90 de la CAIB, en les carreteres i travesseres competència del CAIB.

8 Quant a obres de nova construcció, ampliació, reparació etc d'edificacions, es tindrà en compte el que es diu als articles 33.3.g,h,i i j de la Llei 5/90 de la CAIB.

9 Quant a les actuacions previstes en aquestes NNSS en vies de titularitat del Consell d'Eivissa, hauran de ser compatibles amb al planejament previst pel Consell Insular d'Eivissa en el Pla Director Sectorial de Carreteres, així com amb el resultat de les obres de desdoblament de la C-731, el condicionament de la E-20 i el condicionament de la carretera PM-804. S'haurà de preveure, al projecte de construcció corresponent, amb més detall, la geometria de la solució adoptada: materials a emprar i acabats, seccions tipus dels paviments, instal·lacions existents i noves, drenatges, la senyalització vertical i horitzontal,

etc. Els projectes corresponents a aquestes obres hauran de ser informats prèviament a l'execució pel Departament de Mobilitat, Interior i Medi Ambient (Article 23.3 de l'esmentada Llei 5/90). En qualsevol cas, s'hauran de tenir en compte la normativa i recomanacions vigents en matèria de carreteres. Quant al nou vial urbà que es planteja dins la UA-02SC, no hi ha inconvenient. No obstant i donat que la PM-810 és una carretera que pertany a la xarxa primària del Consell d'Eivissa, la peatonalització del centre del nucli de Sant Carles estarà condicionada al projecte i construcció d'una variant a Sant Carles en la PM-810, projectada d'acord amb els paràmetres de traçat específics de la seua funcionalitat, i aprovada pel Consell d'Eivissa.

10 Als documents revisats s'observa que s'han definit nous usos del sòl a zones limítrofes amb les carreteres de titularitat de CIE.. En el desenvolupament d'aquestes zones, si comporta la necessitat de nous vials, accessos, increment del tràfic, etc es necessitarà l'informe i/o autorització prèvia d'aquest Departament (Llei 5/90).

11 En les actuacions i definició de nous usos del sòl a parcel·les contigües a les carreteres del Consell s'haurà de complir allò que es determini en els 'Mapes de Remor i Plans d'Acció en matèria de Remor de la xarxa viària del Consell d'Eivissa' i es requerirà informe previ en aquest sentit.

12 Aquest informe s'expedeix als únics efectes del que preveu la Llei 5/1990, de 24 de maig de carreteres de la CAIB, i per tant no eximeix de l'obligació d'obtenir les llicències i autoritzacions que la legislació vigent exigeixi en virtut de les competències concurrents atribuïdes a aquesta o a d'altres Administracions Públiques.

i. En relación con lo señalado en el informe, deberá prescribirse la incorporación al artículo 2.5.03 de las NNUU de nuevo apartado con las siguientes determinaciones:

En relación con las carreteras titularidad del Consell d'Eivissa:

1 No se permitirá el vuelo sobre su dominio público de los cuerpos y elementos volados de los edificios, tanto si forman parte de él como si se trata de instalaciones adosadas a su fachada.

2 Sus accesos deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley de carreteras, debiendo los estudios y/o instrumentos de desarrollo urbano, en aplicación de lo dispuesto en su apartado 2 contemplar los accesos previstos a cada parcela.

3 Los anuncios deberán ajustarse a lo dispuesto por el artículo 36 de la Ley de carreteras.

4 Las actuaciones en sus zonas de dominio público, servidumbre y protección deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley de carreteras. Específicamente:

a. Las instalaciones soterradas o aéreas deberán ajustarse a lo previsto en sus apartados 33.3.e y 33.3.f

b. La construcción de piscinas, movimientos de tierras, perforaciones y similares deberán ajustarse a lo previsto en su apartado 33.3.c.

c. Los cerramientos de fincas deberán ajustarse a lo previsto en sus apartados 33.3.b y 33.4

d. Los aparcamientos en superficie deberán ajustarse a lo previsto en su apartado 33.3.d

e. Las obras de nueva construcción, ampliación, reparación, etc., de edificaciones deberán ajustarse a lo previsto en sus apartados 33.3.g, h, i y j.

5 Las actuaciones previstas en las NNSS que las afecten:

a. Deberán ser objeto de informe previo del Departamento de Movilidad, Interior y Medio ambiente.

b. Deberán resultar compatibles con el PDS de carreteras y con el resultado de las obras de desdoblamiento de la C-731 y de los acondicionamientos de las E-20 y PM-804.

6 El desarrollo de nuevos usos en las zonas limítrofes con ellas que comporten la necesidad de nuevos viales, accesos, incremento del tráfico, etc, precisarán de informe y/o autorización previa del Departamento de Movilidad, Interior y Medio ambiente.

7 En las actuaciones y definición de nuevos usos en parcelas contiguas a ellas, deberá cumplirse con lo determinado en los Mapas de ruido y Planes de acción en materia de ruido de la red viaria del Consell d'Eivissa, requiriéndose informe previo en tal sentido.

8 La peatonalización del centro del núcleo de Sant Carles estará condicionada al proyecto y construcción de una variante de la PM-810, proyectada de acuerdo con los parámetros de trazado específicos de su funcionalidad y aprobada por el Consell d'Eivissa.

17 Asimismo durante el trámite del proyecto ante el Consell d'Eivissa, se han presentado por particulares las siguientes alegaciones:

16.05.2011 Alegación de Margarita Lliteras Costa, en representación de Bernard C H Puget y otros, en que se señala no se está de acuerdo con la ampliación definida por el proyecto para el camí de s'Illa Negra, en el núcleo de Cala Llenya, al estimarse es suficiente con su anchura actual de 4 m y debe evitarse deforestar la parcela colindante.

i. En relación con lo alegado, la ordenación definida para el núcleo de Cala Llenya tiene carácter transitorio hasta la entrada en vigor del correspondiente Plan especial actualmente en período de formulación, estimándose que la resolución de cuestiones como la señalada deberán solventarse en tal instrumento de ordenación.

25.05.2011 Alegación de Horst Oskar Heim en rep de Nuevas Ideas y Negocios SL, en que se señala que la ordenación definida por el Plan parcial de Ca Na Palava para el ámbito en que se encuentra la única casa payesa existente en el ámbito, que en aplicación de las determinaciones del Plan parcial debe conservarse y reacondicionarse, resulta afectada por la alineación definida para una zona verde lo que obliga a su demolición parcial, por lo que se propone solución alternativa que, conservando la superficie definida para la citada zona verde salvaguarda la integridad de la casa.

i. En relación con lo alegado, en la relación de errores aportada por el Ayuntamiento ya figura la corrección de las alineaciones de la zona verde.

04.07.2011 Alegación de Rogelio Alberto Costa Hipólito y otros, en que señalan su desacuerdo con la clasificación de suelo definida por el proyecto para determinados terrenos situados en el límite oeste del barrio de Can Guasch, en el núcleo de Santa Eulària, solicitando que la totalidad de la parcela catastral sea declarada suelo urbano.

i. En relación con la alegado:

a. La parcela catastral, que ha sido objeto de un Estudio de detalle, se ubica en el límite del suelo urbano, resultando parte de ella incluida en su delimitación y parte excluida.

b. La corrección de tal error de límites viene incluida en la relación aportada por el Ayuntamiento.

11.08.2011 Alegación de Vicente Costa Torres y Catalina Boned Costa, en que señalan la inutilidad de la nueva conexión ahora planteada entre la cl des Paó y la prolongación de la cl des Llinquer, que divide en dos su parcela, estimando que la estructura viaria actual ya garantiza la accesibilidad de la zona.

i. En relación con lo alegado:

a. No tiene efectivamente justificación la nueva conexión planteada toda vez que, de existir alguna necesidad de reforzar la conexión entre las cl des Llinquer y la cl Guatlera, ésta ya viene garantizada por el nuevo vial perimetral contiguo a la conexión objeto del escrito.

b. La corrección de tal error de grafiado viene incluida en la relación aportada por el Ayuntamiento.

04.11.2011 Alegación de Josefa Roselló Tur, relativa a alegación presentada en fecha 13.05.2011 ante el Ayuntamiento de Santa Eulària que solicita se tenga en cuenta en el acuerdo de aprobación definitiva. La alegación citada se refiere a error en el grafiado de la zona verde pública que bordea el Riu de Santa Eulària en la zona de Siesta, señalando que se invanden terrenos de su propiedad.

i. En relación con lo alegado, existe efectivamente error gráfico que debe corregirse por cuanto la amplitud de dicha zona verde debe ser de 20 m a partir del límite del torrente.

18 Por último:

18.1 Se ha incorporado al expediente escrito remitido por el Ayuntamiento de Santa Eulària en fecha 23.08.2011, por el que se da traslado del acuerdo de Pleno de fecha 29.07.2011, mediante el que propone se incorpore al proyecto la solución de la ordenación de la zona de ses Torres que en dicho acuerdo se explica.

i. En relación con lo anterior:

a. El punto 2.2.9.d del Informe general sobre las cuestiones alegadas que obra en la Memoria de participación señalaba que respecto de la ordenación de la zona y a la fecha del acuerdo de aprobación provisional, se había formulado propuesta de última hora que no había podido ser analizada añadiéndose que, si en el transcurso de la tramitación del proyecto ante la CIOTUPHA, dicha propuesta se concretara en una solución que, sin suponer modificación sustancial del proyecto, resultara aceptable para la Corporación y resto de partes implicadas, se instaría a la CIOTUPHA su incorporación al proyecto.

b. La solución que se aporta contempla parcialmente los aprovechamientos fijados por el Estudio de detalle pero incorpora a la ordenación terrenos colindantes de uso dotacional a fin de respetar la edificabilidad bruta inicialmente definida por el PGOU, definiendo una nueva UA de dotación, la UA-01ST, constituida por los terrenos en que la edificabilidad resulta incrementada y los nuevos terrenos dotacionales que deben ser objeto de cesión obligatoria.

c. Dicha solución se estima no constituye modificación sustancial de las determinaciones de las NNSS, en cuanto supone una ligera alteración de los aprovechamientos de terrenos cuya superficie está en torno al 1% de las aproximadamente 204 has que constituyen el conjunto de Jesus y sus desarrollos urbanos extensivos adyacentes.

18.2 Por el Ayuntamiento se aporta asimismo relación de errores detectados a que se refiere el punto segundo del acuerdo de aprobación provisional, cuya corrección, así como la de los detectados durante el trámite ante el Consell Insular, debe prescribirse.»

8.- La presente revisión del planeamiento general del municipio de Santa Eulària des Riu, a través de Normas subsidiarias, conlleva por definición, y de acuerdo con el artículo 154 del Reglamento de planeamiento, la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio y de la clasificación del suelo. El planificador no se encuentra vinculado en precedentes determinaciones y, por lo tanto, la determinación de si un suelo es urbano o no viene impuesta, en nuestro caso, por la concurrencia o no de los exigentes requisitos establecidos en el art. 1 –concepto de suelo urbano– de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears y no depende, por lo tanto, de un acto voluntarista de la administración.

Visto el acuerdo de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo (PTOTU), en la sesión del día 14 de noviembre de 2011.

Visto el acuerdo de la Ponencia Técnica de Patrimonio Históricoartístico (PTPHA) de fecha 18 de noviembre de 2011.

En base a todo lo anterior, la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico (CIOTUPHA), en la sesión del día 23 de noviembre de 2011, adoptó el siguiente

#### ACUERDO

«PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE, excepto en los ámbitos que en el apartado 2 se detallan, las NNSS que constituyen la Revisión del planeamiento del término municipal de Santa Eulària des Riu que resultó suspendido mediante el acuerdo del Pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera de fecha 24.11.2003, y el catálogo de protección del patrimonio histórico, con las siguientes prescripciones:

En aplicación de lo señalado en el acuerdo de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 14.11.2011:

1.1 En los conjuntos históricos que cuentan con Plan especial de protección definitivamente aprobado, en todo lo no directamente modificado por la Revisión prevalecerán las determinaciones de dichos Planes.

1.2 En relación con las fincas existentes en suelo rústico totalmente incluidas en zona en que el uso de vivienda resulte prohibido, la aplicación de lo señalado por el artículo 4.1.c de la Ley 11/2005 no resultará factible hasta tanto se defina la regulación pormenorizada de su aplicación.

1.3 En relación con las definiciones de conceptos urbanísticos, respecto de las regulaciones contenidas en las NNSS y el PTI serán de aplicación las más restrictivas y en las definidas en el PTI y no contempladas en las NNSS, la regulación del PTI.

1.4 En las unidades de actuación UA 01 Can Fornet, UA 01 Valverde, UA 01 Cala Llonga, UA 01 Miramar, UA 07 Santa Eulària y las UA 05, UA 09 y SU 01 de Santa Eulària, deberán redactarse e implantarse planes de autoprotección frente a incendios forestales

1.5 En las unidades de actuación PE 01 J y UA 01 J de Jesús; UA 01 SE de Santa Eulària; UA 02 EF de Es Figueral; SU 01 CNP de Ca Na Palava, deberán establecerse medidas de protección frente al riesgo de inundación.

1.6 El desarrollo de la UA 01 ES (Es Canar) no podrá efectuarse hasta tanto no se adopten en su ámbito las medidas necesarias para evitar el riesgo de inundaciones y éstas sean informadas favorablemente por la Dirección General de Emergencias

1.7 Las prescripciones y zonificaciones de sensibilidad acústica resultantes del estudio acústico elaborado formarán parte del contenido normativo de las NNSS.

1.8 Debe incorporarse las determinaciones de ordenación del núcleo de Ses Torres que resultan del acuerdo plenario municipal de fecha 29.07.2011.

1.9 En aplicación de lo señalado en el informe del ABAQUA:

- El Ayuntamiento será el encargado de que las conexiones al saneamiento en baja (red de alcantarillado) se realicen de forma que no perjudiquen el funcionamiento de la EDAR, en cuanto a caudal y carga contaminante.

- El Ayuntamiento, en caso de que las previsiones de crecimiento y/o con-



solidación de sectores de población hagan recomendable la ampliación de la capacidad de cualquier infraestructura de saneamiento y depuración en alta, iniciará los trámites y negociaciones para solicitarlo formalmente a ABAQUA, antes de alcanzar el umbral máximo de capacidad de las infraestructuras afectadas. En concreto se presentará una programación de las inversiones municipales y un estudio de campo de los caudales y cargas observados en los sectores de referencia, para adaptar las inversiones en infraestructuras del sistema de saneamiento y depuración en alta a las necesidades reales. A continuación se procederá a la actualización del Convenio de colaboración entre los diferentes organismos.

- El ABAQUA se reserva el derecho de comunicar a los diferentes municipios afectados que se ha alcanzado el umbral del funcionamiento a la máxima capacidad de las instalaciones, a los efectos de delimitar las responsabilidades derivadas del mal funcionamiento ocasionado por la superación del margen de seguridad de funcionamiento de las instalaciones.

- Dado que el sistema de Eivissa es de ámbito supramunicipal y que el crecimiento previsto por los diferentes ayuntamientos dentro del ámbito estudiado puede limitar futuras modificaciones de los planeamientos, o perjudicar el funcionamiento de las infraestructuras de saneamiento y depuración existentes, se determinarán los posibles incrementos de manera proporcional a la aportación actual de agua residual (en términos de población equivalente) al sistema de Eivissa, salvo que se consensue entre los tres municipios una distribución diferente que respete los umbrales de funcionamiento de las instalaciones.

En base a la información disponible, las aportaciones por municipio se distribuyen de la siguiente manera: Eivissa 83,0 %; Sta. Eulària des Riu 15,5 %; St. Antoni de Portmany 1,5 %.

Teniendo cuenta que en la temporada turística del año 2010 se ha llegado al 97,1 % de la capacidad de la EDAR, en la actualidad le queda una capacidad de depuración del 2,9 % (2.707 habitantes equivalentes); por lo tanto: Eivissa 2.247 habitantes equivalentes; Sta. Eulària des Riu 419 habitantes equivalentes; St. Antoni de Portmany 41 habitantes equivalentes.

- El Ayuntamiento deberá comprometerse a redactar un Plan Municipal de Mejora de Saneamiento y Drenaje, que tendrá que ser aprobado por la Administración Hidráulica, y que incluirá un programa de actuaciones encaminado a:

a. Hacer efectiva la conexión de la totalidad de las aguas residuales generadas dentro del suelo urbano a la red de alcantarillado.

b. La separación de las aguas pluviales de las residuales urbanas, o actuaciones substitutorias que permitan reducir los impactos sobre el medio derivadas de la existencia de redes unitarias.

- El proyecto de urbanización de las nuevas construcciones se adaptará a lo que dispone el art. 50 del PHIB en relación con los objetivos y criterios básicos en materia de saneamiento y depuración de aguas residuales. Por otro lado, se procederá a la regularización y adecuación de los sistemas de saneamiento y depuración existentes a fin de adaptarlos al PHIB, tanto en lo que se refiere a núcleos urbanos, núcleos rurales o viviendas diseminadas.

- Se deberá prever la reserva de espacio para la ubicación de las infraestructuras de saneamiento y depuración en alta necesarias, así como su calificación como sistema general de equipamiento de saneamiento y depuración, contemplando las figuras de protección ambiental y territorial a los efectos de garantizar la viabilidad de las actuaciones futuras previstas.

- Los titulares de los vertidos de aguas industriales que difieran sensiblemente en composición de los vertidos domésticos, tendrán que solicitar expresamente la autorización a la DG de Recursos Hídricos, excepto acuerdo con el ente gestor.

- Las aguas residuales procedentes de las actividades clasificadas, vertidas en la red de colectores municipales para ser depuradas, estarán sujetas a un régimen previo al vertido que garantice la salud del personal de mantenimiento de los colectores y de las plantas de tratamiento y que permita alcanzar los siguientes objetivos:

a. Que no se deterioren los colectores, plantas de tratamiento y equipos asociados.

b. Que no se obstacule el funcionamiento de las plantas de tratamiento.

c. Que los vertidos no tengan efectos negativos sobre el medio ambiente y se cumplan las disposiciones legales en vigencia.

d. Que permita la gestión de los lodos de depuradora como residuo no peligroso.

1.10 Deben efectuarse las siguientes correcciones en la documentación gráfica:

a. En los planos CS-03, CS-08, CS-14, CS-15, CS-19, CS-25 y CS-28 deben grafarse las zonas excluidas de APT de costas por las proyecciones ortogonales, en la forma que el PTI determina.

b. Debe corregirse el error detectado en la delimitación de la zona 2 en los planos CS-11 y CS-23

c. Deben eliminarse las calificaciones subyacentes a los terrenos calificados como AT en los planos EGO; CS-03, CS-07, CS-08, CS-11, CS-13, CS-14,

CS-15, CS-17, CS-19, CS-20 y CS-22 al CS-28.

d. Deben grafarse las zonas inundables E 10 Es Canar y E9 Torrent de Coix en Cala Llenya.

e. Deben corregirse en los planos SEU-06, CPS-04 y CS-14 los errores existentes en cuanto a la delimitación del DPMT y sus zonas de servidumbre.

f. Deben de sustituirse por los que figuran en la documentación remitida a la DG de Aviación Civil en fecha 27.07.2011 la serie de planos AENA y el plano PPM-04, en que se recoge la calificación como Sistema General Aeroportuario de las instalaciones radioeléctricas existentes en Cap Martinet, así como el ámbito de su Zona de Seguridad.

g. En los planos EGO-03 y CS-26 debe ajustarse la delimitación del sistema general de Sa Coma a la que resulta de las determinaciones de la Ley 10/2010, de 27 de julio, de medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de ordenación territorial, urbanismo y de impulso a la inversión

h. Debe corregirse en el plano CFO-01 el límite del suelo urbano, debiéndose incorporar en el plano CFO-02 el vial de acceso a la parcela IS y corregirse las alineaciones del fondo de saco que remata la calle Pinar/Bellavista.

i. En el plano CNP-01 deben corregirse los límites de la zona verde correspondientes al restaurante El Pato.

j. En el plano CNR-02 debe grafarse vial existente y eliminar la parte del vial privado que se grafía como público.

k. En los planos CPS-02 y CPS-05 debe grafarse el ámbito del BIC del acueducto de s'Argamassa

l. En el plano JES-05 debe eliminarse el nuevo vial de conexión entre la calle del Paó y la calle del Llinquer dejando el fondo de saco actualmente definido y corregir la anchura de la cl Canario pasándola a 7,00 m.

m. En el plano MIB-01 debe grafarse el vial correspondiente a la dotación de servicios que se tramita en la actualidad.

n. En el plano MOV-01, debe ajustarse la anchura de la zona verde lindante con el torrente a 20 m y definir el EL-PR existente.

n°. En los planos PDV-02 y PDV-04 debe corregirse la calificación de la parcela E-PSO situada enfrente de la calificada C1, que debe asimismo calificarse como C1.

o. En el plano SEU-01 debe corregirse a 8,00 m el ancho y acortar el trazado del vial de acceso al Poliesportiu finalizándolo en fondo de saco.

p. En el plano SEU-03 deben corregirse los errores en cuanto a la delimitación del suelo urbano incorporando el ámbito objeto de Estudio de detalle en Can Guasch.

q. En el plano SEU-05 debe eliminar el viario y aparcamiento previsto en el interior de parcela.

r. En el plano SEU-06 debe reducirse el ámbito del fondo de saco previsto en los apartamentos Can Lluís.

s. En el plano SEU-08 debe corregirse a una anchura de 5,00 m el vial peatonal entre la cl San Jaime y la cl Ricardo Courtoys y marcarse la nueva alineación de la parcela de Telefónica.

t. En el plano RSV-01 debe recogerse el vial existente y en el plano RSV-03 ajustarse el límite del suelo urbano al definido por el PTI.

u. En el plano SGE-01 debe corregirse el trazado de la previsión del vial de circunvalación de Sant Gertrudis en la parte trasera del campo de fútbol según proyecto de éste.

1.11 En el articulado de las Normas urbanísticas deben corregirse los errores detectados e incorporarse las prescripciones que derivan de lo señalado en los distintos informes emitidos, en los términos del informe de los Servicios Técnicos de 10 de noviembre de 2011.

1.12 En las Memorias deben corregirse los errores detectados.

En aplicación de lo señalado en los acuerdos de la Ponencia Técnica de Patrimonio Históricoartístico de fechas 11.11.2011 y 18.11.2011:

1.13 Respecto de las modificaciones en el interior de conjuntos históricos que cuentan con plan especial de protección ya aprobado y vigente:

a. Deberán redactarse en el plazo más breve posible los planes especiales de protección de los bienes de interés cultural que según la Ley 12/98 lo tienen pendiente (Puig de Missa, S'Argentera, Canal d'en Martí, S'Argamassa y Can Pep Simó).

b. En los planes especiales de los conjuntos históricos de Sant Carles de Peralta, Santa Gertrudis de Fruitera y Jesús debe eliminarse el apartado 2 del artículo 3, en el que se determina que los proyectos ubicados en las áreas que señala deberán ser objeto de informe previo de la CIOTUPHA

c. En el conjunto histórico de Sant Carles, los terrenos situados en el entorno del cementerio deberán conservar y mantener su carácter su carácter rústico, patrimonial y paisajístico, por lo que deberá eliminarse la sigla AP al entenderse que con la construcción del aparcamiento pueden resultar alteradas las características ambientales y patrimoniales del entorno.



1.14 En relación con el Catálogo municipal de protección del patrimonio:

1.14.1 Deberá dotarse a las torres de defensa de un entorno de protección razonable, por ejemplo un círculo perimetral de 100 m que se revisará en un futuro y se ajustará a realidades visuales y topográficas más precisas, debiéndose recordar que las torres que han sido declaradas recientemente se han dotado de entornos amplios y objetivamente estudiados sobre el terreno.

1.14.2 Deben actualizarse los datos técnicos y administrativos relativos a bienes de interés cultural y bienes catalogados según se señala en el informe del Departamento de Patrimonio.

1.14.3 El grado genérico de protección de las casas payesas será B, pudiendo someterse a procesos futuros de revisión a la baja si se justifican objetivamente los motivos, que deberán ser siempre de carácter patrimonial.

1.14.4 Toda construcción anterior a 1956, sean cuales sean sus características, tipología y naturaleza resultará protegida (grado B, a la baja si procede), sin perjuicio de que pueda ser revisada por razones objetivas también siempre desde el punto de vista patrimonial.

1.14.5 Deberán revisarse globalmente los yacimientos arqueológicos, al detectarse una serie muy significativa de carencias, omisiones y errores de situación, según los datos que constan en el informe del Departamento de Patrimonio.

1.14.6 Deberá incorporarse al Catálogo con el correspondiente grado de protección el tramo de acueducto romano con dirección a Vila que discurre por el término municipal de Santa Eulària.

1.14.7 Deberá establecerse una amplia zona de control arqueológico en los terrenos que rodean el Puig d'en Valls al haberse comprobado en los últimos años que se trata de una área muy sensible arqueológicamente hablando.

1.14.8 Las casas payesas y otras construcciones etnológicas que hayan sufrido un prolongado abandono y se encuentren en un grado de ruina muy avanzado pasarán a tener la condición de yacimientos arqueológicos a todos los efectos procedentes en esta materia. Después del estudio de los restos, si procede, podrán proponerse actuaciones de reconstrucción y recuperación, de acuerdo con el original.

1.14.9 Se estima correcta la protección genérica con el grado A de los yacimientos arqueológicos, así como el planteamiento teórico de este nivel de protección, que en la práctica y en cada caso, puede ser revisado a la baja, una vez hechas puntualmente las comprobaciones oportunas.

Deberá establecerse una mecánica reguladora de las intervenciones en estos puntos, que normalmente serán motivadas por obras de naturaleza diversa. Hace falta, por lo tanto, una norma reguladora aunque sea básica, sin olvidar el hecho de que el Consell d'Eivissa es el órgano competente en materia de arqueología.

1.14.10 Deberá incorporarse normativa relativa a la documentación técnica (histórica, arqueológica) de todas las intervenciones que se realicen en el interior de los conjuntos históricos y sobre todo el conjunto de los elementos que forman el catálogo municipal de protección del patrimonio. Deberá indicarse de manera específica y clara que toda actuación sobre un bien patrimonial tendrá que ir acompañada de los estudios antes señalados y muy especialmente la documentación arqueológica en caso de obras, puesto que son los datos que corren un peligro más inmediato de desaparición.

1.14.11 En el Catálogo deberán fijarse medidas correctoras para cada bien integrante y definir el plazo máximo concedido a los respectivos propietarios o responsables para incorporarlas. Dicho plazo será fijado de forma genérica y no será superior a cinco años.

1.14.12 Deberá incorporarse al Texto refundido del Catálogo, en su caso filtrada, la información que consta en los siguientes documentos:

- Estudio de caminos históricos realizado por Ela Costa
- Revisión de casas payesas de las parroquias de Santa Gertrudis, Jesús, es Puig d'en Valls y Santa Eulària realizado por Goretti Costa
- Estudio de la arquitectura del pueblo de Santa Eulària realizado por Antoni Ferrer Abárzuza
- Elementos de arquitectura contemporánea incluidos a la guía de arquitectura de Elías Torres
- Documentación elaborada por el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu sobre casetas y varaderos para embarcaciones de pesca tradicional

1.14.13 Deberán incorporarse al Catálogo los siguientes elementos:

- Parroquia de Jesús: ses Cases Noves de can Castelló, can Pujol, can Torres, can Pere Marí, can Marc, ca sa Monja, diferentes casas en el Prat de ses Monges, diferentes casas en el Pla de Vila
- Parroquia de Santa Eulària: ca na Marina, can Novell, can Pep Joan, can Sivina, can Pujolet, can Cardona des Camí, can Pere d'en Sendic, can Vidal, can Negret, can Durreró, can Toni Xomeu
- Parroquia de Santa Gertrudis: s'Alqueria, can Real des Cocons, can Forn, can Fruitera de Dalt, can Ribas, can Serra, can Batle Rafal, can Daifa, can Lobet, can Roca, can Purruleta, can Miquel, can Lluç, ca n'Armat
- Parroquia de Sant Carles: can Jordi, can Lluquí, can Joan de sa Font, can Mossons, can Vicent d'en Martina, can Pep Blanc, can Rotablanca, can Costa, can Miquel de n'Andreu, can Miquel d'en Mateu, can Pep de na Ribas, can Lloses, can Pep Micolau, can Pep d'en Creu, es Savinar, can Vicent des Puig de Dalt, can Toni Casetes, can Pep des Pla, can Racó, can Vicent can Mateu, can Ribas, can Marc d'en Bonet
- Casas/tienda en el borde de las carreteras: cas Canonge (can Rosselló), carretera a Santa Eulària, parroquia de Jesús; sa Figuera d'Indi, carretera a Santa Eulària, parroquia de Jesús; la Masia, can Rosselló, parroquia de Jesús; Galeria Es Molí, carretera a Sant Miquel; Restaurant 'Ama Lur', carretera a Sant Miquel; can Pau, carretera a Sant Miquel; ca sa Guapa, carretera a Sant Joan; can Reiet/can Guasch, carretera a Sant Joan.
- Arquitectura de maestros de obra- Arquitectura de estilo colonial: s'Hort Petit, parroquia de Jesús; can Carrasco, parroquia de Jesús; casas en el entorno del Riu, parroquia de Santa Gertrudis; casa de estilo colonial en el barrio de Can Marçà
- Arquitectura industrial: Chimenea de azulejos en Can Clavos, Jesús.

1.14.14 Deberán además incorporarse al Catálogo los siguientes elementos de arquitectura del siglo XX y contemporánea:

- Monumentos: Monumento al Sagrado Corazón, Puig de na Ribes, Jesús
- Faros: Faro de la isla de Tagomago
- Guillem Forteza: Escolles velles, Santa Gertrudis de Fruitera
- Germán Rodríguez Arias, arquitecto: El Bungalow, urbanización Can Pepe Simó; Hotel ses Estaques, Santa Eulària des Riu; Hotel Riomar, Santa Eulària del Riu.
- Erwin Bröner, arquitecto: Casa Dodane, urbanización Can Pep Simó; Casa Schmela, ca na Putxa, parroquia de Jesús; Casa Tur Costa, nucleo urbano de Jesús; Casa Siguan, Santa Eulària des Riu; Casa Weber, es Pou des Lleó, parroquia de Sant Carles de Peralta; Casa Hans van Praag, parroquia de Jesús; Casa Bonga, parroquia de Jesús.
- Joseph Zalewski, arquitecto: Casa Zalewski, urbanización Can Pep Simó
- Albert Illescas de la Morena, arquitecto: Casa Illescas, urbanización Can Pep Simó
- Xavier Busquets Sindreu, arquitecto: Casa del final, Urbanización Roca Llisa – Golf
- Vico Magistretti, arquitecto: Apartamentos del Golf
- Eduard Micus, pintor: Espacio Micus, casa y estudio, parroquia de Jesús
- Franco Monti, escultor y coleccionista: Casa en los alrededores de Cala Mastella

1.14.15 En el Texto Refundido, cada uno de los elementos que constan en el Catálogo y de los que se prescribe su inclusión, deberán contar con ficha propia individualizada que deberá reflejar, entre otros, datos descriptivos (literarios, planimétricos, fotográficos), históricos, topográficos y, además, el historial de intervenciones, debiendo asimismo definirse claramente las obras permitidas y no permitidas y un cuadro de medidas correctoras.

1.14.16 Se detectan asimismo en el Catálogo las siguientes omisiones:

- Arquitectura contemporánea
  - Forns de pega
  - Forns de calç
  - Formaciones geológicas singulares
  - Árboles de interés especial
  - Caminos históricos, salvo los que figuran en el trabajo de Ela Costa
  - Molinos de agua y otros elementos conexos del riu de Santa Eulària
  - Elementos constructivos varios de carácter etnológico
  - Puentes y otros elementos industriales
- Dichas carencias deberán corregirse en un futuro inmediato con la incorporación de las categorías mencionadas, debiéndose asimismo revisar e incorporar casas payesas en la parroquia de Sant Carles.

1.14.17 En todo caso, una vez aprobadas las NNSS, con el correspondiente Catálogo municipal de protección del Patrimonio, el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu deberá constituir una Comisión municipal de Patrimonio

que, desde el punto de vista técnico, será la encargada de examinar puntualmente caso por caso y decidir la conveniencia de las intervenciones que se pretendan. Podrá, además de informar de manera favorable, desfavorable o condicionada, proponer incorporaciones o bajas de bienes, si las circunstancias objetivas, siempre de orden patrimonial, así lo requieren.

Se recomienda que dicha Comisión cuente con un número suficiente de técnicos en materia de Patrimonio.

SEGUNDO.- SUSPENDER la aprobación definitiva en los siguientes ámbitos de suelo urbano, hasta tanto no concurran las circunstancias que en cada uno se detallan:

2.1 Ámbito de suelo urbano en el núcleo de Puig d'en Valls correspondiente a los terrenos incluidos en las UA-01PV, UA-04PV y UA-05PV, así como los terrenos colindantes con ellos excluidos de UA y calificados como EL-P, hasta tanto no se aporte, en su caso, justificación detallada de la concurrencia en los mismos de los requisitos que la Ley 4/2008 exige para la clasificación como suelo urbano, y resulte definitivamente aprobado Plan especial que los ordene teniendo en cuenta sus valores paisajísticos. Dicho Plan especial será de iniciativa privada y el régimen transitorio aplicable a los terrenos será el que resulta de las NNSS vigentes, no pudiéndose autorizar hasta tanto el Plan especial resulte definitivamente aprobado actuación alguna de transformación urbanística.

2.2 Los siguientes ámbitos de terrenos pertenecientes a zona turística, hasta tanto no se aporte, en su caso, justificación detallada de la concurrencia en los mismos de los requisitos que la Ley 4/2008 exige para la clasificación como suelo urbano, y resulte definitivamente aprobado Plan especial de la zona turística en que se ubican:

a. Ámbitos de suelo urbano en el núcleo de Es Canar-Punta Arabí correspondiente a la UA-02ES y terrenos colindantes calificados como EQ-E; así como los correspondientes a los terrenos ubicados en el margen interior de la Avda. de Punta Arabí y en el margen izquierda del vial de entrada al núcleo desde la carretera a Sant Carles.

b. Terrenos incluidos en la UA-01VV, al norte del núcleo de Valverde-Cala Llonga.

c. Terrenos reclasificados como suelo urbano en el núcleo de Siesta a los que se refieren las alegaciones nos 31 y 305, en los que el Plan especial de la zona turística deberá, además, analizar y justificar la posibilidad de su inclusión a la vista de las determinaciones de la Norma 33 del PTI en relación con los terrenos con pendientes superiores al 20 %

TERCERO.- ORDENAR que se publiquen íntegramente en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) este acuerdo, las normas urbanísticas de la presente revisión, de conformidad con aquello establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, al artículo 134 del Reglamento de planeamiento urbanístico, en relación con el artículo 103 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, una vez que los servicios técnicos del Consell hayan incorporado a las Normas las prescripciones relativas a la normativa, facultando los servicios técnicos del Consell para verificar su correcta incorporación a las Normas.

QUART.- NOTIFICAR el presente acuerdo al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, manifestando que mientras no corrija lo señalado en el apartado segundo de este acuerdo, no se podrá autorizar en los mencionados ámbitos ninguna actuación que implique su transformación.»

Contra el mencionado acuerdo, que agota la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears con sede en Palma (Mallorca), en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente al de la publicación de este acuerdo en el BOIB. Todo ello de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

No obstante lo anterior, se puede ejercitar, si procede, cualquier otro recurso o acción que se considere pertinente.

Eivissa, 23 de gener de 2012

El presidente de la CIOTUPHA,  
Mariano Juan Guasch

#### NORMAS URBANÍSTICAS

A continuación se publican las normas urbanísticas y los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de

Santa Eulària des Riu, una vez que los servicios técnicos del Consell han incorporado las prescripciones normativas señaladas en el punto primer del acuerdo transcrito, tal como solicitó el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu en la sesión de la CIOTUPHA de 23 de noviembre de 2011.

#### NORMAS URBANÍSTICAS

##### TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

###### CAPÍTULO I: PRELIMINAR

- Artículo 1.1.01: Naturaleza y ámbito
- Artículo 1.1.02: Vigencia, modificación y revisión
- Artículo 1.1.03: Efectos de la aprobación
- Artículo 1.1.04: Interpretación
- Artículo 1.1.05: Consulta del planeamiento
- Artículo 1.1.06: Cédula urbanística

###### CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LAS NN.SS.

- Artículo 1.2.01: Órganos actuantes
- Artículo 1.2.02: Desarrollo del planeamiento

###### CAPÍTULO III: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

- Artículo 1.3.01: Protección de la biodiversidad
- Artículo 1.3.02: Protección de las masas forestales
- Artículo 1.3.03: Movilidad de la fauna

##### TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

###### CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 2.1.01: Situaciones básicas del suelo
- Artículo 2.1.02: Facultades, derechos y deberes legales de los propietarios

###### CAPÍTULO II: GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN

- Artículo 2.2.01: Gestión y competencia urbanística
- Artículo 2.2.02: Sistemas de actuación

###### CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

- Artículo 2.3.01: Concepto de suelo urbano
- Artículo 2.3.02: Deberes legales en suelo urbano
- Artículo 2.3.03: Tipo de ordenación
- Artículo 2.3.04: Condiciones para poder edificar en suelo urbano
- Artículo 2.3.05: Suelo urbano con Plan parcial integrado

###### CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

- Artículo 2.4.01: Definición y parcelaciones en suelo rústico

###### CAPÍTULO V: RÉGIMEN DEL SUELO EN DOMINIO PÚBLICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE

- Artículo 2.5.01: Ley de costas
- Artículo 2.5.02: Ley de aguas
- Artículo 2.5.03: Ley de carreteras
- Artículo 2.5.04: Legislación aeroportuaria

##### TÍTULO III: SISTEMAS GENERALES

###### CAPÍTULO I: DEFINICIONES

- Artículo 3.1.01: Definición y estructura de los sistemas generales
- Artículo 3.1.02: Regulación de los sistemas generales
- Artículo 3.1.03: Sistema general de equipamiento comunitario (SGEQ)
- Artículo 3.1.04: Sistema general de comunicaciones e infraestructuras (SGCI)
- Artículo 3.1.05: Sistema general de espacios libres públicos (SGEL)

###### CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

- Artículo 3.2.01: Procedimiento general para su obtención
- Artículo 3.2.02: Desarrollo y ejecución de los sistemas generales
- Artículo 3.2.03: Planes especiales de ordenación del litoral

##### TÍTULO IV: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

###### CAPÍTULO I: COMPETENCIA Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

- Artículo 4.1.01: Objeto y formas de intervención
- Artículo 4.1.02: Actos sujetos a licencia urbanística
- Artículo 4.1.03: Procedimiento y competencia para el otorgamiento de licencias
- Artículo 4.1.04: Tipo, alcance y contenido de las licencias
- Artículo 4.1.05: Licencia de parcelación o segregación

- Artículo 4.1.06: Licencia para movimiento de tierras  
 Artículo 4.1.07: Licencia para obras de edificación  
 Artículo 4.1.08: Licencia para obras menores  
 Artículo 4.1.09: Licencia para demolición de construcciones  
 Artículo 4.1.10: Plazo de resolución de licencias y silencio administrativo  
 Artículo 4.1.11: Iniciación, transmisión, prórrogas y caducidad de las licencias de obras  
 Artículo 4.1.12: Modificación de las licencias de obras  
 Artículo 4.1.13: Cédulas de habitabilidad y licencias de primera utilización  
 Artículo 4.1.14: Permiso municipal de instalación y licencia de apertura y funcionamiento  
 Artículo 4.1.15: Órdenes de ejecución y suspensión de obras  
 Artículo 4.1.16: Derecho fundamental al reposo

## CAPÍTULO II: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

- Artículo 4.2.01: Organización y funciones de la inspección urbanística  
 Artículo 4.2.02: Protección de la legalidad urbanística, infracciones y prescripción  
 Artículo 4.2.03: Delitos contra la ordenación del territorio

## CAPÍTULO III: DEBERES DE CONSERVACIÓN

- Artículo 4.3.01: Deber de conservación de las edificaciones  
 Artículo 4.3.02: Adecuación al ambiente de las obras y de las edificaciones  
 Artículo 4.3.03: Órdenes de ejecución y límite del deber de conservación  
 Artículo 4.3.04: Ruina inminente y supuestos legales para la declaración de ruina

## TÍTULO V: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

### EDIFICACIÓN

- Artículo 5.1.01: Tipo de edificación y normas comunes  
 Artículo 5.1.02: Cumplimiento de los requisitos de parcela en suelo urbano  
 Artículo 5.1.03: Cumplimiento de los parámetros edificatorios  
 Artículo 5.1.04: Superficie de ocupación de la parcela  
 Artículo 5.1.05: Cómputos de edificabilidad  
 Artículo 5.1.06: Construcciones permitidas por encima de la altura máxima  
 Artículo 5.1.07: Índice de intensidad de uso  
 Artículo 5.1.08: Reordenación de volúmenes  
 Artículo 5.1.09: Cuerpos y elementos salientes sobre vía pública o espacio libre público  
 Artículo 5.1.10: Protección del arbolado  
 Artículo 5.1.11: Exigencia del previo señalamiento de alineaciones y rasantes en determinados casos  
 Artículo 5.1.12: Edificaciones frente a cauces públicos  
 Artículo 5.1.13: Condiciones medioambientales de las edificaciones

### CAPÍTULO II: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

- Artículo 5.2.01: Objeto, aplicación y estructura general de los usos  
 Artículo 5.2.02: Clasificación y definiciones de los usos globales y detallados  
 Artículo 5.2.03: Régimen de compatibilidad de los usos en suelo urbano

### CAPÍTULO III: CONDICIONES DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES

- Artículo 5.3.01: Dimensiones mínimas, composición y distribución de la vivienda  
 Artículo 5.3.02: Escaleras interiores  
 Artículo 5.3.03: Viviendas adaptadas a minusválidos

### CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA

- Artículo 5.4.01: Iluminación y ventilación directa  
 Artículo 5.4.02: Huecos de iluminación y ventilación directa  
 Artículo 5.4.03: Penetraciones en fachadas  
 Artículo 5.4.04: Definiciones y dimensiones de los patios  
 Artículo 5.4.05: Ventilación y evacuación de humos  
 Artículo 5.4.06: Luces rectas de iluminación y ventilación  
 Artículo 5.4.07: Condiciones de iluminación y ventilación en obras de ampliación y reforma

### CAPÍTULO V: CONDICIONES DE HIGIENE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOCALES

- Artículo 5.5.01: Altura libre, dimensiones y accesibilidad de los locales

- Artículo 5.5.02: Iluminación y ventilación de los locales y galerías comerciales

- Artículo 5.5.03: Servicios higiénicos

- Artículo 5.5.04: Condiciones generales de los locales destinados al uso administrativo

## CAPÍTULO VI: ESPACIOS COMUNES EN LOS EDIFICIOS

- Artículo 5.6.01: Vestíbulos  
 Artículo 5.6.02: Circulación  
 Artículo 5.6.03: Escaleras

## CAPÍTULO VII: APARATOS ELEVADORES

- Artículo 5.7.01: Condiciones generales  
 Artículo 5.7.02: Obligatoriedad de instalación de ascensores

## CAPÍTULO VIII: APARCAMIENTOS

- Artículo 5.8.01: Régimen aplicable  
 Artículo 5.8.02: Obligatoriedad  
 Artículo 5.8.03: Número de plazas a reservar  
 Artículo 5.8.04: Dimensión y situación de los aparcamientos  
 Artículo 5.8.05: Determinaciones de diseño  
 Artículo 5.8.06: Aparcamientos al aire libre en solares no edificados

## CAPÍTULO IX: DOTACIÓN DE SERVICIOS

- Artículo 5.9.01: Dotación de agua potable  
 Artículo 5.9.02: Recogida de aguas pluviales  
 Artículo 5.9.03: Desagüe de aguas pluviales  
 Artículo 5.9.04: Instalación de agua caliente  
 Artículo 5.9.05: Saneamiento y residuos  
 Artículo 5.9.06: Eficacia energética e instalaciones ligadas a la energía  
 Artículo 5.9.07: Servicios de telecomunicaciones  
 Artículo 5.9.08: Evacuación de humos, vahos, gases y aire acondicionado

## CAPÍTULO X: CONDICIONES TÉCNICAS

- Artículo 5.10.01: Paredes medianeras  
 Artículo 5.10.02: Protección contra la humedad  
 Artículo 5.10.03: Vallado de parcelas y solares sin edificar  
 Artículo 5.10.04: Construcción de aceras  
 Artículo 5.10.05: Pasos para la entrada de vehículos  
 Artículo 5.10.06: Reserva para recintos de contenedores

## CAPÍTULO XI: CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

- Artículo 5.11.01: Condiciones generales de estética  
 Artículo 5.11.02: Fachadas  
 Artículo 5.11.03: Portales, marquesinas y toldos  
 Artículo 5.11.04: Anuncios, rótulos y carteles publicitarios  
 Artículo 5.11.05: Farolas

## CAPÍTULO XII: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

- Artículo 5.12.01: Edificios fuera de ordenación  
 Artículo 5.12.02: Edificios construidos al amparo de la normativa anterior

## TÍTULO VI: NORMAS DE ZONAS HOMOGÉNEAS

### CAPÍTULO I: EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN VIAL

- Artículo 6.1.01: Tipos de edificación según alineación a vial o espacio libre público  
 Artículo 6.1.02: Ordenación en manzana cerrada y abierta  
 Artículo 6.1.03: Condiciones de edificación y uso en los patios de manzana  
 Artículo 6.1.04: Medición de altura en el tipo de edificación según alineación a vial  
 Artículo 6.1.05: Construcciones permitidas por encima de la altura máxima  
 Artículo 6.1.06: Adaptación del edificio al terreno  
 Artículo 6.1.07: Cerramientos de separación en el tipo de ordenación según alineación a vial  
 Artículo 6.1.08: Cuerpos y elementos salientes en el tipo de edificación según alineación a vial  
 Artículo 6.1.09: Reordenación de manzanas cerradas

### CAPÍTULO II: NORMAS DE APLICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES AISLADAS

- Artículo 6.2.01: Definición de la ordenación mediante el tipo de edificación aislada  
 Artículo 6.2.02: Medición de la altura en el tipo de edificación aislada  
 Artículo 6.2.03: Adaptación del edificio al terreno

Artículo 6.2.04: Construcciones permitidas por encima de la altura máxima  
 Artículo 6.2.05: Tratamiento de los espacios libres de la parcela  
 Artículo 6.2.06: Separaciones o retranqueos a linderos  
 Artículo 6.2.07: Separaciones entre edificios en un mismo solar  
 Artículo 6.2.08: Cerramientos de separación en el tipo de edificación aislada

### CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS PARTICULARES

Artículo 6.3.01: Ordenanzas particulares de la zona de casco antiguo (CA)  
 Artículo 6.3.02: Ordenanzas particulares de la zona intensiva (I)  
 Artículo 6.3.03: Ordenanzas particulares de la zona extensiva residencial

(E)  
 Artículo 6.3.04: Ordenanzas particulares de la zona extensiva turística (T)  
 Artículo 6.3.05: Ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico

Artículo 6.3.06: Ordenanzas particulares de la zona comercial (C)  
 Artículo 6.3.07: Ordenanzas particulares de la zona industrial (ID)  
 Artículo 6.3.08: Ordenanzas particulares de la zona de equipamientos

(EQ)  
 Artículo 6.3.09: Ordenanzas particulares de la zona de instalaciones y servicios (IS)  
 Artículo 6.3.10: Condiciones particulares de los espacios libres (EL)

### CAPÍTULO IV: CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 6.4.01: Normas de estética y composición en la zona de casco antiguo  
 Artículo 6.4.02: Normas de estética y composición en la zona intensiva  
 Artículo 6.4.03: Normas de estética y composición en la zona extensiva  
 Artículo 6.4.04: Normas de estética y composición en la zona industrial

### TÍTULO VII: NORMAS DE PLANEAMIENTO CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES ESPECIALES

Artículo 7.1.01: Formación y contenido de los Planes especiales  
 Artículo 7.1.02: Planes especiales de protección  
 Artículo 7.1.03: Planes especiales de ordenación de las zonas turísticas  
 Artículo 7.1.04: Planes especiales de reforma interior  
 Artículo 7.1.05: Plan especial para la ordenación de las actividades de servicios existentes en suelo rústico  
 Artículo 7.1.06: Plan especial para la ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico existentes en suelo rústico  
 Artículo 7.1.07: Plan especial para la ordenación de las zonas industriales  
 Artículo 7.1.08: Plan especial de accesos y peatonalización de Jesús  
 Artículo 7.1.09: Plan especial de la zona del Riu de Santa Eulària  
 Artículo 7.1.10: Plan especial de mejora del saneamiento y drenaje

### CAPÍTULO II: NORMAS GENERALES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DOTACIÓN DE SERVICIOS

Artículo 7.2.01: Condiciones de los proyectos de urbanización

### TÍTULO VIII: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO CAPÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 8.1.01: Ámbito y disposiciones generales  
 Artículo 8.1.02: Calificación

### CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES

Artículo 8.2.01: Segregaciones y parcelaciones en suelo rústico  
 Artículo 8.2.02: Estudio justificativo de la adaptación al medio físico rural  
 Artículo 8.2.03: Condiciones de la edificación, ámbito de aplicación y disposiciones generales  
 Artículo 8.2.04: Condiciones generales de estética y composición de las edificaciones  
 Artículo 8.2.05: Piscinas  
 Artículo 8.2.06: Construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca  
 Artículo 8.2.07: Movimientos de tierra  
 Artículo 8.2.08: Vallado de fincas  
 Artículo 8.2.09: Caminos y conexiones  
 Artículo 8.2.10: Canteras  
 Artículo 8.2.11: Protección de las zonas turísticas  
 Artículo 8.2.12: Trayectos pintorescos y rutas de interés cultural y paisajístico

### CAPÍTULO III: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

Artículo 8.3.01: Clasificación y definiciones de los usos  
 Artículo 8.3.02: Limitaciones de los usos alrededor de los pozos de suministro

### CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES Artículo 8.4.01: Edificios existentes en suelo rústico

### CAPÍTULO V: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

Artículo 8.5.01: Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (SRP-AANP)  
 Artículo 8.5.02: Áreas naturales de especial interés (SRP-ANEI)  
 Artículo 8.5.03: Áreas rurales de interés paisajístico (SRP-ARIP)  
 Artículo 8.5.04: Áreas de prevención de riesgos (SRP-APR)  
 Artículo 8.5.05: Áreas de protección territorial (SRP-APT)

### CAPÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN

Artículo 8.6.01: Suelo rústico forestal (SRC-F)  
 Artículo 8.6.02: Áreas de transición (SRC-AT)  
 Artículo 8.6.03: Suelo rústico de régimen general (SRC-SRG)

### OTRAS DISPOSICIONES

ANEXO I  
 NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO  
 ANEXO II  
 UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

## TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO I: PRELIMINAR

#### ARTÍCULO 1.1.01 NATURALEZA Y ÁMBITO

Las Normas Subsidiarias del municipio de Santa Eulària des Riu se han redactado de conformidad con el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, la legislación supletoria contenida en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el cual se aprueba la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears, y resto de normativa urbanística de aplicación, todo lo anterior contenido de ahora adelante bajo la denominación de legislación urbanística.

Las Normas Subsidiarias (NN.SS.) son el instrumento de ordenación integral del territorio del término municipal y, de conformidad con la legislación urbanística vigente, definen los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifican el suelo estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada una de sus clases y categorías. Asimismo, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de desarrollo previstos, delimitan las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especifican los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio legítimo de estas facultades.

#### ARTÍCULO 1.1.02 VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN

##### 1.- Vigencia

Las NN.SS., de conformidad con lo establecido en el artículo 103.1 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, entrarán en vigor una vez publicado en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) el acuerdo de su aprobación definitiva y el texto completo de las normas urbanísticas. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión.

El Consell Insular, y el Ayuntamiento en caso de aprobación por silencio positivo, tendrá a su cargo la publicación de las normas urbanísticas en el BOIB, así como instrumentalizar el régimen de publicidad de las NN.SS. a través de los medios de información que considere oportunos.

##### 2.- Modificación

Se entiende por modificación la alteración de algún o algunos de los elementos o determinaciones concretas que las integran y que pueda realizarse sin contemplar la globalidad de las NN.SS., por no afectar a aspectos sustanciales que configuran las características básicas de la ordenación y aunque dicha alteración suponga cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.



### 3.- Revisión

Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por agotamiento de su capacidad.

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 al ochenta por ciento (80 %) de la capacidad máxima de población prevista en las NN.SS.

c).- Que hayan transcurrido doce años desde su entrada en vigor.

d).- Que el Ayuntamiento así lo decida por haber sobrevenido otras circunstancias que exijan la alteración sustancial de la estructura general y orgánica del territorio.

#### ARTÍCULO 1.1.03

##### EFFECTOS DE LA APROBACIÓN

#### 1.- Publicidad.

Comporta el derecho de cualquier persona a consultar las NN.SS. y a pedir información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma regulada en las presentes normas.

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo por medio de los siguientes tipos de información urbanística:

a).- Consulta directa del planeamiento.

b).- Consulta urbanística.

c).- Cédula urbanística.

#### 2.- Ejecutividad y ejecutoriedad.

Las NN.SS. serán inmediatamente ejecutivas una vez entren en vigor. La ejecutoriedad implicará la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que se prevean, su declaración de interés general y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a las finalidades de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por parte del Ayuntamiento de las facultades enunciadas en la legislación urbanística y contenidas en las NN.SS.

#### 3.- Obligatoriedad

Comporta el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas sus determinaciones, tanto por parte de los particulares como por la corporación municipal y organismos de la Administración Pública.

#### ARTÍCULO 1.1.04 INTERPRETACIÓN

Sin perjuicio de las facultades atribuidas al Consell Insular y a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, en función de sus respectivos ámbitos competenciales, la ordenación y gestión del territorio, urbanismo y disciplina urbanística, así como la protección y conservación del patrimonio histórico cultural y la elaboración de planes especiales de protección y catálogos, de acuerdo con la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, corresponde al Ayuntamiento.

Las normas urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la memoria. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de escala más precisa, salvo que del texto se desprendiera la interpretación contraria. En el supuesto de falta de coincidencia entre la documentación escrita y la gráfica tendrá prevalencia la escrita. En caso de contradicción entre diferentes tipos de documentos escritos de las NN.SS. tendrá prevalencia el especial sobre el general.

Toda interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación municipal sobre cuál es la correcta y que se incorporará a partir de entonces como circular aclaratoria de las NN.SS. En la interpretación de las NN.SS. prevalecerán como criterios aquellos que sean más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del medio natural, del paisaje y de

la imagen urbana así como al interés más general de la colectividad.

Las referencias en el articulado de las normas urbanísticas a la legislación vigente se entenderán siempre sustituidas por las modificaciones de la misma que se lleven a cabo.

#### ARTÍCULO 1.1.05 CONSULTA DEL PLANEAMIENTO

##### 1.- Consulta directa

Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma y gratuitamente, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto, la documentación integrante de las NN.SS. y de sus instrumentos de desarrollo.

A los fines 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.

Asimismo se formalizará el libro de registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de planeamiento, en el que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a estos.

##### 2.- Consultas que requieren interpretación del planeamiento

Cuando las consultas o cédulas urbanísticas supongan la aclaración de aspectos contradictorios de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá el pronunciamiento previo del órgano municipal competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante un dictamen motivado basado en informes técnicos y jurídicos. Estas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) y se incorporarán a las NN.SS. en la forma establecida en el artículo 1.1.04 de estas normas.

#### ARTÍCULO 1.1.06 CÉDULA URBANÍSTICA

De acuerdo con lo previsto en el artículo 4.d del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y en el artículo 168 del Reglamento de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento otorgará a petición del interesado una cédula urbanística. Esta cédula es el documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución, actuación o sector y de otras circunstancias que concurren en los terrenos comprendidos en el término municipal. El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

##### 1.- Solicitud.

La cédula urbanística se expedirá a petición del interesado, previa presentación de la correspondiente instancia, acompañada de plano de emplazamiento sobre la cartografía oficial a escala 1/1.000 ó 1/5.000, según esté en suelo urbano o rústico, y de la documentación gráfica a escala adecuada en que se concrete la situación del terreno, su superficie y configuración, altimetría, longitud de fachada y linderos, situación con respecto a viales y otros accesos, así como las edificaciones y arbolado existente. En caso de edificaciones existentes, el plano de las mismas se presentará a escala mínima 1/100.

##### 2.- Obligatoriedad de la cédula urbanística.

EL Ayuntamiento podrá exigir la cédula urbanística como trámite previo a la solicitud de licencia de parcelación o reparcelación de fincas, edificios de nueva planta y en cuantos otros casos considere conveniente.

##### 3.- Validez y caducidad.

La validez de la cédula urbanística se considerará automáticamente caducada cuando se modifiquen las ordenanzas o las normas urbanísticas en el momento o posteriormente a su expedición, sin que sea precisa su notificación.

## CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LAS NN.SS.

#### ARTÍCULO 1.2.01

## ÓRGANOS ACTUANTES

El desarrollo y ejecución de las NN.SS. corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares de acuerdo con la legislación vigente y los documentos de carácter vinculante que conforman estas NN.SS.

Dentro del ámbito de sus respectivas atribuciones y competencias, corresponderá al resto de organismos y administraciones públicas el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, así como la cooperación con el Ayuntamiento con la finalidad de lograr una mayor eficacia en la ejecución del planeamiento urbanístico.

### ARTÍCULO 1.2.02 DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

#### 1.- Instrumentos.

Las NN.SS. se desarrollarán, de acuerdo a cada clase de suelo definido en este Título y con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, mediante Planes especiales, Estudios de detalle y Unidades de actuación o de ejecución en suelo urbano que, en su caso, se lleven a efecto por medio de los correspondientes proyectos de ejecución.

#### a).- Planes especiales.

El Plan especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio, es decir con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. Los Planes especiales podrán tener las siguientes o análogas finalidades:

- El desarrollo de infraestructuras o de equipamientos comunitarios pertenecientes a los sistemas generales, en cualquiera de las clases de suelo que se definen en estas NN.SS.

- La ordenación de ámbitos determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada en las NN.SS para su desarrollo mediante este instrumento.

- La ordenación, protección, mejora y conservación de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo, elementos urbanos o naturales, aislada o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otras análogas las siguientes finalidades: La conservación y rehabilitación del patrimonio histórico-arquitectónico, protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, urbano y sus vías de comunicación y el establecimiento y coordinación de infraestructuras básicas.

Los Planes especiales contendrán las determinaciones y documentación adecuadas a los objetivos que pretendan, así como cuanta documentación adicional fuese necesaria para el cumplimiento de las condiciones específicas que el planeamiento establece.

En todo lo no específicamente modificado por las NNSS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Planes especiales definitivamente aprobados.

Los Planes Especiales para la instalación de redes y servicios de telecomunicaciones se ajustarán a lo determinado por el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears, definitivamente aprobado mediante el Decreto 22/2006, de 10 marzo.

#### b).- Estudios de detalle.

Para la aplicación de las NN.SS. en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.

- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificaciones ni alterar los aprovechamientos asignados.

- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a la ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NN.SS. o su planeamiento de desarrollo y con las finalidades que en aquellos se establezca. Asimismo se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

En todo lo no específicamente modificado por las NNSS, continuarán

rigiendo las determinaciones de los Estudios de detalle definitivamente aprobados.

#### c).- Unidades de actuación.

Las determinaciones de las NN.SS., o de sus instrumentos de desarrollo, podrán desarrollarse de forma sistemática mediante polígonos y unidades de actuación o, de forma asistemática, mediante actuaciones aisladas. El desarrollo mediante actuaciones sistemáticas será obligatorio cuando resulte necesario proceder a la equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados.

El ámbito de las unidades de actuación se señala en los planos correspondientes, así como las superficies de cada zona. A estos efectos, las superficies de suelo no lucrativo (equipamientos, viales, aparcamientos y espacios libres) se considerarán como mínimas y deberán ser de cesión pública y gratuita. Las superficies de suelo lucrativo se considerarán como máximas y se regularán según las condiciones particulares de la zona, aunque, previamente, se deberá redactar un estudio de detalle de alineaciones y rasantes cuando para el desarrollo de la UA sea necesario ejecutar y ceder superficie destinada a viales, aparcamientos o espacio libre público y de volúmenes cuando la ordenación de detalle no se encuentre definida en los planos. Los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de acuerdo con lo se establece en estas normas. Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.2.01, de forma que permitan su utilización pública.

#### 2.- Iniciativa.

Los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo de estas NN.SS. podrán ser de iniciativa pública, privada o mixta. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de iniciativa y colaboración en la actividad municipal, siempre que presenten la documentación preceptiva en cada caso y su contenido sea conforme a Derecho y a las NN.SS.

#### 3.- Tramitación simultánea.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen las NN.SS. se podrán tramitar de forma simultánea con los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes.

#### 4.- Precisión de los límites.

Los límites de los ámbitos definidos por las NN.SS. podrán ser objeto de reajuste en los respectivos instrumentos de desarrollo cuando afecten a los siguientes aspectos:

a).- Alineación o líneas de edificación existentes.

b).- Características topográficas del terreno.

c).- Existencia de arbolado y otros elementos de interés según el parecer de los servicios técnicos municipales.

Se admitirá, en relación a las superficies delimitadas en los planos de estas NN.SS., un margen de error del + 5 % y la presentación de las diferentes documentaciones se deberá realizar sobre cartografía oficial municipal, debiéndose señalar, en su caso, las coordenadas de, por lo menos, dos puntos correspondientes a puntos fijos en el terreno.

#### 5.- Unidades de Actuación definidas por las NN.SS.

La relación y condiciones de la ordenación y gestión de las unidades de actuación delimitadas por las NN.SS. se contienen en el anexo II de éstas normas urbanísticas

#### 6.- Planes especiales definidos por las NN.SS.

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

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

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

6.4.- El Plan especial para la ordenación de las actividades de servicios existentes en suelo rústico, el Plan especial para la ordenación de las actividades de alojamiento turístico existentes en suelo rústico y el Plan especial para la ordenación de las zonas industriales del término.

6.5.- El Plan especial de accesos y peatonalización de Jesús y el Plan

especial de la zona del Riu de Santa Eulària.

6.6.- El Plan especial de mejora del saneamiento y drenaje

### **CAPÍTULO III: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

#### **ARTÍCULO 1.3.01 PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD**

Toda actuación que se desarrolle en el territorio tendrá en cuenta los efectos sobre la fauna y la flora e incorporará las medidas necesarias para garantizar la protección de los hábitats que alberguen endemismos y especies protegidas.

Cuando el plan o proyecto derivado del mismo pueda afectar un lugar de la Red Natura 2000, de acuerdo con el artículo 39 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental, será preceptivo el informe previo de la Conselleria de Medi Ambient y de deberá incorporar un estudio de evaluación de las repercusiones ambientales en relación con los objetivos de conservación e incluir las correspondientes medidas correctoras o, en su caso, incorporar al estudio de evaluación de impacto ambiental, el estudio de evaluación de las repercusiones ambientales.

#### **ARTÍCULO 1.3.02 PROTECCIÓN DE LAS MASAS FORESTALES**

Con independencia del cumplimiento de la legislación vigente en materia de especies vegetales protegidas se conservarán las especies vegetales autóctonas y, de acuerdo con la autorización de la administración competente en materia de gestión forestal, se limitará la tala y cualquier otro tipo de alteración o cambio de uso, así como se fomentarán las acciones de limpieza de bosques. En las zonas edificadas o interiores a terrenos forestales deberán cumplirse las condiciones señaladas por el artículo 11 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.

#### **ARTÍCULO 1.3.03 MOVILIDAD DE LA FAUNA**

La concesión de licencia para levantar cerramientos, rediles o cercados en suelo rústico, así como también los planes y proyectos de carreteras y de otras infraestructuras lineales, considerarán los efectos sobre los desplazamientos de los animales silvestres, estableciendo, en su caso, los pasos de fauna y otras medidas que se consideren oportunas para no alterar estos movimientos. La instalación de tendidos eléctricos de alta tensión deberá realizarse con dispositivos adecuados para evitar la electrocución, en las zonas de paso de aves, de las que por su tamaño puedan verse afectadas.

## **TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

#### **ARTÍCULO 2.1.01 SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO**

El suelo, de acuerdo con el artículo 12, del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, se encuentra en una de las situaciones básicas siguientes:

- 1.- Situación de suelo rural.
- 2.- Situación de suelo urbanizado.

#### **ARTÍCULO 2.1.02 FACULTADES, DERECHOS Y DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS**

1.- La aprobación del planeamiento necesario, según la situación y clase de suelo, determina las facultades y derechos legales de los propietarios del suelo.

2.- El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, de disfrute y de explotación conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, así como la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas. Estas facultades incluyen:

a).- Realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.

Cuando tenga atribuida edificabilidad para uso o usos determinados y se

cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos, edificar sobre la unidad apta para ello en los términos dispuestos en la ordenación territorial y urbanística.

En terrenos que se encuentren en el suelo rural y no estén sometidos al régimen de una actuación de urbanización, el ejercicio de esta facultad comporta para el propietario, en la forma que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, los siguientes deberes:

- Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado, en los términos previstos en la normativa que sea de aplicación.
- Satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan, en su caso, para legitimar usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria.
- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.

b).- Participar en el plazo determinado legalmente en la ejecución de las actuaciones de urbanización o su reforma y actuaciones de dotación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

El ejercicio de esta facultad conlleva asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas y en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación.

3.- El derecho de propiedad de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren los siguientes deberes:

- a).- A dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.
- b).- A conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles.
- c).- A realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fondos de ésta las obras que lo rebasan para obtener mejoras de interés general.
- d).- En el suelo urbanizado que tenga atribuida edificabilidad, a edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable.
- e).- En el suelo que sea rural o cuando esté vacante de edificación:
  - A mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio o inundación para la seguridad o salud pública, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental.
  - A prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas.
  - A mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

### **CAPÍTULO II: GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN**

#### **ARTÍCULO 2.2.01 GESTIÓN Y COMPETENCIA URBANÍSTICA**

1.- La dirección y control de la gestión urbanística y de la ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento.

2.- La planificación urbanística se configura como función pública, cuya finalidad primordial es garantizar la realización efectiva de las obras de urbanización a través de la facultad de dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización, así como expropiar los terrenos y construcciones necesarias para efectuar las mencionadas obras.

#### **ARTÍCULO 2.2.02 SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

El desarrollo de las unidades de actuación (UA), delimitadas por el planeamiento, se efectuará por medio de alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística: Compensación, cooperación o expropiación.

El Ayuntamiento podrá modificar el ámbito de las unidades de actuación y de los sistemas de ejecución previstos en las presentes NN.SS., de acuerdo con los trámites establecidos a los artículos 38 y 155 del Reglamento de gestión urbanística, sin necesidad de proceder a la modificación puntual de las mismas.



En todo caso, será requisito la notificación personal a los propietarios de los terrenos afectados, concediéndoles un plazo de quince días para formular alegaciones.

### CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

#### ARTÍCULO 2.3.01 CONCEPTO DE SUELO URBANO

1.- De acuerdo con lo señalado por el artículo 1 de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears, constituyen el suelo urbano:

a).- Los terrenos que las NN.SS. incluyen de manera expresa en esta clase de suelo porque, habiendo sido legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano, tienen todos los servicios urbanísticos básicos o bien se encuentran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación de al menos dos terceras partes de su superficie edificable.

b).- Los terrenos que, en ejecución de las NN.SS., alcancen el grado de urbanización que éstas determinan.

2.- A los efectos anteriores son servicios urbanísticos básicos:

a).- La red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal.

b).- Las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento.

c).- El suministro de energía eléctrica.

#### ARTÍCULO 2.3.02 DEBERES LEGALES EN SUELO URBANO

1.- Los propietarios de terrenos situados en suelo urbano que no cuenten con las dotaciones y servicios requeridos por la legislación urbanística, deberán completar la urbanización para adquirir la condición de solar y, en el caso de encontrarse incluidos dentro del ámbito de una unidad de actuación (UA), cumplir además con lo establecido en el planeamiento para su desarrollo.

2.- Los propietarios de terrenos situados en suelo urbano, incluidos dentro del ámbito de una unidad de actuación (UA) de reforma o renovación de la urbanización están, además, obligados al cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a).- Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

b).- Entregar a la Administración competente, con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 % de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya.

c).- Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

d).- Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el apartado anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de las redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e).- Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

f).- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

3.- Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes anteriores. Éstos se presumirán cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

#### ARTÍCULO 2.3.03

#### TIPOS DE ORDENACIÓN

En función de la ordenación detallada, se establecen diferentes tipos de ordenación urbanística para cada zona de suelo urbano, regulándose el aprovechamiento urbanístico y los usos permitidos.

#### ARTÍCULO 2.3.04 CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR EN SUELO URBANO

El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le impongan las presentes NN.SS. y el planeamiento que las desarrolle, estará sujeto a la condición de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, excepto cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación por medio de las garantías y las previsiones establecidas en los artículos 39.1, 40.1, 40.3 y 41 del Reglamento de gestión urbanística para cada caso y en las presentes normas urbanísticas.

1.- Tendrán la consideración de solar, de acuerdo con la Ley 4/2008, de 14 de mayo, requisito indispensable para obtener licencia de edificación, los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación según su calificación urbanística y que cumplan los requisitos siguientes:

a).- Estar urbanizados de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico y que dispongan, como mínimo, de los servicios básicos siguientes:

- Red viaria con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal.

- Redes de abastecimiento de agua y de saneamiento.

- Suministro de energía eléctrica.

Dichos servicios urbanísticos básicos deben tener las características adecuadas para el uso previsto en el planeamiento urbanístico.

b).- Tener señaladas alineaciones y rasantes.

c).- Ser susceptibles de licencia de edificación inmediata por no estar incluidos en un sector sujeto a un plan especial de mejora urbana, ni en un polígono de actuación urbanística, pendientes de desarrollo.

d).- Para edificarlos, no tener que ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías a los efectos de regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

2.- Cuando no exista vial frente a la parcela se admitirá el acceso desde un vial peatonal, una zona pública de aparcamientos, un espacio libre público o un espacio libre privado abierto a vial. El pavimento deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Ser de aglomerado o riego asfáltico, hormigón de cemento Portland, losas, adoquines o ladrillos o el que el Ayuntamiento pueda estimar según el caso.

- Tanto el firme como la base de explanación tendrán la capacidad mecánica suficiente para resistir el paso de vehículos.

- Bordillo en el frente de la alineación oficial de la parcela si el Ayuntamiento tuviese previsto la construcción de aceras.

3.- Redes de agua potable y de aguas residuales.

Las redes de agua potable y de aguas residuales deberán estar conectadas a los correspondientes sistemas generales de infraestructuras y servicios y su dimensionado deberá garantizar el suministro y la evacuación de los habitantes a los cuales den servicio.

4.- Alumbrado público con las características definidas para la zona y red de distribución de energía eléctrica en baja tensión por el límite del vial o espacio libre públicos a los que de frente la parcela, con capacidad suficiente para los usos existentes o que puedan ser necesarios, en toda la línea de suministro, según el Reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones complementarias. Las redes de energía eléctrica y telefonía deberán soterrarse.

5.- Para autorizar en suelo urbano la edificación en terrenos que no tengan la condición de solar y que no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, el compromiso de urbanizar comprenderá no solo las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el cual se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras indispensables para que se puedan prestar los servicios públicos necesarios, tales como abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y acceso viario hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento, de acuerdo con las características mencionadas según el tipo de zona de que se trate. En todo el frente o frentes de la parcela deberá pavimentarse la calzada en todo su ancho o en un mínimo de 3,50 m y encintarse la acera. La dotación de infraestructura y servicios se llevará a cabo una vez obtenida la aprobación del proyecto de obras ordinarias o proyecto de dotación de servicios.

6.- Los propietarios de los terrenos deberán formalizar la cesión de los viales que den frente a su fachada y, en el caso de solares que den frente a dos o más viales, se deberá ceder el suelo de todos los viales, le den o no la consideración de solar.

7.- En suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en una unidad de actuación podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que los mencionados terrenos adquieran la condición de solar, cuando reúnan los requisitos del artículo 41 el Reglamento de gestión urbanística y, por lo tanto, se hayan aprobado los proyectos de compensación y de urbanización.

No obstante lo anterior, la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, de conformidad con lo establecido en el PTI, solo podrá autorizarse, en el caso de unidades de actuación situadas en suelo urbano, a los efectos de completar la urbanización y adquirir la condición de solar apto para la edificación o que se acredite que las obras de urbanización están en curso de ejecución y ya finalizadas, como mínimo, las siguientes: Movimiento de tierras, vialidad rodada excepto la capa de rodadura, pasos peatonales con solera de hormigón excepto el pavimento final, redes de servicios completas incluidas las conexiones con las redes generales y también, excepto su plantación, las zonas verdes. En el suelo urbanizable, además de lo señalado anteriormente, se requiere que se acredite que se han costeado y ejecutado las obras necesarias para la ampliación de los sistemas generales exteriores a la actuación. Lo anterior no será de aplicación cuando el POOT exija la previa compleción de la totalidad de elementos de la urbanización que en él se determinen.

8.- La dotación de infraestructuras y servicios se llevará a cabo una vez obtenida la aprobación del proyecto de urbanización que incluirá el desarrollo de las obras correspondientes a la ejecución de los viales, abastecimiento de agua, red de hidrantes contra incendios, evacuación de aguas residuales y, en su caso, pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, con las características mencionadas según el tipo de zona en la cual se encuentre, y, en su caso, zonas verdes y arbolados. Asimismo, en su caso, red de telefonía, telecomunicaciones, suministro de gas, televisión por cable, etc.

9.- Cuando sea necesaria la pavimentación de aceras o calzada, de acuerdo con el artículo 8.2 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se implantarán pavimentos con un coeficiente de luminancia media o grado de luminosidad elevado con factor especular bajo. La instalación de alumbrado público o la sustitución del existente, deberá cumplir con lo que establece dicha Ley según lo que se ha señalado en el apartado 5 del artículo 7.2.01.

10.- Para usos determinados distintos del de vivienda se tiene que obtener permiso municipal de instalación de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, previamente a la concesión de la licencia de edificación y uso del suelo.

#### ARTÍCULO 2.3.05

##### SUELO URBANO CON PLAN PARCIAL INTEGRADO

1.- Corresponde a las áreas de los núcleos urbanos o parte de los mismos, según la delimitación señalada en los planos de ordenación del suelo urbano, cuyo desarrollo urbanístico fue realizado mediante un Plan parcial aprobado y cuya ordenación se encuentra, salvo en las parcelas que directamente califican, plenamente integrada en las NN.SS..

2.- La normativa de aplicación en las calificaciones residenciales de las zonas de Cas Capità y Es Faralló, Can Bessó y Puig de Can Celleràs, en cuanto a los parámetros de aplicación, será la del correspondiente Plan parcial, con las siguientes condiciones particulares:

a).- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.1.07):

- Cas Capità y Es Faralló: 1/130
- Can Bessó y Puig de Can Celleràs: 1/2.000

b).- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>):

- Can Bessó y Puig de Can Celleràs: 1.500

3. La normativa de aplicación en las calificaciones residenciales de la zona de s'Olivera será la siguiente:

a).- Parcela calificada como E-PSO01

- Superficie mínima de parcela: 9.907 m<sup>2</sup>
- Tipología de edificación: Aislada
- Edificabilidad neta: 1.30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Número máximo de viviendas: 141 viviendas. Número de viviendas libres máximo: 76. Número de viviendas HPP mínimo: 50

- Ocupación máxima: 45 % en PB, P1 y P2. En planta sótano 50 % o la resultante de la aplicación de la regulación general, si ésta fuera mayor

- Altura máxima en plantas: PB+P1+P2

- Altura máxima en metros: 10 m

- Retranqueos a vial y EL-P: 3 m. Al resto de linderos: 5 m.

- Separación entre edificios de una misma parcela: 6 m.

- Volumen máximo por edificio: 10.000 m<sup>3</sup>

- Resto de condiciones: Las de la calificación EP-4

b).- Parcelas calificadas como E-PSO02

- Tipología de edificación: Aislada

- Edificabilidad neta: 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Índice de intensidad de uso: 1/100

- Ocupación máxima: 45 % en PB, P1 y P2

- Altura máxima en plantas: PB+P1+P2

- Altura máxima en metros: 10 m

- Retranqueos a vial y EL-P: 3 m. Al resto de linderos: 5 m.

- Separación entre edificios de una misma parcela: 6 m.

- Volumen máximo por edificio: 10.000 m<sup>3</sup>

- Resto de condiciones: Las de la calificación EP-4

4.- El régimen de usos permitidos en las calificaciones residenciales pertenecientes a éstas áreas será:

a).- En los sectores de s'Olivera y de Cas Capità y Es Faralló, los definidos en el artículo 6.3.03 para la zona extensiva plurifamiliar (E-P).

b).- En los sectores de Can Bessó y Puig de Can Celleràs, los definidos en el artículo 6.3.03 para la zona extensiva unifamiliar (E-U).

5.- Resultarán de aplicación, en todo lo que no resulte incompatible con los aprovechamientos asignados, las determinaciones del Título V y concordantes de estas NN.SS.

6.- La parcelación señalada en los planos correspondientes, es de carácter indicativo, manteniendo, en su caso, su vigencia las licencias municipales de parcelación.

## CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

### ARTÍCULO 2.4.01

#### DEFINICIÓN Y PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO

1.- Definición.

Constituyen el suelo rústico los terrenos que se encuentran en situación de suelo rural y que las NN.SS. clasifican como suelo rústico. Especialmente son aquellos terrenos que por sus condiciones naturales, ambientales, paisajísticas, ecológicas, de valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, son así clasificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización, por considerarlos como terrenos inadecuadas por el desarrollo urbano.

2.- Parcelaciones en suelo rústico.

En el suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. La segregación o división de terrenos o fincas clasificadas como suelo rústico estará sujeta a licencia municipal, de acuerdo con la que prevé la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico y otras disposiciones complementarias. Además, cumplirán las superficies de las unidades mínimas de cultivo establecidas en el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, y se ajustarán a lo dispuesto en el PTI y en estas normas.

## CAPÍTULO V: RÉGIMEN DEL SUELO EN DOMINIO PÚBLICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE

### ARTÍCULO 2.5.01

#### LEY DE COSTAS

Las obras a realizar en las zonas de servidumbre de protección y tránsito, deberán cumplir las determinaciones de los artículos 23, 24, 25, 26 y 27 de la Ley 22/1988 de costas, así como respetar las servidumbres de acceso al mar previstas en el artículo 28 y el título III en relación con la utilización del dominio público marítimo-terrestre. A tales efectos, la documentación gráfica de las NN.SS. ha señalado las mencionadas zonas de servidumbre, a partir de las delimitaciones aprobadas, así como los pasos de acceso al mar.

Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección y las obras o instalaciones a realizar en dominio público o zona de tránsito requerirán, previamente al otorgamiento de la licencia, la autorización o concesión de la Administración competente.

Las obras, instalaciones y usos existentes, tanto en dominio público marítimo-terrestre como en zonas de servidumbre de tránsito y protección, deberán cumplir con lo que establece la disposición transitoria cuarta de la mencionada Ley.

Las NN.SS., además de señalar la zona de dominio público marítimo terrestre, las zonas de servidumbre y pasos de acceso al mar, delimitan en suelo urbano y con carácter indicativo los tramos de fachada marítima en los que, mediante actuaciones edificatorias, se propone obtener un tratamiento homogéneo.

#### ARTÍCULO 2.5.02 LEY DE AGUAS

##### 1.- Zona de servidumbre de aguas.

En la zona de servidumbre de aguas se deberá cumplir con todo lo que establece el Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas y el Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los título preliminar, I, IV, V y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas.

Las obras a realizar en las zonas de servidumbre para uso público y policía de los canales de los torrentes, lagunas y zonas húmedas que se señalan en la documentación gráfica, de conformidad con la Ley de aguas y el Plan hidrológico de las Illes Balears, requerirá la autorización previa a la licencia de la Direcció General de Recursos Hídrics. A estos efectos y de conformidad con lo establecido en el artículo 6 del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, y artículos 6 y 7 del Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas, la zona de servidumbre para uso público tendrá una anchura de cinco (5) metros, medidos desde los márgenes y la zona de policía tendrá una anchura de cien (100) metros, también medidos desde dichos márgenes. La zona de servidumbre, de acuerdo con el artículo 8 del mencionado Reglamento, podrá justificadamente modificarse, con la autorización previa de la Direcció General de Recursos Hídrics, por razones topográficas o hidrográficas.

No obstante lo anterior y de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento del dominio público hidráulico, desde la aprobación definitiva de estas NN.SS., en las zonas de policía situadas en suelo urbano no se requerirá la autorización previa a la licencia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

Con carácter general, en la zona de servidumbre no se podrá realizar ningún tipo de construcción, exceptuando las plantaciones no arbóreas y las de carácter excepcional previstas en el artículo 7, apartado 2, del mencionado Reglamento. Las edificaciones y usos a realizar en la zona de policía se sujetarán a lo previsto en los artículos 9, 14 y 78 del mencionado Reglamento del dominio público hidráulico, así como a los artículos correspondientes del Plan hidrológico de las Illes Balears.

##### 2.- Vertido de aguas.

Queda prohibido, de acuerdo con el artículo 100 del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Lo anterior, incluye el vertido de aguas pluviales, excepto que se garantice que la calidad del vertido no afectará al cauce. Asimismo, de conformidad con lo que establece el artículo 70 del Reglamento del dominio público hidráulico, la utilización o aprovechamiento por los particulares de los cauces o de los bienes situados en ellos requiere la previa concesión o autorización administrativa. A estos efectos las obras destinadas a la canalización, corte o cobertura de cualquier cauce requiere la presentación previa del proyecto suscrito por técnico competente, conforme a lo que establece el artículo 126, en el que se justificará la no afectación de las obras proyectadas al régimen hidráulico normal, así como incluir el cruce de tendidos eléctricos y cualquier tipo de paso por encima o por debajo del cauce. El cumplimiento de las mencionadas prescripciones se incluirá y justificará en un proyecto específico.

##### 3.- Zonas de inundación potencial (ZIP).

Las edificaciones o actividades a autorizar en las zonas de inundación potencial (ZIP), situadas en suelo rústico, no incluidas en las áreas de prevención de riesgos (APR) de inundaciones, estarán sujetas a las mismas limitaciones que dichas APR excepto en lo que a las condiciones de uso se refiere, que serán las de la zona subyacente.

Las edificaciones o actividades a autorizar en dichas zonas, cuando se encuentren situadas en suelo urbano, supondrá la incorporación en el proyecto de la justificación del riesgo potencial ya sea por desbordamiento o por anegación y de las medidas de protección a adoptar para evitarlo. Además, en su caso,

los sótanos deberán garantizar su estanqueidad y la planta baja deberá situarse a un nivel igual o superior a los cincuenta (50) centímetros de la rasante del terreno en cada punto de su perímetro. Las actividades y productos que en su caso se puedan almacenar en las edificaciones no podrán ser causa de contaminación, en caso de una eventual inundación.

#### ARTÍCULO 2.5.03 LEY DE CARRETERAS

De conformidad con lo que establece la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras, no podrá autorizarse ninguna edificación ni servicios en las zonas de dominio público, las cuales serán las comprendidas entre dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de éstas de ocho (8) metros en vías de cuatro o más carriles, de tres (3) metros en vías de dos carriles de las redes primaria o secundaria y de un (1) metro en vías de dos carriles de las redes local o rural.

En las zonas de protección de la carretera, que serán las comprendidas entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de éstas de veinticinco (25) metros en carreteras de cuatro o más carriles, de dieciocho (18) metros en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria y de ocho (8) metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural, no podrán realizarse obras ni se permitirán, previa autorización, más usos que los compatibles con la seguridad vial.

En los nuevos suelos urbanos, las alineaciones de las edificaciones se situarán fuera de la zona de protección.

En las zonas de reserva vial, que serán las comprendidas entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de éstas de cien (100) metros para vías de cuatro o más carriles, cincuenta (50) metros para vías de dos carriles de las redes primaria y secundaria y de veinticinco (25) metros para vías de dos carriles de las redes local o rural, se estará a lo señalado por el artículo 30 de la Ley.

En relación con las carreteras titularidad del Consell d'Eivissa:

1 No se permitirá el vuelo sobre su dominio público de los cuerpos y elementos volados de los edificios, tanto si forman parte de él como si se trata de instalaciones adosadas a su fachada.

2 Sus accesos deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley de carreteras, debiendo los estudios y/o instrumentos de desarrollo urbano, en aplicación de lo dispuesto en su apartado 2 contemplar los accesos previstos a cada parcela.

3 Los anuncios deberán ajustarse a lo dispuesto por el artículo 36 de la Ley de carreteras.

4 Las actuaciones en sus zonas de dominio público, servidumbre y protección deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley de carreteras. Específicamente:

a. Las instalaciones soterradas o aéreas deberán ajustarse a lo previsto en sus apartados 33.3.e y 33.3.f

b. La construcción de piscinas, movimientos de tierras, perforaciones y similares deberán ajustarse a lo previsto en su apartado 33.3.c.

c. Los cerramientos de fincas deberán ajustarse a lo previsto en sus apartados 33.3.b y 33.4

d. Los aparcamientos en superficie deberán ajustarse a lo previsto en su apartado 33.3.d

e. Las obras de nueva construcción, ampliación, reparación, etc., de edificaciones deberán ajustarse a lo previsto en sus apartados 33.3.g, h, i y j.

5 Las actuaciones previstas en las NNSS que las afecten:

a. Deberán ser objeto de informe previo del Departamento de Movilidad, Interior y Medio ambiente.

b. Deberán resultar compatibles con el PDS de carreteras y con el resultado de las obras de desdoblamiento de la C-731 y de los acondicionamientos de las E-20 y PM-804.

6 El desarrollo de nuevos usos en las zonas limítrofes con ellas que comporten la necesidad de nuevos viales, accesos, incremento del tráfico, etc, precizarán de informe y/o autorización previa del Departamento de Movilidad, Interior y Medio ambiente.



7 En las actuaciones y definición de nuevos usos en parcelas contiguas a ellas, deberá cumplirse con lo determinado en los Mapas de ruido y Planes de acción en materia de ruido de la red viaria del Consell d'Eivissa, requiriéndose informe previo en tal sentido.

8 La peatonalización del centro del núcleo de Sant Carles de Peralta estará condicionada al proyecto y construcción de una variante de la PM-810, proyectada de acuerdo con los parámetros de trazado específicos de su funcionalidad y aprobada por el Consell d'Eivissa.

#### ARTÍCULO 2.5.04 LEGISLACIÓN AEROPORTUARIA

En aplicación de lo señalado por la Ley 48/60, de 21 de julio, sobre navegación aérea, modificada por la Ley 55/99, de medidas fiscales, administrativas y de orden social; la Ley 21/2003, de 7 de julio, de seguridad aérea; la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales; la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 3 de octubre, por el que se desarrolla; el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio; la Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se revisan las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general; y el Plan Director del Aeropuerto de Eivissa aprobado por la orden FOM/3414/2010, de 29 de noviembre de 2010, así como por el resto de normativa aplicable, las NN.SS. recogen, en su documentación gráfica, la delimitación de la zona de servicio de las instalaciones radioeléctricas situadas en la zona de Cap Martinet y de su zona de seguridad, así como la delimitación de los terrenos afectados por las servidumbres aéreas definidas por el citado Plan Director.

1.- En la Zona de servicio aeroportuaria correspondiente a las instalaciones existentes en Cap Martinet y calificada como Sistema General Aeroportuario, sólo resultarán admitidos los usos públicos aeroportuarios y, en los terrenos incluidos en su Zona de Seguridad, cualquier construcción o modificación de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren precisará de previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

2.- En los terrenos del término municipal incluidos en el ámbito de las Servidumbres Legales del Aeropuerto de Eivissa, resultarán de aplicación las siguientes reglas:

2.1.- En los ámbitos de Suelo Rústico en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas o se encuentra próximo a las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas no se permitirán nuevas construcciones, instalaciones, modificación del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, aerogeneradores, etc.) ni aumentar en altura las ya existentes. Excepcionalmente, conforme a los Artículos 7 y 9 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 1541/2003, podrán ser autorizados los respectivos proyectos constructivos que superen los límites establecidos por las Servidumbres Aeronáuticas cuando se presenten estudios aeronáuticos o estudios de apantallamiento que acrediten, a juicio de la autoridad de seguridad aeronáutica, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o bien que queden apantallados

2.2.- Los aerogeneradores, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones y, en general, cualquier tipo de estructura que por su funcionamiento precise de ubicación en plataformas elevadas no podrán en ningún caso vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Eivissa.

2.3.- Para la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), será precisa la previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

2.4.- El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por las NNSS 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 indemnización. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Eulària des Riu, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en las Normas Subsidiarias, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el pla-

neamiento urbanístico

2.5.- Cuando se otorgue cualquier tipo de licencia en terrenos afectados por la Superficie de Aproximación y de Subida en Despegue, deberá incluirse como condición limitativa de licencia la necesaria inscripción en el registro de la propiedad de la siguiente anotación:

'Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Eivissa, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones, o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres.'

2.6.- Las infraestructuras viarias deberán tener en cuenta la servidumbres aeronáuticas evitando que la señalización, postes, carteles, etc. o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies pudiendo provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

2.7.- Cualquier emisor radioeléctrico u otro dispositivo que pueda alterar el normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aunque no vulnere las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización previa, no generando la resolución que al efecto se adopte ningún tipo de derecho a indemnización.

3.- En los terrenos del término municipal no incluidos en el ámbito de las Servidumbres Legales del Aeropuerto de Eivissa, la ejecución de cualquier construcción o estructura, así como de los medios auxiliares necesarios para efectuarla, que se eleven a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar, precisará de resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

### TÍTULO III: SISTEMAS GENERALES

#### CAPÍTULO I: DEFINICIONES

##### ARTÍCULO 3.1.01

##### DEFINICIÓN Y ESTRUCTURA DE LOS SISTEMAS GENERALES

###### 1.- Definición.

Los sistemas generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establecen las NN.SS., de conformidad con el modelo de desarrollo urbano que se adopta para el municipio.

###### 2.- Estructura.

De acuerdo con el modelo urbano adoptado, las NN.SS. establecen los siguientes tipos de sistemas generales:

- Sistema general de equipamiento comunitario (SG-EQ).
- Sistema general de comunicaciones e infraestructuras (SG-CI).
- Sistema general de espacios libres (SG-EL).

Los sistemas generales, definidos por las NN.SS., se delimitan en los planos de ordenación global del territorio, con una trama específica para cada uno de los tipos enunciados en el apartado anterior, si bien se incluyen en las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

El suelo destinado a sistemas generales se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución, a efectos de valoración y obtención, que el de la clase de suelo a la cual se adscribe.

##### ARTÍCULO 3.1.02

##### REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general comporta un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen para el municipio.

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 deberán respetar en su ejecución, se contienen al Capítulo II del Título V de estas normas.

##### ARTÍCULO 3.1.03

#### SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SG-EQ)

Los sistemas generales de equipamiento comunitario comprenden aquellos suelos de dominio público o privado destinados a usos dotacionales públicos o colectivos al servicio de todo el municipio. El régimen de usos y edificación será el establecido en la normativa o directrices incluidas en las fichas de cada sistema. Por su función pueden ser de los siguientes tipos:

##### 1.- Socio-cultural (EQ-SC):

Comprende los equipamientos sociales y culturales de nivel o ámbito urbano y de uso colectivo o público tales como bibliotecas, centros culturales, salas de exposiciones, etc.

##### 2.- Docente (EQ-D):

Comprende los centros destinados a la enseñanza al servicio de todo el municipio, tales como colegios de EGB, institutos, conservatorios y centros de educación especial o talleres del mismo tipo.

##### 3.- Asistencial (EQ-A):

Comprende los servicios de atención y cuidado de las personas con problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades o minusvalías, pobreza extrema y de desprotección jurídica, tales como las residencias de mayores, minusválidos, albergues para transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc.

##### 4.- Administrativo-institucional (EQ-AI):

Comprende los centros y dependencias administrativas o políticas de uso público o no, destinadas al funcionamiento del gobierno central, del gobierno autónomo, sus consellerías y del Ayuntamiento.

##### 5.- Deportivo (EQ-E):

Comprende las grandes unidades de equipamiento deportivo de nivel o ámbito de ciudad, tales como polideportivos, pistas deportivas, campos de fútbol, etc.

##### 6.- Seguridad (EQ-SG):

Comprende los centros y dependencias de uso público para los cuerpos o instituciones del Estado o de la Comunidad Autónoma, destinadas a la defensa nacional, del orden público y de los individuos y los bienes.

##### 7.- Sanitario (EQ-S):

Comprende los centros sanitarios, de uso público o colectivo, para la información, orientación, prevención, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios, tales como hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

##### 8.- Religioso (EQ-RL):

Comprende los centros religiosos representativos y de uso colectivo.

##### 9.- Cementerio (EQ-C):

Comprende las instalaciones y actividades destinadas a servicios funerarios y de entierro al servicio de toda la comunidad, de acuerdo con lo previsto en el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria.

##### 10.- Abastecimiento (EQ-AB):

Comprende los centros e instalaciones, de uso privado, colectivo o público, destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos, mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas, etc.

##### 11.- Recreativo (EQ-R):

Comprende las instalaciones destinadas a la vida de relación y esparcimiento de los ciudadanos, tales como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares a las descritas, con pequeñas edificaciones anexas, como bares, oficinas de información al ciudadano o turística, etc.

##### 12.- Municipal diverso (EQ-MD):

Comprende, excepto cementerio, cualquiera de los usos, de titularidad y dominio público, destinados a equipamiento y relacionados en este artículo.

ARTÍCULO 3.1.04

#### SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS (SG-CI)

Los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras comprenden el conjunto de terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las redes y emplazamiento de la red viaria, transportes, instalaciones, servicios técnicos y de telecomunicaciones, los espacios naturales de evacuación de aguas pluviales y sus canalizaciones que sirven a la totalidad del territorio. El régimen de usos será el enunciado en las presentes normas y en la normativa aplicable. Por su función se pueden distinguir los siguientes tipos:

##### 1.- Red viaria (V).

Comprende los terrenos e instalaciones con sus zonas de protección, existentes o previstos, que forman el conjunto de vías rodadas y peatonales destinadas a mantener unos niveles básicos de movilidad en el interior del término, y de accesibilidad desde y hacia el exterior, tales como autopistas, autovías, carreteras primarias y secundarias y los caminos rurales. Se encuentran recogidas en la documentación gráfica de las NN.SS.

##### 2.- Instalaciones y servicios (IS).

Comprende, en general, los terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las infraestructuras generales de los servicios técnicos, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de aguas pluviales y cauces de torrentes, centros de producción, almacenaje y feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, desaladoras de agua de mar, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes de alta tensión de 220 y 66 KV, subestaciones eléctricas, etc.

Comprende, en particular, las áreas de infraestructuras técnicas (AIT) en suelo rústico, que se encuentran representadas en el plano de estructura general y orgánica del territorio, y también los terrenos previstos en el Decreto 46/2001, de 30 de marzo, por el que se aprueba definitivamente el PDS para la gestión de los residuos urbanos de Eivissa y Formentera.

A estos efectos, han sido delimitados en el municipio de Santa Eulària des Riu los terrenos del vertedero de Ca na Putxa.

##### 3.- Transportes (TR).

Comprende los terrenos e instalaciones destinados al transporte de personas y mercancías de ámbito municipal, supra-municipal y supra-insular.

##### 4.- Comunicaciones y telecomunicaciones (CT).

Comprende los terrenos e instalaciones básicas para los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio y televisión, redes e instalaciones radioeléctricas y transmisión de datos).

##### 5.- Aparcamientos de vehículos (AP).

Comprende los terrenos e instalaciones destinados al aparcamiento de vehículos.

#### ARTÍCULO 3.1.05

#### SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (SG-ELP)

Comprende los terrenos e instalaciones destinadas al esparcimiento de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales a la ciudad. El régimen de usos y de edificación será, además del establecido en la normativa específica que le sea de aplicación, el enunciado en estas NN.SS.

### CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

#### ARTÍCULO 3.2.01

#### PROCEDIMIENTO GENERAL PARA SU OBTENCIÓN

Los sistemas generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado en las presentes normas, a través de la resolución de los correspondientes procedimientos expropiatorios, reparcelatorios o compensatorios.

La calificación del suelo como sistema general comporta el interés general de los usos y actividades a los que se destina dicho suelo o que en él se ubican.

#### ARTÍCULO 3.2.02

#### DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

1.- Desarrollo por planeamiento de detalle.

Se realizará a través de Planes especiales, excepto cuando las NN.SS. contengan las determinaciones necesarias o cuando resulten incluidos o puedan llegar a estarlo en polígonos a desarrollar por planeamiento o actuación de desarrollo.

El Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales por medio de un Plan especial cuando sea indispensable reajustar las reservas de suelo previstas en las NN.SS. o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato. Hasta que sean formulados los Planes especiales, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario y coherente con las determinaciones de las NN.SS. y en especial se sujetará a las normas sobre clasificación de suelo, edificabilidad y resto de condiciones vinculantes.

2.- Ejecución material.

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales se llevará a efecto de acuerdo con la programación y los plazos previstos en las NN.SS. y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido se establecen.

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 de las NN.SS. y, en su caso, de conformidad con lo que determinen los planes especiales para cada clase de suelo.

La ejecución de las obras de los sistemas generales expresamente previstos y calificados por las NN.SS. no precisarán declaración de interés general, debiendo la licencia sujetarse a las condiciones específicas de la calificación otorgada.

3.- Planes especiales.

a).- Plan especial de mejora del saneamiento y drenaje.

Las determinaciones de la ordenación del Plan especial se ajustarán a lo prescrito en el artículo 7.1.10.

4.- Puertos e instalaciones portuarias y complementarias competencia de la administración autonómica.

En el dominio público marítimo-terrestre, se aplicarán las determinaciones de la Ley 10/2005, de 14 de junio, de puertos de las Illes Balears. La zona de servicio de los puertos, de acuerdo con el artículo 12 de dicha Ley, se califica como sistema general portuario.

ARTÍCULO 3.2.03

PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN DEL LITORAL

Las playas del municipio podrán ser objeto de ordenación detallada, de forma completa o por tramos, de acuerdo con lo indicado en el artículo 3 del Decreto 72/1994, de 26 de mayo, sobre planes de ordenación del litoral. Su iniciativa corresponderá, de conformidad con el artículo 8, al Ayuntamiento y el procedimiento se sujetará al establecido en el artículo 9 y siguientes del mencionado Decreto.

**TÍTULO IV: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

**CAPÍTULO I: COMPETENCIA Y FORMAS DE INTERVENCIÓN**

ARTÍCULO 4.1.01

OBJETO Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

1.- Objeto.

La competencia municipal en materia de intervención en la edificación y uso del suelo tiene por objeto controlar la conformidad de las distintas actuaciones con la legislación y el planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación legal infringida e imponer las sanciones correspondientes.

2.- Formas de intervención.

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá a través de:

a).- El otorgamiento de licencias urbanísticas.

b).- Las órdenes de ejecución, reparación, demolición o suspensión de obras y otros usos.

c).- La inspección urbanística.

3.- Por usos distintos de la vivienda, en materia de actividades, la intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejerce a través de:

a).- El permiso municipal de instalación,

b).- La Licencia municipal de apertura y funcionamiento.

c).- La vigilancia, inspección y régimen sancionador, que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre.

ARTÍCULO 4.1.02

ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA

Todo acto de edificación requiere la preceptiva licencia municipal. Están sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo enumerados en el artículo 2 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Illes Balears, de ahora adelante LDU, y, en general, cualquier actividad de uso y/o de realización de obras.

En todo caso están sujetas a previa licencia municipal todas las actividades relacionadas con la ejecución de obras de perforación de pozos, las parcelaciones, segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en suelo rústico. Instalación de redes de servicio o su modificación. Instalación, apertura, modificación o transformación de establecimientos comerciales, industriales y almacenes. Modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas y motores, así como la instalación de grúas-torre y otros aparatos industriales.

La sujeción previa a la licencia rige sin excepción para todas las actividades relacionadas en los apartados anteriores que se realicen en el ámbito territorial de las NN.SS. con independencia de su pertenencia al dominio público y sin perjuicio de que el acto exija autorización o concesión por parte del titular del dominio público.

Los actos relacionados en los apartados anteriores que sean promovidos por órganos de las Administraciones Públicas, Comunidad Autónoma o entidades de derecho público que administren bienes estatales o autonómicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del ámbito del término municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen especial para los supuestos de urgencia o excepcional interés público establecidos en la disposición adicional décima del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, están sujetos a previa licencia municipal.

Para usos determinados distintos del de vivienda se tiene que obtener Permiso municipal de instalación de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, previamente a la concesión de la Licencia de Edificación y uso del suelo.

ARTÍCULO 4.1.03

PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

1.- Procedimiento.

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo que dispone la legislación aplicable, estas normas y las ordenanzas municipales.

2.- Competencia.

La competencia para otorgar licencias de todo tipo corresponde al Ayuntamiento, según el procedimiento regulado en el artículo 179 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears.

La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.

3.- Licencias en suelo rústico.

La competencia corresponde al Ayuntamiento con el procedimiento determinado en la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico o norma que la modifique o sustituya. Cuando la parcela pertenezca a más de un término municipal las autorizaciones, de acuerdo con el artículo 31 de dicha Ley, corresponderán al Consell Insular y la normativa de aplicación será la propia del término municipal en el que se ubique la edificación.

4.- Actividades.



Para usos determinados distintos del de vivienda el procedimiento para obtener la autorización de ejecución y ocupación está regulado a la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

#### ARTÍCULO 4.1.04

##### TIPO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS LICENCIAS

- 1.- Las licencias urbanísticas corresponden a los siguientes tipos:
- Parcelación.
  - Urbanización y dotación de servicios.
  - Obras de edificación, tanto las de nueva planta como las de ampliación o reforma, así como las de conservación, reparación y mejora.
  - Obras menores.
  - Primera utilización de las edificaciones o modificación de uso.
  - Instalación.
  - Apertura y funcionamiento.
  - Obras y usos que se deban realizar con carácter provisional.
  - Los movimientos de tierra, como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, excepto cuando dichos actos formen parte de un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.
  - La demolición de las construcciones, excepto en los casos declarados como ruina inminente.
  - La tala de árboles integrados en masa arbórea.
  - La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
  - Los cerramientos de solares y terrenos.
  - Las redes radioeléctricas.
  - El resto de actos que señalen los planes que se redacten en desarrollo de las NN.SS.

##### 2.- Alcance y contenido.

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

Las licencias se entenderán otorgadas de conformidad con las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en estas normas y en las expresadas en el acto del otorgamiento, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

No se podrá justificar la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas con el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

En todo caso, el otorgamiento de licencia no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que se puedan producir con motivo y ocasión de actividades que se realicen en virtud de aquellas.

La licencia urbanística no exime a su titular de la obligación de obtener cualquier otra licencia, autorización o concesión exigible por la legislación vigente.

#### ARTÍCULO 4.1.05

##### LICENCIA DE PARCELACIÓN O SEGREGACIÓN

Está sujeto a previa licencia municipal cualquier acto de alteración de parcelas, terrenos o fincas que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos y rústicos por las NN.SS. La licencia de parcelación, agregación o segregación autoriza a deslindar y amojonar la parcela, parcelas resultantes o terrenos. Las segregaciones en suelo rústico están sujetas a las determinaciones de la legislación agraria, de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, al Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por la que se desarrolla la Ley 6/1997 del suelo rústico, a las presentes NN.SS., y al Plan territorial de Eivissa y Formentera.

Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de esta, se considerará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica que corresponda si la parcelación realizada no fuese legalizable.

En caso de división o segregación de locales de uso indeterminado no se otorgará licencia si no se mantienen las condiciones que establece el artículo 23.2 de la Ley 16/2006 en cada uno de los locales resultantes.

#### ARTÍCULO 4.1.06

##### LICENCIA PARA MOVIMIENTO DE TIERRAS

Están sujetos a previa licencia municipal los movimientos de tierra, tales como los desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, excepto cuando estén programados y detallados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o dotación de servicios, previamente aprobado, o de edificación que disponga de licencia otorgada.

La actividad en cuestión no podrá modificar el relieve del suelo de forma tal que pueda dificultar el destino previsto en las NN.SS. o la armonía del paisaje. Asimismo deberá cumplir las condiciones técnicas de seguridad y salubridad.

Las actividades deberán contemplar el traslado de escombros a vertederos autorizados, acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma, quedando, en todo caso, prohibida la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial. Los materiales inertes serán trasladados a canteras inactivas con proyecto de restauración aprobado por el órgano competente.

#### ARTÍCULO 4.1.07

##### LICENCIA PARA OBRAS DE EDIFICACIÓN

El otorgamiento de la licencia de obras determina la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Para la solicitud de licencia de obras de edificación es suficiente la presentación del proyecto básico, el cual, en caso necesario, se acompañará de los informes de otros organismos y/o estudios complementarios legalmente exigibles. La falta de alguno de estos informes o estudios o las deficiencias que se hayan señalado por los servicios técnicos municipales, se entenderá como documentación incompleta a efectos del cómputo del plazo establecido para la concesión de la licencia. La solicitud deberá, además, acompañarse certificación de la inscripción de la parcela en el Registro de la Propiedad.

Para usos determinados distintos del de vivienda se tiene que obtener Permiso municipal de instalación de acuerdo con la documentación técnica y el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, previamente a la concesión de la Licencia de Edificación y uso del suelo. En este caso, el proyecto básico se acompañará de Proyecto técnico redactado de acuerdo con las prescripciones que establece el Título I del Anexo II de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

Una vez informado favorablemente el proyecto sobre el cumplimiento de las condiciones urbanísticas y de habitabilidad, con las modificaciones que sean procedentes, se otorgará la licencia y se notificará al interesado con el fin de la redacción del proyecto de ejecución que se ajustará estrictamente al proyecto básico y a las condiciones de la licencia. En cualquier caso, los proyectos cumplirán con el vigente Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

En el caso de edificaciones y usos del suelo determinados y que no sean viviendas el artículo 23 de la Ley 16/2006 establece el requisito de concordancia del permiso de instalación y de la licencia de edificación y uso del suelo.

En cuanto al proyecto básico y de ejecución se estará a lo que establecen los artículos 6 y 7 de la LDU. Para la autorización del inicio de las obras se exigirá la presentación previa del proyecto de ejecución y del estudio de seguridad y salud (Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre), así como, en caso de que fuese necesario, la asunción, mediante documento público, de las posibles servidumbres de las redes de infraestructura.

El proyecto de ejecución, en el caso legalmente exigible, se acompañará del proyecto de infraestructuras comunes a los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, según lo dispuesto en el Real decreto ley 1/1998, de 27 de febrero, y el Real decreto 401/2003, de 4 de abril, por el cual se aprueba su Reglamento regulador, así como, en caso de que corresponda, del proyecto de desarrollo de las instalaciones térmicas en los edificios, según lo dispuesto en el Real decreto 1027/2007, de 20 de julio, redactados por técnico competente y visados por el Colegio profesional correspondiente.

Los proyectos deberán contener previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados, acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma, quedando, en todo caso, prohibida la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial.

Con la solicitud de la licencia de obras de edificación y a efectos de poder constatar que la actuación proyectada cumple con las condiciones técnicas, de dimensión y de uso fijadas por el planeamiento y la normativa aplicable, se exige la constancia y, en su caso, acreditación de los siguientes documentos:

1.- Licencia de parcelación o, si esta no fuese exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.

2.- En suelo urbano se acreditará la previa conversión de la parcela al solar o se garantizará suficientemente la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos previstos en el artículo 40 del Reglamento de gestión urbanística y en el artículo 2.3.04 de estas normas urbanísticas.

3.- Fotografías de la parcela y de sus colindantes, desde el vial al que da frente, donde se aprecien las características de ésta.

4.- Plano de emplazamiento a escala máxima 1:1.000 (suelo urbano) y 1:5.000 (suelo rústico), expresando la situación de la parcela o finca con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en la que esté situada o de la finca. Se deberán acotar las distancias de la obra al eje de la vía pública y a la acera más próxima y se indicará la orientación y las alineaciones y rasantes oficiales del vial de acceso. Asimismo se deberán indicar los servicios urbanos, el arbolado, faroles y mobiliario urbano, fijando, además, los puntos de conexión a las redes de servicios.

5.- Topográfico del solar en el que estén marcados los árboles existentes así como la rasante de la acera.

6.- El solicitante, antes de retirar la licencia, deberá haber aportado al Ayuntamiento los siguientes documentos:

- Nombramiento del director de obra, director de la ejecución de la obra y empresa constructora, de conformidad con la que establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación y, en su caso, nombramiento de coordinador de seguridad y salud. Todos los documentos, exceptuando el nombramiento de empresa constructora, se deberán presentar visados por los colegios profesionales correspondientes.

- En su caso, haber materializado las cesiones de terreno necesarias para la concesión de la licencia (superficie de viales, aparcamiento, zonas verdes, etc.)

- La solicitud de inscripción de la indivisibilidad de las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área, de conformidad con el artículo 95 del Texto refundido de la Ley del suelo de 1.976 (RD 1346/1976).

- Cuando la parcela, sobre la cual se solicita licencia, no reúna las condiciones de solar y se garantice la ejecución simultánea de la edificación con la dotación de servicios o las obras de urbanización, el compromiso de no ocupar la edificación hasta que no se hayan completado y recepcionado por el Ayuntamiento dichas obras y servicios.

- Justificación, en su caso, de haber materializado las cesiones de terreno necesarias para la concesión de la licencia (superficie de viales, aparcamientos, zonas verdes, etc.).

Con carácter previo a la obtención de la licencia se procederá a la liquidación y abono de las tasas municipales correspondientes, así como realizar todos los trámites de índole específica que fuesen exigibles a tenor de las presentes normas, del planeamiento de desarrollo aplicable y de las ordenanzas municipales.

#### ARTÍCULO 4.1.08

##### LICENCIA PARA OBRAS MENORES

Solo se conceptuarán como obras menores aquellas de técnica sencilla y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, la cimentación, la estructura o las condiciones de habitabilidad o de seguridad de todas las clases de edificios e instalaciones.

En ningún caso se entenderán como obras menores las parcelaciones urbanísticas y las segregaciones en suelo rústico, ni las intervenciones en ámbitos y elementos declarados como bienes de interés cultural, bienes catalogados o bienes incluidos en el catálogo municipal, grandes movimientos de tierra y la tala de una masa de árboles.

Para usos determinados distintos del de vivienda se tiene que obtener

Permiso municipal de instalación de acuerdo con la documentación técnica y el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, previamente a la concesión de la Licencia de Edificación y uso del suelo.

a).- La petición de licencia de obra menor se acompañará de:

- Plano de situación.
- Croquis del estado actual.
- Croquis de las modificaciones, señalando las variaciones introducidas.
- Memoria descriptiva de las obras.
- Presupuesto pormenorizado por partidas y total de la obra.
- Nombramiento de empresa constructora.

Para usos distintos de la vivienda, proyecto técnico redactado de acuerdo con las prescripciones que establece el Título I del Anexo II de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad. Excepcionalmente se podrá otorgar licencia de edificación y uso del suelo sin el permiso de instalación previo cuando se trate de un local existente donde se pretendan realizar obras para adaptarlo a una actividad permanente inocua, siempre que se adjunten los planos de la actividad y la acreditación firmada por técnico competente, con visado colegial, que cumple todas las características y condiciones para ser actividad inocua y que dichas obras son compatibles con la actividad que se pretende (artículo 23.3 de la Ley 16/2006).

b).- Para la colocación de grúas y, si así lo estimen los servicios técnicos municipales, andamios, cuando la entidad de éstos lo requiera, se exigirá el nombramiento de un técnico competente, mediante documento firmado y visado por el colegio profesional correspondiente.

c).- En caso de requerirse, de conformidad con el artículo 4 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el cual se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras en construcción, estudio o estudio básico de seguridad y salud. El mencionado estudio se deberá aportar redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, así como, en su caso, nombramiento de un coordinador de seguridad y salud.

#### ARTÍCULO 4.1.09

##### LICENCIA PARA DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES

1.- Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribo de construcciones se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que le represente y por el facultativo competente designado por dirigirlas.

2.- La solicitud de licencia se acompañará de los siguientes documentos:

a).- Plano de emplazamiento a escala máxima 1:1.000 (suelo urbano) y 1:5.000 (suelo rústico).

b).- Proyecto (plantas, alzados y secciones) que permita apreciar la índole del derribo o demolición a realizar, visado por el colegio profesional correspondiente, y memoria descriptiva y técnica explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y coordinación de estos, así como de las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.

c).- Estudio o estudio básico de seguridad y salud, según el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, realizado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

d).- Fotografías en las que se pueda apreciar si en la obra a derribar o demoler existe algún elemento de interés especial para el Ayuntamiento, desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional. Estas fotografías irán firmadas en su dorso por el propietario y por el facultativo designado para dirigir las obras.

e).- Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras y de su ejecución, visada por el colegio profesional correspondiente; designación, en su caso, de coordinador de seguridad y salud, y nombramiento de la empresa de obras encargada de ejecutar el derribo.

3.- Cuando se trate de demoliciones en edificios incluidos en el Catálogo se cumplirán, además de las prescripciones señaladas en este artículo, las específicas sobre protección del patrimonio arquitectónico contenidas en el Catálogo.

4.- Las actuaciones deberán contemplar, en su caso, previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados, acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma, quedando, en todo caso, prohibida la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial.

## ARTÍCULO 4.1.10

## PLAZO DE RESOLUCIÓN DE LICENCIAS Y SILENCIO ADMINISTRATIVO

## 1.- Plazo de resolución de licencias.

a).- Se otorgarán o denegarán en el plazo de un mes, contado desde la fecha en la que el expediente completo de la solicitud haya tenido entrada en el Registro general de la corporación, las licencias relativas a:

Las obras menores, entendidas en los términos del artículo 7.2 de la LDU y artículo 4.1.08 de las presentes normas.

b).- El resto de licencias no conceptuadas como obras menores, se otorgarán o denegarán en el plazo de tres meses, contados desde la fecha en la que el expediente completo de la solicitud haya tenido entrada en el Registro general de la corporación.

## 2.- Silencio administrativo.

Cuando hayan transcurrido los plazos legalmente establecidos para resolver la licencia, con las prórrogas que, en su caso, se hayan concedido, sin que el Ayuntamiento haya adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma:

a).- Si la licencia solicitada se refiere a actividades en vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales se entenderá denegada.

b).- Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuación urbanística se estará a lo previsto en la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears.

c).- Cuando para determinada actuación sujeta a licencia fuesen previamente exigibles autorizaciones o informes de otro organismo de la Administración o el dictamen previo de la Comisión del Patrimonio, el plazo para que opere el silencio se entenderá ampliado en el plazo legal que dicho organismo tenga para emitir su autorización.

d).- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de la legislación, del planeamiento urbanístico o de las ordenanzas municipales de uso del suelo y edificación.

e).- Aunque hayan transcurrido los plazos establecidos para resolver, el Ayuntamiento está obligado a dictar resolución expresa en los términos previstos en la Ley 30/1992 de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

## 3.- Actividades.

Por usos distintos de la vivienda, en materia de actividades, el Título IV de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, regula el procedimiento aplicable a las actividades permanentes para la obtención del Permiso municipal de instalación.

## ARTÍCULO 4.1.11

## INICIACIÓN, TRANSMISIÓN, PRÓRROGAS Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS DE OBRAS

En las licencias se determinará el plazo por el que se conceden o en el que se deben concluirse las obras. Dicho plazo será el fijado, de conformidad con el artículo 8.1 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Illes Balears, por el Ayuntamiento de acuerdo a lo siguiente:

- Obras menores y obras de reforma interior: 8 meses.
- Movimientos de tierra y demoliciones: 12 meses.
- Obras de nueva planta y ampliaciones de las existentes: 24 meses.
- Colocación de carteles visibles desde la vía pública: 1 mes.

Por usos distintos de la vivienda, el Título IV de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, regula el procedimiento de iniciación, transmisión, prórrogas y caducidad del Permiso municipal de instalación de las actividades permanentes, previo y concordante con a la licencia de obras (artículo 23). La transmisión del permiso de instalación está regulado al artículo 27 de la citada Ley 16/2006.

## 1.- Iniciación.

Las actividades autorizadas por la licencia se deberán iniciar dentro de los plazos fijados en el acto de su otorgamiento que será como máximo de seis (6) meses contados a partir del día siguiente de la notificación de su otorgamiento.

## 2.- Transmisión.

Las licencias se podrán transmitir comunicando al Ayuntamiento el cambio de titularidad mediante instancia suscrita tanto por el antiguo titular como por el nuevo y asumiendo expresamente éste todas las cargas derivadas de la

licencia. En el supuesto de que las cargas consten en escritura pública se efectuará el cambio de titularidad con las mismas formalidades.

Si el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se derivan del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la licencia.

## 3.- Prórrogas.

En cuanto al régimen de prórrogas, tanto de inicio como de finalización de las obras, se estará a lo que dispone la LDU y la legislación urbanística aplicable. Será necesaria su solicitud, mediante instancia del titular de la licencia, acompañada de acta suscrita por el director de la obra en la que se hará constar específicamente el estado de ejecución en que se encuentran las obras.

## 4.- Caducidad.

Transcurridos los plazos legales fijados o cuando su titular incumpla las condiciones a las cuales estaban subordinadas, de acuerdo con el artículo 182 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, las autorizaciones y licencias quedan sin efecto.

Una vez extinguido el derecho a edificar no se podrá iniciar o reemprender ninguna actividad al amparo de la licencia caducada, excepto, previa autorización u orden del Ayuntamiento, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

Las obras que se ejecuten encontrándose la licencia caducada o sin efecto, excepto los trabajos de seguridad y mantenimiento permitidos por el Ayuntamiento, se considerarán como obras no autorizadas, dando ocasión a las responsabilidades pertinentes por realizar obras sin licencia y a las medidas ejecutivas que correspondiesen.

## ARTÍCULO 4.1.12

## MODIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS DE OBRAS

Las modificaciones durante la ejecución de las obras que tengan por objeto variar el número de viviendas autorizadas o comporten alteración de las condiciones de uso del suelo, altura, volumen, edificabilidad, situación de las edificaciones y ocupación máxima permitida, deberán ser previamente autorizadas por el Ayuntamiento y tramitadas de la misma forma y procedimiento que las solicitudes de licencia, no pudiéndose iniciar las obras de modificación hasta que haya recaído la resolución favorable.

Si en el curso de las obras se pretenden realizar modificaciones en la disposición interior o en el aspecto exterior que no alteren los parámetros relacionados en el párrafo anterior, las obras no se deberán paralizar durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto, excepto cuando se encuentren situadas en áreas de protección del patrimonio o se realicen en edificios catalogados.

Hasta que no se presente la certificación de fin de obra, con el visado colegial correspondiente, todas las modificaciones que se pretendan introducir respecto del proyecto aprobado, deberán estar suscritas por el titular de la licencia y por el técnico director de las obras.

Para todo lo que no queda regulado en estas normas se estará al artículo 5 de la LDU.

En el caso de licencias de obras para un uso determinado que no sea vivienda se tiene que verificar el cumplimiento del artículo 23 de la Ley 16/2006 concordancia del permiso de instalación y la licencia de edificación y uso del suelo. La modificación y transmisión del permiso de instalación está regulado al artículo 27 de la citada Ley.

## ARTÍCULO 4.1.13

## CÉDULAS DE HABITABILIDAD Y LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN

## 1.- Cédulas de habitabilidad.

El procedimiento de expedición de cédulas de habitabilidad se regula en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, o normativa autonómica que le sustituya.



En el caso de edificaciones destinadas a un uso determinado que no sea vivienda la licencia que faculta al titular para su uso es la licencia municipal de apertura y funcionamiento tramitada de acuerdo con el procedimiento que establece la ley 16/2006 de 17 de octubre; tal como establece el artículo 180.d) de la ley 20/2006 de 15 de diciembre de régimen local de las Illes Balears.

## 2.- Licencias de primera utilización.

Las licencias de primera utilización de los edificios, o certificado municipal de final de obras, tienen por objeto autorizar la puesta en uso de aquellos, previa comprobación de que se han ejecutado de conformidad con el proyecto y condiciones en las que la licencia fue concedida.

Esta licencia será necesaria tanto para las construcciones nuevas como para la reutilización de los edificios que hayan sido objeto de una remodelación general, con o sin cambio de uso.

Las solicitudes de estas licencias se deberán acompañar de planos, con el visado colegial correspondiente, donde se señalen todas las modificaciones introducidas durante el transcurso de las obras o manifestación expresa de la inexistencia de éstas, así como los siguientes documentos:

a).- Certificación final de obra, suscrita por el técnico director de ésta y visado por su colegio profesional y, en su caso, certificación final de las obras de urbanización que se hubiesen emprendido simultáneamente con la edificación.

b).- Liquidación final del coste de la obra.

c).- En su caso, de conformidad con lo que establece el artículo 2 del Decreto 35/2001, de 9 de marzo, por el cual se establecen medidas reguladoras del uso y mantenimiento de los edificios, la documentación indicada en el artículo 10.2 relativa a estas instrucciones.

d).- Para usos distintos de la vivienda: Certificación de ejecución de las instalaciones y medidas correctoras de las actividades permanentes, de acuerdo con el Título V del Anexo II de la Ley 16/2006, de 17 de octubre.

El plazo para la resolución de las solicitudes de licencia de primera utilización será de un mes, salvo deficiencias subsanables, contado desde la presentación de la totalidad de la documentación relacionada en el apartado anterior.

La obtención de la licencia de primera utilización no exime a los solicitantes, constructores y técnicos de las responsabilidades de naturaleza civil o penal derivadas de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a aquellos. Tampoco los exime de los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación a que hace referencia la legislación urbanística aplicable.

### ARTÍCULO 4.1.14

#### PERMISO MUNICIPAL DE INSTALACIÓN Y LICENCIA DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO

1.- Sin perjuicio de la normativa que la desarrolle o sustituya, se aplicará, en cuanto a su régimen jurídico y procedimiento de otorgamiento, la Ley 8/1995, de 30 de marzo, de atribución de competencias a los Consells insulares en materia de actividades clasificadas y parques acuáticos, reguladora del procedimiento y de las infracciones y sanciones, así como el Decreto 18/1996, de 8 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas, el Decreto 19/1996, de 8 de febrero, y la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

El proyecto técnico tiene que ajustarse al artículo 18 de la ley 16/2006 CAIB que remite al Anexo II 'Documentos técnicos de actividades', Título I 'Normas para la redacción de proyectos técnicos de actividades permanentes mayores y menores'. En cuanto a las actividades 'permanentes inocuas', la ley 16/2006 CAIB no exige la presentación de proyecto técnico, si no la documentación técnica indicada al artículo 63.1.c).

Deberá tenerse en cuenta que el artículo 64.2.b de la Ley 16/2006 exige adjuntar proyecto técnico a la solicitud de permiso de instalación sólo a las 'actividades permanentes mayores', mientras que para las actividades 'permanentes inocuas' se exige la documentación establecida al artículo 63.c y para las 'permanentes menores' la establece el artículo 76.2 (en este último caso es necesari-

rio proyecto 'as built' previo a la licencia de apertura y funcionamiento según art. 85.3).

2.- Para la solicitud de licencia de actividad se requerirán los siguientes documentos:

a).- Instancia de solicitud y proyecto de actividad, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente que contendrá plano de emplazamiento a escala máxima 1/500 ó 1/1.000 de las NN.SS., firmado por el solicitante y planos (planta, sección, fachada a calle, etc.) del local, a escala máxima 1/100.

b).- Referencia catastral.

c).- Documento que acredite la disponibilidad del local (escritura de propiedad, contrato de alquiler, etc.).

d) La documentación que establece el Título IV de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, del régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, en función del tipo de actividad permanente (inocua, menor o mayor).

3.- Una vez otorgada la licencia de instalación, el titular deberá solicitar licencia de apertura y funcionamiento para lo cual, además de la solicitud, deberá aportar la documentación que establece el Título IV de la Ley 16/2006, de 17 de octubre y la que, en su caso, figure entre las prescripciones de la licencia de instalación.

4.- La obtención de licencia de instalación cuando se trate de un uso específico que no sea exclusivamente el de vivienda, deberá ser previa a la de edificación y uso del suelo. Dicho régimen también se aplicará, de acuerdo con la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, a las naves y locales de uso indeterminado, situados en polígonos industriales o de servicios. No será de aplicación a los locales de uso indeterminado situados en edificios de uso exclusivo residencial que cumplan con las siguientes condiciones:

a).- Que dispongan de un conducto estanco y de grado de reacción al fuego M0 para extracción de humos con unas dimensiones mínimas de 30x30 cm o de sección circular equivalente, por cada 100 m2 construidos de local o fracción.

b).- Que tengan determinado el espacio para la ubicación de las unidades exteriores de aire acondicionado.

c).- Que los locales estén compartimentados con cerramientos de resistencia mínima al fuego 120 minutos

d).- Que dispongan al menos de un acceso adaptado para personas con discapacidad.

e).- Que dispongan de ventilación de uso exclusivo para los aseos.

5.- Cuando las obras sean compatibles con la actividad, se adjunten planos de la misma y acreditación firmada y visada por el colegio profesional correspondiente, no requerirán licencia de instalación previa los locales existentes donde se pretenda realizar obras para adaptarlos a una actividad permanente inocua.

### ARTÍCULO 4.1.15

#### ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, dictadas por el Alcalde, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, eventualmente, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se podrán denunciar, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiese ser constitutivo de delito o falta.

La orden de ejecución deberá contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras que fuesen necesarias para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación. Asimismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado y, si fuera necesario porque la entidad de las obras así lo exigiera, proyecto técnico y dirección facultativa.

En materia de actividades, usos distintos de la vivienda, el Título VI Infracciones y sanciones de la Ley 16/2006, de 17 de octubre regula las condiciones de vigilancia, inspección y régimen sancionador.

#### ARTÍCULO 4.1.16

#### DERECHO FUNDAMENTAL AL REPOSO

EL Ayuntamiento puede imponer las medidas correctoras que considere necesarias para salvaguardar el derecho fundamental al necesario reposo y tranquilidad de los residentes, veraneantes y turistas, incluyendo ordenar el cierre temporal o definitivo de cualquier actividad que atente contra este principio fundamental, respetando los procedimientos legales vigentes.

Con esta finalidad, el Ayuntamiento procurará que, durante los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre, las obras que se comiencen o se realicen en todo el Término municipal no resulten molestas, por lo cual podrá impedir, durante este período, que se ejecuten obras de demolición, movimientos de tierras o excavaciones, pilotajes, cimentaciones, muros, construcción de estructuras y obras exteriores que razonablemente puedan causar molestias por ruidos, vibraciones, polvo, etc. Durante este período de tiempo y por los mismos motivos, también se podrán prohibir o limitar el uso de grúas y maquinaria que puedan resultar también molestas. Además, para evitar o disminuir dichas molestias, el Ayuntamiento también podrá prescribir en la licencia condiciones particulares que supongan medidas especiales a adoptar durante la ejecución de cualquier obra que se realice durante el período de tiempo antes indicado.

### CAPÍTULO II: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

#### ARTÍCULO 4.2.01

#### ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES DE LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Se estará al contenido y determinaciones del Título II: La inspección urbanística, de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística (LDU) o normativa autonómica que la sustituya.

En materia de actividades, usos distintos de la vivienda, el Título VI Infracciones y sanciones de la Ley 16/2006, de 17 de octubre regula las condiciones de vigilancia, inspección y régimen sancionador

#### ARTÍCULO 4.2.02

#### PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA, INFRACCIONES Y PRESCRIPCIÓN

Se estará al contenido y determinaciones de los Títulos III, IV y V de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística o normativa autonómica que la sustituya. Supletoriamente, en lo no regulado por éstos, regirá la legislación estatal aplicable.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará, por parte del Ayuntamiento, la adopción de las medidas necesarias para garantizar la interrupción total de la actividad. Con esta finalidad se podrá ordenar la retirada de la maquinaria y de los materiales preparados para ser utilizados en la obra, procediendo, en caso de que el interesado no lo haga, a ejecutarlo el Ayuntamiento y/o a precintar la obra e impedir definitivamente los usos a los que dé lugar.

#### ARTÍCULO 4.2.03

#### DELITOS CONTRA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Constituyen delito, de conformidad con el vigente Código Penal, las siguientes actuaciones:

a).- Construcción no autorizada en suelos destinados a viales, zonas verdes, bienes de dominio público o lugares que tengan legal o administrativamente reconocido su valor paisajístico, ecológico, artístico, histórico o cultural o que

por los mismos motivos hayan sido considerados de especial protección.

b).- La edificación no autorizable en suelo rústico.

c).- El derribo o alteración grave de edificios singularmente protegidos por su interés histórico, artístico, cultural o monumental.

d).- Los daños causados a un archivo, registro, museo, biblioteca, centro docente, gabinete científico, institución análoga o en bienes de valor histórico, artístico, científico, cultural o monumental, así como en yacimientos arqueológicos.

e).- Las emisiones, vertidos, radiaciones, extracciones o excavaciones, derribos, ruidos, vibraciones, inyecciones o depósitos a la atmósfera, el suelo, el subsuelo, o las aguas terrestres, marítimas o subterráneas, así como las captaciones de aguas que puedan perjudicar gravemente el equilibrio de los sistemas naturales, todo ello contraviniendo las leyes u otras disposiciones de carácter general protectoras del medio ambiente.

f).- El establecimiento de depósitos o vertederos de basuras o residuos sólidos o líquidos que sean tóxicos o peligrosos y que puedan perjudicar gravemente el equilibrio de los sistemas naturales o la salud de las personas.

g).- Los daños graves producidos a cualquiera de los elementos que hayan servido para calificar un espacio como natural protegido.

### CAPÍTULO III: DEBERES DE CONSERVACIÓN

#### ARTÍCULO 4.3.01

#### DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

##### 1.- Deber de conservación genérico.

Los propietarios de los edificios, de acuerdo con el artículo 185 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, deben mantener las fachadas visibles desde el dominio público en buen estado de conservación tanto para mantener su buena imagen como para evitar cualquier peligro para las personas usuarias de las vías públicas. Según lo previsto en el artículo 8 del Real decreto 1346/1976, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo, están sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana. También estarán sujetos a dichos deberes las instalaciones, terrenos, jardines y carteles.

El deber normal de conservación exigible a la propiedad de un inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios que se deriven de la legislación específica. Se entenderán como obras contenidas dentro del deber de conservación que corresponde a los propietarios, las de mantenimiento, adaptación y reformas mínimas necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato, según los criterios de estas normas y siempre que el coste sea inferior al cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del inmueble o partes afectadas.

##### 2.- Deberes de conservación del patrimonio histórico.

a).- La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos inventariados se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de conservarlos a sus respectivos propietarios o poseedores.

b).- Cuando en el transcurso de una obra de demolición, excavación, urbanización, edificación, etc. se produjesen hallazgos de interés arqueológico se procederá a la inmediata suspensión de las obras y se seguirán las actuaciones dictadas por la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Illes Balears y el Decreto 14/2011, de 27 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento de intervenciones arqueológicas y paleontológicas.

Cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la administración competente el hallazgo de restos arqueológicos. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico, será objeto de las sanciones administrativas previstas en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears, o penales.

c).- En caso de que los propietarios de bienes de interés cultural o catalogados no lleven a cabo las obras de conservación requeridas por las NN.SS. o por las normas o proyectos de carácter histórico-artístico, éstas podrán realizarse subsidiariamente por el Ayuntamiento o la administración competente y, en

su caso, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio de acuerdo con la legislación vigente (artículo 27.2 de la Ley 12/1998).

d).- Los bienes de interés cultural o catalogados, en caso de que el propietario hiciera mal uso, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y/o no estuviesen debidamente cuidados, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública (artículo 33 de la Ley 12/1998).

e).- Las construcciones o elementos inventariados deberán, en su caso, conservar el espacio libre adyacente dentro de su propia unidad predial en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que se pudiesen erigir según su uso y destino.

f).- Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos inventariados no podrán ser demolidos, excepto aquellas partes de su estructura o elementos que, de acuerdo con el señalado en la ficha correspondiente del Catálogo y según el dictamen de los servicios técnicos, resulten imprescindibles para garantizar su estabilidad y seguridad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio inventariado comportará la obligación de su reconstrucción.

#### ARTÍCULO 4.3.02

#### ADECUACIÓN AL AMBIENTE DE LAS OBRAS Y DE LAS EDIFICACIONES

Las edificaciones se deberán construir y mantener en condiciones de ornato adecuadas al ambiente donde se ubiquen y el Ayuntamiento denegará, llegado el caso, la licencia para la ejecución de obras para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuasen o afeasen el aspecto exterior de éstas o resultasen estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiéndose exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario. Las actuaciones sobre fachadas existentes se ajustarán a lo regulado en las normas generales de la edificación.

#### ARTÍCULO 4.3.03

#### ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y LÍMITE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

La Autoridad municipal y, en su caso, el resto de organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación de terrenos, urbanizaciones particulares y edificaciones.

El incumplimiento de la orden de ejecución dará lugar a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria, a costa del propietario.

Cuando la orden de ejecución excediese del límite del deber normal de conservación, el propietario tendrá derecho a que la Administración responsable del mencionado exceso en la reparación, financie o asuma la parte del coste que supere el deber de conservación.

#### ARTÍCULO 4.3.04

#### RUINA INMINENTE Y SUPUESTOS LEGALES PARA LA DECLARACIÓN DE RUINA

##### 1.- Ruina inminente.

En el caso de inminente peligro de derrumbe total o parcial de un inmueble se adoptarán con toda urgencia las medidas y precauciones propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y la de los ocupantes del inmueble, todo ello con cargo al propietario del edificio ruinoso. Sin embargo, la declaración de ruina inminente de un edificio protegido no comportará necesariamente su demolición.

2.- Se declarará el estado ruinoso de una construcción o parte de ella, de acuerdo con el artículo 183.2, de la Ley del suelo de 1.976 (RD 1346/1976), en los siguientes supuestos:

a).- Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del edificio o plantas afectadas.

b).- Cuando los daños no sean reparables técnicamente por los medios

normales.

c).- Cuando existan circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

### TÍTULO V: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

#### CAPÍTULO I: NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPO DE EDIFICACIÓN

##### ARTÍCULO 5.1.01

##### TIPO DE EDIFICACIÓN Y NORMAS COMUNES

##### 1.- Tipo de edificación.

Los tipos de edificación establecidos en la ordenación detallada del suelo urbano, previstas en estas normas o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollen, serán las siguientes:

##### a).- Según alineación vial:

Cuando la edificación se dispone adosada a las medianeras laterales y su fachada se sitúa contigua a la alineación del vial o espacio libre público o a una distancia determinada de la misma. La superficie edificable en planta vendrá determinada por una profundidad edificable máxima, medida perpendicularmente a partir de la alineación de fachada, o por un porcentaje máximo de ocupación de la parcela.

##### b).- Edificación aislada:

Cuando la disposición de la edificación en la parcela se regula estableciéndose unas separaciones mínimas a los linderos y se encuentra definida, además, por parámetros de edificabilidad, ocupación y altura.

##### c).- Volumetría específica:

Cuando la situación de las edificaciones, así como su forma en planta y sección, se define en las propias NN.SS. o instrumento de planeamiento que las desarrolle.

##### 2.- Normas comunes a todos los tipos.

Este capítulo contiene la reglamentación de la ordenación de las edificaciones y, por lo tanto, de las obras de nueva planta a realizar en todas las clases de suelo. Serán de aplicación directa en todo el suelo clasificado como urbano, incluyendo el suelo urbano con Plan parcial incorporado, y de aplicación supletoria en suelo rústico en cuanto a la definición de los parámetros edificatorios y las mediciones de terrenos y edificabilidades.

##### ARTÍCULO 5.1.02

#### CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE PARCELA EN SUELO URBANO

1.- Se entenderá por ancho mínimo de parcela la longitud mínima que deberá tener el frente de separación de aquella con espacios libres públicos o viales. Esta longitud se medirá sobre la alineación oficial. Cuando exista chaflán, la medición se realizará prolongando la alineación de la calle hasta la intersección de la otra. Será también requisito de la parcela que se pueda inscribir un círculo de diámetro equivalente al ancho mínimo de fachada establecido en las condiciones particulares de la zona.

En los fondos de saco se admitirá una reducción máxima del treinta por ciento (30 %) de la anchura mínima de la parcela.

2.- Cuando una parcela incumpla alguna de las condiciones de superficie o dimensiones inferiores a los mínimos, sus condiciones de edificación serán las siguientes:

a).- La parcela será edificable de acuerdo con las ordenanzas correspondientes a la zona:

- Si la parcela procediese de una parcelación legal anterior a la aprobación inicial de las presentes NN.SS.

- Si la parcela cumplía las condiciones de superficie o ancho mínimos a la entrada en vigor de las presentes NN.SS. y como consecuencia de una actuación pública posterior, de acuerdo con lo que establece la disposición adicional undécima

cima de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre, o debido a la previsión de una nueva alineación, no incluida en una unidad de actuación, la parcela restante incumple los mencionados mínimos.

b).- Si como consecuencia de una segregación la parcela ha sido constituida como unidad independiente con posterioridad a la aprobación inicial de las presentes NN.SS., la parcela resultará inedificable mientras no se regularice en cuanto a superficie o formato.

3.- Cuando se solicite licencia de construcción en un solar que se encuentre en la situación prevista en el párrafo primero del apartado 2.a, se deberá acreditar fehacientemente que la parcelación es anterior a la aprobación inicial de las presentes NN.SS.

4.- En caso de que se encuentre en la situación prevista en el párrafo segundo del apartado 2.a, se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones con anterioridad a la actuación pública.

#### ARTÍCULO 5.1.03

##### CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS

En cada proyecto de edificación deben ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros límite fijados en las normas generales y en las específicas de cada zona. El cumplimiento de uno de ellos no justifica la trasgresión de otro o de otros y así se condicionará la edificación al o a los que más estrictos resulten para cada caso particular.

1.- La ocupación y edificabilidad máxima de los edificios será la que se indica en las ordenanzas específicas de cada zona cuando estas se apliquen de forma directa.

2.- Altura máxima.

Las alturas máximas edificables serán las que se indican en las ordenanzas específicas de cada zona cuando estas se aplican de forma directa. La correspondencia entre número de plantas y altura máxima se define en las ordenanzas particulares.

3.- Altura mínima.

En el tipo de edificación según alineación a vial (AV) la altura mínima en número de plantas será la que resulte de descontar una planta al número máximo de plantas permitido.

4.- Número de plantas.

a).- La correspondencia entre número de plantas y altura se indican en las ordenanzas específicas de cada zona: Planta baja (B) y plantas piso (P). La planta baja computará como planta aunque sea diáfana o con porches.

b).- La planta sótano o semisótano no computará como planta cuando la parte superior del forjado del techo respete las limitaciones señaladas en el artículo 6.1.06 y apartado 3 del artículo 6.2.03. Se exceptúan de esta condición las rampas de acceso, cuando la planta sótano o semisótano se destine a aparcamiento de vehículos, en una longitud horizontal máxima de seis (6) metros, así como los accesos a instalaciones en una longitud máxima horizontal de uno con veinte (1,2) metros.

c).- A los efectos del cómputo del número de plantas se admitirán desniveles de hasta uno con cincuenta (1,50) metros en una misma planta, sin que por eso se pierda la condición de planta única.

d).- Los solares situados en terrenos sensiblemente planos, según definición del artículo 6.2.03, y con el vial de acceso elevado respecto del terreno natural se podrán rellenar hasta el nivel de la acera. En tal caso, la altura del edificio y la del forjado de la planta semisótano, a efectos de la aplicación del párrafo anterior, se medirá en el punto medio de la fachada de la parcela a partir de la rasante de la acera o vial. De no rellenarse el solar la medición se realizará a partir del terreno natural.

e).- Los terrenos señalados en los planos de ordenación con pendiente superior a un 40 % serán inedificables y en aquellos señalados con pendiente superior a un 20 % sólo se podrá edificar una planta (B) de cuatro (4) metros de altura máxima, pudiéndose en ambos casos definir con mayor precisión los ámbitos afectados mediante el oportuno topográfico de detalle. A los efectos de lo señalado en el apartado 4.c anterior el desnivel en dicha planta podrá ser de

hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50), la altura deberá cumplir el apartado 2 del artículo 6.2.02 y la ocupación señalada en las condiciones particulares de las zonas podrá incrementarse hasta agotar la edificabilidad permitida en la zona hasta un máximo del 40 %.

#### ARTÍCULO 5.1.04

##### SUPERFICIE DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Es la superficie de la proyección vertical sobre un plano horizontal del área comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, excluidos sótanos y semisótanos, e incluidos porches, pérgolas y cuerpos o elementos salientes distintos de las simples cornisas y aleros de menos de 50 cm de vuelo. Se define como un porcentaje respecto de la superficie total de la parcela.

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

Los establecimientos destinados a alojamiento turístico podrán además, con una ocupación máxima del diez por ciento (10 %) de la parcela, instalar en planta baja toldos y porches de tela u otro material no rígido, de cuatro (4) metros de altura máxima, siempre que sean desmontables, estén abiertos al menos por tres de sus lados y respeten los retranqueos a linderos previstos de acuerdo con la zona.

#### ARTÍCULO 5.1.05

##### CÓMPUTOS DE EDIFICABILIDAD

1.- La superficie de las plantas cerradas computará al cien por cien (100 %).

2.- La superficie de las terrazas, balcones y patios descubiertos no computarán en ningún tipo de edificación.

3.- No computarán las plantas sótano o semisótano, destinadas a aparcamiento de vehículos o servicios de infraestructura del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, aljibes, recintos de basuras, de contadores, trasteros, centros de transformación, servicios auxiliares diversos, equipamiento complementario de la industria turística como gimnasios, saunas, spas, cocinas, almacenes, lavanderías, etc.), cuando tampoco lo hagan como planta según definición del apartado 4.b del artículo 5.1.03.

4.- La superficie de los porches computará al cincuenta por ciento (50 %) cuando su apertura sea igual o superior a 1/3 de su perímetro. En el resto de casos computará al cien por cien (100 %). Se entenderá produce cerramiento cualquier elemento con altura superior a un metro y ochenta centímetros (1,80) sobre el nivel de suelo de la planta respectiva.

5.- En los edificios destinados a establecimientos de alojamiento turístico, no computarán como edificabilidad los toldos y porches desmontables de tela u otro material no rígido, situados en planta baja.

6.- No computarán como edificabilidad, ni como volumen, los depósitos de líquidos o gases y las instalaciones de tratamiento de aguas residuales en edificaciones aisladas, siempre que se encuentren soterrados.

#### ARTÍCULO 5.1.06

##### CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

1.- Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

a).- El forjado del techo de la última planta.

b).- La formación de azoteas, cubiertas inclinadas, depósitos y piscinas, sin sobrepasar la altura total de la edificación. Las cubiertas inclinadas, que tendrán pendiente mínima de un veinte por ciento (20 %) y máxima de un treinta por ciento (30 %) y su cota de coronación podrá llegar como máximo a una altura de dos (2) metros sobre la altura máxima.

c).- Los muretes y barandillas macizas con una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20) sobre el pavimento de cubierta, así como cerramientos diáfanos con una altura máxima de un metro y ochenta centímetros sobre dicho pavimento.



d).- Una única caja por escalera comunitaria, sin sobrepasar la altura total de la edificación, con una superficie máxima construida del rellano de acceso a la azotea de cuatro (4) m<sup>2</sup> y el cuarto de maquinaria del ascensor, si lo hubiese, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos (2) m<sup>2</sup> a la mínima exigida por la normativa reguladora.

e).- Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que, por razones técnicas, se deban ubicar al aire libre.

f).- Los armarios de instalaciones, con las dimensiones mínimas requeridas por la compañía suministradora y la normativa técnica vigente.

g).- Las antenas, instalaciones radioeléctricas, chimeneas, conductos de aireación y artefactos captadores de energía solar.

2.- Los canalones, torres de refrigeración y depósitos deberán quedar ocultos de vistas desde la vía pública.

3.- Todos los paramentos verticales visibles desde la vía pública deberán estar convenientemente decorados a tono con la fachada del edificio.

4.- Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio, en la medida de lo posible, deberán estar agrupados.

#### ARTÍCULO 5.1.07

##### ÍNDICE DE INTENSIDAD DE USO

1.- El índice de intensidad de uso residencial (Ir) se define como la limitación que establece la superficie mínima en m<sup>2</sup> de superficie de suelo por vivienda en cada zonificación.

En el tipo de edificación según alineación a vial, se refiere a la superficie de suelo incluida dentro de la profundidad edificable o, en su caso, dentro de la ocupación máxima. En el tipo de edificación aislada a la superficie total de la parcela.

Esta cifra será el número entero por exceso, cuando la cifra decimal sea igual o superior a la mitad de una unidad, y por defecto, de lo contrario, que se obtiene por medio de la operación del producto de este índice por la superficie en metros cuadrados, en edificación continúa, de la profundidad edificable o de la ocupación máxima y, en edificación aislada, de la parcela, según se define en el apartado anterior. Por aplicación del índice correspondiente a cada zonificación se obtendrá el número máximo de viviendas que es posible realizar en una parcela.

El número de las viviendas proyectadas solo estará condicionado por esta cifra y las condiciones de higiene y composición interior. Por lo tanto, en caso de que parte de la edificabilidad permitida en cada zona se destine a otros usos distintos, aunque admitidos además del residencial, se podrá agotar el número de viviendas resultante de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial en cada parcela.

2.- El índice de intensidad de uso turístico (It) se define como la limitación que establece la superficie mínima en m<sup>2</sup> de superficie de suelo por plaza turística en cada zonificación.

En todos los tipos de edificación se referirá a la superficie total de la parcela y se aplicará con idénticos criterios que los señalados para el índice de intensidad de uso residencial.

3.- El índice de intensidad de uso residencial no resultará de aplicación cuando la totalidad de la edificabilidad permitida para tal uso en una parcela se destine a construir viviendas de protección pública de régimen especial o de precio general. En dicho caso, el número máximo de viviendas permitido en la parcela será el resultante del cociente por defecto de la edificabilidad residencial total asignada a la parcela dividida por 60.

#### ARTÍCULO 5.1.08

##### REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NN.SS., en cualquiera de las zonas excepto en casco antiguo en que tendrá carácter excepcional, mediante un Estudio de detalle que determine una volumetría espe-

cífica, cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación municipal, claras ventajas para la ciudad, por solventar las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajustar las características de la edificación al uso al que se destine o suponer una ordenación de la edificación mas acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee

Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en éstas NN.SS., no podrá alterar la tipología aislada o continua definida:

a).- No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.

b).- No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del índice de intensidad de uso resulte.

c).- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona.

En caso de aprobación del Estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

#### ARTÍCULO 5.1.09

##### CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES SOBRE VÍA PÚBLICA O ESPACIO LIBRE PÚBLICO

1.- Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte de él como si se trata de instalación adosada a su fachada, podrá volar sobre el vial o espacio libre público a altura inferior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50) sobre la rasante de la acera y cuatro (4) metros sobre la rasante de la vía cuando ésta carezca de aceras. Esta distancia podrá reducirse a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) en caso de pasaje peatonal.

2.- Las bajantes de aguas, tanto pluviales como residuales, aunque sean de recogida de las procedentes de terrazas y balcones, se deberán colocar por el interior del edificio o empotradas en la pared de la fachada en la planta baja, de forma que no resalten de ésta ni sean visibles desde la vía pública. Podrán ser vistas a partir de la primera planta piso y superiores.

3.- Los cuerpos y elementos salientes volados no tendrán un voladizo superior a un (1) metro ni a la décima parte (1/10) del ancho de la vía pública y se separarán un mínimo de cincuenta (50) centímetros del borde exterior del encintado de la acera. Se deberán separar de los vecinos una distancia mínima igual a la del voladizo y no inferior a sesenta (60) centímetros. Sus laterales deberán ser perpendiculares al plano de fachada y no podrán, con la finalidad de reducir la distancia de separación a los vecinos, inclinarse o escalonarse.

4.- Los cuerpos y elementos salientes volados sólo podrán cerrarse cuando se encuentre admitido en las ordenanzas particulares de las zonas. Las vitrinas, escaparates, zócalos, rejas y otros complementos ornamentales no podrán sobrepasar la línea de fachada

#### ARTÍCULO 5.1.10

##### PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

a).- El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio libre público, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará afectar a los ejemplares de menor edad y porte.

b).- Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

c).- En las zonas ajardinadas de zonas de vivienda unifamiliar aislada, será preceptiva la plantación de arbolado que prioritariamente se dispondrá en las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas.

d).- En los patios o espacios libres existentes en la actualidad, ya sean públicos o privados, que se encuentren ajardinados, se procurará conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, a no ser que, por causa de fuerza

mayor, sea necesario eliminar algunos ejemplares, procurándose, en tal caso, que sean afectados los ejemplares de menos edad y porte.

e).- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará durante el transcurso de las obras la protección de los troncos del arbolado, hasta una altura mínima de un metro y ochenta centímetros (1,80), con adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. El arbolado que se debe proteger, será el existente fuera de la obra objeto de licencia.

f).- La necesaria sustitución del arbolado en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria con cargo al responsable de la pérdida, siendo sustituidos, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras semejantes a ellas.

#### ARTÍCULO 5.1.11

#### EXIGENCIA DEL PREVIO SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN DETERMINADOS CASOS

Previamente a la solicitud de la licencia de obras los particulares podrán solicitar el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno y, en cualquier caso, deberán solicitarlo previamente en caso de que la parcela objeto de licencia esté afectada por una nueva alineación y no esté suficientemente definida o acotada en los planos de ordenación.

No se podrá iniciar la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, muros ni otra clase de cerramiento en ningún tramo contiguo a la vía pública sin que, además de la oportuna licencia, el interesado haya obtenido del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales, cuando la propia Administración municipal hubiese comunicado ser necesaria esta operación antes de la ejecución de las obras.

La fijación de alineaciones por los servicios técnicos municipales será obligatoria en el caso del núcleo de Can Fomet, en el que, de acuerdo con las alineaciones preexistentes y con independencia de las fijadas con carácter indicativo en la documentación gráfica, deberán definirse anchos de calles de entre 5 y 8 metros.

El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo dará lugar, en todo caso y sin perjuicio de otras correcciones que procediesen, a la suspensión inmediata de los trabajos, que no será levantada hasta tanto no se dé cumplimiento a lo prescrito.

#### ARTÍCULO 5.1.12

#### EDIFICACIONES FRENTE A CAUCES PÚBLICOS

Excepto autorización administrativa de la Dirección General de Recursos Hídricos, cualquier cuerpo de edificación, así como los cerramientos de parcelas cercanos a cauces públicos, deben distar del deslinde o del límite físico del cauce como mínimo cinco (5) metros, de acuerdo con el artículo 6 del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas y artículos 6 y 7 del Reglamento del dominio público hidráulico.

Los usos permitidos en las zonas de protección de cauces, tanto de dominio público como privado, se regularán por lo que dispone la Ley de aguas y sus desarrollos reglamentarios, hasta la aprobación de la delimitación definitiva que la sustituya o rectifique.

#### ARTÍCULO 5.1.13

#### CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES DE LAS EDIFICACIONES

Con carácter general, las edificaciones deberán adaptar su configuración arquitectónica a las condiciones climáticas, considerando las condiciones de asoleo y ventilación, y contemplarán soluciones arquitectónicas adecuadas para la instalación de colectores solares para producción de agua caliente sanitaria y/o implantación de sistemas autónomos de producción de electricidad.

Además de lo anterior y de acuerdo con la normativa en su caso aplicable, deberán:

a).- Incluir previsión de sistemas pasivos de climatización y de sistemas e instalaciones eléctricas con mayor eficiencia energética.

b).- Prever la instalación de sistemas de ahorro de agua en cisternas de inodoros; de limitadores de caudal en grifos; de circuitos para la reutilización de aguas pluviales para servicio de inodoros e instalaciones de riego así como de aguas grises, mediante implantación de redes separativas que permitan su reutilización.

c).- Certificación energética de acuerdo con el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el cual se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

### CAPÍTULO II: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

#### ARTÍCULO 5.2.01

#### OBJETO, APLICACIÓN Y ESTRUCTURA GENERAL DE LOS USOS

##### 1.- Objeto.

Los preceptos reguladores de este Capítulo son los que establecen las diferentes utilidades del suelo urbano y de las edificaciones, fijando los usos que en ellos pueden desarrollarse, según las distintas categorías de suelo que se definen en las presentes NN.SS.

##### 2.- Aplicación.

Además de los preceptos reguladores de los usos, se deberán cumplir las normas generales de la edificación y, en su caso, las ordenanzas de la zona que correspondan, en función de la localización del suelo, edificio o instalación.

En el caso de usos distintos al de vivienda, el permiso de instalación y la posterior licencia municipal de apertura y funcionamiento, tramitados de acuerdo con la ley 16/2006, de 17 de octubre, son requisitos indispensables para el ejercicio de las actividades, es decir, la licencia municipal de apertura y funcionamiento faculta para el ejercicio del uso determinado distinto de la vivienda. A los efectos citados tendrá la consideración de actividad el conjunto de operaciones o trabajos de carácter industrial, comercial, profesional o de servicios, que se ejerce o explota en un centro, local, espacio acotado o establecimiento.

##### 3.- Estructura general de los usos.

##### a).- Según su asignación urbanística.

##### a.1).- Uso global:

Es el establecido por las NN.SS. para definir el destino genérico de cada zona. Esta categorización de uso solo tiene efectos en relación con la estructura orgánica del territorio. Los usos globales pueden ser:

- Usos globales lucrativos, es decir, susceptibles de tránsito jurídico privado.

- Usos globales no lucrativos, cuya característica básica es la de ser usos públicos impuestos por las necesidades de servicios y de equipamientos para la comunidad.

##### a.2).- Uso pormenorizado:

Es el contemplado de forma más detallada por las NN.SS. para la regulación del régimen de compatibilidad con los correspondientes usos globales en cada zona.

##### b).- Según su utilización.

##### b.1).- Público:

Es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado, en tal caso, en beneficio de la comunidad por medio de los mecanismos que al efecto establece la ley. En suelo urbano serán de uso público los siguientes: Equipamientos, comunicaciones e infraestructuras y espacios libres (espacios libres públicos). También, en su caso, lo podrán ser los siguientes usos: Residencial e industrial.

##### b.2).- Colectivo:

Es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada y al cual se accede por pertenencia a una asociación, club u organización similar, o para el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga. En suelo urba-

no podrán, en su caso, ser de uso colectivo los siguientes: Residencial (residencial comunitario), equipamientos (socio-cultural, docente, asistencial, deportivo, sanitario, religioso, abastecimiento y recreativo) y comunicaciones e infraestructuras (transportes y aparcamientos de vehículos).

b.3).- Privado:

Es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un uso colectivo. En suelo urbano serán de uso privado los siguientes: Residencial, industrial, servicios y espacios libres (espacios libres privados). También, en su caso, lo podrán ser los siguientes usos: Equipamientos (socio-cultural, docente, asistencial, deportivo, sanitario, religioso, abastecimiento y recreativo) y comunicaciones e infraestructuras (instalaciones y servicios, transportes, comunicaciones y telecomunicaciones y aparcamientos de vehículos).

c).- Según su titularidad.

c.1).- Uso de dominio público:

En cumplimiento de los artículos 19.1.b y 29.1.d y e del Reglamento de planeamiento urbanístico, las NN.SS. determinan la titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos previstos, cuya existencia se considere de interés público y social.

Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, de acuerdo con el artículo 39 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, se destinarán a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a otros usos de interés social. Se consideran usos de interés general, a los efectos de lo determinado en el apartado 3 del artículo 37 de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y de función pública, modificado por la Ley 6/2007, de 27 de diciembre, los siguientes: Operaciones de iniciativa pública de rehabilitación de vivienda protegida, conservación, gestión o ampliación de los propios patrimonios públicos de suelo, ejecución de dotaciones urbanísticas públicas incluidos los sistemas generales, compensación a propietarios a los que corresponda un aprovechamiento superior al permitido por el planeamiento, adquisición y rehabilitación de bienes inmuebles declarados de interés cultural y catalogados y a la adquisición y mejora de áreas naturales, adopción de medidas de mejora y conservación del medio ambiente.

c.2).- Uso de dominio privado:

En cumplimiento de los artículos 19.1.b y 29.1.d del Reglamento de planeamiento urbanístico, las NN.SS. proponen la titularidad privada o patrimonial del resto de los usos asignados no incluidos en el anterior apartado.

d).- Según su compatibilidad.

d.1).- Uso permitido:

Es aquel que se autoriza por las NN.SS. de forma alternativa para cada una de las zonas.

d.2).- Uso condicionado:

Es aquel que está sujeto a una autorización previa en base al cumplimiento de determinados requisitos legales.

d.3).- Uso prohibido:

Es aquel cuya implantación no se permite por el planeamiento ni incluso acogiéndose al trámite de interés general. Se consideran prohibidos también los usos que estén así conceptuados por las disposiciones estatales o autonómicas promulgadas en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligrosidad.

Todos los usos no incluidos como permitidos en cada régimen de usos se considerarán prohibidos.

ARTÍCULO 5.2.02

CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS GLOBALES Y DETALLADOS

Para la fijación de los usos a los suelos y para su adecuada regulación se definen los siguientes conceptos:

1.- Residencial.

Uso privado que se desarrolla por particulares o entidades públicas sobre bienes de titularidad privada o pública, en su caso, de carácter residencial. Dicho uso podrá desarrollarse en la modalidad de vivienda libre o en régimen de protección pública u otro que permita tasar el precio máximo de venta o alquiler.

a).- Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras:

Es el uso correspondiente al alojamiento de una familia. Es la que, albergando a una sola familia en el total de un edificio, constituye junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vía pública. Su tipología funcional y el programa y distribución del conjunto de las dependencias serán los inequívocos para constituir una única vivienda unifamiliar no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su tamaño, reiteración o excesivo número, su carácter unifamiliar.

b).- Viviendas unifamiliares adosadas:

Se trata de dos viviendas unifamiliares adosadas o de un conjunto de más viviendas unifamiliares adosadas en una misma parcela, formando un único cuerpo de edificación y con accesos independientes.

c).- Edificio plurifamiliar:

Es el formado por un conjunto de viviendas con acceso comunitario desde el exterior.

d).- Residencial comunitario:

Es el correspondiente al alojamiento de personas en régimen de interrelación, como colegios mayores, residencias, albergues, asilos, etc., excepto los de carácter asistencial o religioso.

2.- Industrial o secundario.

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

a).- Industrias:

Es el uso correspondiente a la transformación de materias primas y a la elaboración de productos. Puede ser, según las condiciones establecidas en el artículo 5.2.03, desarrollado:

a.1).- En zona no industrial urbana:

- En plantas inferiores de edificio no industrial.
- En plantas piso de edificio no industrial.

a.2).- En zona industrial urbana.

b).- Almacenes:

Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda o distribución de objetos y/o mercancías, agencias, almacenes, transportes distributivos, etc., sin servicio de venta directa al público pero sí a vendedores minoristas.

c).- Talleres:

Es el uso correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles, la producción industrial o artesanal (carpinterías, herrerías y similares), así como las artes plásticas y gráficas.

3.- Servicios o terciario.

Es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector terciario. Se subdivide en cuatro usos pormenorizados:

a).- Comercial:

Tienen la consideración de establecimientos comerciales, de acuerdo con la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Illes Balears, reformada mediante la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, los locales y las construcciones o instalaciones ubicados en el suelo de manera fija y permanente, cubiertos o sin cubrir, exentos o no, exteriores o interiores de una

edificación, con o sin escaparates, donde se ejercen regularmente actividades comerciales de venta de productos al por mayor o al detalle, o de prestación de servicios al público, así como también cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

Estos establecimientos podrán ser individuales o colectivos y se consideran colectivos los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales, integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las actividades respectivas de forma empresarialmente independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los elementos siguientes:

- La existencia de un vial o espacio libre, preexistente o no, público o privado, cuyo objetivo principal sea asegurar la circulación interna entre los distintos establecimientos comerciales, para uso exclusivo de los clientes y del personal de los establecimientos.

- La existencia de un área o áreas de estacionamiento comunes o contiguas a los diferentes establecimientos que no prohíban la circulación de peatones entre éstas.

- Estar unidos por una estructura jurídica común, controlada directa o indirectamente al menos por un asociado o que dispongan de una dirección, de derecho o de hecho, común.

- La existencia de un perímetro común delimitado.

#### b).- Administrativo privado:

Son las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen, a título de ejemplo, los bancos, oficinas, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos, etc.

#### c).- Turístico:

Son las actividades destinadas al alojamiento ocasional y transitorio de transeúntes o turistas. Este uso requerirá la inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Eivissa. Asimismo, la edificación de nueva planta, reforma o la ampliación de establecimientos de alojamiento turístico requiere el permiso de instalación con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal de obras.

#### d).- Establecimientos públicos:

Son las actividades integradas en el sector de la restauración y destinadas a esparcimiento, 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 y en el grupo XLII del anexo I del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas, como, por ejemplo, restaurantes, cafés y cafeterías, bares, cafés cantantes, cafés teatro, tablados flamencos y similares.

#### 4.- Equipamientos.

Es el uso dotacional relacionado con los servicios públicos para el conjunto de la población. Comprende once diferentes usos pormenorizados:

##### a).- Socio-cultural:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinados a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y a la investigación, las actividades socioculturales de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal. Se incluyen, a título de ejemplo, casas de cultura, palacio de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de club, etc.

##### b).- Docente:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles. Se incluyen, a título de ejemplo, los centros universitarios, de enseñanza infantil, primaria y secundaria, de formación profesional, guarderías, centros de idiomas, etc., educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnicas vinculados a la docencia, etc.

##### c).- Asistencial:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, residencial, formativos, docentes, etc.

##### d).- Administrativo-institucional:

Edificaciones para el servicio de la administración del Estado, la Comunidad Autónoma y el municipio. Incluye, a título de ejemplo, las del Ayuntamiento, Govern Balear, consellerías, servicios periféricos del Estado, delegación de Hacienda, etc.

##### e).- Deportivo:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes, etc. Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, así como los contenidos en el apartado 2 del grupo I y apartado 3 del grupo II del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

##### f).- Seguridad:

Actividades de uso público realizadas por cuerpos o instituciones del Estado o de la Comunidad Autónoma, destinadas a la defensa nacional, del orden público y de los individuos y los bienes. Se incluyen también parques de bomberos y similares.

##### g).- Sanitario:

Actividades de uso público o privado, destinadas a la información, orientación, prevención, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma concepción que la del resto de profesionales. Se incluyen, a título de ejemplo, hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

##### h).- Religioso:

Actividades de uso colectivo o privado destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a los modos de vida asociativa religiosa. Se incluyen, a título de ejemplo, comunidades religiosas, conventos, ermitas, iglesias y centros parroquiales, capillas, casas rurales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc.

Salvo en los casos de actividades actualmente existentes, éste uso sólo resultará admitido en las parcelas exclusivamente calificadas para el mismo.

##### i).- Cementerio:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general, cementerios, tanatorios, etc. de acuerdo a lo previsto en el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria.

Salvo en los casos de actividades actualmente existentes, éste uso sólo resultará admitido en las parcelas exclusivamente calificadas para el mismo

##### j).- Abastecimiento:

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos y técnicos, como, por ejemplo, mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas, etc. Estos usos deberán encontrarse expresamente señalados en los planos de ordenación.

##### k).- Recreativo:



Actividades de uso público o privado, vinculadas con el esparcimiento, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos. Comprende los siguientes tipos:

k.1).- Que se realicen en edificios, locales e instalaciones tales como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, etc.

k.2).- Que se realicen en parques y jardines. Se incluyen a título de ejemplo, los jardines botánicos, parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares a las descritas, con pequeñas edificaciones anexas, como bares, oficinas de información al ciudadano o turísticas, etc.

l).- Municipal diverso:

Reúne la posibilidad de ser destinado a cualquier uso, excepto cementerio, de titularidad y dominio público, de entre los equipamientos relacionados en el presente artículo.

5.- Comunicaciones e infraestructuras.

a).- Red viaria:

El uso de las redes viarias es el tránsito de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos en las áreas reguladas al efecto. El régimen de usos vendrá determinado por lo que dispone la Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, y sus desarrollos reglamentarios, por el Plan director sectorial de carreteras (Decreto 87/1998, de 16 de octubre), por las disposiciones del Consell Insular en las vías de su competencia y por las propias NN.SS., así como cuantas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos sean de aplicación (normativas sobre estaciones de servicio, reglamentos de actividades en la vía pública, servidumbres para infraestructuras, etc.).

b).- Instalaciones y servicios:

Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios del municipio, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de aguas pluviales y cauces de torrentes, centros de producción, almacenamiento y feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, desaladoras de agua de mar, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, centrales térmicas, parques de almacenamiento y poliducto de productos petrolíferos, chatarrerías, desguace de vehículos y los semejantes a todos los mencionados anteriormente. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

Dentro de estos recintos se podrán ubicar dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos, debiendo en todo caso cumplirse la normativa que sea de aplicación.

La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de éstas se regirá por lo que disponen las ordenanzas municipales, por las normas sobre servicios de los entes locales, por los pliegos de condiciones de la concesión y por el correspondiente contrato administrativo, así como por los reglamentos sectoriales que las regulan.

Las servidumbres de los tendidos eléctricos se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y resto de normativa aplicable.

Además de lo establecido en los apartados anteriores, a efectos de servidumbres, será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas, situadas una a cada lado del eje del tendido eléctrico aéreo de alta tensión, y a una distancia de treinta (30) metros de éste.

Las instalaciones de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos se ajustarán a las prescripciones de la Ley 6/1998, de residuos, y del Plan director sectorial de residuos sólidos urbanos de Eivissa y Formentera.

c).- Transportes:

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tránsito y estancia de personas, tanto de transporte público, privado o colectivo. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

d).- Comunicaciones y telecomunicaciones:

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas e instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio, televisión y transmisión de datos). Corresponden, asimismo, al uso pormenorizado de telecomunicación las redes e instalaciones radioeléctricas para las que regirán las determinaciones establecidas en el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones en las Illes Balears.

Las estaciones radioeléctricas son actividad permanentes menores de acuerdo con la ley 16/2006 y, por lo tanto, sujetas al procedimiento de autorización que establece el Título IV.

e).- Aparcamiento de vehículos:

Comprende los espacios de uso público, colectivo o privado, destinados al estacionamiento de vehículos tipo turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos al efecto. Asimismo se incluye en este uso el correspondiente al depósito o guarda de grandes vehículos automóviles tales como autobuses y camiones, permitiéndose, en tal caso, solo en las zonas industriales y de servicios.

f).- Estación de servicios:

Comprende los espacios y edificios destinados exclusivamente a estación de servicios (gasolinera), aunque como uso anexo y vinculado puede permitirse el uso comercial. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación. Las instalaciones destinadas al lavado y limpieza de vehículos deberán adaptarse a las condiciones estéticas del entorno y prever las medidas de reducción de ruido adecuadas.

6.- Espacios libres.

Comprende los espacios libres de edificación, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas del municipio. Comprende los siguientes tipos:

a).- Espacios libres de uso y dominio público:

Zonas de uso y dominio público, destinadas al recreo y esparcimiento de la población, compatibles con pequeñas instalaciones deportivas no cubiertas y con los usos establecidos en el artículo 6.3.10.1.

b).- Espacios libres privados:

Áreas ajardinadas de dominio privado y uso público o privado, calificadas por las NN.SS. o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo en cada ordenanza de edificación.

ARTÍCULO 5.2.03

RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN SUELO URBANO

1.- El régimen de compatibilidad de los usos es la concreción para cada zona de normativa diferenciada de la relación de usos permitidos, así como el nivel de permisividad de cada uno de ellos.

2.- Las clases o subclases de usos permitidos o prohibidos, así como su situación con respecto a otros usos y edificios, se recogen en las ordenanzas particulares de las zonas. Los usos que no figuran expresamente como admitidos se encuentran prohibidos.

3.- Los Planes especiales de reforma interior, los Planes especiales de protección y conservación y las ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma más restrictiva la asignación de usos en suelo urbano, en cuanto a su ámbito de localización, las categorías permitidas y su distribución en el interior de las edificaciones.

4.- Los Planes especiales de reforma interior podrán admitir usos no contemplados por las NN.SS. siempre que sean compatibles con los asignados por éstas.

5.- Categorías según situación y determinaciones particulares de los usos.

En suelo urbano, se definen las siguientes categorías:

- 1.- En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo.
- 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 de uso igual o diferente.
- 5.- En espacio libre de parcela.

#### 5.1.- Residencial

a).- Situaciones permitidas en zona residencial urbana: Uso unifamiliar y plurifamiliar: 1, 3 y 4. Uso residencial comunitario: 3 y 4.

b).- Situaciones permitidas en zona no residencial urbana: Uso unifamiliar: 1.

#### c).- Determinaciones específicas:

- Se prohíbe el uso residencial en planta sótano o semisótano, excepto el ligado a tal uso en planta baja.

- Los edificios de uso residencial deberán cumplir con lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

- El uso residencial destinado a vivienda de precio tasado (VPT) estará sujeto a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.

#### 5.2.- Industrial o secundario.

a).- Situaciones permitidas en zona no industrial urbana: Industrias, almacenes y talleres: 2, con las siguientes determinaciones específicas:

a.1).- En plantas inferiores de edificio no industrial con las siguientes condiciones:

- Sin molestias para los otros usos.
- Potencia mecánica máxima (CV): 2 en casco antiguo y 10 en el resto.
- Superficie máxima: 300 m<sup>2</sup>.
- Decibelios máximos: Según la ordenanza municipal.

a.2).- En plantas piso de edificio no industrial con las siguientes condiciones:

- Sin molestias para los otros usos.
- Potencia mecánica máxima (CV): 1 en el casco antiguo y 5 en el resto.
- Superficie máxima: 150 m<sup>2</sup>.
- Decibelios máximos: Según la ordenanza municipal.

b).- Situaciones permitidas en zona industrial urbana: Industrias, almacenes y talleres: 2 a 4, con las siguientes determinaciones específicas:

#### b.1).- Distancia mínima entre edificios.

- Nivel de riesgo intrínseco de la industria alto: 10 m (ambos edificios podrán ser adyacentes si la separación entre ellos se hace mediante muro que sea RF-240 como mínimo y no presente aberturas).

- Nivel de riesgo intrínseco de la industria medio: 5 m (ambos edificios podrán ser adyacentes si la separación entre ellos se hace mediante muro que sea RF-180 como mínimo y no presente aberturas).

- Nivel de riesgo intrínseco de la industria bajo: Cualquiera (ambos edificios podrán ser adyacentes si la separación entre ellos se hace mediante muro que sea RF-120 como mínimo y no presente aberturas).

b.2).- La distancia mínima entre este tipo de edificios y los de viviendas será:

- Nivel de riesgo intrínseco de la industria alto: 15 m.
- Nivel de riesgo intrínseco de la industria medio: 10 m.
- Nivel de riesgo intrínseco de la industria bajo: 5 m.

#### c).- Determinaciones específicas comunes:

c.1).- Se deberá tener en cuenta lo que establece el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio, así como lo que establece el Real decreto 2267/04, de 3 de septiembre, por el cual

se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales.

c.2).- Se deberá cumplir en todos los casos con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 20/1987, de 26 de marzo, para la protección del medio ambiente contra la contaminación por la emisión de ruidos y vibraciones así como con lo indicado en el artículo 6 que establece la tabla de niveles sonoros máximos. Además, de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, las determinaciones que se desarrollen contenidas en esta Ley.

c.3).- Por razones de seguridad medio ambientales o sanitarias, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia de instalación de las actividades insalubres, nocivas o peligrosas cuyo índice y grado de intensidad sea 5 de acuerdo con el Anexo II del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, mediante el cual se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas.

#### 5.3.- Servicios o terciario.

a).- Situaciones permitidas en zona residencial urbana: Comercial: 2 y 3, administrativo privado: 1 a 3, turístico: 3 y 4, y establecimientos públicos: 2 y 3.

b).- Situaciones permitidas en zona de calificación específica C: Comercial: 2 a 4, administrativo privado: 1 a 4, turístico: 3 y 4, y establecimientos públicos: 2 a 4.

#### c).- Determinaciones específicas:

##### c.1).- Comercial:

Además de lo determinado en el artículo 5.2.02, se consideran gran establecimientos comerciales, de acuerdo con lo establecido en la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Illes Balears, reformada por la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, los comercios al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a: 700 m<sup>2</sup> (Mallorca), 400 m<sup>2</sup> (Eivissa y Menorca) y 200 m<sup>2</sup> (Formentera). Los establecimientos comerciales con superficie de venta inferior a las señaladas, abiertos al público con anterioridad al 17 de octubre de 2006, que carezcan de licencia de instalación y de apertura y funcionamiento, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable, estarán exentos de su obtención.

En caso de modificación o ampliación sólo será exigible la licencia autonómica de los establecimientos comerciales calificados como gran establecimiento comercial si la ampliación supera el 25 % de la superficie útil dedicada a exposición y venta o si cambia la actividad.

Cuando el objeto del establecimiento sea la exposición y la venta de forma exclusiva de automóviles y vehículos a motor, de maquinaria, de equipo industrial, de embarcaciones, de aeronaves, de muebles de todo tipo, de material de construcción y de elementos propios de cocina y baño, tendrán la consideración de gran establecimiento comercial los establecimientos al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a: 2.000 m<sup>2</sup> (Mallorca), 1.500 m<sup>2</sup> (Eivissa y Menorca) y 400 m<sup>2</sup> (Formentera).

La solicitud de licencia de gran establecimiento comercial será de acuerdo con lo que señala el artículo 16 y 17 de la Ley 8/2009, de 16 de diciembre. A las edificaciones correspondientes a grandes establecimientos comerciales no les resultarán de aplicación las limitaciones de volumen máximo por edificio fijada para la calificación de los terrenos en que se asienten, pero no podrán en ningún caso superar un volumen máximo por edificio de 20.000 m<sup>3</sup>.

##### c.2).- Turístico:

Se prohíbe el uso de alojamiento turístico en planta sótano o semisótano, excepto las actividades relacionadas con las infraestructuras que se refiere el artículo 5.1.05.3

#### 5.4.- Equipamientos.

Situaciones permitidas en zona residencial urbana y en zona de calificación específica EQ: Socio-cultural, docente, asistencial, administrativo-institucional y religioso: 1 a 4, deportivo: 1 a 5, seguridad, sanitario, abastecimiento y recreativo: 2 a 4, y cementerio: 4.

#### 5.5.- Comunicaciones e infraestructuras.

Situaciones permitidas en zona residencial urbana y en zona de califica-

ción específica: Instalaciones y servicios: 2 a 4, transporte: 3 y 4, telecomunicaciones y aparcamiento de vehículos: 1 a 4.

5.6.- Espacios libres.

Situaciones permitidas en cualquier zona: Espacio libre público y espacio libre privado: 5.

6.- Determinaciones específicas de las piscinas de uso público colectivo.

Cuando alguno de los usos definidos en la norma 5.2.02 comporte la instalación de piscinas de uso público colectivo o éstas, de acuerdo con la norma 6.3.06, estén anexas a un establecimiento de alojamiento turístico se deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 53/1995, de 18 de mayo, relativo a las condiciones higiénico sanitarias, así como en el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular en el documento básico relativo a seguridad frente al caso de ahogamiento. De ser anexas a establecimiento turístico deberán cumplirse además las condiciones definidas en el artículo 18.5 del POOT de Eivissa y Formentera

### CAPÍTULO III: CONDICIONES DE HIGIENE, COMPOSICIÓN INTERIOR Y ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

#### ARTÍCULO 5.3.01

#### DIMENSIONES MÍNIMAS, COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA

La clasificación de las dependencias de la vivienda, sus dimensiones mínimas, el equipamiento mínimo y la accesibilidad se regularán por estas normas y supletoriamente por el Decreto 145/1997, de la CAIB y su anexo, o norma que le sustituya o modifique.

1.- Cuando la lavandería se ventile desde la vía pública o espacio libre público o privado, excepto si se trata de patios de iluminación y ventilación que no sean el patio de manzana, se adoptará un sistema de persianas o celosías que impidan la visión de la ropa tendida desde el exterior.

2.- La altura útil mínima de la vivienda deberá ser de, al menos, dos metros y cincuenta centímetros (2,50). En el caso de cuartos higiénicos, dependencias auxiliares y debajo de jácenas u otros elementos fijos, como conducciones, etc., que no superen el ancho de sesenta (60) centímetros, la altura útil mínima podrá ser de dos metros y veinte centímetros (2,20). Así mismo, en las salas de estar se podrá disminuir la altura útil a dos metros y veinte centímetros (2,20) en una superficie útil no superior al veinte por ciento (20 %) de aquellas.

3.- En dependencias con el techo inclinado la altura útil media no será inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50).

4.- En las viviendas situadas en edificios donde sea obligatoria la instalación de un ascensor serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

5.- Sin perjuicio del cumplimiento del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, o normativa autonómica que lo sustituya, toda vivienda se compondrá al menos de las siguientes dependencias y superficies útiles mínimas y, ningún caso, su suma será inferior a cuarenta y siete (47) m<sup>2</sup>:

- Cocina: 6 m<sup>2</sup>.
- Estar-comedor: 16 m<sup>2</sup>.
- Un dormitorio doble de 10 m<sup>2</sup>.
- Lavadero: 2 m<sup>2</sup>
- Baño: 4 m<sup>2</sup> y, como mínimo, compuesto por ducha, lavabo e inodoro.

La vivienda que tenga cuatro (4) o más dormitorios deberá, además de un baño, disponer, por lo menos, de un aseo.

6.- En actuaciones sobre edificios declarados bienes de interés cultural o que figuren en el Catálogo, así como sobre los elementos de su arquitectura cuando los servicios técnicos municipales consideren justificado su conservación, podrá excepcionarse el cumplimiento de las condiciones señaladas en los apartados anteriores de conformidad con lo que establece la Disposición adicional segunda del Decreto 145/1997.

#### ARTÍCULO 5.3.02

#### ESCALERAS INTERIORES

Las escaleras interiores de una vivienda de uso estrictamente privado tendrán una anchura mínima de ochenta (80) centímetros y la altura libre vertical en todos los puntos no será inferior a dos metros y diez centímetros (2,10).

#### ARTÍCULO 5.3.03

#### VIVIENDAS ADAPTADAS A MINUSVÁLIDOS

Los edificios de viviendas de protección oficial deberán cumplir con la reserva mínima de viviendas adaptadas a minusválidos establecido en la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de barreras arquitectónicas y Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

### CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA

#### ARTÍCULO 5.4.01

#### ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DIRECTA

Se entiende por iluminación y ventilación directa de una dependencia la que se produce a través de un hueco, provisto de ventana o puerta balconera, de dimensión suficiente, practicado en un muro que separa dicha dependencia, directamente o a través de un porche, de un vial, espacio libre público o privado, patio o patinejo.

Se procurará que todas las dependencias de la vivienda estén dotada de iluminación y ventilación directa. No obstante, esta condición será obligatoria para todas las dependencias distintas a vestíbulos, despensa, baños, aseos, trasteros o armarios y zonas de circulación.

#### ARTÍCULO 5.4.02

#### HUECOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DIRECTA

1.- En las dependencias en que se exija iluminación y ventilación directa y excepto en las actuaciones en edificaciones tradicionales, en que se estará a los mínimos exigibles por normativa:

a).- La superficie de los huecos de iluminación, no será inferior a un (1) m<sup>2</sup>, ni a un décimo (1/10) de la superficie útil de las dependencias.

b).- La superficie de los huecos de ventilación, no será inferior a un veintavo (1/20) de la superficie útil de las dependencias.

2.- Cuando en una dependencia se proyecte un estrechamiento o estrangulación de ésta en situación contigua a su hueco de iluminación y ventilación, la profundidad de dicho estrechamiento como máximo podrá ser igual a su anchura.

3.- La superficie de los huecos de las dependencias que se iluminen y ventilen a través de un porche no será inferior a un octavo (1/8) de la superficie útil de la dependencia, siendo necesario que frente a cada hueco de iluminación y ventilación de las dependencias el porche esté abierto.

#### ARTÍCULO 5.4.03

#### PENETRACIONES EN FACHADAS

Se considerarán penetraciones a los entrantes del espacio no edificado con respecto a la alineación de la fachada, tanto de patio como de exterior, siempre que dicha penetración no pueda tener la consideración de patio.

Para que cualquier dependencia se pueda ventilar e iluminar desde una penetración, la relación entre la longitud del frente que abre a ésta y la profundidad de dicha penetración, medida desde el plano de fachada, debe ser mayor o igual a uno (1).

#### ARTÍCULO 5.4.04

#### DEFINICIONES Y DIMENSIONES DE LOS PATIOS

1.- Patios de primera categoría.

a).- En los patios de primera categoría se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a tres (3) metros ni a un tercio (1/3) de su altura.

b).- Podrá recibir iluminación y ventilación directa desde un patio de primera categoría cualquier dependencia de la vivienda excepto la sala de estar y el comedor. No se podrá realizar a través de los patios de primera categoría la descarga de aire de aparatos de aire acondicionado o unidades condensadoras.

#### 2.- Patios de segunda categoría

a).- En los patios de segunda categoría se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a dos (2) metros y la superficie mínima del patio será de seis (6) m<sup>2</sup>.

b).- Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patio de segunda categoría exclusivamente las siguientes dependencias: Vestíbulo, despensa, baños o aseos y las dependencias auxiliares, excepto el tendedero-lavadero, así como la escalera común a diversas viviendas

#### 3.- Patinejos.

a).- En los patinejos se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a sesenta (60) centímetros.

b).- Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patinillo sólo las siguientes dependencias: Vestíbulo, despensa, trastero o armarios y zonas de circulación.

#### 4.- Patios mancomunados.

a).- Son patios mancomunados los que son comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad con la finalidad de cumplimentar las dimensiones mínimas exigidas.

b).- La constitución de la mancomunidad se deberá establecer constituyendo, por medio de escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles en el Registro de la Propiedad.

5.- Los círculos inscribibles y las superficies mínimas no podrán quedar afectados por cuerpos o elementos salientes, como por ejemplo, conducciones, etc.

6.- Los patios de luces estarán dotados de fácil acceso para su inspección y limpieza, con pavimento impermeable y dotado de un desagüe con sifón con capacidad para la recogida de las aguas pluviales y de limpieza.

#### ARTÍCULO 5.4.05

#### VENTILACIÓN Y EVACUACIÓN DE HUMOS

##### 1.- Ventilación de cuartos higiénicos y despensa.

a).- La superficie de los huecos de ventilación directa de los baños, cuartos de aseo y despensa no será inferior a cero coma veinticinco (0,25) m<sup>2</sup>.

b).- Se admitirá que la despensa ventile a través de la cocina mediante un hueco de por lo menos cero coma veinticinco (0,25) m<sup>2</sup>.

c).- Si a estas dependencias no se las puede dotar de ventilación directa se instalará un conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada, de tipo estático o dinámico, directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

d).- Se debe prestar especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida se deberá prolongar como mínimo un (1) metro por encima de cualquier construcción situada a menos de ocho (8) metros. En cubiertas planas o con ligera pendiente, se deberá prolongar un metro y veinte centímetros (1,20) por encima de su punto de arranque exterior.

e).- La parte superior de la chimenea de ventilación se deberá coronar con un aspirador estático.

##### 2.- Evacuación de humos, vahos y gases de cocinas.

En todas las cocinas se instalará un conducto de extracción de humos así como un conducto de vahos y gases para la posible instalación de calentadores y calderas de gas cuando no se prevea un lavadero-tendedero de tipo porche. En

los dos casos ventilarán directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

#### ARTÍCULO 5.4.06

#### LUCES RECTAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Se conoce como luz recta de iluminación y ventilación de un hueco al menor de los segmentos que, siendo perpendiculares al hueco en cualquiera de sus puntos, se corta con el muro más próximo existente o posible por aplicación de la normativa.

En los patios de segunda categoría no se admitirán luces rectas de iluminación y ventilación inferiores a dos (2) metros. En el resto de casos (patios de primera categoría, penetraciones en fachada, etc) serán como mínimo de tres (3) metros.

Todo hueco de iluminación y ventilación quedará separado lateralmente del plano de medianera una distancia mínima de sesenta (60) centímetros.

#### ARTÍCULO 5.4.07

#### CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN OBRAS DE AMPLIACIÓN Y REFORMA

##### 1.- Obras de ampliación

Cuando se pretendan realizar obras de ampliación de edificios existentes y los patios no cumplan las condiciones del artículo 5.4.04, se podrá optar por:

a).- Llevar a cabo las obras necesarias para lograr su cumplimiento.

b).- Si no resultase posible o aconsejable la ejecución de estas obras, se aumentarán las dimensiones del patio a partir de la ampliación hasta lograr inscribir un círculo de un diámetro no inferior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) ni a un tercio (1/3) de su altura.

c).- Al aumentar la edificación en altura, se podrán mantener las dimensiones del patio existente, dejando libre de nueva edificación y en toda su altura, al menos un tercio (1/3) del perímetro del patio. No se consideran comprendidos en tal caso los patios contiguos con líneas medianeras que no tengan legalmente establecida la mancomunidad, aunque no esté edificado el solar colindante.

##### 2.- Obras de reforma

Cuando se pretendan realizar obras de reforma en edificios existentes, cuyos patios no cumplan las condiciones del artículo 5.4.04, solo se admitirán estas obras si, entre otras, tienen la finalidad de mejorar sensiblemente las condiciones de iluminación y ventilación de todas las piezas que incumplan los requisitos mínimos, ya sea por medio del incremento de la superficie de los huecos, la disminución de las superficies de las piezas y, en caso necesario, de la instalación de chimeneas de aspiración estática.

#### CAPÍTULO V: CONDICIONES DE HIGIENE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOCALES

#### ARTÍCULO 5.5.01

#### ALTURA LIBRE, DIMENSIONES Y ACCESIBILIDAD DE LOS LOCALES

##### 1.- Altura libre y dimensiones de los locales comerciales.

La altura mínima libre de los locales será de tres (3) metros, que se podrá reducir a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) en una superficie hasta el cincuenta por ciento (50 %) y a dos metros y veinte centímetros (2,20), en las zonas de almacén y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal o público. El dimensionado de las escaleras se ajustará a lo que prevé el artículo 5.6.03.

Los locales de planta baja, en edificios situados en zona de uso comercial admitido, existentes con anterioridad a la aprobación inicial de estas NN.SS. o con licencia municipal vigente anterior a dicha aprobación, cuya altura libre sea igual o mayor a dos metros y cincuenta centímetros (2,50), quedarán integrados en el planeamiento a efectos del cumplimiento de la altura mínima para uso comercial.



La superficie útil mínima de los locales comerciales y oficinas, con independencia de su uso, no podrá ser inferior a treinta y cinco (35) m<sup>2</sup>. El Ayuntamiento, en función del uso al cual se destine el local, podrá exigir una superficie mayor.

#### 2.- Altura libre de los locales industriales.

Los locales industriales tendrán una altura mínima libre de tres (3) metros y se podrá reducir a dos metros y veinte centímetros (2,20) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal.

#### 3.- Locales de espectáculos públicos.

Los locales que se pretendan destinar a usos de espectáculos públicos tendrán una altura libre no inferior a tres metros y veinte centímetros (3,20) con las excepciones reguladas en la normativa específica.

#### 4.- Accesibilidad.

a).- Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, excepto cuando sean del mismo titular y, adoptando las medidas previstas en la normativa contra incendios, en los casos legalmente permitidos de acuerdo con la actividad. Se podrán comunicar con vestíbulos, pasillos o rellanos de distribución de otros usos si es a través de puertas de salida inalterables al fuego, sin perjuicio de lo que, para cada uso, exija la normativa de prevención de incendios.

b).- Los locales comerciales, situados en edificios de nueva planta que alberguen usos de vivienda, deberán disponer de accesos, escaleras y, en su caso, ascensores independientes de las viviendas.

c).- Cuando la cota del pavimento del local, en el punto de acceso desde la vía pública, sea inferior a la rasante, la entrada deberá tener una altura libre mínima de dos (2) metros contados desde la rasante de la acera en el punto de acceso. Además, deberá dejarse un rellano, de un (1) metro de anchura como mínimo, a nivel del batiente donde se pueda efectuar el giro de la puerta.

d).- En planta sótano solo se admitirá el uso de local en el primer sótano, cuando se encuentre vinculado al local situado en planta baja y cumpliendo, además de con estas normas, con la normativa que regula las condiciones de ventilación, accesibilidad y evacuación.

e).- Los elementos de uso común de los edificios destinados a locales comerciales se regirán por referencia a lo dispuesto respecto de los espacios comunes de los edificios.

f).- Serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

#### ARTÍCULO 5.5.02

### ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES Y GALERÍAS COMERCIALES

#### 1.- Locales comerciales.

Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un décimo (1/10) de la superficie en planta de cada dependencia. La iluminación y ventilación directa, exceptuando los locales exclusivamente destinados a almacenes trasteros y pasillos, no se producirá desde patios de segunda categoría ni patinejos.

Los locales podrán disponer de ventilación artificial mediante sistema de aire acondicionado y climatizado o bien forzada mecánicamente. En estos casos se deberán definir detalladamente estas instalaciones en el proyecto de ejecución. Para los servicios higiénicos se admitirá un conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica que evacue directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

Todo local de actividad indeterminada, situado en edificios de nueva planta, ampliación o reforma, estará dotado de las instalaciones que se señalan en el artículo 4.1.14.

#### 2.- Galerías comerciales.

Las galerías comerciales dispondrán de ventilación natural o artificial de acuerdo con los criterios generales y con independencia de los locales a los cuales den acceso.

La anchura mínima de una galería comercial será igual a un siete por ciento (7 %) de su longitud, con un mínimo de cuatro (4) metros. Podrá servir de acceso a vestíbulos de edificios de viviendas u oficinas. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos.

Los locales con acceso desde una galería comercial cumplirán, además de con lo establecido en estas normas, con la normativa correspondiente, según su categoría, relativa a las condiciones de ventilación, accesibilidad y evacuación en caso de incendio.

#### ARTÍCULO 5.5.03

### SERVICIOS HIGIÉNICOS

El número y capacidad de los servicios higiénicos de los locales vendrá regulado en función del uso propio del local por los organismos competentes en la materia.

Los baños y aseos deberán cumplir las condiciones de ventilación establecidas para las viviendas o bien disponer de un sistema de ventilación formando parte del que se describe en el artículo anterior.

Los locales de uso indeterminado en los cuales no se instale aseo, se deberán dotar obligatoriamente de las condiciones necesarias para su instalación.

#### ARTÍCULO 5.5.04

### CONDICIONES GENERALES DE LOS LOCALES DESTINADOS AL USO ADMINISTRATIVO

Los locales destinados a uso administrativo tendrán una superficie útil mínima de 35 m<sup>2</sup>. Las dependencias que se utilicen permanentemente por personas contarán por lo menos con seis (6) m<sup>2</sup>.

La altura mínima de los locales será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50) y se podrá reducir a dos metros y veinte centímetros (2,20) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal.

Las condiciones de iluminación y ventilación serán las mismas que las dispuestas para los locales comerciales en el artículo 5.5.02.

Los edificios destinados a uso administrativo tendrán la configuración propia de este uso y su distribución interior responderá también de forma inequívoca a esta tipología. No podrán, excepto algún elemento complementario y compatible con la actividad administrativa según tamaño y capacidad de la oficina, contener dependencias del tipo cocina o sus instalaciones.

## CAPÍTULO VI: ESPACIOS COMUNES EN LOS EDIFICIOS

#### ARTÍCULO 5.6.01

### VESTÍBULOS

En el espacio destinado a entrada o vestíbulo de los edificios de viviendas plurifamiliares deberá poderse inscribir, tangente al plano formado por la puerta de acceso, un círculo de dos (2) metros de diámetro y disponer de una altura libre mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50). La anchura mínima de la puerta de acceso será de un (1) metro.

El vestíbulo de entrada que dé acceso a más de siete (7) viviendas deberá disponer de una superficie útil mínima de cinco (5) m<sup>2</sup> y de ocho (8) m<sup>2</sup> cuando sean más de diez (10).

En los edificios de uso público y en los edificios de viviendas, en los que sea obligatorio la instalación de un ascensor, se deberá cumplir el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

En los vestíbulos de entrada no se podrá instalar ningún tipo de local, ni a través de ellos se permitirá el acceso al público o a las mercancías de los locales que pudiesen estar situados en la planta baja del edificio.

## ARTÍCULO 5.6.02

## CIRCULACIÓN

Cualquier recorrido horizontal de acceso desde la vía pública o espacio libre público a una vivienda tendrá, al menos, una anchura libre de un metro y veinte centímetros (1,20).

Excepto en obras en edificios existentes destinadas a mejorar sus condiciones de habitabilidad, en el espacio situado frente a la puerta del ascensor, tanto del vestíbulo de entrada como del resto de las plantas, se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a un metro y cincuenta centímetros (1,50) y las paradas de los ascensores en cada planta se producirán al mismo nivel que el del acceso a las viviendas o locales.

## ARTÍCULO 5.6.03

## ESCALERAS

## 1.- Condiciones de anchura y altura.

a).- La anchura mínima de la escalera deberá ser de un (1) metro, excepto en escaleras curvas en que será de 1,20 m. La altura, medida verticalmente en cada punto, no será inferior a dos metros y veinte centímetros (2,20).

b).- Los rellanos que den acceso a locales y viviendas tendrán una anchura mínima de un metro y veinte centímetros (1,20), excepto en edificios existentes en los que esta anchura será al menos igual a la de la escalera. No se admitirán rellanos partidos y su anchura mínima deberá ser de un (1) metro.

c).- Entre rellanos existirán, por lo menos, tres (3) alturas de escalón, pero nunca más de dieciséis (16) y la altura máxima a salvar será de 3,20 m.

d).- En edificios de más de treinta (30) viviendas, se dispondrán por lo menos dos escaleras o bien una sola de una anchura mínima de un metro y treinta centímetros (1,30).

## 2.- Escalones.

Los escalones de cualquier escalera, cuyo uso no sea estrictamente privado, cumplirán las siguientes condiciones:

a).- La suma de la longitud de una huella más el doble de la altura de la contrahuella estará comprendida entre cincuenta y cuatro (54) y setenta (70) centímetros.

b).- La huella mínima será de veintiocho (28) centímetros, excepto en escaleras curvas que tendrán como mínimo una línea de huella de 0,28 m. medida a 0,50 m. de la línea interior útil y a 0,44 m. como máximo de la exterior útil. La contrahuella máxima entre trece (13) y dieciocho coma cincuenta (18,50) centímetros.

c).- En cada tramo todos los escalones serán de iguales dimensiones.

## 3.- Distancia y altura mínima de barandilla.

a).- Distancia mínima del hueco de acceso de la escalera a locales, viviendas o ascensores (m): 0,40.

b).- Altura mínima de las barandillas de protección (m): 1, medido en la arista exterior de la huella y 1,10 cuando protejan una altura de caída superior a 6 m.

## 3.- Iluminación y ventilación.

a).- Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación ya sea directamente o a través de un porche, desde la vía pública, espacio libre público o privado, patio de manzana o patio de primera o segunda categoría.

b).- En cada planta, excepto en planta baja, existirá un hueco de iluminación y ventilación de una superficie no inferior a un (1) m<sup>2</sup>.

c).- En caso de ventilarse a través de un porche y destinarse éste a lavadero-tendedero, el lado inferior del hueco de iluminación y ventilación se deberá situar por lo menos a una altura de un metro y cincuenta centímetros (1,50) sobre la cota del pavimento del porche.

d).- En edificios de altura igual o inferior a planta baja y dos pisos (B+2P) se permitirá la iluminación y ventilación de la escalera por medio de lucernarios. La superficie en planta de los lucernarios no será inferior a los dos tercios (2/3) de la caja de escalera, debiendo tener el ojo de la escalera una anchura mínima de ochenta (80) centímetros en los edificios de PB+2. En los casos en los que la iluminación y ventilación se realice desde la caja de la escalera situada en la azotea se admitirán lucernarios laterales de manera que su superficie se incluya en la superficie mínima de dos tercios (2/3), pero siempre se deberá prever un lucernario cenital en correspondencia vertical con el ojo de la escalera y con una superficie mínima en planta igual a la superficie en proyección horizontal de aquel.

## CAPÍTULO VII: APARATOS ELEVADORES

## ARTÍCULO 5.7.01

## CONDICIONES GENERALES

La instalación de aparatos elevadores requerirá la previa licencia municipal. En la memoria y en los planos que acompañen la petición se hará constar, además de los datos técnicos de la instalación, el uso al que se destina el aparato elevador, número de plantas y viviendas que deberá atender, la superficie útil del camarín o anchura de la escalera mecánica y velocidad de elevación.

El otorgamiento de licencia municipal se entenderá sin efectos hasta que el peticionario no acredite, a través de la correspondiente autorización expedida por el órgano competente de la administración de la Comunidad Autónoma, que las instalaciones de los aparatos elevadores reúnen las condiciones de seguridad exigidas por la normativa vigente en la materia.

En la misma planta y contigua al cuarto de máquinas, tanto si está ubicada en la parte superior del recorrido como en la inferior, no se podrán construir viviendas, excepto cuando dicho cuarto se insonorice adecuadamente de tal forma que no transmita ruidos y vibraciones que puedan causar molestias a las viviendas anexas.

## ARTÍCULO 5.7.02

## OBLIGATORIEDAD DE INSTALACIÓN DE ASCENSORES

## 1.- Obligatoriedad.

Se exigirá, de acuerdo con el Decreto 20/2007, de 23 de marzo, por el cual se modifica el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, la instalación de ascensor en los edificios comunitarios en los que la altura entre la cota del umbral del portal de acceso exterior del edificio y el nivel del pavimento de la última planta de acceso a viviendas o a locales sea superior a siete metros y cincuenta centímetros (7,50). También cuando dicha altura se cumpla entre el nivel del pavimento de la última planta de acceso a viviendas o locales situada por debajo y por encima de la cota del umbral del portal de acceso exterior del edificio.

## 2.- Capacidad.

a).- La capacidad mínima de transporte de los ascensores será igual al número que resulta de sumar el número de plantas piso del edificio, con el número de viviendas por planta (en las plantas tipo) menos dos y con las dimensiones mínimas establecidas en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

b).- Si el ascensor resulta de una capacidad superior a seis (6) plazas será necesario instalar por lo menos dos ascensores independientes.

c).- Cuando la capacidad de un ascensor sea de seis o más personas, deberá estar dotado de maniobra selectiva.

d).- En los edificios destinados a comercios, oficinas u otros usos, el número mínimo de ascensores deberá cumplir por analogía, al menos, las condiciones de los edificios residenciales y, con excepción de uno de los ascensores, los otros podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas de capacidad equivalente.

e).- Cuando una parte del edificio esté destinado a viviendas y el resto a otros usos, el número mínimo de ascensores se determinará por analogía con las condiciones de los edificios residenciales y de acuerdo con la normativa específica que los regule.

## 3.- Accesibilidad.

En los edificios en los cuales sea obligatoria la instalación de un ascensor serán de aplicación las disposiciones de accesibilidad establecidas en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas o norma que le sustituya o modifique.

**CAPÍTULO VIII: APARCAMIENTOS**

## ARTÍCULO 5.8.01

## RÉGIMEN APLICABLE

Las presentes normas regulan la reserva de espacios destinados a aparcamientos de vehículos automóviles tipo turismo no abiertos al uso público y se refieren a todas las zonas o calificaciones urbanísticas, teniendo en cuenta que si en alguna hay una mayor exigencia proveniente de la normativa de un Plan parcial, especial o de una unidad de actuación (UA), se atenderá a ésta.

Las plazas de aparcamiento no estarán, a efectos de las transmisiones de propiedad de las cuales sean objeto éstos, vinculadas necesariamente a sus correspondientes módulos.

## ARTÍCULO 5.8.02

## OBLIGATORIEDAD

## 1.- Aparcamientos voluntarios.

Los aparcamientos voluntarios también están obligados a cumplir las condiciones de diseño establecidas en el artículo 5.8.05, sin perjuicio de lo señalado en el apartado siguiente.

## 2.- Pequeños aparcamientos.

Los garajes de superficie útil inferior a cien (100) m<sup>2</sup> y capacidad de aparcamiento igual o inferior a cinco (5) plazas solo estarán obligados a respetar las dimensiones de las plazas fijadas en la presente norma.

## 3.- Edificios de nueva planta

Será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento según la aplicación del artículo siguiente.

## 4.- Edificios existentes

a).- Los edificios catalogados que se mantengan y las reformas y ampliaciones de edificios existentes, con tipología de alineación a vial, hasta diez (10) viviendas, estarán exonerados de la obligación de la reserva de espacio destinado a aparcamiento

b).- Los cambios de uso y las reformas que conduzcan a un cambio de uso total o parcial del edificio podrán reducir el número de plazas a reservar hasta un cuarenta por ciento (40 %). Las plazas se ubicarán en el mismo edificio o, respetándose el tratamiento de los espacios libres privados regulados por el artículo 6.2.05, en este espacio.

c).- Independientemente del obligado cumplimiento del Real decreto 314/2006, de 17 de marzo por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular de los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio, las determinaciones de diseño serán las del artículo 5.8.05 con las siguientes determinaciones:

- La puerta del garaje podrá situarse a cualquier distancia de la alineación oficial y, si esta distancia es menor de cuatro (4) metros, deberá estar provista de accionamiento por mando a distancia.

- La pendiente máxima de las rampas será del veinticinco por ciento (25 %).

- Tanto los carriles de circulación, como los de maniobra, tendrán, en los tramos curvos de los carriles de un único sentido, un radio interior mínimo de dos metros y sesenta centímetros (2,60) y de cuatro metros y sesenta y cinco centímetros (4,65) en los de doble sentido.

- En los carriles de maniobra se permitirá la existencia de elementos estructurales sustentadores cuando delante de cada una de las plazas se respeten, totalmente libres, las anchuras mínimas establecidas para estos carriles.

- La altura libre en cualquier punto de la rampa de acceso será como míni-

mo de un metro y ochenta centímetros (1,80) medida perpendicularmente a la rampa.

- La anchura mínima de la puerta de acceso será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50).

- Quedan exentos del cumplimiento de la exigencia de doble acceso o de acceso para la circulación en doble sentido, motivada por la longitud superior a cuarenta (40) metros del tramo de acceso a la zona de estacionamiento de vehículos.

- Quedan exentos del sistema previsto de evacuación de humos.

## ARTÍCULO 5.8.03

## NÚMERO DE PLAZAS A RESERVAR

## 1.- Número mínimo de plazas a reservar.

El número de plazas a reservar vendrá determinado por los siguientes módulos según los usos del edificio a construir:

a).- Turístico: Se estará a lo previsto en la legislación específica o 3 m<sup>2</sup>/plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos y carriles de circulación.

b).- Residencial: Una (1) plaza por cada vivienda. Los edificios de viviendas sociales, promovidos y subvencionados por administraciones públicas, solo deberán reservar el cincuenta por ciento (50 %) de las plazas previstas en el presente apartado.

c).- Comercial y administrativo: Una (1) plaza por cada cien (100) m<sup>2</sup> de edificación.

d).- Espectáculos: Una (1) plaza por cada cincuenta (50) localidades.

e).- Salas de reunión de uso público: Una (1) plaza por cada cincuenta (50) m<sup>2</sup> de edificación.

f).- Religioso: Una (1) plaza por cada cien (100) m<sup>2</sup> de edificación.

g).- Deportivo: Diez por ciento (10 %) de la superficie de la parcela, salvo que se justifique su disminución en función de los aparcamientos públicos circundantes.

h).- Asistencial o sanitario: Una (1) plaza por cada cien (100) m<sup>2</sup> de edificación o por cada quince (15) camas.

i).- Cultural, industrial y resto de usos: Una (1) plaza por cada cien (100) m<sup>2</sup> de edificación.

2.- En edificación de uso exclusivo comercial, administrativo, industrial o equipamientos en tipología extensiva, se podrá ubicar un aparcamiento en superficie dentro de la parcela, en la zona de retranqueo de la edificación, siempre y cuando quede un carril de circulación de anchura mínima cinco (5) metros, con una anchura mínima de plaza de dos metros y cincuenta centímetros (2,50).

3.- En caso de que en un mismo edificio coexistan distintos usos, para encontrar el número de plazas a reservar se sumarán, incluidos los respectivos decimales, el número de plazas que resulten de cada uso.

## 4.- Obras de ampliación.

En edificios existentes, será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento cuando las obras de ampliación sean superiores al veinte por ciento (20 %) y el solar cumpla con las condiciones de obligatoriedad de este artículo.

## 5.- Cambios de uso.

Excepto lo determinado en el apartado 4 del artículo 5.8.02, al cambio de uso de un edificio le serán de aplicación los módulos establecidos en el presente artículo cuando resulte la obligatoriedad de reservar más de diez (10) plazas de aparcamiento.

## 6.- Dispensa de la obligatoriedad de reservar plazas de aparcamiento.

Se exceptúan de la obligación de la reserva de plazas de aparcamiento las edificaciones comprendidas en alguno de los siguientes casos:

a).- Cuando se encuentren situadas en zonas de casco antiguo y de

ambientación urbana tradicional en las cuales se prohíbe expresamente, excepto la conservación de los existentes o cuando lo autorice la Comisión insular de patrimonio histórico-artístico.

b).- Las edificaciones a las que se acceda exclusivamente por viales peatonales.

c).- Las parcelas situadas en casco antiguo y zona intensiva donde no se pueda inscribir un círculo de 14 metros de diámetro o tengan una superficie de parcela inferior a 370 m<sup>2</sup>.

d).- Será de aplicación la reducción prevista en el apartado 4 del artículo 5.8.02 en las parcelas situadas en zona extensiva en las que por sus dimensiones se justifique la imposibilidad de alcanzar los mínimos establecidos.

#### ARTÍCULO 5.8.04

##### DIMENSIÓN Y SITUACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS

Las dimensiones máximas serán las contenidas en el régimen de usos de cada zona para el uso de aparcamiento de vehículos que incluyen tanto los aparcamientos de uso público o privado como los obligatorios o voluntarios.

Los aparcamientos se construirán en el interior del edificio en planta baja, sótano o semisótano o, cumpliendo con la superficie mínima de espacios ajardinados, en el área no edificable del solar.

En las zonas de edificación aislada exclusivamente, el número obligatorio de plazas de aparcamiento según el tipo de edificación, podrán situarse, cumpliendo con la superficie mínima de espacios ajardinados, en áreas no edificables del solar y, salvo en las zonas de retranqueo a vial o espacio libre público, protegerse, en tal caso, del asoleamiento mediante pérgolas ligeras cubiertas con vegetación y de altura total no superior a dos metros y veinte centímetros (2,20).

En el tipo de edificación según alineación a vial o espacio libre público, se podrá ocupar la totalidad del solar en sótano o semisótano, con la finalidad exclusiva de construir en ellos aparcamientos de vehículos del tipo turismo.

#### ARTÍCULO 5.8.05

##### DETERMINACIONES DE DISEÑO

###### 1.- Plazas de aparcamiento.

Se denomina plaza de aparcamiento al espacio rectangular destinado a aparcamiento de un coche. Su longitud o fondo mínimo será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) y su anchura mínima de dos metros y veinte centímetros (2,20).

Los vehículos a situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites del mencionado rectángulo. En el rectángulo de cada plaza no se admitirán mermas de su superficie.

###### 2.- Disposiciones de las plazas.

a).- El diseño del garaje se realizará de tal forma que permita evacuar cualquier vehículo aparcado con un máximo de tres maniobras o movimientos.

b).- Se considerará que una plaza está diseñada en batería cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el carril de maniobra es igual o superior a sesenta (60°) grados sexagesimales.

c).- Se considerará que una plaza está diseñada en diagonal cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el del carril de maniobra está comprendido entre sesenta (60°) y treinta (30°) grados sexagesimales.

d).- Se considerará que una plaza está diseñada en cordón cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el del carril de maniobra es inferior a treinta (30°) grados sexagesimales. En esta disposición las plazas se deberán distanciar en el sentido de su eje longitudinal cincuenta (50) centímetros entre sí, o con respecto a elementos constructivos.

###### 3.- Puertas de acceso de vehículos.

La puerta del garaje, excepto en los aparcamientos de menos de once (11) plazas cuya puerta esté provista de un procedimiento de apertura mecánica y mando a distancia, se situará a una distancia igual o mayor a cuatro metros y

cincuenta centímetros (4,50) de la alineación oficial.

No se permitirá, salvo en casos debidamente justificados, el sistema mecánico de eleva-coches como solución única de acceso de vehículos. En caso de construirse, su puerta de acceso deberá cumplir la misma distancia de la alineación oficial señalada en el apartado anterior y sus dimensiones, excepto justificación técnica, deberán ser iguales o superiores a dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) por cinco metros y sesenta centímetros (5,60).

Si los aparcamientos se instalasen en edificios con fachada a más de una vía pública, sus accesos, tanto de entrada como de salida, se deberán proyectar de forma que resulte la solución más adecuada dada la circulación rodada existente en cada una de dichas vías públicas. La solución que se proponga deberá contener un estudio razonable basado en la naturaleza y la intensidad del tránsito en aquellas.

#### 4.- Rampas.

a).- La pendiente máxima será del veinte por ciento (20 %) y, entre planos de distinta pendiente, se deberán realizar curvas de acuerdo con las generatrices constituidas por planos reglados, cuya directriz sea un segmento circular de longitud igual o superior a cuatro (4) metros.

b).- Cuando se acceda al aparcamiento desde la vía pública mediante rampa deberá haber un rellano de conexión de ésta con la vía pública con una pendiente máxima del cuatro por ciento (4 %) y un fondo mínimo de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50).

c).- Cuando la actividad principal del edificio sea la explotación de las plazas de aparcamiento, se podrán sustituir las rampas de conexión interior entre plantas por algún sistema mecánico eleva-coches. En tal caso, se deberá justificar y garantizar debidamente su uso, mantenimiento y cumplimiento de la normativa vigente y, cuando no exista ninguna rampa, al menos, se deberán instalar dos mecanismos eleva-coches que cubran todo el recorrido del edificio.

#### 5.- Carriles.

##### a).- De circulación.

Son aquellos espacios destinados únicamente a la circulación, sin que desde ellos se acceda a ninguna plaza. Su anchura mínima será de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) para sentido único y cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) para doble sentido. Se permitirán carriles de circulación para doble sentido con ancho mínimo correspondiente a un sólo sentido, siempre y cuando la longitud de dicho carril no exceda de cuarenta (40) metros, si éstos están regulados mediante semáforos.

##### b).- De maniobra.

Son aquellos espacios que, además de permitir la circulación, dan acceso a una o varias plazas de aparcamiento y, por lo tanto, deberán cumplir con las limitaciones correspondientes a los carriles de circulación y con las siguientes:

- La anchura mínima, cuando sean de doble sentido de circulación, no podrá ser inferior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50).

- Cuando los carriles de maniobra finalicen en fondo de saco y tengan una longitud mayor de veinticinco (25) metros será obligatorio dejar en este fondo el espacio suficiente para realizar las maniobras de cambio de sentido.

- La anchura mínima de los carriles se podrá disminuir proporcionalmente al aumento de la anchura de la plaza hasta cuatro metros y veinticinco centímetros (4,25) para una plaza de dos metros y ochenta centímetros (2,80) de ancho.

- En ningún caso existirán plazas encajonadas entre paredes con una separación inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50).

- Las dimensiones mínimas del espacio de aparcamiento en los garajes de una única plaza serán de 2,50x4,80 metros, debiendo tener su vía de acceso y su hueco de la puerta una anchura útil mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50).

#### 6.- Curvas.

Tanto los carriles de circulación como los de maniobra tendrán en los tramos curvos un radio interior mínimo de tres metros y noventa centímetros (3,90) y un ancho mínimo de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) en los carriles de un solo sentido y cuatro metros y noventa centímetros (4,90) en los de doble sentido.



#### 7.- Compatibilidad entre espacio y elementos constructivos.

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 el espacio mínimo de los carriles de circulación y maniobra.

A efectos de no entorpecer el fácil acceso del vehículo a la plaza, en ninguna de las tres disposiciones se podrán situar elementos fijos entre la plaza de aparcamiento y el carril de maniobra. Consecuentemente, los elementos constructivos verticales se colocarán entre las plazas.

#### 8.- Altura libre

La altura libre mínima entre pavimentos y techos horizontales será de dos metros y veinte centímetros (2,20) y, en ningún punto, se podrá reducir a menos de dos (2) metros como consecuencia de canalizaciones, elementos estructurales o cualquier otro elemento fijo, excepto en el fondo de las plazas y con una anchura máxima de sesenta (60) centímetros, donde la altura se podrá reducir a un metro y setenta y cinco centímetros (1,75).

En las rampas, la altura libre vertical será como mínimo de dos metros y veinte centímetros (2,20) en todos sus puntos.

#### 9.- Señalización

La entrada y salida de un aparcamiento estará señalizada con una luz ámbar intermitente que deberá ser visible desde ambos lados de la calzada y acera próxima. Esta luz deberá funcionar siempre que esté abierta la puerta del aparcamiento. Cuando un carril de circulación sirva de entrada y salida y tenga menos de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) de anchura, se deberán situar semáforos en ambos extremos para su correcta utilización alternativa.

Los locales estarán dotados de alumbrado de señalización para indicar la situación de las salidas. Si la superficie es mayor de seiscientos (600) m<sup>2</sup>, estarán dotados, además de con la instalación de alumbrado normal, con el alumbrado de emergencia. Estos alumbrados, en cada caso, se deberán instalar también en las escaleras y en los vestíbulos de independencia.

Se deberán colocar en lugares muy visibles rótulos legibles como mínimo a diez (10) metros de distancia, indicando: PELIGRO DE INCENDIO, PROHIBIDO FUMAR Y HACER FUEGO y ES OBLIGATORIO APARCAR EN SENTIDO DE LA SALIDA MÁS RÁPIDA.

En la puerta de entrada exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan penetrar y ésta indicará una cifra inferior en treinta (30) centímetros a la altura libre más pequeña del local.

Los límites de los carriles y de las plazas se deberán señalar en el pavimento.

#### 10.- Accesos de los vehículos a las parcelas.

La anchura mínima de los accesos para un solo sentido de circulación, que den a calles de menos de ocho (8) metros de anchura, será de cuatro (4) metros y de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) en viales de anchura superior.

Los locales de capacidad superior a cincuenta vehículos o mil quinientos (1.500) m<sup>2</sup> de superficie total y también aquellos en los que el tramo de acceso a la zona de estacionamiento tenga una longitud superior a cuarenta (40) metros, deberán tener como mínimo dos accesos. Cada uno deberá ser de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) de anchura mínima, señalizados o balizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. Se podrán sustituir por un solo acceso de una anchura no inferior a cinco (5) metros.

En todos los casos, la anchura mínima se deberá cumplir en una profundidad de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) a partir de la alineación oficial y se procurará que sean compatibles, en la medida de lo posible, con el arbolado, parterres y jardines existentes en las aceras.

#### 11.- Sistema de ventilación.

Los sistemas de ventilación estarán proyectados y se realizarán con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación natural y directa, a través de las aperturas que pueda tener el local en fachadas opuestas que asegu-

ren la renovación del aire del interior del local, será como mínimo de un dos y medio por ciento (2,5 %) de la superficie total de este. Si las aperturas se encuentran en una misma fachada, estas superficies de ventilación deberán ser como mínimo de un cinco por ciento (5 %).

A efectos de dimensionado de huecos, los patios o patinejos tendrán la misma consideración de fachada. La sección de estos deberá ser igual o superior a la de los huecos que a él ventilan.

En caso de no ser posible la ventilación natural, se deberá instalar un sistema de ventilación forzada que deberá asegurar una renovación mínima de aire de quince (15) m<sup>3</sup> por hora y por m<sup>2</sup> de superficie del local.

#### 12.- Evacuación de humos.

Los garajes, asimismo, deberán disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de cincuenta (50) cm<sup>2</sup> por cada doscientos cincuenta (250) m<sup>2</sup> de superficie de aparcamiento en planta, salvo mayor exigencia por norma de rango superior.

Estos conductos estarán provistos de compuertas u otros dispositivos especiales de cierre y de un sistema que, manual o automáticamente, provoque su apertura en caso de incendio.

Este conducto se entenderá, en principio, independiente del sistema de ventilación forzada o directa que pueda tener la planta o local en cuestión. Si el local debiese estar dotado de sistema de ventilación forzada para la descarga de aire a la atmósfera, se podrá utilizar el mismo conducto a que se refiere el apartado anterior, pero en este caso se deberán proyectar los mecanismos adecuados para que este sistema de evacuación natural de humos y gases funcione como tal en caso de incendio.

En todo caso, tanto los conductos de evacuación de aire de ventilación forzada como el de humos y gases deberán efectuar la descarga a la atmósfera a un (1) metro por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de una habitación situada a una distancia inferior a ocho (8) metros, ya sea del mismo edificio o de otro vecino.

#### 13.- Evacuación de líquidos.

En cada local o planta de aparcamiento se deberá prever un sistema, que disponga de arqueta separadora de hidrocarburos, que permita y garantice la evacuación de agua y líquidos.

#### 14.- Iluminación.

Los accesos, carriles y cualquier punto del local para aparcamientos deberán disponer de un adecuado nivel de intensidad de iluminación media y deberá cumplir los valores mínimos que se establecen en la normativa en vigor.

#### 15.- Protección contra incendios.

Será de obligado cumplimiento el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio.

#### 16.- Licencia municipal de apertura y funcionamiento.

La puesta en servicio de los aparcamientos requiere de la obtención del Permiso municipal de instalación y posterior licencia municipal de apertura y funcionamiento de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de Régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

#### ARTÍCULO 5.8.06

#### APARCAMIENTOS AL AIRE LIBRE EN SOLARES NO EDIFICADOS

En todo solar no edificado, se permitirá provisionalmente la instalación y el uso de aparcamientos al aire libre, cumpliendo las siguientes condiciones:

a).- Las plazas de aparcamiento se deberán proteger mediante arbolado (1 árbol cada 2 plazas) u otros medios permitidos por la normativa vigente que cumplan el mismo fin.

b).- Los terrenos del solar destinados a aparcamiento se deberán dotar de pavimento de adecuadas condiciones de resistencia y antideslizamiento, así como de adecuadas instalaciones para la recogida y evacuación de aguas plu-

viales, de forma que quede garantizado que no se producirán encharcamientos.

c).- El recinto de aparcamiento se deberá dotar de instalaciones de alumbrado normal que proporcione una intensidad media de iluminación del orden de los quince (15) lux, con una uniformidad del orden de 0.3 y de un alumbrado guía o de señalización que proporcione, en los ejes de los carriles, una intensidad media de iluminación del orden de cinco (5) lux.

d).- Será también de obligado cumplimiento el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio.

e).- Los solares, de conformidad con lo previsto en las presentes normas, deberán estar debidamente vallados.

f).- El hecho de que un solar no edificado se destine a la actividad de aparcamiento no le exime de la obligatoriedad del pago de las tasas, arbitrios e impuestos que le correspondan como solar sin edificar y, además, por la actividad de aparcamiento.

g).- Obtención del Permiso municipal de instalación y posterior licencia municipal de apertura y funcionamiento de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de Régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

## CAPÍTULO IX: DOTACIÓN DE SERVICIOS

### ARTÍCULO 5.9.01

#### DOTACIÓN DE AGUA POTABLE

1.- Toda vivienda deberá estar dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes.

2.- Cuando exista red general en el vial o espacio libre público al que dé frente la parcela será obligatoria la acometida de agua de ésta.

3.- En todo edificio de nueva planta se dispondrá de un contador por cada local además de los correspondientes a las viviendas. El recinto de medición o armario donde se alojen los contadores de agua se situará en lugar de fácil acceso y de uso común del inmueble, como puede ser la propia fachada de éste, el muro de cerramiento del solar o el vestíbulo del edificio. Su emplazamiento se encontrará siempre a nivel de la planta baja, sin que sus puertas puedan abrir hacia rampas de garajes o lugares de paso de vehículos.

4.- Los aljibes de agua potable deberán disponer de paredes y suelo lisos, de fácil limpieza y desinfección, con un registro provisto de cierre hermético y ventilación con malla anti-roedores y anti-insectos. Deberán poderse vaciar completamente para su limpieza y la entrada y salida de agua estarán en extremos opuestos para garantizar la correcta renovación del agua almacenada.

5.- La distancia mínima del aljibe a los límites del solar será de cinco (5) metros y a fosas sépticas o depuradoras de diez (10) metros. Estas distancias se medirán horizontalmente desde el borde interior del aljibe, hasta el borde interior de la fosa séptica o depuradora o hasta la medianera, entre sus puntos más próximos y, en el caso de solares de poca anchura, podrá situarse sobre el eje del solar. En caso de existir red de alcantarillado no será obligatorio el retranqueo de aljibe con respecto a la calle y a medianeras. El retranqueo respecto de la calle tampoco será obligatorio cuando el aljibe se disponga soterrado.

6.- De acuerdo con el Decreto 55/2006, de 23 de junio, por el cual se establece el sistema de medidas para la instalación obligatoria de contadores individuales y fontanería de bajo consumo y ahorro de agua, todas las viviendas, instalaciones turísticas y resto de instalaciones urbanas de nueva construcción que requieran suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que tengan la consideración de obra mayor de acuerdo con la legislación urbanística y de régimen local, deberán de incluir contadores o medidores individuales de agua, así como la instalación de fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua y los armarios de contadores, con las condiciones de emplazamiento y dimensiones mínimas señaladas en el artículo 4 del mencionado Decreto.

7.- Antes del 1 de enero de 2012, las redes de distribución pública o privadas y las instalaciones interiores de los edificios públicos y establecimientos con actividad pública o comercial, de acuerdo con su disposición transitoria primera, deberán reformarse y adaptarse al Real decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de con-

sumo humano.

### ARTÍCULO 5.9.02

#### RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES

En las edificaciones entre medianeras será obligatoria la colocación de canalones y bajantes de recogida de aguas pluviales, no pudiendo las cubiertas desaguar libremente a vial o espacio libre público.

En todo proyecto de edificio de nueva planta que se sitúe en una zona con edificación de tipología aislada y con una superficie de espacio libre de edificación en la parcela superior a cien (100) m<sup>2</sup>, se deberá prever un aljibe que permita la recogida de aguas pluviales para usos no potables.

La dimensión mínima de este aljibe deberá ser, al menos, de cinco (5) m<sup>3</sup> por cada cien (100) m<sup>2</sup> de superficie de espacio libre de parcela y, en ningún caso, la dimensión mínima obligatoria será superior a treinta (30) m<sup>3</sup>.

### ARTÍCULO 5.9.03

#### DESAGÜE DE AGUAS PLUVIALES

Será obligatoria, en los casos señalados en el artículo anterior, la conducción de las aguas pluviales, procedentes de la cubierta del edificio, el aljibe destinado a tal fin.

En los casos en los que no sea obligatoria la previsión de aljibe de recogida de aguas pluviales y exista red de aguas pluviales, el desagüe de las bajantes se efectuará en albañales que las lleven a dicha red y, en caso de no existir, se deberán conducir por debajo de la acera hasta la cuneta.

### ARTÍCULO 5.9.04

#### INSTALACIÓN DE AGUA CALIENTE

En edificios de nueva planta y obras de reforma, rehabilitación y reestructuración, se deberá proyectar la instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene de las personas, así como a los utilizados para la limpieza doméstica.

Será también de obligado cumplimiento el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular la instalación de placas solares para ACS previstas en el documento básico relativo a ahorro de energía.

### ARTÍCULO 5.9.05

#### SANEAMIENTO Y RESIDUOS

Se estará a lo establecido en el artículo 7.c del anexo I y 6.c del anexo II del Decreto 145/1997, de 21 noviembre, por el que se regulan las 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 disposiciones que lo sustituyan o modifiquen. En ningún caso, las aguas residuales podrán ser vertidas a pozos negros o vasos filtrantes y será obligatorio el uso de estaciones depuradoras.

#### 1.- Control de vertidos.

a).- Las actividades que se relacionan en el anexo I del Real decreto 9/2005, de 14 de enero, por el cual se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, requerirán para su instalación, ampliación, modificación o traslado, la previa autorización de la administración competente y del Ayuntamiento y la adopción de las medidas correctoras adecuadas, así como de los tratamientos previos necesarios para descargar sus vertidos. La instalación y mantenimiento de dichas medidas serán por cuenta del responsable de la actividad y su control e inspección competencia del Ayuntamiento.

b).- Las aguas residuales procedentes de las actividades clasificadas vertidas a la red de colectores municipales para ser tratadas en las plantas de aguas residuales municipales, estarán sujetas a un régimen previo al vertido que garantiza:

- La protección de la salud del personal de mantenimiento de los colectores y plantas de tratamiento.

- Que no se deterioren los colectores, plantas de tratamiento y equipos asociados.

- Que no se obstaculice el funcionamiento de las plantas de tratamiento.

- Que los vertidos no tengan efectos negativos sobre el medio ambiente y se cumplan las disposiciones legislativas en vigencia.

- Que permita la evacuación o reciclaje de fangos de las plantas de tratamiento de aguas residuales.

## 2.- Autorización de vertidos.

a).- Todas las actividades del término municipal, cualquiera que sean sus características, deben tener resuelto el sistema de vertidos de sus aguas residuales de tal manera que se evite la contaminación del medio ambiente. Las actividades clasificadas que opten por verter a los colectores municipales están obligadas a solicitar del Ayuntamiento el permiso expreso de vertidos a la red de saneamiento, sin perjuicio de las autorizaciones o licencias que deban conceder otros organismos competentes en la materia.

b).- Los vertidos a las redes generales de saneamiento provenientes de las actividades clasificadas y cualesquiera otros susceptibles de alterar el medio ambiente solo se autorizarán si son asimilables a los de naturaleza urbana.

c).- El resto de vertidos, comprendidos en alguno de los supuestos siguientes, deberán presentar un proyecto alternativo de medidas preventivas y correctoras con carácter previo a la autorización:

- Los que por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producir fuertes oscilaciones en el caudal del vertido, supongan algún tipo de riesgo para la red general.

- Los que, por sí mismos o en combinación con otros vertidos, incidan significativamente en la eficacia del funcionamiento de la estación depuradora.

- Los que contengan contaminantes tóxicos que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido.

d).- Las autorizaciones de vertidos se concederán específicamente y según el tipo de actividad, proceso y/o características del correspondiente vertido, conforme a lo dispuesto por el Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas o norma que le sustituya o modifique.

e).- La solicitud del permiso de vertido deberá incluir los siguientes datos y documentos:

- Nombre y domicilio social del titular del establecimiento o actividad.

- Ubicación y características de la instalación o actividad.

- Descripción de las actividades y procesos generadores de los vertidos.

- Materias primas o productos utilizados indicando las cantidades en unidades usuales.

- Productos finales e intermedios, si hubiese, consignando las cantidades en unidades usuales así como el ritmo de producción.

- Descripción del régimen de vertidos (caudal medio y punta, horarios, duración y, si hubiese, variaciones diarias, mensuales y estacionales), de sus características y concentraciones.

- Descripción de los sistemas de tratamiento adoptados y del grado de eficacia previsto, así como la composición final de los vertidos descargados con los resultados, en su caso, de los análisis de puesta en marcha realizados.

- Plano de situación, de red interior de recogida e instalación de pretratamientos y detalles de las obras de conexión, de las arquetas de registros y de los dispositivos de seguridad.

- Suministro de agua, volumen de agua consumida en el proceso industrial y dispositivos de seguridad adoptados para prevenir accidentes en los elementos de almacenamiento de materias primas, compuestos intermedios o productos elaborados susceptibles de ser abocados a la red de alcantarillado.

- Proyecto de medidas preventivas, correctoras, de seguridad y/o reparadoras para supuestos de accidente o emergencia de vertidos y todos aquellos datos que la administración considere necesarias, a efectos de conocer las circunstancias y elementos implicados en los vertidos de aguas residuales.

f).- El permiso de vertidos no se entenderá concedido hasta que el solicitante obtenga la autorización expresa y, cualquier modificación posterior de las condiciones de la solicitud, exigirá un nuevo permiso de vertido. La infracción de las prescripciones de este artículo y/o la falta de pago de las tasas de depuración y vertido de las aguas residuales, podrá determinar la revocación del permiso de vertido.

g).- Las aguas residuales de cualquier edificio se deberán conectar obli-

gatoriamente a la red de alcantarillado y, en el caso de edificaciones ya existentes, cuando ésta no exista y el Ayuntamiento lo permita, serán evacuadas a un sistema autónomo de saneamiento hasta que la mencionada red se ejecute.

Se considerará que una parcela dispone de evacuación de aguas residuales, a efectos del cumplimiento de la condición de solar, cuando frente a la misma exista red general de alcantarillado en servicio y ésta sea suficiente.

En suelo rústico, en el caso de vivienda unifamiliar u otros usos residenciales permitidos, se podrán verter las residuales a depuradora o fosa séptica cumpliendo con las siguientes condiciones:

- El proyecto de solicitud de licencia deberá justificar e incorporar la construcción de una depuradora o fosa séptica homologada del tipo individual o, garantizando su mantenimiento, colectivo.

- La fosa séptica o depuradora se deberá construir con desbaste de filtros o rejillas lavables y como mínimo de tres cámaras (anaerobia, aerobia y depósito de aguas tratadas), con rendimiento alrededor del ochenta por ciento (80 %). En el caso de estar situada en zona media o alta de posible riesgo de contaminación de acuíferos o limítrofe con zonas declaradas por el Decreto 49/2003, de 9 de mayo, como sensibles, requerirán la autorización previa del vertido del efluente para riego de la Dirección General de Recursos Hídricos (DGRH) o, en su caso, serán completamente estancas con capacidad mínima para diez días.

- Los depósitos que contengan aguas residuales se deberán separar como mínimo diez (10) metros de los aljibes de agua potable y piscinas, cinco (5) metros de los ejes de medianeras y situarse en la parte más baja de los terrenos con pendiente.

- Las fosas sépticas situadas en parcelas que disten menos de 300 metros de la línea de costa, canales públicos, canaletas, lagos, etc. deberán impermeabilizar sus paredes hasta la cota de un metro y cincuenta centímetros (1,50) por debajo del nivel libre del nivel de agua.

h).- El Ayuntamiento permitirá la descarga a la red de saneamiento, con sujeción a los términos, límites y condiciones que se indiquen en la autorización. Sin la mencionada autorización previa de vertido, no se otorgarán las siguientes licencias:

- La apertura, ampliación o modificación de una industria.

- La construcción, reparación o remodelación de un albañal o atarjea.

- La puesta en funcionamiento de actividades industriales potencialmente contaminantes, salvo que previamente se haya aprobado, instalado y, en su caso, comprobado por los servicios técnicos municipales, la eficacia y correcto funcionamiento de los tratamientos previos al vertido.

- Las acometidas a la red que no sean independientes para cada industria. Cuando ello no sea posible, se deberá proponer como alternativa una solución técnicamente viable que permita diferenciar los vertidos. El Ayuntamiento podrá exigir, en caso de que distintos usuarios viertan a una misma alcantarilla, la instalación de equipos de control separados si las condiciones de vertido lo aconsejan. Las instalaciones de vigilancia y control se construirán de acuerdo con los requisitos impuestos por el Ayuntamiento.

- La descarga a una red de alcantarillado que esté fuera de servicio.

- La utilización de aguas procedentes de canales públicos o de la red con la única finalidad de diluir las aguas residuales.

i).- Los titulares de vertidos de aguas residuales deberán satisfacer la tasa de saneamiento de conformidad, en su caso, con lo establecido en la ordenanza fiscal correspondiente.

## 3.- Limitaciones de los vertidos.

Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de colectores municipales cualquier producto, cuya composición química o transmisión bacteriológica pueda contaminar las aguas, ocasionando daño a la salud pública, a aprovechamientos subterráneos o de recursos en general y se realicen mediante evacuación, inyección o depósito.

## 4.- Muestreo y análisis

a).- Las instalaciones productoras de aguas residuales deberán contar necesariamente con los dispositivos, registros, arquetas y otros utensilios pertinentes que hagan posible la realización de mediciones y toma de muestras representativas.

b).- Toda instalación que produzca vertidos de aguas residuales no domésticas dispondrá de una única arqueta de registro situada en el último vertido y accesible para la toma de muestras.

c).- Las muestras se tomarán de modo que se asegure su representatividad

y en cantidad suficiente para poder separar tres porciones iguales para las operaciones que se deban realizar en laboratorio.

d).- Las muestras se introducirán en recipientes adecuados, convenientemente sellados y etiquetados, para impedir su manipulación.

#### 5.- Residuos

En cumplimiento de lo señalado por el Plan Director Sectorial para la gestión de los Residuos Urbanos de Eivissa y Formentera, las cocinas de las viviendas y los recintos para almacenamiento de residuos en el resto de usos deberán dimensionarse garantizando la existencia de espacio suficiente para la ubicación de recipientes separadores de residuos y el cómodo acceso a ellos.

#### ARTÍCULO 5.9.06

#### EFICACIA ENERGÉTICA E INSTALACIONES LIGADAS A LA ENERGÍA

Todos los edificios o locales de nueva construcción, ampliación o reforma contarán con las instalaciones eléctricas necesarias para el uso o usos a los cuales se destinen, bien conectadas a la red general de distribución de energía eléctrica, bien alimentadas por fuentes productoras de electricidad propia.

Se deberá cumplir con lo establecido en el Real decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios, así como el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a ahorro de energía.

Los edificios de nueva planta y reformas, según que se señala el artículo 2 del Real decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficacia energética, deberán justificar y cumplir con la calificación energética correspondiente. En el caso de establecimientos comerciales, de acuerdo con la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Illes Balears, reformada mediante la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, la calificación energética mínima será B para los edificios de nueva construcción y C para los ya existentes.

#### ARTÍCULO 5.9.07

#### SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES

Todos los edificios de nueva construcción de uso residencial y destino diferente del de vivienda unifamiliar, se deberán construir con previsión para las canalizaciones de telecomunicaciones interiores con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio de alguna de las compañías existentes. Se estará a lo establecido en el Real decreto ley 1/1998, de 27 de febrero, y en su Reglamento regulador (Real decreto 346/2011, de 11 de marzo), sobre las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones y en el Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones de las Illes Balears, definitivamente aprobado mediante el Decreto 22/2006, de 10 marzo, o disposiciones que los sustituyan o modifiquen.

#### ARTÍCULO 5.9.08

#### EVACUACIÓN DE HUMOS, VAHOS, GASES Y AIRE ACONDICIONADO

En toda nueva construcción se prohíbe la salida libre de humos y la evacuación forzada de vahos y gases diferentes del aire por fachadas, patios comunes, balcones, ventanas y otros huecos de ventilación similares, aunque esta salida tenga carácter provisional.

Las chimeneas o conductos de humos, vahos, gases y aire viciado deberán efectuar la descarga a la atmósfera de tales productos a un (1) metro por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de local, recinto o habitación situados a una distancia inferior a ocho (8) metros, ya sea del mismo edificio o de otros vecinos.

Cuando los conductos se sitúen en la cubierta o azotea de edificios entre medianeras de nueva planta que se ubiquen entre edificios existentes de superior altura con huecos de iluminación y ventilación situados en los planos de fachada del vial y del patio de manzana, se considerará una distancia inferior a cuatro (4) metros entre los conductos y los mencionados huecos de iluminación y ventilación, a efectos de la obligación de descarga a la atmósfera se hará por lo menos a un (1) metro por encima de la parte superior de éstos, siempre que

los conductos queden enfrentados a las medianeras de los edificios colindantes por la dimensión o situación de aquellos.

### CAPÍTULO X: CONDICIONES TÉCNICAS

#### ARTÍCULO 5.10.01

#### PAREDES MEDIANERAS

Las paredes medianeras y las propias adosadas a ejes medianeros, sean de carga o de cerramiento, tendrán como mínimo un espesor de veinte (20) centímetros y deberán cumplir los mismos requisitos de aislamiento térmico que los muros de fachada.

Los muros perimetrales no medianeros, sean de carga, cerramiento o contención, así como sus cimentaciones, se situarán siempre en el terreno propio y, como máximo, adosados al eje de medianera o límite con respecto a la vía pública.

#### ARTÍCULO 5.10.02

#### PROTECCIÓN CONTRA LA HUMEDAD

Toda habitación ser estancia y estar protegida de la penetración de humedades. Con esta finalidad, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y otros puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán convenientemente impermeabilizados y aislados. Asimismo, las cimentaciones deberán estar calculadas y diseñadas para cumplir su función incluso en terreno saturado de agua.

#### ARTÍCULO 5.10.03

#### VALLADO DE PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR

1.- Tanto los solares como las parcelas en suelo urbano sin edificar se deberán mantener limpios y en estado decoroso. Se deberán vallar mediante cerramientos de materiales de fábrica con cerradura adecuada en el portal de acceso. La altura del cerramiento, en todo el contorno del solar o parcela, no será inferior a un metro y ochenta centímetros (1,80).

2.- El cerramiento se deberá situar en la alineación oficial.

3.- Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuar su vallado en un plazo máximo de dos (2) meses a partir de la terminación de las obras de colocación de las aceras y pavimentación.

4.- Cuando se produzca el derribo de un edificio, sin la construcción inmediata de otro de nueva planta, será obligatorio el vallado de la parcela. Dicho vallado se deberá llevar a cabo en un plazo inferior a los seis (6) meses, contados desde la fecha de concesión de la licencia de derribo y se situará en la alineación oficial.

5.- Se podrán exceptuar de la condición de vallado obligatorio, a juicio del Ayuntamiento, aquellos solares o parcelas no edificadas situadas en áreas en las cuales su construcción pudiese incidir negativamente en el carácter ambiental de la zona.

#### ARTÍCULO 5.10.04

#### CONSTRUCCIÓN DE ACERAS

La construcción de la acera contigua con la fachada de un inmueble con licencia de obra nueva, ampliación o reforma otorgada es obligación de la propiedad, siempre que su construcción exista o esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo. No obstante, en los viales de anchura igual o inferior a cinco (5) metros no será necesario disponer de aceras y deberán adoquinarse en su totalidad, teniendo el carácter de peatonales con tráfico restringido a residentes.

Esta obligación incluye no solamente la del pavimento en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado.

Las características de la acera y del bordillo se deberán adaptar a lo que establezca la ordenanza municipal correspondiente y se deberá proceder al arranque y reposición del bordillo existente cuando se den las circunstancias establecidas en dicha ordenanza, debiéndose cumplir los requisitos señalados en



ella.

Para la construcción de la acera será preceptiva la previa orden de la Autoridad municipal o la obtención de la correspondiente licencia municipal y, en ambos casos, que haya sido previamente señalada la rasante por los servicios técnicos municipales.

Con el otorgamiento de la licencia de obra nueva, ampliación o reforma se entenderá concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.

No se podrá expedir la certificación municipal de terminación de obras de nueva planta, ampliación o reforma que autorice al uso del inmueble, sin antes haberse construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.

Salvo que se estipule lo contrario, la conservación y reparación de las aceras correrá a cargo del Ayuntamiento.

#### ARTÍCULO 5.10.05

##### PASOS PARA LA ENTRADA DE VEHÍCULOS

Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares sobre las aceras se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del doce por ciento (12 %) y dando a ésta la forma de vado conveniente. Solo podrá existir un acceso por cada tramo de fachada mínima de solar.

Se prohíbe expresamente rellenar de forma permanente, de hormigón u otros materiales, el desagüe de la calzada formando un plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante canalones u otros sistemas.

Los actuales pasos de entrada de vehículos, existentes y no realizados forma reglamentaria, se deberán adaptar a las normas señaladas.

El pavimento de la acera de los pasos de vehículos se realizará con ladrillos o enlosados con resistencia suficiente para soportar el paso de vehículos.

#### ARTÍCULO 5.10.06

##### RESERVA PARA RECINTOS DE CONTENEDORES

Sin perjuicio del cumplimiento del Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular del documento básico HS 2: Recogida y evacuación de residuos, y de lo señalado por el PDS para la gestión de los residuos urbanos de Eivissa y Formentera, la previsión de recintos de contenedores se ajustará a lo dispuesto por la correspondiente ordenanza municipal.

### CAPÍTULO XI: CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

#### ARTÍCULO 5.11.01

##### CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder, en su composición y diseño, a las características predominantes del ambiente urbano en el cual se deban ubicar. Con el fin de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, se podrá exigir la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a las cuales aquellas den frente. A tal fin se pondrá especial atención en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

En el caso de situarse placas solares para la producción de agua caliente sanitaria o electricidad, éstas deberán estar integradas en la edificación, pudiendo los servicios técnicos denegar la solicitud de instalación de dichos elementos por motivos estéticos o de falta de integración en la edificación.

Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado o partes de su instalación en las fachadas de las edificaciones. La maquinaria, en su caso, se situará en la cubierta del edificio y no podrá ser visible desde la vía pública. Cuando, en edificios existentes, no sea posible su ubicación en la cubierta, el Ayuntamiento podrá autorizar la instalación en balcones u otros elementos volados, justificando en el proyecto que queda oculta en su totalidad por algún ele-

mento superpuesto y siempre que éste se integre en la edificación. En todo caso, no se permitirá desaguar directamente la maquinaria a la terraza volada o al vial público sino que deberá efectuarse a una bajante de recogida de aguas pluviales. También deberán quedar ocultos en el interior de canalones y bajantes los conductos que unan las maquinarias y que deban necesariamente transcurrir por la fachada. Estas bajantes deberán cumplir con las normas de conexión a las redes públicas y con las establecidas en las condiciones particulares de estética de las zonas.

#### ARTÍCULO 5.11.02

##### FACHADAS

Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, voladizos, impostas, vuelos, zócalos, remarcados, etc.) entre la nueva edificación y las catalogadas o protegidas.

En los edificios de nueva construcción, la planta baja deberá componer sus huecos y materiales con los del resto de la fachada. En las edificaciones existentes se procurará que las reformas en planta baja y locales comerciales se ajusten a la composición del resto de la fachada y a las características ambientales y arquitectónicas del mismo edificio y del entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Las cajas de escalera, ascensores y recintos de instalaciones permitidos sobre la cubierta deberán ser tratados en armonía con la fachada y utilizando materiales y colores semejantes.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o antenas, podrá sobresalir del plano exterior de las fachadas ni perjudicar su estética. En cualquier caso, el tratamiento exterior deberá efectuarse de forma que queden integrados positivamente en el resto de la fachada.

Se podrá proceder a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico. La modificación de fachadas en planta baja requerirá su adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo referente a diseño como materiales y solución constructiva.

#### ARTÍCULO 5.11.03

##### PORTALES, MARQUESINAS Y TOLDOS

###### 1.- Portales.

Si en una construcción se proyectan soportales en alineación oficial de calle, los elementos verticales de apoyo no podrán sobrepasar esta alineación.

###### 2.- Marquesinas.

Se prohíben las marquesinas en viales de circulación rodada en los cuales no existan aceras. Si la marquesina no está prevista en el proyecto original del edificio se construirá en prolongación horizontal del forjado del techo de planta baja y siempre a una altura libre no inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) desde la rasante de la acera. La parte saliente de la marquesina quedará a una distancia superior a ochenta (80) centímetros del bordillo de la acera, sin sobrepasar nunca un décimo (1/10) del ancho de la calle ni los dos (2) metros de distancia de la alineación oficial del edificio.

En casco antiguo, la autorización de instalación de marquesinas tendrá carácter excepcional y solo cuando se encuentre adecuadamente justificada su instalación y pueda integrarse en la edificación sin alterar su configuración. Se prohíbe el uso de cualquier tipo de material plástico o vidrio y los colores estarán siempre dentro de la gama de colores de la fachada y sin ningún tipo de letras o publicidad.

Con la solicitud de licencia se deberán presentar fotografías de la fachada existente y de la acera, con el fin de garantizar que la instalación se adecue a la configuración general del edificio y no sea lesiva para el arbolado público.

###### 3.- Toldos.

No se admitirá ninguna clase de toldo en las plantas bajas de edificios aliñados con viales de circulación rodada en los que no existan aceras.

Los toldos que puedan instalarse en fachadas de planta baja estarán en todos sus puntos a una altura mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50) sobre la rasante de la acera. Su vuelo será tal que ningún punto pueda estar situado a distancia inferior de ochenta (80) centímetros de la vertical trazada por el bordillo exterior del encintado de la acera, sin sobrepasar los dos (2) metros y respetando, en todo caso, el arbolado existente.

Los toldos que se instalen en fachadas de plantas piso no podrán exceder en su vuelo más de veinte (20) centímetros de los voladizos permitidos.

En la obligatoria petición de licencia municipal para la instalación de toldos se deberán aportar los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio que garanticen su conformidad, la simultánea colocación y la adopción de uniformidad del sistema de colocación, colorido y dibujos en todo el edificio. En casco antiguo se prohíbe el uso de cualquier tipo de material plástico y los colores estarán siempre dentro de la gama de colores de la fachada y sin ningún tipo de letras o publicidad.

#### ARTÍCULO 5.11.04

#### ANUNCIOS, RÓTULOS Y CARTELES PUBLICITARIOS

Los anuncios y rótulos, luminosos o no, así como sus elementos de sujeción deberán colocarse dentro de la franja situada entre los dos metros y cincuenta centímetros (2,50) de altura sobre la rasante de la acera o de la calzada y la altura total de la planta baja. Excepto lo que dispongan las normas particulares de las zonas o las ordenanzas de carácter especial, deberán cumplir las siguientes condiciones generales:

1.- Que no sobresalgan más de quince (15) centímetros del plano de la fachada, salvo que se apoyen sobre una marquesina o adosados al canto de esta.

2.- En este último caso, el plano vertical del borde exterior del anuncio o rótulo quedará a una distancia superior a ochenta (80) centímetros del borde de la acera, sin sobrepasar nunca los dos (2) metros de distancia de la alineación oficial del edificio.

3.- Que ni su composición, forma o colores pueda tener semejanza o prestarse a confusión con señales de tráfico.

4.- Que por su contenido, forma, color o situación no puedan ocasionar molestias, resultar inadecuados o atentar contra el decoro público.

5.- Por encima de la altura de techo de la planta baja de cada edificio se podrá instalar un único anuncio o rótulo por fachada, indicativo de la propiedad o el uso de éste, siempre por encima de los tres metros y cincuenta centímetros (3,50) de altura sobre el pavimento de la acera. La menor dimensión del rótulo no superará un (1) metro.

6.- Queda expresamente prohibida la ubicación de anuncios o rótulos, cualquiera que sea su clase, adosados a barandillas y balcones.

7.- Se prohíbe expresamente la instalación de carteles publicitarios en los edificios catalogados, en el suelo rústico y en los espacios libres privados de los solares edificados.

8.- Por razones de protección del paisaje urbano o por su excesiva proliferación, el Ayuntamiento podrá acordar la prohibición de carteles publicitarios en un sector determinado.

9.- Se prohíben los rótulos publicitarios en la cubierta de edificios de uso residencial pero resultarán admitidos en los de uso comercial sin superar en ningún caso la altura total fijada. Cuando los rótulos publicitarios estén permitidos deberán formar parte del proyecto, serán objeto de la licencia y se ajustarán a lo que señale la ordenanza municipal específica, pudiendo el Ayuntamiento rechazarlos por motivos estéticos o de impacto negativo en el entorno

#### ARTÍCULO 5.11.05

#### FAROLAS

Las instalaciones de farolas y otros elementos de iluminación de carácter particular que no formen parte del alumbrado público, deberán cumplir lo señalado en el artículo 7 de la Ley 3/2005, de protección del medio ambiente noc-

turno de las Illes Balears y se regirán, además, por las siguientes normas:

#### 1.- Vías con aceras.

No se podrán colocar farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) sobre el pavimento de la acera. Por encima de esta altura se permitirá su instalación, siempre y cuando no sobresalgan más de cuarenta (40) centímetros de la alineación de las fachadas y su extremo más saliente diste, como mínimo, ochenta (80) centímetros de la vertical correspondiente al bordillo exterior encintado.

#### 2.- Vías sin aceras.

Solo se podrán autorizar por encima de los cuatro (4) metros de altura y siempre que no sobresalgan más de cuarenta (40) centímetros de la alineación de las fachadas.

### CAPÍTULO XII: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

#### ARTÍCULO 5.12.01

#### EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

1.- Se considerarán exclusivamente fuera de ordenación de acuerdo con el artículo 3 la Ley 8/1988, de 1 de junio, modificado por el artículo 14 de Ley 10/2010, de 27 de julio:

a).- Las edificaciones que de conformidad con el planeamiento vigente queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo. No obstante, no se considerará a estos efectos las edificaciones afectadas por un chflán obligatorio.

b).- Las edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada aunque haya transcurrido el plazo de prescripción de la demolición aplicable en cada caso.

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.

2.- En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación en virtud del apartado 1.a de este artículo, no se pueden autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización. No obstante, serán autorizables, excepcional y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exija la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan u ocupen las citadas edificaciones.

3.- En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud del apartado 1.b de este artículo, no podrá realizarse ningún tipo de obra. Además, en el caso de que estas edificaciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1.987, tampoco se podrá obtener la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, alcantarillado, 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.

4.- En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud del apartado 1.c de este artículo, son autorizables las obras de salubridad, seguridad, higiene, reparaciones, consolidaciones y reformas, siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente y, a los efectos de agotar la edificabilidad remanente en la parcela, también las ampliaciones siempre que estas cumplan con el resto de parámetros urbanísticos del planeamiento.

En todo caso serán autorizables las obras necesarias (dotación de ascensores, escaleras de emergencia, etc.) exclusivamente encaminadas al 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 mejora en la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. No obstante, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no podrá realizarse ningún tipo de obra distinta de las anteriores.

En ningún caso la situación de fuera de ordenación de una edificación o instalación vinculará a la parcela a los efectos de poder agotar los parámetros

urbanísticos fijados en el planeamiento.

5.- En cualquier caso, en los establecimientos turísticos inscritos en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Eivissa, previo informe preceptivo y vinculante de la administración turística, se permitirán las obras de mejora señaladas en el artículo 17 de la Ley 4/2010, de 16 de junio.

#### ARTÍCULO 5.12.02

### EDIFICIOS CONSTRUIDOS AL AMPARO DE LA NORMATIVA ANTERIOR

#### 1.- Edificios ajustados a las NN.SS.

En los edificios existentes que se ajusten a las NN.SS. se podrán realizar las obras de reforma, ampliación y cambio de uso siempre que no se hayan agotado los parámetros y éstos estén permitidos en las ordenanzas particulares de la zona.

#### 2.- Edificios disconformes con las NN.SS.

En los edificios existentes disconformes con estas NN.SS., construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se encuentren en ninguno de los supuestos previstos en el artículo anterior, se podrán realizar las obras reguladas a continuación, para cada una de las siguientes situaciones:

##### 2.1.- Situación primera.

Edificios cuya superficie edificada exceda de la permitida por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan alguna o algunas de las restantes limitaciones. En estos edificios se permitirán los siguientes tipos de obras:

a).- Obras de reforma y cambio de uso de entre los permitidos en las ordenanzas particulares de cada zona.

b).- En casos debidamente justificados se podrá ampliar el edificio existente hasta un diez por ciento (10 %) de la superficie edificada, exceptuando sótanos, compensando esta ampliación con la demolición de una superficie igual a la ampliada y siempre que dicha ampliación se ajuste al resto de los parámetros de la zona.

c).- También se autorizarán las obras que permitan adecuar la edificación a la situación siguiente.

##### 2.2.- Situación segunda.

Los edificios cuya superficie edificada no exceda de la permitida por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan algún otro parámetro de zona o bien en la edificación no exista, en su caso, el chaflán preceptivo, se permitirán las obras señaladas en el apartado correspondiente a la regulación de la situación primera, las que permitan subsanar los incumplimientos de parámetros de zona y, asimismo, las siguientes:

a).- Reformas y cambio de uso, dentro de los permitidos en la zona, y ampliaciones hasta agotar la edificabilidad permitida en la zona. La ampliación se deberá ajustar a los otros parámetros de la zona.

b).- No se considerará incumplimiento de parámetros de zona, a efectos de las obras contempladas en este artículo, las dimensiones de los voladizos en fachadas de viales y espacios libres públicos.

2.3.- En los edificios existentes destinados al uso de equipamiento comunitario que superen la altura máxima permitida, sin encontrarse en el supuesto del apartado primero del artículo anterior, o incumplan las separaciones mínimas a linderos, se podrán realizar ampliaciones de forma que el conjunto de lo existente y de la ampliación no supere la edificabilidad máxima permitida, debiéndose ajustar, asimismo, la parte ampliada al resto de parámetros de la zona, si bien en el segundo caso se podrán no cumplir las separaciones mínimas a linderos, siempre que se tenga en cuenta su integración correcta en el entorno.

2.4.- En los edificios existentes, situados en zonas de uso principal residencial y destinados actualmente a usos distintos a éste, cuando se realicen obras de reforma para destinarlos a aquel, el número máximo de viviendas permitidas será el que resulte de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial a la superficie de la parcela donde estén construidos, debiéndose destinar, en su caso, la superficie edificable remanente al resto de usos compatibles

con las ordenanzas.

En edificios actualmente destinados a viviendas que superen el número máximo que resulte de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial, se podrá mantener o reducir el número de viviendas existentes, pero en ningún caso se podrá aumentar. En edificios que no lo superen, se podrá agotar aquel número máximo.

2.5.- En las situaciones primera y segunda se podrán realizar las obras necesarias (dotación de ascensores, escaleras de emergencia, etc.) con la finalidad exclusiva de mejorar la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas o dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios e instalaciones de infraestructuras según la normativa específica (estación transformadora, armarios de contadores, CGP, telecomunicaciones, etc.) necesarias para la edificación, previa tramitación de un Estudio de detalle, incluso en el caso de que las mencionadas obras supongan incremento de la superficie máxima edificable o de los parámetros de ocupación, separaciones y altura

2.6.- Todas las obras de ampliación se deberán realizar con adecuación a la tipología del resto del edificio y a la correcta integración de éste en su entorno, sin perjuicio de las normas específicas especiales de protección aplicables a los edificios incluidos en un Plan especial o Catálogo.

2.7.- En los edificios incluidos dentro de un Plan especial o Catálogo no les serán de aplicación las normas anteriores y se regularán por las determinaciones de su ficha particularizada.

2.8.- Los edificios, con licencia ajustada a una normativa anterior, que no se encuentren dentro del plazo de licencia o prórroga y en los que la superficie edificada exceda de la permitida en la normativa vigente, podrán finalizarse solicitando una nueva licencia, siempre que el exceso de edificabilidad se reduzca como mínimo en un cincuenta por ciento (50 %). Se deberá presentar la documentación técnica y las soluciones arquitectónicas demostrativas de la mencionada reducción.

Este apartado no será aplicable en suelo rústico, ni a aquellas licencias que, por transcurso del plazo fijado por el Plan territorial Insular de Eivissa y Formentera, hayan caducado.

#### 3.- Edificios de alojamiento turístico en zona POOT.

3.1.- En las parcelas con ordenación aislada, situadas en zona turística del Plan territorial Insular de Eivissa y Formentera y destinadas al uso de alojamiento turístico, cuando exista remanente de edificabilidad que pudiese materializarse en un edificio aislado, se admitirá que éste se adose al edificio principal, aunque solo en planta sótano, baja y primer piso, cumpliendo con las siguientes condiciones:

a).- Los retranqueos a calle y linderos establecidos en estas normas.

b).- La ocupación máxima permitida para la parcela.

c).- Las superficies mínimas de jardines, solárium, piscina, aparcamientos, etc. resultantes de aplicar a la parcela la ordenación turística que le corresponda.

d).- La nueva edificación se debe destinar a ampliar los servicios comunes del establecimiento (comedores, salones, etc.) y requerirá la inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Eivissa.

3.2.- El cambio de uso de un edificio existente de alojamiento turístico a residencial, cuando este uso esté permitido en la zona, requerirá, además del cumplimiento de la dotación mínima de aparcamientos establecida en estas normas, de acuerdo con el PTI, cumplir con las condiciones siguientes:

- Índice de intensidad de uso (número máximo de viviendas): 1/3 de las plazas turísticas del establecimiento.

- Las viviendas, incluida la superficie proporcional de las partes comunes, tendrán una superficie mínima construida de 90 m<sup>2</sup>. La superficie mínima de las viviendas de los establecimientos con autorización de baja definitiva, de acuerdo con el artículo 53 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística, será la del artículo 5.3.01 excepto que se haya agotado el plazo otorgado para su reconversión a uso residencial.

4.- En las edificaciones existentes en los espacios libres públicos, que sean un claro exponente de la arquitectura tradicional por estar catalogados o decla-

rados así por el Consell Insular, una vez que hayan pasado a dominio público, podrán realizarse obras de reforma y destinarlas a usos de equipamiento. Se permitirá también, una vez hayan pasado al dominio público, que se realicen obras de reforma y mantenimiento en las edificaciones e instalaciones existentes en espacios libres públicos, susceptibles de adaptarse al uso público deportivo.

5.- El cambio de uso de un edificio existente en zona residencial de industrial a residencial, supondrá la posibilidad, mediante un estudio de detalle, de reordenar la manzana y, manteniendo la densidad y el número de plantas de la zona homogénea donde se ubique, incrementar hasta en un 25 % más la edificabilidad permitida en esa zona.

## TÍTULO VI: NORMAS DE ZONAS HOMOGÉNEAS

### CAPÍTULO I: EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN VIAL

#### ARTÍCULO 6.1.01

#### TIPOS DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Es aquella en que la edificación se dispone adosada a las medianeras laterales y su fachada se sitúa contigua a la alineación del vial o espacio libre público. La superficie edificable en planta vendrá determinada por una profundidad edificable máxima, medida perpendicularmente a partir de la alineación de fachada, o por un porcentaje máximo de ocupación de la parcela. Comprende los siguientes tipos:

a).- Edificación en manzana cerrada, cuando por las características del tejido urbano las alineaciones oficiales que determinan las profundidades edificables configuran polígonos cerrados.

b).- Edificación en manzana abierta, cuando por las características del tejido urbano dichas alineaciones no configuran polígonos cerrados.

En ambos casos la alineación de fachada podrá resultar coincidente o retranqueada de la alineación. En éste último caso los metros de retranqueo no computarán para el cálculo de la profundidad edificable.

#### ARTÍCULO 6.1.02

#### ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA Y ABIERTA

1.- En la tipología de edificación en manzana cerrada.

El espacio edificable quedará delimitado por las alineaciones interior y exterior de la manzana, separadas entre sí una distancia denominada profundidad edificable, fijada en las normas, grafiada en planos o resultante de la aplicación de un parámetro de ocupación máxima. Ambas alineaciones son polígonos de figura parecida a la de la manzana, formadas por líneas paralelas en cada punto a la alineación oficial. El espacio delimitado por la fachada interior de la edificación correspondiente a la profundidad edificable se denomina patio de manzana.

Cuando dos caras del patio de manzana forman un ángulo inferior a 60°, el espacio en planta, en forma de triángulo isósceles, formando por las mencionadas caras y una base de cuatro (4) metros de longitud, se integrará en el espacio edificable hasta la altura más baja de las permitidas.

2.- En la tipología de edificación en manzana abierta.

El espacio edificable queda delimitado por las alineaciones interior y exterior de la parcela, separadas entre sí una distancia denominada profundidad edificable, fijada en normas, grafiada en planos o resultante de la aplicación de un parámetro de ocupación máxima. Ambas alineaciones están conformadas por líneas paralelas a la alineación oficial. El espacio delimitado por la fachada interior de la edificación se denomina espacio libre de parcela.

3.- Las profundidades edificables solo pueden dar frente a viales rodados y espacios libres públicos. En los casos donde existen pasos particulares de acceso a parcelas se podrá realizar mediante un Estudio de detalle una reordenación de los volúmenes de la manzana, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 6.1.09.

4.- En las parcelas en esquina donde existan dos calificaciones en las que se permitan alturas máximas diferentes, el plano vertical que separa las zonas de distinta altura coincidirá como máximo con la profundidad edificable y tendrá,

asimismo, la consideración de alineación de fachada, por lo cual se permitirán aberturas en él y su tratamiento estético será el correspondiente a toda fachada, siendo de aplicación la normativa correspondiente a la alineación interior del patio de manzana o del espacio libre de parcela.

5.- En ordenación continua, las medianeras de las edificaciones a solares con ordenación extensiva o a suelo rústico deberán tratarse como fachadas. Para ello, se deberá respetar un retranqueo mínimo de tres (3) metros de este linde y, mediante un estudio de detalle, compensar la ocupación y edificabilidad de la manzana.

#### ARTÍCULO 6.1.03

#### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO EN LOS PATIOS DE MANZANA

La posibilidad de edificar en el patio de manzana quedará determinada en las ordenanzas de cada zona. La superficie no edificable de la parcela, situada más allá de la profundidad edificable, podrá destinarse al uso de espacio libre privado o deportivo al aire libre, admitiéndose la ubicación de piscinas.

En esta área de la parcela se permitirá la construcción de sótanos con la exclusiva finalidad de destinarlos a aparcamiento de vehículos tipo turismo, pudiendo en tal caso reservarse hasta un veinte por ciento (20 %) de la misma a servicios propios de la edificación (aljibe, casetas de máquinas, trasteros, etc.), pero no se podrán ubicar las rampas descubiertas de acceso a aquellos, ni las salidas de los conductos de evacuación de humos o los de ventilación forzada de los aparcamientos, en los casos en los cuales se utilice este sistema, con una altura sobre el pavimento superior a dos metros y cuarenta centímetros (2,40).

#### ARTÍCULO 6.1.04

#### MEDICIÓN DE ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL

1.- En este tipo de edificación, la altura máxima en metros es la distancia vertical entre el plano de referencia y la cara inferior del forjado del techo de la última planta.

2.- Para la definición del plano de referencia:

a).- Si la rasante de la calle, medida en la línea de fachada del solar, presenta entre ambos extremos un desnivel igual o menor a un metro y veinte centímetros (1,20), el plano de referencia será el plano horizontal que contiene la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

b).- Si la rasante de la calle, medida en la línea de fachada del solar, presenta entre ambos extremos un desnivel mayor a un metro y veinte centímetros (1,20), el plano de referencia será el plano horizontal que contiene el punto situado a sesenta (60) centímetros por debajo de la rasante de la acera en el punto de la línea de fachada de mayor cota.

3.- Cuando la aplicación de la regla anterior origine, en determinados puntos de la fachada, que la rasante de la acera se sitúe a más de tres (3) metros por debajo del punto de aplicación de la altura máxima, la fachada se deberá dividir en los tramos necesarios, de longitud no inferior a la anchura mínima de solar, para que eso no ocurra y, en cada tramo, la altura máxima se medirá, como si fuesen fachadas independientes, de acuerdo con las reglas antes mencionadas.

4.- En solares en esquina, la altura edificable vendrá definida por la rasante correspondiente a la calle con menor pendiente y ello hasta el límite de la máxima profundidad edificable o, si esta dimensión fuese inferior, hasta la mitad de la anchura de la manzana. A tal efecto, se entiende por anchura de la manzana la distancia entre la alineación exterior considerada y su opuesta, medida en la perpendicular a la primera en el punto medio de la fachada.

5.- Cuando un edificio se sitúe en un solar en esquina a dos calles, en las que correspondan diferentes alturas en razón de las normas de edificación de la zona, se continuará la edificación con la altura mayor por la fachada de la otra calle hasta el límite de la máxima profundidad edificable o la mitad de la anchura de la manzana, si esta dimensión fuese inferior.

6.- Cuando una manzana totalmente edificable tenga dos o más zonificaciones, con alturas máximas diferentes, las franjas correspondientes a las zonas de mayor altura tendrán una profundidad edificable máxima de diez (10) metros.

7.- Cuando por aplicación de las ordenanzas correspondientes resultasen



en edificios colindantes paredes medianeras con una altura al descubierto igual o superior a tres (3) metros, el edificio situado a mayor cota se deberá retranquear de la medianera del edificio inferior una distancia mínima de tres (3) metros y tratar el paramento retranqueado como si fuese fachada.

8.- Si como consecuencia de la existencia de edificios antiguos o por aplicación de las presentes normas, se originasen, entre las alturas de edificios colindantes o entre diferentes partes de un mismo edificio, desniveles superiores a cuatro (4) metros o cuando los volúmenes de los edificios situados en zonas de topografía accidentada puedan, a criterio del Ayuntamiento, no quedar integrados en el entorno, se podrán, sin aumento de volumen, modificar las reglas anteriores con la finalidad exclusiva de obtener un mayor resultado compositivo y estético. El Ayuntamiento podrá exigir, en estas circunstancias, la redacción de un Estudio de detalle.

9.- La altura total se medirá desde el plano de referencia y hasta la mayor altura de coronación de cubiertas. Cuando no se fije expresamente será de tres metros (3) superior a la altura máxima en metros.

#### ARTÍCULO 6.1.05

#### CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

1.- Las enumeradas en el artículo 5.1.06.

2.- Las salidas de humos, conductos de aireación, antenas colectivas, pararrayos y similares siempre que se sitúen, exceptuando las chimeneas, a una distancia no inferior a tres (3) metros del plano de las fachadas a vía pública del edificio.

3.- Justificadamente y aportando, además del proyecto correspondiente, un estudio de no producir un impacto negativo en el entorno urbano, en los edificios representativos y de interés colectivo, podrán sobreelevarse otro tipo de elementos o instalaciones que resulten necesarios para el adecuado funcionamiento de la actividad.

4.- En edificios plurifamiliares o destinados a usos públicos sólo se permitirá un único cuerpo de coronación por escalera comunitaria, separado un mínimo de tres (3) metros del plano de las fachadas a vial o ELP, que podrá contener la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción, refrigeración y la caja de escalera. Dicho cuerpo de coronación deberá tener las dimensiones estrictamente necesarias para la funcionalidad del acceso a la cubierta y para alojar los usos antes descritos. La dimensión máxima de su planta no podrá exceder de veinticinco (25) m<sup>2</sup>, ni de diez (10) metros el lado de mayor longitud, y su altura total, medida a partir de la altura máxima, no podrá superar los tres (3) metros o los cuatro (4) metros el espacio que contiene la maquinaria del ascensor.

#### ARTÍCULO 6.1.06

#### ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

1.- En este tipo de ordenación se denominará planta baja para cada parcela o tramo de parcela a aquella planta cuyo pavimento se encuentre situado entre cuarenta (40) centímetros por debajo y un (1) metro por encima del plano de referencia. Será obligatorio que en todo edificio se proyecte una planta que cumpla dicha definición.

2.- Si la parcela da frente a dos viales o espacios libres públicos que no formen esquina ni chaflán, situados a diferentes cotas, las cotas del pavimento de la planta baja con respecto a cada frente de fachada se podrán prolongar hasta la línea equidistante de las dos alineaciones.

3.- Quedan prohibidas las excavaciones cuya finalidad sea aumentar el frente de fachada por debajo del plano de referencia. Solo se permitirán las encaminadas a adaptar los cuerpos de edificación al terreno o las destinadas a ubicar sótanos o semisótanos.

4.- Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial de las presentes NN.SS., a terraplenados o a la existencia de edificaciones, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, aquellas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

5.- No se admitirá que para la realización de terrazas o piscinas situadas más allá de la profundidad edificable se realicen desmontes o terraplenes superiores a un (1) metro si el terreno es plano o a un metro y cincuenta centímetros (1,50) de altura si el terreno es inclinado, según la definición del apartado 4 del artículo 6.2.03.

#### ARTÍCULO 6.1.07

#### CERRAMIENTOS DE SEPARACIÓN EN EL TIPO DE ORDENACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL

Los cerramientos interiores entre parcelas correspondientes a distintas locales o viviendas podrán ser de obra hasta una altura máxima de un metro y ochenta centímetros (1,80) en cada punto del terreno final.

#### ARTÍCULO 6.1.08

#### CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL

Su ordenación será, además de la establecida en el artículo 5.1.09, la siguiente:

1.- Cuando el ordenanza particular de la zona lo permita, los cuerpos y elementos salientes a partir de la alineación de fachada, como máximo, podrán disponer de un frente de fachada de dos tercios (2/3) de la longitud total de la fachada en cada planta.

2.- Los pequeños elementos salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios, etc. que se instalen en una fachada no podrán situarse a una altura inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50), medidos en la intersección de la fachada con la acera, y su voladizo no podrá exceder del máximo autorizado para los mismos.

3.- En plantas piso y sobre el patio de manzana queda prohibida la construcción de cuerpos o elementos salientes más allá de la alineación de fachada formada por el límite de la profundidad edificable, excepto los voladizos y cornisas hasta un máximo de cincuenta (50) centímetros de vuelo, así como los canalones de aguas pluviales y la conducción general de agua y gas.

4.- No obstante, justificadamente y previa tramitación de un Estudio de detalle, se podrán permitir:

a).- Los entrantes a partir de la rasante de la acera o del terreno, exclusivamente por debajo de este (patio inglés), cumpliendo las condiciones que estas normas establecen para los patios abiertos. Dispondrán, en su caso, de cierres, barandillas o de las protecciones de seguridad convenientes.

b).- El retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no se dejen medianeras al descubierto, adosando cuerpos de edificación o elementos de decoración que las integren en las fachadas del edificio.

5.- Las jambas de los portales y huecos podrán sobresalir de la alineación una distancia no superior a la décima parte (1/10) de la anchura de la acera, sin exceder de diez (10) centímetros.

6.- Las puertas y ventanas situadas en planta baja no podrán con su apertura invadir el espacio de acera o vial.

7.- Los cuerpos y elementos salientes no podrán ser cerrados.

#### ARTÍCULO 6.1.09

#### REORDENACIÓN DE MANZANAS CERRADAS

1.- Se permite mediante la tramitación de un Estudio de detalle, la redistribución de la edificabilidad y ordenación de volúmenes en manzanas ordenadas por las NN.SS. en tipología cerrada, en las cuales exista en parte de ellas edificaciones realizadas según otro tipo de ordenación.

2.- Los propietarios de parcelas no edificadas, antes de realizar obras, podrán redactar un Estudio de detalle o modificar un Estudio de detalle vigente, con la finalidad de reordenar la edificabilidad que las NN.SS. asignan a aquellas parcelas.

3.- En ambos casos, este Estudio de detalle deberá cumplir las siguientes condiciones:

a).- Afectar a la totalidad de la manzana.

b).- Se permiten todos los tipos de ordenación.

c).- No se podrá modificar ninguno de los siguientes parámetros y límites regulados por las NN.SS. para la manzana cerrada: Altura máxima, superficie edificable y ocupación de planta baja y plantas piso.

d).- No se podrá establecer un aumento de la altura máxima permitida para la zona en ningún punto de las alineaciones de fachada establecidas por las NN.SS.

e).- Los usos permitidos, así como el índice de intensidad de uso residencial o turístico en cada parcela, serán los de la zona.

## CAPÍTULO II: NORMAS DE APLICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES AISLADAS

### ARTÍCULO 6.2.01

#### DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN MEDIANTE EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA

Es aquella en la que la disposición de las edificaciones en cada parcela queda regulada por parámetros de retranqueo, ocupación, altura y coeficiente de edificabilidad neto.

### ARTÍCULO 6.2.02

#### MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA

1.- La altura máxima de un edificio será la dimensión vertical medida en metros en cada punto del nivel superior del forjado de la planta baja hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada.

2.- En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno natural, podrá fraccionarse la planta baja en el número conveniente de partes y en cada una de estas se deberá cumplir independientemente la altura máxima según se define en el apartado anterior. En éstos casos, la diferencia de cotas entre el nivel superior del forjado de la parte de la planta baja situada a cota mas inferior y la cara inferior del forjado de última planta situado a cota mas elevada, no podrá superar en más de un cincuenta por ciento (50 %) el parámetro de altura máximo en metros definido para la zona.

3.- La altura total de las edificaciones se medirá desde la cota mas baja del nivel superior del forjado de la planta baja hasta la máxima altura de coronación de cubiertas. Cuando no se fije expresamente, será tres (3) metros superior a la altura máxima en metros, aplicando, en su caso, la resultante de lo señalado en el apartado 2 anterior.

### ARTÍCULO 6.2.03

#### ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

1.- En el interior de las parcelas solo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:

a).- Excavar el hueco en el cual se deban construir sótanos, semisótanos, aljibes o cisternas y piscinas.

b).- Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.

2.- Las adaptaciones de la edificación al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras. A tal fin, los desmontes y terraplenes a realizar en cada obra serán de similar magnitud.

3.- En este tipo de edificación se denominará planta baja a aquella planta o parte de planta cuyo pavimento se encuentre situado como máximo a un (1) metro por encima de las cotas del terreno natural en el perímetro de aquella, ya sea en superficie cerrada o en terrazas, porches o piscinas, si el terreno es plano y, si el terreno es inclinado, esta diferencia de cotas será como máximo de un metro y cincuenta centímetros (1,50).

4.- Se considerará que un terreno es plano cuando la línea recta imagina-

ria que une el punto más elevado y el más bajo de la proyección sobre el terreno natural del perímetro exterior del edificio, incluidas las terrazas, tenga una pendiente inferior al diez por ciento (10 %) con respecto a un plano horizontal.

5.- Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial de las presentes NN.SS., terraplenados o a la existencia de edificaciones antiguas, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, éstas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

6.- En el espacio de retranqueo a medianera no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior al nivel del terreno, excepto acuerdo notarial con el propietario de la parcela colindante. En el caso de que en la parcela colindante existan terrazas terraplenadas se podrá construir hasta el nivel de éstas de acuerdo con lo señalado en el apartado 3. En los solares con cota inferior a la de la calle se podrá rellenar la zona de acceso a la edificación.

En el resto del espacio libre de parcela, la altura de los muros de contención, bancales o rellenos también deberán respetar las limitaciones anteriores excepto en una zona que no supere en un diez por ciento (10 %) la superficie del solar, que respete los retranqueos a linderos fijados para las edificaciones y sin sobrepasar una altura de cuatro (4) metros respecto del terreno natural. Los solares con pendiente igual o superior al cuarenta por ciento (40 %) deberán respetar una distancia mínima entre bancales consecutivos igual al doble de la altura de éstos y ajardinar dichos espacios intermedios.

7.- Para los accesos a los aparcamientos en sótanos o semisótanos se permitirá un frente máximo de seis (6) metros de anchura a nivel de las plantas antes mencionadas para accesos a garaje y otro frente máximo de uno con veinte (1,20) metros de anchura para acceso a cuartos de instalaciones.

8.- Se permitirá realizar en el espacio de retranqueo con la medianera las rampas estrictamente necesarias de acceso al garaje con una pendiente no superior al veinte por ciento (20 %) y una anchura máxima de tres (3) metros.

### ARTÍCULO 6.2.04

#### CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

1.- Las enumeradas en el artículo 5.1.06.

2.- En los edificios de viviendas unifamiliares aisladas y adosadas, la caja de escalera solo podrá alojar la escalera de acceso a la cubierta, ocupando para eso el espacio estrictamente necesario. Su altura total, no podrá superar en mas de tres (3) metros la altura máxima. Este apartado también se deberá cumplir, en su caso, por el cuarto de maquinaria del ascensor.

3.- En el resto de edificios de tipología aislada solo se permitirá un único cuerpo de coronamiento por escalera comunitaria que podrá contener la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción, refrigeración y la caja de escalera. Dicho cuerpo de coronación deberá tener las dimensiones estrictamente necesarias para la funcionalidad del acceso a la cubierta y para alojar los usos antes descritos. La dimensión máxima de su planta no podrá exceder de veinticinco (25) m<sup>2</sup>, ni de diez (10) metros el lado de mayor longitud y, su altura total, no podrá superar los tres (3) metros sobre la altura máxima, o los cuatro (4) metros el espacio que contiene la maquinaria del ascensor.

4.- En los edificios destinados a alojamiento turístico se permitirán, con independencia de la escalera general, otros cuerpos cerrados de edificación que sirvan de acceso a la cubierta o que contengan la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción o refrigeración o dependencias auxiliares del establecimiento, siempre que éstos se integren en la edificación y su superficie total construida no supere el quince por ciento (15 %) de la superficie construida de la planta inmediata inferior.

### ARTÍCULO 6.2.05

#### TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA

1.- En zona residencial.

El tratamientos de los espacios libres privados de parcela serán ajardinarlos y/o arbolados por lo menos en un cincuenta por ciento (50 %) de la super-

ficie no ocupada por la edificación y, según lo establecido en el artículo 5.9.02, deberán mantenerse con el agua almacenada en el aljibe de recogida de aguas pluviales.

2.- En zona turística, comercial, industrial y de instalaciones y servicios.

El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será ajardinado y/o arbolado por lo menos en un veinte por ciento (20 %) de la superficie no ocupada por la edificación.

3.- Se entenderá que un espacio está arbolado cuando exista una densidad mínima de un (1) árbol cada cuarenta (40) m<sup>2</sup> y sus dimensiones sean las adecuadas para conseguir su integración con el resto del entorno.

4.- En edificación en tipología aislada, el arbolado existente que se vea afectado por la edificación o por los elementos constructivos (terrazas, piscina, accesos, etc.) deberá reponerse en el interior de la parcela o, cuando esto no sea posible, en un espacio libre público de la zona circundante, en la proporción de dos (2) árboles por cada uno (1) talado y, en el caso de existir zonas de bosque compactas, la edificación deberá disponerse de tal forma que la afecten lo menos posible. Con tal finalidad, de forma justificada, se podrá cambiar la ordenación prevista en las NN.SS. mediante un Estudio de detalle.

#### ARTÍCULO 6.2.06

##### SEPARACIONES O RETRANQUEOS A LINDEROS

1.- Salvo ordenanza específica que lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes normas, regirán no sólo por encima sino también por debajo del nivel de la planta baja. Excepto indicación expresa en contra, se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación, incluidos voladizos, excepto los simples aleros y cornisas de menos de cincuenta (50) centímetros de vuelo. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.

2.- Se excluyen de la obligación del retranqueo a vial o espacio libre público las bombonas en planta baja y los depósitos cuando se construyan completamente enterrados con respecto al terreno natural.

3.- Cuando en parcelas inferiores a las mínimas, se justifique la imposibilidad de desarrollar el programa mínimo de vivienda en una única planta con las separaciones a linderos establecidas, se autorizarán disminuciones de estas separaciones, siempre que se disminuya en igual proporción la altura máxima del edificio computada en metros. La separación mínima, en todo caso, será de dos (2) metros.

4.- Las piscinas y sus instalaciones anejas deberán respetar un retranqueo mínimo de tres (3) metros con respecto a linderos y viales. No obstante, cuando sean anexas a usos residenciales y la pendiente del solar sea inferior a un diez por ciento (10 %), dicha separación podrá reducirse a un (1) metro siempre que la piscina no sobresalga del terreno natural más de cincuenta (50) centímetros. La separación mínima se medirá a partir del espejo de agua.

5.- En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitirán los muretes, bancos y macizos de separación de medianera.

6.- Se podrán ubicar en el espacio de retranqueo las cajas de contadores, siempre que se sitúen integrados en los cerramientos de separación, dispongan de nicho individual y no superen la altura máxima del cerramiento macizo permitido según el artículo 6.2.08.

7.- En las parcelas con terreno inclinado en sentido descendente a partir del vial, se podrán realizar en el espacio de retranqueo una pasarela descubierta por solar, con una cota del pavimento cuya diferencia con respecto a la de la acera sea como máximo de un (1) metro, y que permitan el acceso directo al edificio a través de una planta superior a la baja. El ancho máximo de estas pasarelas será de dos (2) metros y por debajo de éstas no se permitirá la ubicación de pilares ni de ningún elemento de obra, debiendo quedar totalmente abiertas lateralmente, así como mantenerse el terreno natural debajo de ellas, excepto, en su caso, el paso de la rampa de acceso al aparcamiento con una anchura máxima de tres (3) metros.

8.- En la tipología de edificación aislada, cuando las circunstancias preexistentes lo aconsejen y únicamente respecto de vial peatonal, se podrá reducir a tres (3) metros el retranqueo a vial público definido. En las zonas de edificación plurifamiliar, tal reducción precisará de la previa formulación de Estudio

de detalle justificativo.

#### ARTÍCULO 6.2.07

##### SEPARACIONES ENTRE EDIFICIOS EN UN MISMO SOLAR

1.- La distancia entre cuerpos diferenciados de edificación en un mismo solar se especifican en el apartado de normas particulares de edificación.

2.- En todos los casos del presente artículo las separaciones se medirán entre los cuerpos o elementos más salientes de la edificación, excepto los aleros y cornisas de hasta un máximo de cincuenta (50) centímetros de vuelo.

#### ARTÍCULO 6.2.08

##### CERRAMIENTOS DE SEPARACIÓN EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA

1.- Los cerramientos de separación de las parcelas podrán disponer de una altura máxima en su parte maciza de un (1) metro en todos los puntos del terreno natural, pudiéndose completar hasta una altura de dos metros y veinte centímetros (2,20) con cierres diáfanos del tipo reja metálica o seto vegetal. Asimismo, se podrá realizar un pórtico de acceso formado por pilastras de obra que no superen la altura total de dos metros y cuarenta centímetros (2,40), dos (2) metros de anchura y sesenta (60) centímetros de fondo.

2.- En terrenos inclinados, según la definición del apartado 4 del artículo 6.2.03, se permitirá que puedan incrementar su altura de forma que en ningún punto del terreno superen en más de cincuenta (50) centímetros las alturas señaladas en el apartado primero.

3.- Los cerramientos de separación deberán quedar debidamente acabados o realizarse con muros de piedra. Cuando el terreno natural se encuentre más alto que la rasante de la calle se podrá situar, sobre dicha rasante, un cerramiento macizo con una altura máxima de dos (2) metros. En caso de justificarse la necesidad de un muro de mayor altura, se deberá retranquear una distancia mínima de tres (3) metros de la alineación del solar. Si el terreno natural se encuentra a una cota inferior a la rasante de la calle será obligatoria la construcción de un muro de cierre de un (1) metro de altura sobre dicha rasante.

### CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS PARTICULARES

#### ARTÍCULO 6.3.01

##### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO (CA)

###### 1.- Definición.

Corresponde a las áreas de suelo urbano definidas en los núcleos de población tradicionales de Santa Eulàlia des Riu, Santa Gertrudis de Fruitera y Sant Carles de Peralta y en los que se pretende la conservación de la tipología edificatoria y la estructura interna existente. En ellos se articulan medidas encaminadas a mantener la continuidad de las condiciones de ambiente y estética.

###### 2.- Tipo de edificación.

Según alineación a vial correspondiente al tipo de edificación entre medianeras.

###### 3.- Condiciones de edificación.

a).- Siendo las características fundamentales de dicha zona las de conservación y mantenimiento de la estructura urbana y la tipología arquitectónica, las construcciones existentes que superen las condiciones de edificación establecidas para la zona, podrán ser objeto de rehabilitación, reforma o restauración, con el fin de mejorar sus condiciones higiénico-sanitarias, o ser consolidadas, siendo obligatoria la conservación de las características tipológicas de las fachadas y elementos constructivos fundamentales.

b).- En caso de que las edificaciones limítrofes al solar que se pretende construir no estén alineadas a vial, se deberá proyectar la edificación de manera que no queden medianeras ciegas en la nueva edificación, pudiéndose separar, tanto de las medianeras como del vial, siempre y cuando se presente un Estudio de detalle previo que reordene el conjunto de volúmenes y fachadas con los edificios colindantes.

c).- En el caso de solares limítrofes con edificios catalogados deberá presentarse un estudio de fachadas y volúmenes que garantice que la nueva construcción no interfiere en la volumetría y características constructivas del edificio catalogado.

d).- En ningún caso se admitirán edificaciones con plantas piso sobre plantas bajas porticadas abiertas y deberán ser respetadas las características estructurales de las edificaciones tradicionales.

e).- Se permite el vuelo de balcones y terrazas con las limitaciones generales señaladas en los artículos 5.1.09 y 6.1.08. Los cuerpos salientes sobre la vía pública no superarán un voladizo máximo de sesenta (60) centímetros. Se prohíben los cuerpos cerrados en voladizo.

f).- En la tipología de alineación a vial y correspondiente al tipo de edificación entre medianeras, el pavimento de la planta baja en ningún caso superará un (1) metro sobre el punto más desfavorable de la rasante de la acera o en su defecto de la rasante de la calle.

g).- Las zonas de casco antiguo de Sant Carles de Peralta y Santa Gertrudis de Fruitera se regirán por lo que se señala en sus respectivos Planes especiales de protección, en todo lo no específicamente modificado por éstas NN.SS. En la zona del Puig de Missa, hasta tanto no resulte definitivamente aprobado el correspondiente Plan especial, no se autorizarán nuevas construcciones y las actuaciones en edificios existentes, además de precisar de informe previo favorable de la Comisión de Patrimonio, deberán mantener la tipología y la volumetría existentes.

#### 4.- Zonas.

Se distinguen dos subzonas: Casco antiguo 1 (CA-1) cuando el casco antiguo se encuentre, de acuerdo con el apartado 3.g anterior, en el ámbito de un Plan especial y casco antiguo 2 (CA-2) cuando se encuentre fuera del ámbito del mismo.

#### 5.- Régimen de usos permitidos.

a).- Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere sólo a aparcamientos de automóviles tipo turismo.

b).- Se permitirá, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.2.03, el uso de talleres o industrias de manufacturas artesanales siempre que cuenten con las medidas correctoras necesarias para impedir molestias a los usos predominantes.

#### c).- Establecimientos turísticos.

- Se admite el uso turístico para los nuevos establecimientos turísticos en la modalidad de hotel de ciudad. También se admite el paso del uso turístico existente a residencial en parcelas de superficie inferior a 800 m<sup>2</sup>, sin incremento de la densidad de la parcela y cumpliendo con el resto de condiciones generales de la zona.

- Sin perjuicio de la preceptiva inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Eivissa, el uso turístico en las edificaciones existentes no podrá implicar cambios en los elementos que define sus características tipológicas, estéticas o históricas.

- En los casos de una nueva edificación o ampliación de edificios existentes, el Ayuntamiento exigirá la comprobación, mediante el oportuno estudio, que supone un impacto paisajístico asumible y no resulta perjudicial para el entorno.

d).- Condiciones específicas del uso comercial y de establecimientos públicos.

#### d.1).- Comercial.

La relación admitida de los mencionados usos, según definición del artículo 5.2.02, queda restringida únicamente al comercio al detalle y concretamente a los establecidos en la sección G de la clasificación nacional de actividades económicas, aprobada por el Real decreto 1560/1992, de 18 de diciembre.

#### d.2).- Establecimiento público.

La relación admitida de dichos usos, según definición del artículo 5.2.02, queda restringida únicamente a los siguientes: Restaurantes, cafeterías y bares. Todos ellos, de conformidad con la ordenanza municipal reguladora, sin activi-

dad complementaria musical.

d.3).- Los usos comerciales y de establecimiento público solo se permitirán en planta baja y, cuando se encuentren vinculados a esta planta, también en la planta sótano y primera planta piso.

e).- El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:

- Residencial: Todos.

- Equipamientos: Todos.

- Comunicaciones e infraestructuras: Instalaciones y servicios y comunicaciones y telecomunicaciones. En todo caso las redes de instalaciones deberán cumplir con el establecido en la Ley 6/1993, de 28 de septiembre, sobre adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población.

- Espacios libres: Todos.

6.- Los terrenos calificados como casco antiguo del núcleo de Santa Eulària constituirán, de acuerdo con lo definido en el POOT de Eivissa y Formentera, un área de reconversión preferente.

#### ARTÍCULO 6.3.02

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INTENSIVA (I)

#### 1.- Definición.

Corresponde a las áreas de intenso desarrollo urbano y alto grado de consolidación localizadas en los núcleos originales y zonas de extensión del casco antiguo.

#### 2.- Tipo de edificación.

Según alineación a vial correspondiente al tipo de edificación entre medianeras.

#### 3.- Condiciones de edificación.

a).- La ordenación de cada manzana se especifica en los planos correspondientes, pudiendo ser definida mediante ocupación máxima de solar o por profundidad edificable. En las manzanas calificadas como VE se respetarán las condiciones de ordenación actuales o las definidas por el correspondiente instrumento de ordenación de desarrollo.

b).- Se permite el vuelo de balcones y terrazas con las limitaciones generales señaladas en los artículos 5.1.09 y 6.1.08. Se prohíben los cuerpos cerrados en voladizo.

c).- Se permitirán las viviendas con fachada a espacio interior del patio de manzana siempre que dicho espacio cumpla lo dispuesto por el Documento Básico de Seguridad contra Incendios DB-SI

#### 4.- Zonas.

Se establece una única zona: Intensiva 1 (I-1).

#### 5.- Régimen de usos permitidos

a).- Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere solo a aparcamientos de automóviles tipo turismo.

b).- Se permitirá en la situación a.1 del artículo 5.2.03 y con las limitaciones establecidas en dicho artículo, el uso de industrias siempre que cuenten con las medidas correctoras necesarias para impedir molestias a los usos predominantes.

c).- Se admite el uso turístico para los nuevos establecimientos turísticos en la modalidad de hotel de ciudad y el paso del uso turístico existente a residencial en parcelas de superficie inferior a 800 m<sup>2</sup>, sin incremento de la densidad de la parcela y cumpliendo con el resto de condiciones generales de la zona.

d).- El uso de establecimiento público y el comercial, según definición del artículo 5.2.02, solo se permitirá en planta baja y, cuando se encuentre vinculada a esta planta, también en la planta sótano y primera planta piso. En zona residencial de edificación continua no se admiten los usos relacionados en el epí-



grafe XLIII.07 del anexo I del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas.

e).- El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:

- Residencial: Todos.
- Servicios o terciario: Comercial, administrativo privado y establecimientos públicos.
- Equipamientos: Todos.
- Comunicaciones e infraestructuras: Todos.
- Espacios libres: Todos

#### ARTÍCULO 6.3.03

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA RESIDENCIAL (E)

##### 1.- Definición.

Son áreas residenciales situadas en los núcleos urbanos de carácter turístico o en las áreas de extensión urbana de los núcleos de población permanente, con tipología de edificación variable (vivienda unifamiliar, dos viviendas por parcela o edificios plurifamiliares).

##### 2.- Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela se rige por separaciones a las alineaciones a viales, espacios libres públicos (ELP) y a los linderos.

##### 3.- Condiciones de edificación.

a).- Se podrán realizar accesos a garaje, tanto en planta baja como sótano, a razón de un acceso por ancho mínimo de parcela o solar.

b).- La planta, situada sobre la rasante, de los edificios aislados situados en zona turística de las definidas por el POOT, deberá poderse inscribir en un círculo de cuarenta (40) metros de diámetro.

c).- El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

##### 4.- Zonas.

Se establecen dos tipos de zonas: Extensiva plurifamiliar (subzonas: E-P1, E-P2, E-P3, E-P4, E-P5 y E-P6) y extensiva unifamiliar (subzonas: E-U1, E-U2, E-U3, E-U4, E-U5, E-U6 y E-U7).

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03.

##### 5.1.- Zona extensiva plurifamiliar (E-P).

a).- Se permitirá en la situación a.1 del artículo 5.2.03 y con las limitaciones establecidas en dicho artículo, el uso de industrias siempre que cuenten con las medidas correctoras necesarias para impedir molestias a los usos predominantes.

b).- Condiciones específicas del uso comercial y de establecimientos públicos.

##### b.1).- Comercial.

La relación admitida de los mencionados usos, según definición del artículo 5.2.02, queda restringida únicamente al comercio al detalle y concretamente a los establecidos en los epígrafes 52.1 a 52.6 del artículo 1 del PDS de equipamientos comerciales, ambos inclusive.

b.2).- El uso comercial y de establecimiento público solo se permitirán en planta baja y, cuando se encuentren vinculados a esta planta, también en la planta sótano y primera planta piso.

c).- El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:

- Residencial: Todos.
- Servicios o terciario: Comercial, administrativo privado y establecimientos públicos. En el núcleo de Santa Gertrudis de Fruitera alojamiento turís-

tico en la modalidad de hotel de ciudad.

- Equipamientos: Todos.
- Comunicaciones e infraestructuras: Todos.
- Espacios libres: Todos

##### 5.2.- Zona extensiva unifamiliar (E-U).

Los usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:

- Residencial: Vivienda unifamiliar.
- Servicios o terciario: Sólo los ya existentes. También los comerciales y administrativos privados anexos al uso principal de vivienda.
- Equipamientos: Todos, excepto cementerio y abastecimiento que no sean ya existentes.
- Espacios libres: Todos

#### ARTÍCULO 6.3.04

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA (T)

##### 1.- Definición.

La zona extensiva turística corresponde a las áreas situadas en los núcleos urbanos de carácter turístico y se caracteriza preferentemente por la existencia de edificios de uso hotelero o apartamentos turísticos, aunque también pueden encontrarse edificios de equipamientos propios del sector.

##### 2.- Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela se rige por separaciones a los linderos y a las alineaciones.

##### 3.- Condiciones de edificación.

a).- Las condiciones específicas para los nuevos edificios destinados a alojamiento turístico se establecen en el artículo 6.3.05.

b).- El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

##### 4.- Zonas.

Se establece una única zona: Extensiva turística (subzonas: E-T1, E-T2, E-T3 y E-T4).

##### 5.- Régimen de usos permitidos

a).- Se admitirán, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Comercial, recreativo, establecimientos públicos, sanitario y deportivo.

b).- Se admitirán en planta sótano o semisótano, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos complementarios: Aparcamientos, servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones deportivas y similares.

c).- El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:

- Servicios o terciario: Turístico.
- Espacios libres: Todos

#### ARTÍCULO 6.3.05

#### ORDENACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

##### 1.- Condiciones generales.

1.1.- La inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Eivissa.

1.2.- El cómputo del número de plazas se efectuará:

a).- En el caso de establecimientos hoteleros y apartamentos, de acuerdo

con lo señalado en el artículo 17.2 del POOT

b).- En el caso de los hoteles rurales, agroturismos, turismo de interior y vivienda turística de vacaciones, de acuerdo con lo que prevé la normativa de habitabilidad.

1.3.- La superficie de terreno que figure en la escritura del solar y en el proyecto, en base a la cual se haya efectuado la inscripción, quedará exclusivamente afectada a dicho uso turístico y no podrá alojar más instalaciones o construcciones que las estrictamente ligadas a la explotación turística.

1.4.- La utilización del solar afectado para una finalidad diferente a la contemplada en el proyecto autorizado, dará lugar a la revocación, previa instrucción del correspondiente expediente con audiencia del interesado, de la inscripción efectuada.

2.- Condiciones específicas para establecimientos de nueva creación en el ámbito del artículo 2 del POOT.

2.1.- Categoría mínima para cada tipo de establecimiento.

- Hoteles: 4 estrellas
- Apartamentos turísticos: 3 llaves.

2.2.- Intensidad de uso turístico (plazas/m<sup>2</sup> de solar), sin perjuicio de las variaciones en la intensidad de uso por aplicación de los artículos 20 y 21 de las normas generales del POOT relativos a la reconversión de establecimientos turísticos: 1/60.

2.3.- Diámetro máximo del círculo en que debe resultar inscribible la planta del edificio (m): 60. No obstante, se admitirán pasadizos de conexión entre edificios, planta sótano y planta baja. Las conexiones en planta baja podrán cerrarse mediante materiales translúcidos.

2.4.- Superficie mínima de parcela (m<sup>2</sup>): 12.000

2.5.- Parámetros generales de la edificación:

a).- Ocupación máxima del solar (%): 40

b).- Coeficiente de edificabilidad neta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,8, con las siguientes excepciones particulares de las zonas turísticas:

- Zona 8 (Es Figueral), zona 9 (Cala Boix, Cala Llenya y Cala Mestella), zona 10 (Es Canar, S'Argamassa, Punta Blanca, Santa Eulària y Siesta), zona 11 (Cala Llonga y Roca Llisa): 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

c).- Volumen máximo por edificio sobre rasante (m<sup>3</sup>): 30.000, con las siguientes excepciones particulares de las zonas turísticas:

- Subzona 1.4 (Cap Martinet), zona 8 (Es Figueral), zona 9 (Cala Boix, Cala Llenya y Cala Mestella), zona 10 (Es Canar, S'Argamassa, Punta Blanca, Santa Eulària y Siesta), zona 11 (Cala Llonga y Roca Llisa): 25.000 m<sup>3</sup>.

d).- Altura máxima (número de plantas): B+3P, con las siguientes excepciones particulares de las zonas turísticas:

- Subzona 1.4 (Cap Martinet), zona 8 (Es Figueral), zona 9 (Cala Boix, Cala Llenya y Cala Mestella), zona 10 (Es Canar, S'Argamassa, Punta Blanca, Santa Eulària y Siesta), zona 11 (Cala Llonga y Roca Llisa): B+2P.

e).- Superficie mínima de aparcamientos privados destinados a autocares y turismos (m<sup>2</sup>/plaza): 3, incluyendo la parte proporcional de accesos y carriles de circulación.

f).- Superficie mínima de parcela destinada a equipamiento deportivo privado (m<sup>2</sup>/plaza): 6.

g).- Condiciones de las piscinas:

- Superficie mínima de espejo de agua (m<sup>2</sup>/plaza): 1,2, con una superficie mínima: 60 m<sup>2</sup>.

- Volumen mínimo (m<sup>3</sup> de agua por m<sup>2</sup> proyectado de espejo de agua): 1,2.

- Se deberá cumplir, además, con lo establecido en el Decreto 53/1995, de 18 de mayo, relativo a las condiciones higiénico-sanitarias.

h).- Superficie mínima de terrazas destinadas a solárium (m<sup>2</sup>/plaza): 2,8.

i).- Superficie mínima destinada a zonas verdes ajardinadas de uso privado: Resto de la parcela.

3.- Establecimientos de nueva creación no incluidos en el ámbito del epígrafe anterior.

Resultarán de aplicación, de acuerdo con el artículo 2 de las normas generales del POOT, la adaptación a las determinaciones del epígrafe anterior y las que se recogen en las normas urbanísticas relativas a las normas de zonificación, parcelación, usos y edificación.

4.- Quedan exonerados del cumplimiento de las condiciones determinadas en el apartado 2º de este artículo, debiendo, en todo caso, cumplir con la normativa turística específica de la actividad, los siguientes establecimientos:

a).- Los que se ubiquen en zona apta para hoteles de ciudad. Esta zona será la delimitada por las calificaciones urbanísticas donde este uso esté expresamente admitido.

b).- Los que se sitúen en edificios amparados por la Ley del patrimonio histórico o que estén catalogados por el planeamiento.

c).- Los que se proyecten con arreglo a lo dispuesto en la legislación y normativa por la que se regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural.

5.- Intercambio de aprovechamiento y reconversión.

Son el conjunto de actuaciones y medidas que el POOT establece en el artículo 20 con la finalidad de eliminar o sustituir los establecimientos de alojamientos turísticos obsoletos y mejorar el nivel de las dotaciones de espacios libres públicos y de equipamientos de las zonas turísticas. Estas actuaciones se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 2/1999, de 24 de mayo, general turística, en el artículo 21 del POOT y en el PTL.

6.- Medidas para la mejora de las condiciones de los establecimientos turísticos existentes con anterioridad a las NN.SS. e inscritos en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Eivissa.

6.1.- Condiciones para la agrupación de varias parcelas:

Los solares colindantes, o separados mediante vial o espacio libre público, a los que las NN.SS. asignen el uso de alojamiento turístico, cuyo uso previsto no sea el de equipamiento, excepto espacio libre privado o zona deportiva privada, se podrán agrupar a aquellos con la finalidad de aumentar el tamaño de la parcela turística. Se requerirá para ello la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la agrupación de las parcelas y de la unidad de explotación indivisible, siempre que ésta no se encuentre afectada por otros usos que los previstos en el proyecto autorizado por la administración turística competente y que se respete el principio de uso exclusivo.

6.2.- Condiciones de edificación de la parcela agregada:

Se mantendrán las condiciones de edificación propias de la calificación de las parcelas agregadas, excepto el retranqueo que será el de la calificación turística. La ordenación de la parcela resultante se efectuará procurando una racional disposición de los espacios libres.

6.3.- Condiciones de uso:

a).- Usos admitidos en los solares agregados: Áreas ajardinadas, piscina, solárium, instalaciones deportivas, edificios de alojamiento y cualquier otra actividad propia de los establecimientos turísticos.

b).- Cuando la parcela agregada no tenga ningún lindero común con una zona residencial, se admitirá que se le ubiquen todos los usos permitidos en la parcela principal.

c).- Cuando la parcela agregada esté calificada como espacio libre privado o zona deportiva privada, los usos admitidos serán los propios de estas calificaciones.

6.4.- Índice de intensidad del uso turístico (It):

a).- Índice de intensidad del uso turístico de la parcela agregada

(plaza/m2 solar): Según la zona turística. No obstante, cuando la parcela agregada sea de uso residencial se deberá aplicar el índice de esta zona (Ir) si de esto resultase una población menor. La aplicación se efectuará aplicando el ratio de 3 plazas/vivienda.

b).- En las operaciones de reconversión, intercambio de aprovechamiento y en las legalizaciones, de admitirán las intensidades de uso que determinen las normas generales del POOT y las autorizaciones vigentes concedidas por la administración turística competente.

7.- Sea cual sea la calificación T de la parcela en que se ubiquen, en las ampliaciones y reformas de los edificios de alojamiento turístico encaminadas a su reconversión a establecimientos de 4 y 5 estrellas, resultarán de aplicación indistintamente las determinaciones de la calificación asignada a los terrenos o, previa aprobación de estudio de detalle justificativo de la adecuación del edificio o edificios resultantes a las características tipológicas del entorno en que se emplacen, los parámetros de ocupación y altura de las calificaciones otorgadas a los terrenos que mayoritariamente constituyan su entorno, pudiendo la edificabilidad alcanzar un índice máximo de 35 m2 por plaza prevista.

8.- En los casos de reconversión a uso residencial de los establecimientos situados en las parcelas calificadas como T ubicadas en las zonas de Casco Antiguo (CA) e Intensiva (I-1), resultarán de aplicación las ordenanzas correspondientes a la manzana en que se ubican.

9.- Los establecimientos de alojamiento situados en zona turística mantendrán la edificabilidad legalmente existente hasta la aprobación del plan especial que ordene la zona.

10.- Los hoteles de ciudad se ajustarán a las condiciones de calidad turística relativas a los establecimientos de alojamiento de 4 estrellas.

#### ARTÍCULO 6.3.06

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL (C)

##### 1.- Definición.

Corresponde a las áreas situadas en los núcleos urbanos de carácter residencial y turístico-residencial susceptibles de concentrar el equipamiento terciario.

##### 2.- Tipo de edificación.

La tipología de edificación es aislada y regulada por retranqueos de la edificación respecto de los linderos de la parcela.

##### 3.- Condiciones de edificación.

a).- En las zonas calificadas como comercial podrán formularse proyectos que ocupen diversas parcelas diferentes, respetando las condiciones de edificación correspondientes a su conjunto, pero sin tener que respetar la separación a los linderos de las parcelas integradas en la actuación y con las siguientes condiciones:

- Los edificios serán de tipología aislada respecto de los linderos de las parcelas no afectadas por la actuación.

- El complejo comercial se deberá desarrollar en un único proyecto arquitectónico y respetar la unidad formal del edificio.

- Las condiciones de uso de las zonas libres de edificación deberán figurar en el proyecto autorizado, en la declaración de obra nueva y división horizontal, en los contratos de arrendamientos y en el Registro de la Propiedad.

- Deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la indivisibilidad resultante de la aplicación de la legislación urbanística vigente para la edificabilidad materializada y usos vinculados.

##### 4.- Zonas.

Se establece una única zona comercial (subzonas: C-1 y C-2).

##### 5.- Régimen de usos permitidos.

a).- En la zona comercial (C) se admitirá el uso residencial según condiciones e índice de la sub zona.

b).- El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:

- Servicios o terciario: Comercial, administrativo privado y establecimientos públicos
- Equipamientos: Todos.
- Comunicaciones e infraestructuras: Todos.
- Espacios libres: Todos

#### ARTÍCULO 6.3.07

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL (ID)

##### 1.- Definición.

Corresponde a las áreas destinadas fundamentalmente a actividades industriales, de almacenamiento o de taller.

##### 2.- Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela se rige, según los casos, por retranqueos a los linderos y a las alineaciones o según alineación a vial en el tipo de edificación entre medianeras.

##### 3.- Condiciones de edificación.

a).- Se admitirán, previa aprobación de un Estudio de detalle, las edificaciones pareadas, entendiéndose por tales aquellas adosadas entre sí sobre una medianera. En tal caso los muros de separación entre edificios deberán ser cortafuegos.

b).- Se podrán realizar como máximo dos accesos de vehículos a la parcela y el resto del linde con el vial estará vallado según normas.

c).- El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

##### 4.- Zonas:

Se establecen dos tipo de zonas: Industrial 1 (ID-1) e industrial 2 (ID-2), diferenciándose las mismas en cuanto a superficies mínimas de la parcela, aprovechamiento, altura, ocupación máxima y tipología.

##### 5.- Régimen de usos permitidos.

a).- En la zona industrial (ID) se admite la vivienda del guarda anexa al uso principal. También se admitirá como uso anexo al principal la instalación del uso comercial, administrativo privado y de establecimiento público que estarán al servicio de la actividad principal. La superficie de los usos anexos no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

La limitación anterior no resultará de aplicación en las parcelas de los núcleos industriales que den frente a las carreteras C-731 y C-733, en las que no existirá limitación para superficies de uso comercial siempre que se dispongan en la fachada a las mismas.

b).- El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:

- Industrial: Todos.
- Equipamientos: Todos, excepto cementerio.
- Comunicaciones e infraestructuras: Todos.
- Espacios libres: Todos.

6. De acuerdo con el artículo 23 de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, cuando se trate de promociones de naves y locales ubicados en polígonos industriales o de servicios que sean susceptibles de usos indeterminados, siempre se tendrá que otorgar, 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 correctoras comunes, sin perjuicio de los futuros permisos de instalación individuales de cada una de las naves o de cada uno de los locales (artículo 23.1, Ley 16/2006).

#### ARTÍCULO 6.3.08

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)

## 1.- Definición.

Se entiende por zona de equipamientos las zonas donde se prevén equipamientos de carácter general, en manzana completa u ocupando parte de la manzana, compatibles con otros usos.

## 2.- Tipo de edificación.

Con carácter general, la tipología de las edificaciones destinadas a éste uso será la propia de la zona en que se asienten, pudiendo optarse por otras tipologías distintas previa formulación de Estudio de Detalle mediante el que se justifique la adecuada implantación del edificio en el entorno.

## 3.- Condiciones de edificación.

a).- Las condiciones y parámetros de edificación aplicables a los equipamientos de titularidad pública serán los necesarios en función de las características y necesidades del uso a que se destine el edificio.

b).- Las condiciones y parámetros de edificación aplicables a los equipamientos de dominio privado en tipología aislada serán los definidos para la zona en el Anexo I mientras que, para los de dominio privado en tipología entre medianeras, serán de aplicación los de la zona donde se encuentren situados.

c).- La ocupación en manzanas calificadas como zona de equipamiento docente (EQ-D) se refiere sólo a las edificaciones y no se incluyen los porches, pasos, patios, pistas deportivas o similares que estén cubiertas.

d).- Las edificaciones en tipología aislada deberán proyectarse de manera que no queden medianeras ciegas.

## 4.- Zonas.

Se establecen los siguientes tipo de zonas: Socio-cultural (EQ-SC), docente (EQ-D), asistencial (EQ-A), administrativo-institucional (EQ-AI), deportivo (EQ-E), seguridad (EQ-SG), sanitario (EQ-S), religioso (EQ-RL), cementerio (EQ-C), abastecimiento (EQ-AB), recreativo (EQ-R) y municipal diverso (EQ-MD).

## 5.- Régimen de usos permitidos.

a).- En las edificaciones situadas en zona de equipamientos se admitirán los siguientes usos complementarios y vinculados al uso principal: Comercial, administrativo privado y de establecimiento público. La superficie de los usos complementarios, excepto justificación en función de la actividad, no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela. También se admitirá, en su caso, el uso de vivienda del guarda anexo al uso principal.

b).- En las edificaciones situadas en zona de equipamiento deportivo se admitirán, además de los vestuarios, duchas, cuartos de aseo, etc. y almacenes, los siguientes usos complementarios y vinculados a las instalaciones deportivas: Administrativo privado, sanitario, club con bar anexo, tienda de efectos deportivos y semejantes. La superficie de los usos complementarios no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela. También se admitirá, en su caso, el uso de vivienda del guarda anexo al uso principal.

c).- Los usos definidos para cada una de las zonas de equipamiento tendrán carácter vinculante para los equipamientos de titularidad privada e indicativo para los de titularidad pública, que admitirán indistintamente cualquiera de los usos de equipamiento antes definidos. En cualquier caso el uso de espacio libre público siempre estará permitido.

d).- El uso de cementerio se regirá por el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria y para su implantación deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

## ARTÍCULO 6.3.09

## ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE INSTALACIONES Y SERVICIOS (IS)

## 1.- Definición.

Se entiende por zona de instalaciones y servicios las zonas destinadas al

emplazamiento de los servicios complementarios y ubicación de las edificaciones propias de las infraestructuras (agua potable, depuración, energía eléctrica, etc).

## 2.- Tipo de edificación.

La tipología de la edificación es aislada y regulada por retranqueos de la misma respeto de los linderos de la parcela.

## 3.- Condiciones de edificación.

a).- Según el tipo de ordenación dominante en la manzana en la que se ubique, procurando la mayor integración en su entorno.

b).- Se podrán superar los parámetros definidos siempre y cuando se justifique por las condiciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente.

c).- Las estaciones transformadoras en suelo urbano se podrán situar en las zonas señaladas como de infraestructuras (I) sin tener que cumplir las condiciones de este artículo y se regirán por las establecidas en el artículo 7.2.01.

## 4.- Zonas:

Se establece una única zona de instalaciones y servicios (IS), así como una zona destinada exclusivamente al uso de estación de servicios del tipo gasolinera (ES) y a la que se le aplicaran los parámetros urbanísticos relativos a la zona IS.

## 5.- Régimen de usos permitidos.

a).- En zonas de instalaciones y servicios agrupadas en complejos y cuando la entidad de los mismos lo requiera, se permitirá el uso residencial en vivienda unifamiliar (una sola vivienda por complejo) y sólo al servicio del mantenimiento y vigilancia de las instalaciones.

b).- El uso admitido en la zona (ES) será exclusivamente el de estación de servicios (gasolinera), pudiendo como uso anexo al principal permitirse el comercial. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

c).- El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:

- Comunicaciones e infraestructuras: Todos.
- Espacios libres: Todos.

## ARTÍCULO 6.3.10

## CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES (EL)

## 1.- Espacios libres públicos (EL-P).

Comprende los terrenos así calificados en los planos de ordenación destinados al esparcimiento de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales a la ciudad. Su ordenación estará condicionada a los fines para los que se han creado, con la posibilidad de contener los servicios propios para su uso, así como los correspondientes caminos, rampas y demás elementos, así como las instalaciones precisas para su correcto funcionamiento. Asimismo, cuando sus condiciones lo permitan y siempre que resulte compatible con el mantenimiento del arbolado y la vegetación, podrá admitirse su uso como aparcamiento temporal en superficie. El régimen de usos y de edificación, además de los establecidos en la normativa específica que le sea de aplicación, serán los siguientes:

## a).- Condiciones de edificabilidad.

Las condiciones de edificabilidad permitidas se limitarán a las necesarias para materializar los usos recreativos propios de las zonas verdes públicas, compatibles con sus otras funciones (ornamental, de protección, etc.), de acuerdo con los siguientes parámetros urbanísticos máximos:

- Coeficiente de edificabilidad neto (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,033.
- Altura máxima y total (m): 3 y 4, respectivamente.
- Número máximo de plantas: PB
- Tratamiento del suelo: Será el dispuesto en la ordenación de zonas verdes públicas y vegetación de las vías públicas.



- No rigen las condiciones de tratamiento del suelo para las superficies menores de 1.000 m<sup>2</sup> y para las plazas situadas en zona de casco antiguo.

b).- Condiciones de uso.

Se permiten exclusivamente los usos con carácter de esparcimiento propios de las zonas verdes:

- Los usos deportivos solo se admiten en las zonas verdes públicas cuando éstas estén anexas al uso docente o cultural de dominio y uso público y resulte necesario para el interés general de la zona donde se sitúe la zona verde.

- En el subsuelo de las zonas verdes públicas y en el del viario público podrán construirse aparcamientos de vehículos e instalaciones y servicios anejos, de titularidad pública o privada, en los términos que resultan del artículo 130.2 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo y no ocupen áreas en las cuales existan elementos naturales, artísticos, ambientales, etc., que deban ser protegidos. En éstos casos podrá constituirse complejo inmobiliario en los términos que señala el artículo 17.4 del TRLS 2008.

- Las edificaciones tendrán el uso recreativo limitado al que se establece en el apartado 11 del artículo 3.1.03 y en el apartado 4.k.2 del artículo 5.2.02.

2.- Espacios libres privados (EL-PR).

a).- Definición.

Comprende los espacios libres de edificación de dominio privado y uso público o privado, calificadas por las NN.SS. o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada ordenanza de edificación.

b).- Los espacios libres privados, salvo cuando no se hayan agotado los parámetros de edificación de la parcela, no serán edificables. No obstante, serán susceptibles de admitir el uso de piscinas y, cuando este uso se encuentre expresamente señalado en los planos de ordenación, se admitirá también el uso deportivo privado con las condiciones siguientes:

b.1).- Superficies iguales o menores de 1.000 m<sup>2</sup>

- Ocupación máxima (%): 15
- Coeficiente de edificabilidad neta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,15
- Altura máxima (m): 4
- Altura total (m): 2, sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B
- Separación mínima a viales, ELP y deslindes (m): 5
- Separación mínima entre edificios (m): 6

b.2).- Superficies mayores de 1.000 m<sup>2</sup>

- Ocupación máxima (%): 25
- Coeficiente de edificabilidad neta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,25
- Altura máxima (m): 4
- Altura total (m): 2, sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B
- Separación mínima a viales, ELP y deslindes (m): 5
- Separación mínima entre edificios (m): 6

b.3).- Tratamiento del suelo.

Se conservarán las masas arbóreas existentes. El proyecto de ajardinamiento deberá figurar como anexo al proyecto de obras y las instalaciones deportivas descubiertas, incluido, en su caso, las piscinas, no podrán computar como superficie ajardinada.

b.4).- Usos permitidos.

Instalaciones deportivas descubiertas y cubiertas, aparcamientos, lavabos, vestidores, sauna, gimnasio, casetas de instalaciones y similares. Cuando estén anexos y vinculados a parcelas con uso turístico o de establecimiento público y su superficie sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>, también se admitirá el uso público de las instalaciones y la construcción de un centro social con bar-restaurante y tienda de efectos deportivos, respetando en todo caso el principio de uso exclusivo.

#### CAPÍTULO IV: CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 6.4.01

#### NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN LA ZONA DE CASCO ANTIGUO

Además de las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas y sin perjuicio de lo que dispongan las correspondientes ordenanzas municipales, cuyas determinaciones prevalecerán sobre ellas, se deben cumplir las siguientes determinaciones:

1.- Condiciones de composición de las edificaciones.

a).- Los volúmenes de la edificación serán siempre de composición rectangular, prohibiéndose los paramentos y volúmenes curvos, así como los que formen torres cilíndricas o semicirculares.

b).- Composición de fachadas.

- La composición de los huecos de fachada se llevará a cabo articulando dichos huecos en una disposición sensiblemente agrupada en ejes verticales y la parte maciza del muro de fachada resaltarán frente a la superficie de huecos abiertos. La anchura máxima de los huecos será de dos (2) metros.

- La resolución de ritmos y morfología de los huecos se adaptará a las características tipológicas tradicionales del entorno.

- Las fachadas posteriores y, en su caso, las laterales se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

- Se prohíben los balcones con balaustradas. Las barandillas serán siempre en sentido vertical, de madera o hierro forjado típicas de la isla.

- Salvo en planta baja y siempre que se encuentre justificado para conseguir una composición del edificio integrada en el entorno, no se permitirá la sucesión reiterativa de arcos.

2.- Materiales y colores.

a).- Sobre el color de fachadas.

- Es obligado utilizar el color blanco para el tratamiento general de la fachada de los edificios. Justificadamente se podrá utilizar la gama de ocres, sepia y siena claro.

- Las barandillas y rejas de hierro irán, sin ningún adorno, pintadas en colores oscuros (verde, gris o negro).

b).- Sobre la carpintería.

- Las persianas exteriores irán pintadas de color verde, blanco o de madera natural barnizada, según la tipología tradicional y de forma que se consiga la mejor integración en el entorno.

- El resto de carpinterías exteriores, (puertas y ventanas, cristaleras, puerta principal de acceso, etc.) serán de madera natural barnizada o pintada de igual color que las persianas.

- Las puertas de garaje deberán ser macizas de madera natural barnizada o pintadas de igual color que las persianas. Las puertas de cierre de los locales, almacenes, talleres o actividades similares podrán ser macizas de madera natural o de hierro, en su tono natural, pintado imitando madera o pintado de igual color que las persianas, con apertura practicable o basculante. Se prohíben las puertas metálicas enrollables.

- Los herrajes de la carpintería serán de hierro, sin adornos, pintados en colores oscuros (gris o negro).

3.- Cubiertas.

- Serán preferentemente planas, admitiéndose sólo la cubierta inclinada, con la pendiente, comprendida entre el cinco y el doce por ciento (5 % y 12 %), en un único sentido e inclinación. La cubierta inclinada no podrá ocupar una superficie superior al treinta por ciento (30 %) de la total de las cubiertas del edificio e irá siempre rematada con teja árabe de color natural o pintada en color blanco. Este tipo de cubierta sólo podrá utilizarse para cubrir terrazas, adosadas a la edificación principal y situadas en planta baja.

- Se prohíbe expresamente el uso de placas de fibrocemento o plástico.

- Se admitirá en las cubiertas planas, sólo cuando sea necesario, la apertura de pequeñas claraboyas y lucernarios, pero no se permite, en las cubiertas planas o inclinadas, la colocación de ventanas.

- Todos los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación y se prohíbe la ubicación en la misma de depósitos de fibrocemento visibles desde la calle y de rótulos publicitarios.

4.- Limitaciones al diseño y publicidad de los locales comerciales.

- Se prohíbe la manipulación de los paramentos de fachada de planta baja, mediante materiales o pintura superpuestos, debiendo mantenerse un tratamiento de continuidad con el resto de la fachada.

- Los accesos y escaparates tendrán una anchura máxima de dos (2)

metros. Los escaparates, que no sean el portal, no podrán situarse a una altura de la rasante de la calle inferior a sesenta (60) centímetros

- Los cierres se podrán resolver mediante puertas de madera tradicionales.
- Los rótulos deben quedar totalmente inscritos en los huecos de los escaparates o accesos, sobresaliendo un máximo de cinco (5) centímetros a partir de dos metros y veinte centímetros (2,20) de altura sobre la rasante de la calle y la altura máxima será de cincuenta (50) centímetros.

- Sólo se permitirán rótulos, excepto de utilidad pública, de los siguientes tipos: Letras sueltas de latón, hierro, madera y cerámicas o artesanales y letras pintadas o grabadas sobre vidrio, madera o similares

- Los rótulos identificarán el local pero no tendrán marcas publicitarias.
- La iluminación del rótulo no podrá ser intermitente, ni móvil y, en ningún caso, la fuente de iluminación podrá quedar vista. Deberá estar protegida por una pantalla opaca o translúcida, prohibiéndose cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del viandante.

- Se autorizan toldos de lona móviles, dentro de la gama de color de la fachada y sin ningún tipo de letra y publicidad, siempre que estén colocados en el interior de un hueco y que su dimensión horizontal, una vez desplegados, sea igual o inferior a un (1) metro y se sitúen a altura superior a dos metros y ochenta centímetros (2,80). Se prohíbe el uso de cualquier tipo de material plástico.

#### 5.- Exteriores al casco antiguo.

Los edificios que se construyan en el área exterior, colindante con el casco antiguo o incluidos dentro del ámbito de protección de algún BIC, deberán quedar compositivamente integrados, debiendo a éstos efectos incorporar estudio del entorno urbano circundante (características arquitectónicas de los edificios, colores, etc.) y de sus visuales.

6.- Condiciones de estética y composición en el ámbito de los Planes especiales de protección.

Serán las definidas en los mismos y, en lo no regulado, las anteriores condiciones que, en su caso, podrán aplicarse restrictivamente.

#### ARTÍCULO 6.4.02

#### NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN LA ZONA INTENSIVA

Además de las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas y sin perjuicio de lo que dispongan las correspondientes ordenanzas municipales, cuyas determinaciones prevalecerán sobre ellas, se deben cumplir las siguientes determinaciones:

##### 1.- Composición de fachadas.

- La composición de los huecos de fachada se adaptará a las características tipológicas tradicionales del entorno.

- Las fachadas posteriores y, en su caso, las laterales se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

- Cuando deban quedar medianeras ciegas, aunque no sean propias, deberán tratarse de tal forma que queden arquitectónicamente integradas en el edificio al efecto de minimizar su visión desde el espacio público.

- Se prohíben los balcones con balaustradas y, excepto en planta baja, la sucesión reiterativa de arcos.

##### 2.- Materiales y colores.

- Las fachadas se acabarán con materiales pétreos tradicionales o con aplacados mates que se integren en el entorno, o podrán ser revocadas y enlucidas, utilizando el color blanco o, justificadamente, colores dentro de los tonos dominantes en la zona.

- Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen, deberán ejecutarse con los mismos acabados que los muros originales de manera que el tratamiento exterior de cada fachada sea homogéneo.

##### 3.- Cubiertas.

- Se resolverán con cubierta plana o inclinada para conseguir una mejor integración en el entorno. Las cubiertas inclinadas, serán de teja árabe color ocre, sin colorear, excepto en color blanco, ni vitrificar y con la pendiente comprendida entre el cinco y el doce por ciento (5 % y 12 %). La cubierta inclinada no podrá ocupar una superficie superior al treinta por ciento (30 %) de la total de las cubiertas del edificio y sólo podrá utilizarse para cubrir terrazas o voladizos adosados a la edificación.

- Todos los elementos situados sobre la cubierta del edificio se separarán una distancia mínima de tres (3) metros de las fachadas y deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.

- Se prohíben los depósitos de fibrocemento visibles desde la calle.

#### ARTÍCULO 6.4.03

#### NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN LA ZONA EXTENSIVA

Además de las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas, en la zona extensiva residencial y turística se deben cumplir las siguientes determinaciones:

##### 1.- Composición de fachadas.

- Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Las mismas deberán proyectarse de manera que no queden medianeras ciegas.

- Se prohíben los balcones con balaustradas.

##### 2.- Materiales y colores.

- Las fachadas se acabarán con materiales pétreos tradicionales o con aplacados mates que se integren en el entorno, o podrán ser revocadas y enlucidas, utilizando el color blanco o, justificadamente, colores dentro de los tonos dominantes en la zona.

- Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.

##### 3.- Cubiertas.

- Se resolverán con cubierta plana o, justificadamente, inclinada para conseguir una mejor integración en el entorno. Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe color ocre, sin colorear, excepto en color blanco, ni vitrificar y con la pendiente comprendida entre el cinco y el doce por ciento (5 % y 12 %). La cubierta inclinada no podrá ocupar una superficie superior al treinta por ciento (30 %) de la total de las cubiertas del edificio.

- Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.

- Se prohíben los depósitos de fibrocemento visibles desde la calle.

#### ARTÍCULO 6.4.04

#### NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN LA ZONA INDUSTRIAL

Además de las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas se deben cumplir las siguientes determinaciones:

##### 1.- Composición de fachadas.

- Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

- El diseño de las fachadas de la planta baja deberá quedar integrado en las pautas de composición general de la totalidad de la fachada.

##### 2.- Materiales y colores.

- Las fachadas se acabarán con materiales pétreos, revocadas y enlucidas o con placas metálicas pintadas o de vidrio.

- Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.

##### 3.- Cubiertas.

- Se podrán resolver con cubierta plana, inclinada o mixta.

- En el caso de cubiertas acabadas con materiales ligeros, como placas onduladas o paneles de aluminio, deberá prolongarse el cierre de fachada hasta ocultar en todo su perímetro la mencionada cubierta.

- Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.

### TÍTULO VII: NORMAS DE PLANEAMIENTO

#### CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES ESPECIALES

## ARTÍCULO 7.1.01

## FORMACIÓN Y CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS PLANES ESPECIALES

## 1.- Formación.

El Ayuntamiento o, en su caso, los particulares, redactarán los Planes especiales con arreglo a lo dispuesto en el artículo 143 del Reglamento de planeamiento urbanístico. En tal caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, velará para que los Planes especiales se adecuen a las determinaciones y criterios de las NN.SS.

El Ayuntamiento podrá impulsar la elaboración de Planes especiales redactando de oficio los documentos necesarios, tanto de planeamiento como de gestión, con independencia de que posteriormente repercuta su coste sobre los propietarios beneficiados por la nueva ordenación, que lo deberán abonar en metálico.

## 2.- Contenido.

Los Planes especiales deberán contener las determinaciones que señala el Reglamento de planeamiento urbanístico en sus artículos 76 y siguientes, así como en el resto de la legislación urbanística vigente.

## ARTÍCULO 7.1.02

## PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN

## 1.- Planes especiales de protección de los conjuntos histórico artísticos.

## 1.1.- Objeto.

Es el desarrollo en detalle del planeamiento de las zonas declaradas conjunto histórico artístico de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley del patrimonio histórico español y en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears.

## 1.2.- Ámbito.

Las zonas declaradas conjunto histórico-artístico del Puig de Missa, Sant Carles de Peralta, Jesús y Santa Gertrudis de Fruitera.

## 1.3.- Determinaciones del Plan especial de protección.

a).- Establecerá el orden prioritario de instalación de los usos públicos en los edificios y espacios aptos.

b).- Contemplará, en su caso, un área de rehabilitación integrada que permita la recuperación del uso residencial y de las actividades económicas convenientes.

c).- Deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas, cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

d).- Realizará la catalogación, con arreglo a lo dispuesto en la Ley del suelo y sus Reglamentos de desarrollo, de los elementos unitarios que conforman el conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores u otras estructuras significativas, así como de los componentes materiales que lo acompañan, definiendo los tipos de intervención posible. Los elementos singulares tendrán una protección integral y para el resto se fijará, en cada caso, un nivel de protección conveniente.

e).- Tan sólo se incluirán las remodelaciones urbanas imprescindibles para una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o para evitar los usos degradantes para el propio conjunto.

f).- Se deberá mantener la estructura urbana y arquitectónica ambiental y sus características generales, así como se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles que solamente podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto y, en todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes.

## 1.4.- Medidas cautelares.

a).- Si se incoase el expediente de ruina de algún inmueble afectado por una declaración de bien de interés cultural (BIC), la Administración insular

competente en patrimonio histórico-artístico está legitimada para intervenir como parte interesada por lo que se le notificará la apertura y las resoluciones que se adopten.

b).- En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble, sin la previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente.

c).- Si existiese urgencia y peligro inminente, la entidad que hubiese incoado el expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar los daños a las personas. Las obras que fueran necesarias realizar por razones de fuerza mayor no darán ocasión a actas de demolición que no sean las estrictamente necesarias para la conservación del inmueble y requerirán, en todo caso, la autorización prevista en la legislación de patrimonio, habiéndose de preveer, en su caso, la reposición de los elementos retirados.

d).- Hasta la aprobación definitiva del Plan especial de protección del Puig de Missa PE-01SE la totalidad de actuaciones proyectadas requerirán autorización previa de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico (CIOTUPHA) y deberán mantener la tipología y la volumetría existentes.

## 1.5.- Planes especiales de protección en vigor.

En los ámbitos de los conjuntos de Jesús, Santa Gertrudis de Fruitera y Sant Carles de Peralta, que cuentan con Plan especial de protección en vigor, en todo lo no modificado directamente por las NN.SS. continuarán rigiendo las determinaciones de dichos Planes.

## 2.- Plan especial de protección de Can Pep Simó.

Es el constituido por el ámbito definido por el entorno y las edificaciones relacionadas en el apartado 7 del anexo de la memoria relativo al cumplimiento de la Ley de patrimonio. Su objeto es la catalogación de cada una de las edificaciones, de las obras y actuaciones admitidas y el desarrollo en detalle de las medidas en relación con los accesos, alumbrado, ausencia de cerramientos, etc. y de protección de su entorno.

Hasta que no resulte definitivamente aprobado el correspondiente Plan especial o el Catálogo la totalidad de actuaciones proyectadas requerirán autorización previa de la CIOTUPHA.

3.- Planes especiales de los Bienes de interés cultural de las Minas de s'Argentera, Canal d'en Martí y Acueducto de s'Argamassa.

3.1.- Tienen por objeto la ordenación de dichos elementos, declarados bien de interés cultural, con la tipología de yacimiento arqueológico. Su ámbito será el definido en las correspondientes declaraciones y su finalidad la adecuación de los elementos y sus entornos a las determinaciones de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears, en relación con tales tipologías de elementos. Dicha ordenación deberá respetar las determinaciones que, respecto de los elementos de dicho BIC en él incluidos, se contienen en el Catálogo de protección.

3.2.- Régimen transitorio: El definido por el artículo 37 de la citada Ley 12/1998. Específicamente en las Minas de s'Argentera podrán llevarse a cabo de forma previa al Plan especial actuaciones de adecuación de las edificaciones e instalaciones existentes

## ARTÍCULO 7.1.03

## PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN DE LAS ZONAS TURÍSTICAS

1.- Se definen como ámbitos sujetos a la formulación de Plan especial la totalidad de los ámbitos de suelo urbano delimitados en los núcleos de es Figueral, Cala Llenya, Es Canar-Punta Arabí, Ca Na Martina-S'Argamassa-Cala Pada, Siesta-Montañas Verdes-Buenavista, Valverde-Cala Llonga, Roca Llisa y Ses Torres-Can Pep Simó-Cap Martinet.

## 2.- Los Planes Especiales tendrán por objeto:

- Definir las condiciones de la ordenación, teniendo en cuenta las características básicas de los tejidos preexistentes, pero ajustándola a lo dispuesto por las Normas, 33, 68, 69 y 78 del PTI.

- Determinar las actuaciones necesarias respecto de los sistemas de infraestructuras y equipamientos.

- Delimitar los ámbitos de gestión precisos para garantizar la ejecución de sus determinaciones.

- Contemplar, en su caso, operaciones de intercambio y reconversión.

3.- El sistema de actuación preferente será el de compensación y, subsidiariamente, el de cooperación.

4.- Hasta tanto no resulte definitivamente aprobado el correspondiente Plan especial regirán en cada una de las zonas, con carácter transitorio, las condiciones de ordenación que en éstas NN.SS. se definen.

#### ARTÍCULO 7.1.04

##### PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

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

a).- Los terrenos del barrio de Can Cirer, en el núcleo de Jesús, incluidos en los ámbitos delimitados como PE-01J, PE-02J y PE-03J.

b).- Los terrenos de la zona de sa Rota d'en Pere Cardona incluidos en el ámbito delimitado como PE-02SE.

2.- Los Planes Especiales tendrán por objeto:

- Definir la ordenación de los terrenos incluidos, con el mismo nivel de pomenorización que el resto del suelo urbano.

- Definir las condiciones de la ordenación, teniendo en cuenta las características básicas de los tejidos preexistentes, pero ajustándola a lo dispuesto por las Normas, 33, 68 y 69 del PTI.

- Determinar las actuaciones necesarias respecto de los sistemas de infraestructuras y equipamientos.

- Delimitar los ámbitos de gestión precisos para garantizar la ejecución de sus determinaciones.

3.- El sistema de actuación preferente será el de compensación y, subsidiariamente, el de cooperación.

4.- Hasta tanto no resulte definitivamente aprobado el correspondiente Plan Especial regirán en cada una de las zonas, con carácter transitorio, las condiciones de ordenación que en éstas NN.SS. se definen, no pudiendo autorizarse en los respectivos ámbitos nuevas parcelaciones o nuevas actuaciones de dotación de servicios.

#### ARTÍCULO 7.1.05

##### PLAN ESPECIAL PARA LA ORDENACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO

1.- Ámbito:

La totalidad de edificios e instalaciones existentes y destinadas a los usos de comercio, talleres y servicios que el Plan especial ubique e identifique en el Catálogo de actividades existentes en suelo rústico.

2.- Objeto:

a).- Regular la incorporación a la ordenación, en su actual emplazamiento y sin alteración de la clasificación del suelo en que se ubican, de las que se considere que, por sus características, resultan conformes con los objetivos del Plan, siempre que tengan una antigüedad superior a 10 años y hayan prescrito los plazos que fija el artículo 73 de la Ley 10/1990, de 2 de octubre, de Disciplina Urbanística.

b).- Determinar su relocalización en otro emplazamiento para las que no se ajusten a lo anterior.

3.- Las determinaciones del Plan, además de las que consideren oportunas a sus fines, deberá como mínimo incluir para todas aquellas actividades a las que se refiere el apartado 2.a) anterior:

a).- Las medidas de restauración paisajística necesarias para la aplicación, en la medida de lo posible, de los criterios de integración paisajística que las NN.SS. establecen.

b).- Las medidas correctoras que resulten necesarias en aplicación de la

normativa reguladora de las actividades.

c).- Lo que resulte, en su caso, de la normativa de evaluación de impacto ambiental aplicable.

d).- Previa la autorización de cualquier actuación será precisa la emisión de informe del órgano competente del Consell Insular d'Eivissa en relación con su impacto territorial.

4.- Régimen transitorio:

Hasta tanto no resulte definitivamente aprobado el Plan especial, en las actividades:

a).- No podrá autorizarse ninguna ampliación ni cambio de uso.

b).- Cualquier autorización precisará la previa declaración de interés general con arreglo a los criterios antes señalados.

#### ARTÍCULO 7.1.06

##### PLAN ESPECIAL PARA LA ORDENACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO

1.- Ámbito:

La totalidad de edificios e instalaciones existentes destinadas al uso de alojamiento turístico y distintos de los regulados por el Decreto 60/2009 de 25 de septiembre, por el cual se establece la unificación de los procedimientos y la simplificación de los trámites en materia turística, y también la declaración responsable de inicio de las actividades turísticas, y de las viviendas turísticas vacacionales, que cuentan con autorización turística previa o de apertura, ubicados e identificados en el Catálogo de actividades existentes en suelo rústico que el Plan especial defina.

2.- Objeto:

Regular su incorporación a la ordenación, sin alteración de la clasificación del suelo en que se ubican y con arreglo a los siguientes criterios:

a).- La ordenación que se establezca perseguirá el mantenimiento de las condiciones específicas y diferenciadoras del establecimiento de alojamiento de que se trate.

b).- La parcela existente vinculada al uso turístico según la autorización turística, se entenderá apta para todas aquellas actuaciones de mejora y actualización de la estructura, instalaciones y servicios tendentes a la modernización permanente del establecimiento.

c).- La regulación mantendrá, con carácter general, la volumetría y características actuales de las edificaciones vinculadas a tal uso.

d).- No obstante lo anterior, podrán contemplarse ampliaciones en los casos de actuaciones tendentes al incremento de la categoría o de la calidad de la oferta de alojamiento, que deberán en todo caso regularse de forma acorde con el emplazamiento en que se sitúen y con las características actuales del establecimiento de que se trate.

e).- Lo que resulte, en su caso, de la normativa de evaluación de impacto ambiental aplicable.

f).- Previa la autorización de cualquier actuación será precisa la emisión de informe del órgano competente del Consell Insular d'Eivissa en relación con su impacto territorial.

3.- Régimen transitorio:

Hasta tanto el plan especial no lo regule, antes de cualquier autorización será precisa la previa declaración de interés general con arreglo a los criterios antes señalados.

#### ARTÍCULO 7.1.07

##### PLAN ESPECIAL PARA LA ORDENACIÓN DE LAS ZONAS INDUSTRIALES



## 1.- Ámbito:

La totalidad de asentamientos del término municipal destinados a tal uso.

## 2.- Objeto:

a).- Evaluar las necesidades de suelo industrial del término, proponiendo la ubicación de los terrenos susceptibles de satisfacerlas.

b).- Definir la ordenación pormenorizada de los núcleos existentes y sus posibles ampliaciones teniendo en cuenta las características básicas de los tejidos preexistentes, pero ajustándola a lo dispuesto por las Normas, 33, 67, 68 y 69 del PTI

c).- Determinar las actuaciones necesarias respecto de los sistemas de infraestructuras y equipamientos.

d).- Delimitar los ámbitos de gestión precisos para garantizar la ejecución de sus determinaciones.

## ARTÍCULO 7.1.08

## PLAN ESPECIAL DE ACCESOS Y PEATONALIZACIÓN DE JESÚS

Tiene por objeto la ordenación del espacio viario del núcleo, adaptándolo a las determinaciones que resulten de la propuesta definitiva de viario para el triángulo de Jesús

## ARTÍCULO 7.1.09

## PLAN ESPECIAL DE LA ZONA DEL RIU DE SANTA EULÀRIA

Tiene por objeto la ordenación del entorno del Riu de Santa Eulària, fomentando la conservación, protección y recuperación de sus valores paisajísticos y previendo los posibles usos públicos del mismo. El plan deberá contemplar el adecuado tratamiento del Puente Viejo de Santa Eulària, declarado bien de interés cultural, en la tipología de monumento

## ARTÍCULO 7.1.10

## PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL SANEAMIENTO Y DRENAJE

## 1.- Ámbito:

La totalidad del término municipal.

## 2.- Objeto:

2.1.- Definir un programa de actuaciones encaminado a:

a).- Hacer efectiva la conexión a la red de alcantarillado de la totalidad de las aguas residuales generadas en el suelo urbano.

b).- La separación de las aguas pluviales de las residuales urbanas, o actuaciones substitutorias que permitan reducir los impactos sobre el medio derivados de la existencia de redes unitarias.

2.2.- Analizar las necesidades de ampliación de las EDAR del término municipal con calificación, en su caso, de los terrenos que resulten necesarios como sistema general de equipamiento de saneamiento y depuración, contemplando las figuras de protección ambiental y territorial encaminadas a garantizar la viabilidad de las actuaciones futuras.

**CAPÍTULO II: NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DOTACIÓN DE SERVICIOS**

## ARTÍCULO 7.2.01

## CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Estas normas se aplicarán a los proyectos de urbanización en suelo urbano, así como a los proyectos de obras ordinarias de dotaciones de servicios en suelo urbano. Ello no obstante, con carácter general, deberán mantenerse las características actuales del viario y del alumbrado público así como la ausencia de cercados de separación entre parcelas en las zonas en que tales características tienen carácter homogéneo: Can Pep Simó, Roca Llisa, etc.

1.- La red viaria cumplirá las condiciones de diseño establecidas en el planeamiento y en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas. Las aceras deberán tener un ancho mínimo de 1,50 m. El firme se ajustará a la instrucción de carreteras para firmes flexibles y el pavimento de las calzadas, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno, será de características y propiedades reflectoras adecuadas a las instalaciones de alumbrado público. Así mismo se tendrá que considerar el cumplimiento del CTE DB SI 5 Intervención de los bomberos: condiciones de aproximación a los edificios y entorno a los edificios (RD 314/2006, de 17 de marzo y modificaciones posteriores).

2.- Deberá definirse la situación de los alcorques y señalarse el arbolado y jardinería previstos. Las conducciones y canalizaciones serán subterráneas, preferentemente situadas bajo las aceras y seguirán, exceptuando casos justificados, el trazado de la red viaria, espacios libres públicos y zonas de protección.

3.- Abastecimiento de agua, riego y hidrantes contra incendios.

a).- Dotaciones medias mínimas.

- Serán las establecidas en el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el código técnico de la edificación y en particular del documento básico HS-4 y documento básico SI.

- El caudal máximo diario se obtendrá multiplicando por 1,50 el caudal medio diario.

- El caudal máximo horario se obtendrá multiplicando por 2,40 el caudal medio diario.

b).- Red de distribución.

- Será equipada con bocas de riego y hidrantes contra incendios.

- Excepto que se justifique su imposibilidad, la instalación será del tipo mallado.

- La separación máxima entre dos lados opuestos de una malla será de quinientos (500) metros y cada malla abastecerá como máximo a 2.000 habitantes en áreas residenciales intensivas y a 850 habitantes en áreas residenciales de baja densidad.

- El diámetro mínimo de las tuberías no será en ningún caso inferior a 80 mm

- La presión estática en cualquier punto de la red no será superior a 60 metros de la columna de agua (m.c.d.a.)

- La presión de la red será como mínimo (H+10 m.c.d.a.), siendo (H) el desnivel, medido en metros, entre la rasante de la vía pública en el punto más abajo de la fachada del solar y la mayor cota de arranque de la cubierta.

4.- Alcantarillado y evacuación de aguas pluviales.

a).- La red será del tipo separativo y, cuando exista Plan especial de la red de saneamiento, el vertido de aguas residuales se efectuará a la red general municipal en forma y condiciones específicas impuestas por el Plan especial para cada tipo de actividad.

b).- El diámetro mínimo de las conducciones no será en ningún caso inferior a 300 mm.

c).- Se dispondrán pozos de registro en los cambios de dirección, rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

d).- En las cabeceras de la red, adosadas al primer pozo de registro, se construirán cámaras de descarga automáticas de 0,60 m3 de capacidad mínima.

e).- Las dotaciones de aguas residuales a tener cuenta serán las establecidas para el abastecimiento de agua.

f).- La velocidad en cada tramo será menor de 4 m/seg. y mayor de 0,6 m/seg.

g).- Los porcentajes de las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán, en cada caso, los que indiquen los servicios técnicos municipales. Los caudales de aguas pluviales a evacuar se establecerán conforme a las instrucciones técnicas de carreteras y a la normativa vigente.

5.- Alumbrado público.

a).- La instalación de alumbrado público se ajustará, en lo referente al diseño de los puntos de luz, a las instrucciones técnicas para el alumbrado urba-

no, a lo que determinen los SS.TT. municipales en función del modelo predominante en la zona y a la normativa vigente, en concreto, al Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el cual se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

b).- En las áreas turístico-residenciales y zonas de interés paisajístico, siempre que se trate de vías con tráfico rodado poco importante, la altura máxima de los puntos de luz será de cuatro (4) metros y el tendido eléctrico de alumbrado público cumplirá las prescripciones contenidas en las instrucciones técnicas vigentes y en el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

c).- Los proyectos de urbanización y dotación de servicios, de acuerdo con lo que establece el PTI y la Ley 3/2005, de 20 de abril, en relación con la iluminación, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Las luminarias no serán del tipo globo, sino con pantallas donde la bombilla no podrá sobresalir del interior.

- No se utilizarán reflectores que dispersen la luz hacia el cielo y la inclinación de la luminaria será paralela al horizonte.

- El diseño del sistema de alumbrado se deberá basar en el criterio de eficiencia energética, con las condiciones y la consecución de los niveles lumínicos establecidos en los apartados siguientes.

- Alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.): Se deben instalar asimétricos sin inclinación o bien instalarlos simétricos con rejillas adecuadas contra el deslumbre.

- La inclinación de las luminarias, cuando técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación, será paralela al horizonte.

- El oscurecimiento interno del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares será del 50 %.

- Se instalarán bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel lumínico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.

- Limitaciones del flujo del hemisférico superior (% máximo del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal respecto del flujo total que emite la misma colocada en la posición de instalación), según el plano de contaminación lumínica: En AANP, ANEI y ARIP: 0 %, en el resto de suelo rústico: Igual o menor al 5 %, en el suelo urbano y urbanizable situado fuera de las zonas turísticas: Igual o menor al 15 % y en el suelo urbano y urbanizable dentro de las zonas turísticas: Igual o menor al 25 %. La iluminación de monumentos, otros elementos o zonas de interés cultural, histórico o turístico especial no está sujeta al cumplimiento de dichas limitaciones. Estas zonas, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se corresponderán también con las de vulnerabilidad a la contaminación lumínica a efectos del cumplimiento del artículo 6 y 7 de la mencionada Ley.

A estos efectos, las bombillas de vapor de mercurio se sustituirán por otras, como mínimo, de vapor de sodio de alta presión y, en áreas donde este tipo de luz sea imprescindible por razones de seguridad, por otras de vapor de sodio de baja presión.

#### 6.- Energía eléctrica y estaciones transformadoras (ET).

a).- Condiciones generales.

Se cumplirá con lo que dispone el vigente Reglamento electrotécnico para baja tensión, instrucciones técnicas complementarias y normas de la compañía suministradora.

b).- Estaciones transformadoras.

- Preferentemente se situarán integradas en la edificación.

- En situación aislada, deberán respetar el retranqueo general a viales, pasos peatonales y espacios libres públicos.

- El retranqueo a los otros linderos de la parcela será el mínimo establecido por la compañía suministradora, debiendo quedar su perímetro debidamente cercado.

- Excepcionalmente, en aquellos casos en los que se justifique la imposibilidad o la mejor conveniencia, de acuerdo con la ordenación de los espacios públicos, se podrá reducir o eliminar el retranqueo a viales hasta un mínimo de tres (3) metros siempre que se justifique su integración en el entorno.

- Las edificaciones situadas en solares colindantes con una E.T. deberán cumplir, respeto de ésta, los retranqueos propios de la zona donde se emplace.

#### 7.- Infraestructuras de telecomunicaciones.

La red completa de tubos subterráneos, integrada en los sistemas generales del servicio, deberán cumplir las especificaciones técnicas de las compañías concesionarias del servicio y lo establecido en el Decreto 22/2006, de 10 marzo,

por el que se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears. A estos efectos, se integrarán en el dominio público municipal y definirse de modo que puedan utilizarse también para los restantes servicios urbanísticos que deban proveerse, así como para el soterramiento de tendidos aéreos preexistentes.

#### 8.- Espacios libres públicos.

a).- El proyecto de urbanización de un espacio libre público es el destinado a concretar las obras en lo referente a sus dotaciones, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general que establecen las determinaciones de las NN.SS., Planes especiales que las desarrollan o, en caso de no estar definidas en el planeamiento, las que señalen los servicios técnicos municipales.

b).- Este proyecto deberá recoger toda la documentación precisa para definir de forma completa las obras de jardinería de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamiento de arbolado y ornamental, así como las edificaciones auxiliares y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.

c).- Sin perjuicio de la regulación establecida en las ordenanzas que le sean de aplicación, los proyectos de urbanización deberán cumplir como mínimo las siguientes condiciones:

- Se delimitarán las diferentes áreas de tratamiento del suelo, debiéndose solucionar correctamente la separación entre éstas.

- Se deberán dotar de suficientes puntos de riego al objeto de permitir un conveniente servicio a la totalidad de las zonas ajardinadas.

- Se deberá disponer de iluminación correcta en la totalidad de las zonas pavimentadas y, al menos, en un cuarenta por ciento (40 %) de las zonas ajardinadas.

- Se deberá resolver convenientemente la evacuación de aguas pluviales y el drenaje de las diferentes áreas, al objeto de evitar embalses y acumulación de fango.

- Se dispondrá del suficiente y conveniente mobiliario urbano (bancos, y papeleras, etc.).

- El Ayuntamiento, como receptor de los espacios libres públicos, podrá supervisar las condiciones de calidad de urbanización aludidas, reservándose la facultad de introducir las modificaciones oportunas, tanto de diseño como de calidad de las instalaciones.

- Se deberá cumplir con la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal para personas con discapacidad y con el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

9.- Los proyectos deberán contener previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados, acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma, quedando, en todo caso, prohibida la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial.

### TÍTULO VIII: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

#### CAPÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

##### ARTÍCULO 8.1.01

##### ÁMBITO Y DISPOSICIONES GENERALES

Las normas de este Título se aplicarán en los terrenos clasificados como suelo rústico, debiéndose cumplir en todo caso las determinaciones establecidas en la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears, en la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación del territorio y en el PTI.

1.- Constituyen el suelo rústico, de acuerdo con la definición de la Ley 6/1997, de 8 de julio, los terrenos la función de los cuales determina que se preserven de los procesos de desarrollo urbanístico y que se protejan los elementos de identidad que los caracterizan.

La protección de dichos elementos de identidad se podrá referir a la totalidad o a una parte de éstos, se establecerá de forma proporcional al valor intrínseco y podrá, así mismo, referirse a construcciones, instalaciones o conjuntos edificados ubicados en esta clase de suelo, para los cuales se configurará un régimen de protección específico.

2.- La función de estos terrenos podrá tener relación con:

- Los valores agrícolas, forestales, pecuarios, cinegéticos, naturales, paisajísticos o culturales.
- La aportación a la defensa de la fauna, la flora y el mantenimiento del equilibrio ecológico.
- El carácter de elementos básicos para el mantenimiento de la estructura del territorio.
- La condición de soporte de funciones que, aunque se hayan originado en el medio urbano, se deben desarrollar en el medio rural.

3.- Publicidad.

Queda prohibida la publicidad en suelo rústico, exceptuando los rótulos de carácter informativo ubicados en la misma finca dónde se desarrolle la actividad anunciada, que serán objeto de regulación reglamentaria específica, los carteles que señalen los lugares de interés público, no comerciales y las indicaciones de orden general.

4.- Protección de la vegetación.

El respeto al paisaje exige un tratamiento especial de protección del arbolado y de las masas de vegetación. Las talas deberán ser debidamente justificadas y autorizadas y siempre que sean compatibles con las medidas convenientes para la defensa del arbolado y vegetación que constituyan el ambiente paisajístico del lugar y se mantenga la flora propia de la zona.

5.- Vertederos de basuras.

En las áreas de suelo rústico protegido quedan prohibidos los vertederos de basuras.

6.- Prohibición de determinados usos en suelo rústico.

De acuerdo con el PTI, salvo para actividades existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, en suelo rústico no se autorizarán las actuaciones relacionadas con los usos XLIII 07 y CNAE93 92.341 del anexo I del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas ni la ampliación de las existentes.

7.- Justificadamente y con carácter provisional se podrá autorizar el uso del suelo rústico no protegido como aparcamiento, cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 5.8.06 y garantizando la reposición del terreno una vez finalizado el plazo de la autorización temporal.

8. En materia de edificación y ocupación de edificaciones vinculadas a usos distintos a la vivienda será también de aplicación el procedimiento de obtención de Permiso municipal de instalación y posterior Licencia de apertura y funcionamiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad y normativa de desarrollo en materia de actividades agrícolas.

#### ARTÍCULO 8.1.02 CALIFICACIÓN

Se distinguen dos grandes áreas de suelo rústico, de acuerdo con las características que posean y las funciones que deben cumplir: Suelo rústico protegido y suelo rústico común.

1.- Suelo rústico protegido.

Son aquellas áreas sustraídas al desarrollo urbano, para las cuales, por sus valores excepcionales, la preservación de la fauna y la flora y el mantenimiento de la biodiversidad, se establece un régimen especial diferente del general. Está formado por cinco categorías:

a).- Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (SRP-AANP): Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, así como también los espacios naturales protegidos, declarados de acuerdo con la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental.

b).- Áreas naturales de especial interés (SRP-ANEI): Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, no incluidas en la cate-

goría anterior.

c).- Áreas naturales de interés paisajístico (SRP-ARIP): Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.

d).- Áreas de prevención de riesgo (SRP-APR): Son las que presentan un manifiesto riesgo de inundación, de incendio, de erosión o de desprendimiento, independientemente de su inclusión en las categorías antes mencionadas.

El planeamiento, de acuerdo con la disposición adicional undécima de las DOT, además, ha incorporado, de acuerdo con el PTI, las zonas que presentan un posible riesgo de contaminación de acuíferos.

e).- Áreas de protección territorial (SRP-APT): Son, con independencia de su inclusión en las categorías antes mencionadas, las delimitadas en el PTI. De conformidad con lo que establecen las DOT, se ha distinguido las correspondientes a la costa y a las carreteras.

2.- Suelo rústico común.

Es el constituido por el resto de los terrenos que pertenecen a las áreas sustraídas al desarrollo urbano y que no se encuentren incluidas en ninguna de las cinco categorías de suelo rústico protegido. Está formado por tres categorías:

a).- Áreas de suelo rústico forestal (SRC-F): Son las áreas de suelo rústico común que presentan una superficie forestal o boscosa.

b).- Áreas de transición (SRC-AT): Son las áreas que han sido así delimitadas por el PTI a partir del suelo clasificado como urbano y urbanizable, destinadas a las previsiones de futuro crecimiento urbano y a la armonización de las diferentes clases de suelo.

c).- Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG): Serán las constituidas por el resto de suelo rústico común.

Esta categoría, de acuerdo con el PTI, se corresponde además en su totalidad con las áreas de interés agrario (AIA) que son las zonas de regadío y áreas con explotaciones agrarias susceptibles, por su proximidad, de ser regadas con aguas depuradas, así como las superficies destinadas a cultivos.

3.- Unidades paisajísticas.

A las anteriores áreas de suelo rústico, de acuerdo con lo que establece el PTI, se superponen, a efectos de la definición de medidas de protección paisajística y, en su caso, de corregirlas, además de fijar condiciones y parámetros específicos por poder edificar, los ámbitos de las zonas 1 y 2, así como las unidades paisajísticas siguientes:

UP-A: Constituida por los terrenos calificados como SRC-SRG y SRC-AT, no incluidos en zona 2

UP-B: Constituida por los terrenos calificados como SRC-F, SRP-ARIP, SRP-ANEI y los incluidos en zona 2

UP-C: Constituida por los terrenos calificados como SRC-AANP y los incluidos en zona 1

## CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES

### ARTÍCULO 8.2.01

#### SEGREGACIONES Y PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO

1.- Segregación o parcelación.

a).- Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo rústico quedarán sujetos, independientemente de su finalidad, a previa licencia municipal.

b).- En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

c).- La existencia de una parcelación ilegal en suelo rústico comportará la denegación de las licencias que se pudiesen solicitar y la paralización inmediata de las obras.

d).- No se podrán realizar segregaciones que den como resultado parcelas con una edificación existente que supere la edificabilidad máxima, ni incumpli-

miento del resto de parámetros aplicables para cada una de las zonas definidas en estas normas y para cada una de las actividades relacionadas con los usos permitidos.

e).- Condiciones de la unidad mínima de cultivo.

e.1).- Parcelas de regadío.

- Tener la condición de regadío en el catastro de fincas rústicas.
- Disponer de un caudal de agua autorizado suficiente para su riego.
- Disponer de la infraestructura necesaria para el riego.
- Superficie mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.

e.2).- Parcelas de secano.

- La que no es de regadío, excluidas aquellas parcelas consideradas terreno forestal.
- Superficie mínima: 15.000 m<sup>2</sup>.

2.- Superficie mínima de parcela afectada por diversas calificaciones.

Si una finca es afectada por varias calificaciones, la verificación del cumplimiento del requisito de parcela mínima se efectuará comprobando que la suma de porcentajes de superficie de cada zona respecto a la superficie exigible para cada una de ellas sea igual o superior a 100, aunque, en las parcelas calificadas como SRC y SRC-F, en las que esta última calificación suponga un tercio (1/3) o menos de la superficie total de la parcela, resultará aplicable la superficie de parcela mínima establecida en la zona de SRC en qué se encuentre. Además:

- La edificación, excepto justificación de que su impacto es menor en otro emplazamiento, deberá situarse en la parte de la finca sujeta a menor protección.
- La edificabilidad y la ocupación serán la suma de las que resulten de la aplicación de su respectiva normativa a la superficie de cada una de las zonas de qué conste la parcela.
- El resto de parámetros y características de aplicación serán los correspondientes a la zona en qué se sitúe la edificación.

De acuerdo con el artículo 3.1.a de la Ley 11/2005, de 7 de diciembre, los terrenos calificados como APT de carreteras podrán computarse como ocupación y edificabilidad, además de para cumplir con la superficie mínima de parcela. Los parámetros a aplicar serán los del área subyacente y, en el caso de SRP-AANP u otra zona donde este uso resulte prohibido, serán los señalados para el SRP-ANEI.

3.- Superficie mínima de parcela resultante de una agrupación.

De acuerdo con el PTI, en SRC-F la agrupación de dos o más fincas registrales independientes y colindantes, situadas totalmente en estas categorías de suelo rústico y existentes antes de la entrada en vigor de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, supondrá una reducción del veinticinco por ciento (25 %) de la superficie de parcela mínima exigible según estas normas. Esta reducción será incompatible con la posibilidad de obtener cualquier otra disminución de la superficie, la finca agrupada deberá constar como indivisible en el Registro de la Propiedad y no podrá ser objeto de segregación o división posterior. Cuando se trate de la agrupación de fincas totalmente situadas en SRC-SRG la parcela mínima será 14.000 m<sup>2</sup>.

4.- En la normativa correspondiente se determinan los valores mínimos de los parámetros definidos anteriormente, entendiéndose por tales los mínimos, por debajo de los cuales se considera la parcela in edificable. Sin embargo, se admitirá su edificación cuando la parcela cumpla las condiciones de superficie y ancho mínimos a la entrada en vigor de las presentes NN.SS. y como consecuencia de una actuación pública, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional undécima de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre, la parcela remanente incumpliese los mencionados límites.

5.- Segregaciones a efectos del uso de vivienda unifamiliar.

En suelo rústico, cuando las ordenanzas particulares de las zonas lo permitan, podrá implantarse el uso de vivienda unifamiliar sólo cuando la parcela, además de cumplir con la superficie mínima fijada en estas normas, de acuerdo con lo que establece el PTI, concurren los siguientes requisitos:

a).- En suelo rústico SRC-SRG y SRC-AT, si a consecuencia de uno o varios actos de disposición, ya sea por división o segregación simultánea o sucesiva, resultan más de dos fincas independientes, incluida la matriz, la superficie exigida para la construcción de una vivienda en la tercera y sucesivas fincas será

el resultado de aplicar sucesivamente el factor multiplicador 2 elevado a (n-2) a la superficie mínima más restrictiva exigida por la normativa en cada uno de los ámbitos territoriales concretos, siendo (n) el número de fincas segregadas o divididas a partir del día 17.07.97, incluido éste. En el caso de estar situada en cualquier otra categoría de suelo rústico o cuando la finca tenga varias calificaciones que impliquen la exigencia de superficies mínimas distintas de las anteriores, el factor multiplicador para la segunda y sucesivas fincas será 2 elevado a (n-1).

Se encuentran excepcionadas del cumplimiento de este apartado las fincas registrales resultantes de la división, segregación y fragmentación practicadas, por una sola vez, en documento público y en virtud de:

- Actos dispositivos derivados de testamentos o pactos sucesorios o que sean necesarios para llevar a cabo la partición de los bienes por razón hereditaria o para proceder al pago de la legítima.
- Cuando se trate de donaciones de padres a hijos, en los términos que el artículo 14 bis de la LEN establece y siempre que el número de fincas derivadas de estas operaciones no supere el número de hijos del donante.

No obstante, las fincas adquiridas con posterioridad al 12.08.04 en virtud de título diferente de los previstos en el apartado anterior y a efectos de la construcción de nuevas viviendas, sólo podrán beneficiarse del régimen de éste cuando hayan transcurrido 15 años desde la fecha de adquisición en documento público.

Además, sólo se autorizará la construcción de nuevas viviendas sobre fincas procedentes de segregaciones, fragmentaciones o divisiones de fincas cuando la totalidad de fincas resultantes de una misma finca, incluida la matriz y/o el remanente, cumplan con las reglas anteriores, excepto que se practique una única segregación con la finalidad de agrupar la finca segregada a otra colindante para que ésta tenga la superficie mínima exigible.

b).- En el caso de nuevas viviendas en fincas derivadas de otra finca en la cual existan una o más viviendas, previamente a su autorización deberá acreditarse el correspondiente expediente de desvinculación establecido en el artículo 15 de la Ley del suelo rústico, constar inscrita en el Registro de la propiedad la declaración de obra nueva de cada una de ellas sobre fincas registrales independientes y contar con la mayor de las siguientes superficies: La exigida en el proyecto de autorización, con un mínimo de 15.000 m<sup>2</sup> o la necesaria para que la vivienda cumpla con la totalidad de parámetros aplicables de acuerdo con la normativa vigente a la fecha de la segregación o división.

Si la vivienda o viviendas no cuentan con licencia y han prescrito los plazos para la adopción de medidas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, la declaración de obra nueva deberá efectuarse sobre fincas registrales independientes que deberán contar con la mayor de las siguientes superficies: La exigida por la norma más restrictiva que resulte de aplicación a la fecha de segregación o división o la necesaria para que la vivienda cumpla con la totalidad de parámetros aplicables a esta fecha.

En todo caso, para calcular la superficie mínima de las fincas sobre las cuales se proyecte la construcción de nuevas viviendas se incluirán en la letra (n) del factor multiplicador que corresponda, las fincas independientes sobre las cuales queden situadas las viviendas existentes.

#### ARTÍCULO 8.2.02

#### ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE LA ADAPTACIÓN AL MEDIO FÍSICO RURAL

1.- Las redes eléctricas de baja y media tensión, las líneas de telecomunicaciones y los depósitos de G.L.P. que se instalen en el suelo rústico deberán enterrarse, salvo que por razones excepcionales el Ayuntamiento autorice su instalación aérea.

2.- En el caso de instalaciones aéreas, sin perjuicio de la exigencia reglamentaria de la realización de un Estudio de evaluación de impacto ambiental para aquellas actuaciones que así lo exigiese la legislación vigente, se deberá realizar un estudio justificativo de adaptación al medio físico para las actuaciones en suelo rústico comprendidas en los siguientes casos:

a).- Edificaciones e instalaciones destinadas a un uso no contenido entre los permitidos en el régimen general de usos, excepto las viviendas unifamiliares.

b).- Las obras destinadas a actividades extractivas de cualquier índole.



c).- Las obras e infraestructuras correspondientes a canalizaciones aéreas o subterráneas de las redes básicas de servicios generales.

3.- El estudio justificativo de adaptación al medio físico se incorporará a la documentación presentada para la obtención de la correspondiente licencia de obras o, en su caso, de la correspondiente declaración de interés general. Se deberán recoger en ellos los siguientes aspectos:

a).- Justificación de la idoneidad del emplazamiento respecto de otras alternativas posibles.

b).- Justificación del cumplimiento de la legislación vigente en cuanto a protección del medio ambiente y protección del patrimonio.

4.- Se dará especial relevancia a la consideración del impacto derivado de los siguientes aspectos:

a).- Evaluación de las necesidades de suministro de agua y energía en cualquiera de sus formas, con expresión de la fuente de suministro, trazado de las redes desde su origen y dimensionado de éstas.

b).- Descripción de los sistemas de eliminación de residuos líquidos, sólidos o gaseosos, se considerarán especialmente las garantías de no contaminación de los acuíferos.

c).- Evaluación, en su caso, de los niveles de producción de ruidos y vibraciones.

d).- Descripción de los movimientos de tierra, así como de otras operaciones que produzcan transformaciones relevantes en el medio geológico, como zanjas para canalizaciones, pozos, cimentaciones especiales, etc.

e).- Evaluación de las transformaciones que se pudiesen producir a los ciclos biológicos por alteración de la fauna y flora en el medio preexistente.

f).- Evaluación del impacto visual producido por la implantación, pudiéndose exigir con esta finalidad perspectivas, fotomontajes o cualquier otra documentación útil al efecto.

5.- Las instalaciones para el transporte y distribución de energía eléctrica y estaciones transformadoras de energía eléctrica, deberán cumplir con las siguientes condiciones establecidas en el artículo 21 del Decreto 96/2005, de 23 de septiembre, de aprobación definitiva de la revisión del Plan director sectorial energético de les Illes Balears:

#### 5.1.- Suministros eléctricos.

a).- Tendidos de baja tensión (tensiones inferiores a 1 kV).

Las redes de baja tensión en suelo rústico deberán cumplir con lo establecido en la Resolución de la Direcció General d'Indústria de 16 de julio de 2.004, por la cual se aprueban las condiciones técnicas para las instalaciones de enlace de los suministros de energía eléctrica baja tensión (CIES), y en la Resolución de la Direcció General d'Indústria de 27 de julio de 2.004, por la que se aprueba las condiciones técnicas para las redes subterráneas en baja tensión, exceptuando en los siguientes casos:

- Cuando el interés territorial o medioambiental determine la inconveniencia del soterramiento.

- Cuando la Conselleria competente determine la existencia de dificultades que desaconsejen el soterramiento.

En todo caso, las redes deberán cumplir lo establecido en el Reglamento electrotécnico de baja tensión y, cuando sean soterradas, deberán trascorrir por caminos públicos o, en su defecto, por caminos privados o por zonas privadas, adoptándose, en estos dos últimos casos, las servidumbres necesarias para posibilitar el acceso a cualquier punto de las instalaciones por parte del gestor de la red.

b).- Tendidos de media tensión (tensiones inferiores a 66 kV y superiores a 1 kV).

Serán enterradas las derivaciones en media tensión necesarias para alimentar desde la red existente hasta la estación transformadora o centro de maniobra y medida, cuando el suministro se efectúe en media tensión, exceptuando en los mismos casos señalados en el apartado anterior.

Las conexiones, juntamente con los dispositivos de maniobra y protección necesarios, se harán en la misma torre desde la cual se realice la unión. Estas derivaciones deberán discurrir por caminos públicos o privados, adoptándose, en este último caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al gestor de la red el acceso a cualquier punto de las instalaciones.

c).- Estaciones transformadoras:

Deberán cumplir las normas técnicas aprobadas por Resolución de la Direcció General d'Indústria, siguiendo, en todo caso, las disposiciones legales exigibles en cada momento y con la entrada en media tensión y las salidas baja tensión enterradas. Su retranqueo a límite de parcela podrá reducirse hasta un mínimo de tres (3) metros, pudiéndose situar los armarios de conexión en el cerramiento de parcela.

Las nuevas líneas de media tensión troncales, es decir que ninguno de sus puntos de discontinuidad sea una estación transformadora y que de ellas se deriven líneas de alimentación a suministros, podrán ser aéreas en la medida en que discurran por trazados previamente existentes, o que su instalación obedezca a la necesidad de incrementar la potencia disponible o para aumentar el grado de fiabilidad de la red o el nivel de calidad del servicio global. Estos aspectos serán determinados por la Conselleria competente en la autorización de estas instalaciones, respetándose, en todo caso, las disposiciones legales que en cada caso sea de aplicación.

5.2.- Distribución de energía eléctrica en alta tensión (tensiones inferiores a 220 kV y superiores a 15 kV).

Excepto que en la planificación se determine lo contrario, los tendidos de la red de transporte planificada podrán ser aéreos. Los tendidos de alta tensión, en el caso que sean de alimentación a usuarios finales, podrá, ser enterrados en la medida que discurran por caminos públicos o privados, estableciéndose, si fuera el caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al titular de la red el acceso a cualquier punto de las instalaciones.

5.3.- Zonas de protección en conducciones eléctricas aéreas.

De acuerdo con el artículo 13 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, los titulares o concesionarios de tendidos aéreos que atraviesen terrenos forestales deben establecer una zona de protección a lo largo del trazado de cada línea. El ancho de estas zonas de protección debe ser el necesario para evitar que la vegetación forestal constituya un peligro para la conservación de la línea o riesgo de producir incendios forestales y ocupará al menos el corredor de la línea eléctrica más 5 metros a cada lado del mismo. En estas franjas se debe mantener, en todo caso, una cobertura arbórea y arbustiva máxima del 50 % de fracción de cuba cubierta. En los casos de presencia de pies arbóreos que comporten un peligro de contacto con los conductores, éstos deberán ser talados de conformidad con la reglamentación sectorial vigente. Durante la época de peligro de incendio forestal, estas zonas se deben mantener libres de residuos vegetales o de cualquier otro tipo de residuo que pueda favorecer la propagación del fuego.

6.- Infraestructuras.

Las infraestructuras, según definición del artículo 8.3.01, que por sus características necesariamente deban situarse en el suelo rústico y, de acuerdo con lo que establece el PTI, con las limitaciones de usos establecidas en los Capítulos V y VI de estas normas.

Las redes e instalaciones de telecomunicaciones deberán ajustarse a lo establecido en el Decreto 22/2006, de 10 marzo, por el que se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears y a estos efectos:

a).- Se consideran actividades relacionadas con las infraestructuras públicas y su uso está admitido cuando están previstas en las NN.SS. o en los instrumentos de ordenación territorial o en los que se aprueben en su desarrollo, debiendo, en los demás casos, con informe previo de la Administración competente en materia de telecomunicaciones sobre su carácter de instalación insular o suprainular, ser objeto de declaración de interés general.

b).- En cualquier caso, las redes deberán ser subterráneas y las estaciones radioeléctricas de telefonía móvil no se podrán ubicar en suelo rústico común y en suelo rústico protegido a menos de 500 metros y 1.000 metros, respectivamente, de la distancia longitudinal de otra estación radioeléctrica de telefonía

móvil ubicada también en suelo rústico, salvo en el caso de que la estación de que se trate se encuentre en régimen de uso compartido o existan razones de imposibilidad técnica.

#### ARTÍCULO 8.2.03

### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES

#### 1.- Condiciones generales.

a).- Las viviendas, las edificaciones, las instalaciones auxiliares y las declaradas de interés general se regularán, con carácter general, por las condiciones de edificación establecidas en el presente Capítulo. Quedan excluidos todos aquellos edificios que se incluyan en el Catálogo de protección de edificios de interés histórico, arquitectónico, típico o tradicional del municipio, en los cuales se deberán observar las normas de protección allí establecidas.

b).- Con carácter supletorio, regirán en suelo rústico las ordenanzas de edificación referidas al suelo urbano para la ordenación aislada y la calificación urbanística de zona extensiva en tipología de vivienda unifamiliar aislada en todo aquello que no venga expresamente regulado en el presente Capítulo o en el PTI.

c).- Se recomienda que las zonas que se deban pavimentar, excepto las destinadas a recogida de aguas pluviales, se realicen con materiales permeables, evitando los asfaltos y hormigones, y utilizando las técnicas propias del emplazamiento correspondiente.

d).- Las aguas residuales generadas no podrán ser vertidas a pozos negros o zanjas filtrantes. Será obligatorio el uso de estaciones depuradoras y la utilización del efluente para riego de la finca, siempre que las condiciones edafológicas, geológicas, sanitarias y técnicas lo permitan, requerirá la autorización de la DGRH. La reutilización de las aguas depuradas se ajustará al Plan hidrológico de las Illes Balears.

e).- El sistema para la evacuación de aguas fecales en las viviendas unifamiliares será individual y mediante fosa séptica o depuradora con desbaste de filtros o rejillas limpiables y como mínimo de tres cámaras (anaerobia, aerobia y depósito de aguas tratadas), con rendimiento alrededor del ochenta por ciento (80 %) y que, excepto autorización de la Direcció General de Recursos Hídrics para utilizar el agua del tercer compartimento para riego, deberán vaciarse periódicamente mediante camión con destino a la depuradora. Los depósitos que contengan aguas residuales se deberán separar como mínimo diez (10) metros de los depósitos de agua potable y piscinas y cinco (5) metros de los límites del terreno. Además, se situarán en la parte más baja de los terrenos con pendiente para evitar la contaminación de las instalaciones de agua potable. Si se prevé la construcción de una fosa en terrenos calizos o en un punto próximo a la ubicación de pozos de extracción de agua potable deberá realizarse un estudio hidrogeológico previo que determine la posible afección del acuífero.

f).- Cuando se realicen cualesquiera de las actividades reguladas por estas normas o se ejecuten edificaciones o instalaciones permitidas, se deberán tomar las medidas oportunas para que la escorrentía de las aguas pluviales no arrastre tierras que supongan el deterioro del territorio.

g).- Todas las instalaciones destinadas a un mejor aprovechamiento de las energías renovables que estén debidamente estudiadas y documentadas podrán estar admitidas. Su emplazamiento minimizará, en cualquier caso, el impacto ambiental.

h).- Cuando la vivienda se localice en terreno forestal o contiguo a ellos, se deberá aplicar la normativa de prevención de incendios forestales señalada en el apartado 8 del artículo 4.1.07.

#### 2.- Fincas situadas en terrenos con el uso de vivienda prohibido.

Las fincas registrales en suelo rústico, existentes con la configuración y superficie que tenían antes de la entrada en vigor de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, de superficie igual o mayor a la mínima exigida e incluidas totalmente en calificaciones en las que el uso de vivienda resulte prohibido, con independencia de la posible aplicación del apartado 1.b del artículo 4 de la Ley 11/2005, de 7 de diciembre, cuando el Ayuntamiento lo considere justificado, podrán, vinculando ambas fincas, optar por edificar una vivienda en otra parcela de suelo rústico donde este uso esté permitido aunque su superficie no lleve a la mínima exigida por el planeamiento.

Lo anterior no resultará de aplicación hasta tanto no se establezca su regulación pormenorizada.

#### 3.- Medición de la altura máxima y total.

La altura total de las edificaciones en suelo rústico se medirá, de acuerdo con lo establecido en la Ley de suelo rústico, desde el nivel de la planta baja del edificio hasta la coronación de la cubierta. La altura máxima desde el mismo punto hasta la cara inferior del último forjado.

El pavimento del forjado de la planta baja, terrazas, plataformas y piscina anejas a la edificación, de acuerdo con el PTI, no podrá en ningún punto, respecto del terreno natural, sobrepasar la altura de noventa (90) centímetros cuando el terreno sea sensiblemente plano y de un metro y cincuenta centímetros (1,50) cuando no lo sea, según la definición del artículo 6.2.03.

#### 4.- Condiciones de posición y de implantación de las edificaciones.

Las edificaciones, de acuerdo con lo que establece el PTI, al ubicarse dentro de la parcela, deberán salvaguardar la condición rústica de los terrenos, la protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual, por lo que su configuración y morfología, así como la de sus accesos, deberán ser las adecuadas a la topografía, vegetación, y, además, cumplir con las siguientes condiciones de implantación:

a).- Su emplazamiento y el de las infraestructuras de servicios y accesos, se efectuará en la parte de la parcela donde resulte menor su impacto. A estos efectos se considerará la proximidad a edificios y caminos preexistentes y su ubicación en los límites de las zonas boscosas con el llano, así como la imposibilidad del emplazamiento en cumbres o promontorios, situarse a cota inferior a la media entre la cota inferior de la parcela y la de la cumbre. La ubicación en terrenos en pendiente se efectuará en la mitad inferior del tramo de vertiente correspondiente al ámbito de la parcela y en las zonas de menor desnivel.

b).- La distribución en planta se dispondrá adaptada a la pendiente del terreno y siguiendo directrices paralelas a las líneas de cota, fragmentando, en su caso, la edificación en distintos cuerpos o volúmenes escalonados.

c).- Se prohíbe su ubicación en acantilados, coronación de cerros, peñascos o cornisas naturales y la distancia de separación a sus aristas superiores e inferiores será una distancia igual a su altura, de forma que su vista quede libre de obstáculos.

#### 5.- Normas que regulan la edificación e instalaciones de interés general.

a).- Las actividades relacionadas con usos no prohibidos, diferentes de los admitidos o de la vivienda unifamiliar, deberán obtener, previamente a la licencia, la declaración de interés general por la CIOTUPHA o del Govern de las Illes Balears en aquellos casos previstos en el artículo 3.4 de Ley 9/1990, de 20 de junio, de atribución de competencias de los Consells Insulars en materia de urbanismo y habitabilidad.

b).- La declaración de interés general podrá otorgarse a todas aquellas actividades que, respetando las limitaciones que de acuerdo con los usos se establezcan, trasciendan los meros intereses individuales, sean compatibles con el grado de protección de la zona y, en el caso de que supongan la construcción de nuevas edificaciones, resulten de necesaria ubicación en el suelo rústico.

c).- Las declaraciones de interés general se dirigirán preferentemente a fomentar las actividades que supongan la preservación de edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico o a la implantación, previa su adecuación, a lo que dispone el Título IV de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico, de nuevas actividades en edificaciones o instalaciones en estado de deterioro que no estén declaradas fuera de ordenación.

d).- El procedimiento para la autorización de estas actividades será el del artículo 37 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y deberá cumplir, además, con lo establecido en el artículo 17 de la mencionada Ley y la instrucción 5 del anexo II del PTI.

#### 6.- Establecimientos turísticos y viviendas turísticas vacacionales en suelo rústico.

a).- Se deberán realizar de acuerdo con lo que determina el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, por el cual se establecen las disposiciones generales necesarias para facilitar la libertad de establecimiento y de prestación de servicios turísticos, la regulación de la declaración responsable, y la simplificación

de los procedimientos administrativos en materia turística y la normativa que lo complete, modifique o sustituya.

b).- Establecimientos de alojamiento turístico aislados existentes en suelo rústico, distintos de los regulados por el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, que cuenten con autorización turística previa o de apertura.

- Mantendrán sus condiciones específicas y generales, la volumetría y las características de las edificaciones existentes vinculadas a este uso.

- La parcela existente, vinculada según la autorización al uso turístico, se entenderá apta para todas aquellas actuaciones de mejora y de actualización de la estructura, instalaciones y servicios tendentes a la modernización permanente del establecimiento.

c).- Las parcelas donde a la entrada en vigor del PTI se ubiquen establecimientos de oferta de restauración de los contemplados en el artículo 33 de la LGT, que dispongan de la correspondiente autorización de apertura de la Administración turística competente y con antigüedad superior a cinco años, se entenderán aptas para todas aquellas actuaciones de mejora y actualización de estructuras, instalaciones y servicios tendentes a la modernización permanente del establecimiento, siempre que únicamente se presten servicios de oferta de restauración y salvo los establecimientos que presten, en el mismo local y como actividad principal o secundaria, los servicios de restauración y entretenimiento a que se refieren los usos XLIII.07 y CNAE-93 92.341 del anexo I del Decreto 19/1996, de 8 de febrero. Cualquier ampliación de estos establecimientos sólo será posible para incrementar la categoría o cambiar de grupo a restaurante y, si suponen ampliación del establecimiento o la modificación de la parcela vinculada, requerirán la inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimiento turísticos de Eivissa y la previa declaración de interés general.

d).- Queda prohibida en suelo rústico la autorización para instalación de nuevos campamentos de turismo (camping).

e).- En los faros se admitirán, en las condiciones que determina el artículo 94.1 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios en los puertos de interés general, los usos relacionados con la hostelería.

6. En general y para usos distintos de la vivienda, la licencia de edificación y uso del suelo tendrá que ir ligada al Permiso municipal de instalación de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006 de 17 de octubre. Las actividades necesarias para una explotación agraria o vinculadas directamente a la explotación están excluidas de la obligación de solicitar y obtener permiso de instalación y licencia de apertura y funcionamiento, pero no exentas de la obligatoriedad de inscripción en el Registro de Explotaciones Agrarias; no aplicable a las industrias de transformación agroalimentaria, que mantienen la obligación de solicitar y obtener permiso de instalación y licencia de apertura y funcionamiento (artículo 3.3, Ley 16/2006).

#### ARTÍCULO 8.2.04

#### CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

##### 1.- Integración en el paisaje.

a).- Las construcciones y edificaciones se adaptarán al entorno en que se ubiquen, armonizando e integrándose mediante una arquitectura sencilla y racional, y siendo respetuosas con los valores culturales y paisajístico que este entorno contiene.

Las edificaciones, según la UP dónde se ubique, podrán tener una o dos plantas, admitiéndose, además, una planta sótano, destinada a servicios de la edificación.

b).- Se prohíben, de acuerdo con lo señalado en el artículo 8.2.07, las excavaciones que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, excepto las actuaciones que basándose en su uso agrícola, ganadero o forestal sean informadas favorablemente por el Consell Insular d'Eivissa.

A estos efectos, de acuerdo con el PTI, las excavaciones y las aportaciones de tierras se deberán minimizar. Ambos parámetros deberán tener magnitud similar y efectuarse un entronque progresivo de la edificación con el terreno natural mediante la creación de bancales y taludes escalonados, acabados con los materiales y colores propios de la zona. La altura máxima de cada uno de ellos no podrá superar el límite de ochenta (80) centímetros, en terrenos con

pendiente inferior al diez por ciento (10 %), y de un metro y veinte centímetros (1,20) en el resto de casos. La distancia horizontal entre banales consecutivos deberá ser superior a tres (3) metros.

c).- Limitaciones, de acuerdo con el PTI, de adecuación a las condiciones de vegetación preexistentes:

- La parte de la parcela no ocupada por la edificación y resto de elementos constructivos deberán mantenerse en su estado natural y no se podrán realizar movimientos de tierras, ni abancalamientos, ni ninguna otra actuación que transforme el perfil natural del terreno o altere su naturaleza rústica.

- En zonas forestales, la autorización de la edificación comportará la obligación del mantenimiento de la masa boscosa en condiciones que, manteniendo su tipología y estado natural, minimicen la extensión de incendios forestales. En zonas agrícolas, además de evitar que el bosque ocupe las zonas de uso agrícola, comportará la obligación del mantenimiento de los cultivos tradicionales y de las plantaciones de frutales.

- La autorización de la edificación comportará la obligación, mediante vegetación autóctona, de un ajardinamiento adecuado del entorno próximo de la edificación, evitando la introducción de especies invasoras y respetando los ejemplares arbóreos de valor existentes. A tal efecto, cuando la vegetación existente tenga características adecuadas, se deberá mantener al menos en el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la banda perimetral de diez (10) metros a la edificación o prever su ajardinamiento.

- Cuando se estime procedente, esta autorización podrá comportar la obligación del mantenimiento, total o parcial, de la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca.

d).- Ninguna construcción o instalación, de acuerdo con el PTI, podrá afectar elementos de valor etnográfico o cultural existentes en la parcela y se deberán mantener y reconstruir los banales, cercados u otros elementos de piedra que, en su caso, existan. Esta obligación afectará:

- En parcelas de más de 25.000 m<sup>2</sup>, a todos los existentes en un radio de cien (100) metros de la edificación que se pretenda construir.

- En parcelas de superficie inferior o igual a 25.000 m<sup>2</sup>, a la totalidad de los que haya.

e).- Las infraestructuras de abastecimiento de agua y energía de las edificaciones deberán ser soterradas y el alumbrado de los espacios exteriores será el mínimo necesario, disponiéndose de forma que se minimice la contaminación lumínica y ajustándose al horario de encendido definido para la iluminación ornamental.

##### 2.- Composición volumétrica y de fachadas.

a).- Las edificaciones serán de volumetría sencilla, constituidas por cuerpos principales de planta cuadrada o rectangular a los que se podrán añadir volúmenes menores o secundarios. En los casos en que se admita, el volumen de la planta alta no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50 %) del de la planta baja.

b).- Los muros ciegos serán el elemento compositivo preponderante y la superficie de huecos resultará siempre muy inferior a la de los macizos.

c).- Las cubiertas serán planas, aunque se permitirán otros tipos de cubiertas tradicionales en los cuerpos y elementos complementarios siempre que estas no superen el veinte por ciento (20 %) de la superficie total ocupada por la edificación principal. Se permitirán para su acabado los materiales cerámicos, de hormigón visto y las protecciones pesadas de elementos impermeabilizantes, que no podrán quedar a la vista o sin protección.

d).- La carpintería exterior de las edificaciones será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional y acabada en los colores típicos de la zona dónde se ubiquen. Las protecciones y barandillas de terrazas serán de fábrica maciza, madera o metálicas de diseño sencillo y similar a los tradicionales.

e).- El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas y elementos constructivos evitará las coloraciones estridentes y se efectuarán mediante fábrica de piedra tradicional vista o fábrica enfoscada tradicional o pintada. Quedará prohibida la utilización de revestimientos no tradicionales en cuanto a los materiales y su disposición. Los acabados no pétreos se tratarán con especial cuidado en cuanto al color y se utilizarán básicamente los colores blanco, ocre y tierra, en armonía con el conjunto paisajístico en que se inserte la edificación y buscando la concordancia y no el contraste.

f).- Se prohíben las edificaciones y elementos extraños, tales como casas

de madera y elementos habitables prefabricados móviles o fijos, almenas, baluartes, balaustradas, etc. Se recomiendan los elementos tradicionales propios de cada zona y queda prohibida la utilización de elementos constructivos derivados de arquitecturas de otras regiones que resultan impropias del entorno rústico de las islas. En cualquier caso, resultarán prohibidos los acabados con elementos constructivos vistos del tipo ladrillo, bloque de hormigón, cubiertas de fibrocemento y similar.

g).- Los elementos ajenos a la tipología rural: instalaciones, antenas, placas solares, etc. se deberán integrar de forma coherente y armoniosa en el conjunto de la edificación.

3.- La nueva construcción de edificaciones o cambio de uso de otras ya existentes, de uso vivienda unifamiliar, de acuerdo con lo que establece el PTI, deberá cumplir, además, con las siguientes condiciones:

a).- El programa y la distribución del conjunto de las dependencias constituirá, de forma inequívoca, una única vivienda unifamiliar, no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su reiteración o por su excesivo número, el carácter unifamiliar de la vivienda.

b).- Se admitirán las viviendas conformadas por edificaciones discontinuas, cuando estén constituidas por un núcleo principal destinado propiamente a vivienda y anejos destinados a servicios auxiliares o complementarios que se ajusten a las siguientes condiciones:

- Distancia máxima respecto del núcleo principal (m): 25
- Número máximo de plantas: B
- Superficie máxima construida: 20 % de la superficie del núcleo principal.
- Número de dormitorios: 1 y como máximo 1/3 de los ubicados en el núcleo principal.
- Conformarán con el núcleo principal una única vivienda y no podrán configurarse como viviendas independientes ni obtener cédulas de habitabilidad independientes.
- Se diseñarán como parte inseparable del núcleo principal a fin de conseguir un resultado formal y estético coherente.

#### ARTÍCULO 8.2.05

#### PISCINAS

En suelo rústico se podrán construir piscinas con las siguientes condiciones:

a).- Cuando se encuentre anexa a una vivienda unifamiliar o establecimiento turístico y cumpla con la separación mínima a linderos y viales de diez (10) metros.

b).- Las piscinas deberán estar empotradas en el terreno natural y cumplir las condiciones establecidas en el apartado 3 del artículo 8.2.03 y artículo 8.2.07.

c).- Con el objetivo de mejorar la efectividad de los trabajos de extinción de incendios forestales, las piscinas deberán cumplir las condiciones del apartado 2.2.a del artículo 8.5.04.

#### ARTÍCULO 8.2.06

#### CONSTRUCCIONES QUE GUARDAN RELACIÓN CON LA NATURALEZA Y DESTINO DE LA FINCA

Se considerarán construcciones que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca las que no se destinen al uso de vivienda y formen parte de una explotación agraria, entendida como el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria o ganadera, con finalidades de mercado y que constituye en sí misma una explotación económica. Se establece la siguiente clasificación de estas construcciones: Edificaciones, instalaciones auxiliares, casetas de aperos, invernaderos, estanques y construcciones rústicas tradicionales.

La solicitud de licencia de obras referidas a estas construcciones deberá ajustarse al procedimiento señalado en el artículo 4 y a las superficies máximas establecidas en el artículo 5.2, del Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 6/1997 del suelo rústico de las Illes Balears, en relación con las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y el régi-

men de las unidades mínimas de cultivo.

Excepto exoneración de su cumplimiento, de acuerdo con el artículo 21.3 de la Ley 6/1997 y el artículo 5 del Decreto 147/2002, las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca se regularán por las siguientes prescripciones:

#### 1.- Edificaciones e instalaciones auxiliares.

Se entenderán como tales todas aquellas construcciones que, sin estar destinadas ni acondicionadas para la estancia de personas son necesarias para la explotación agropecuaria de la finca, así como las destinadas a almacenamiento y primeras transformaciones de productos agrícolas de producción propia.

Las edificaciones e instalaciones auxiliares se ajustarán a las condiciones generales de edificación para el suelo rústico y a las condiciones particulares siguientes:

a).- Los huecos de iluminación y ventilación se situarán a una altura superior a los dos (2) metros desde el correspondiente pavimento interior.

b).- Todas las edificaciones de uso agrario o ganadero solo pueden tener una (1) planta y una altura máxima de seis (6) metros. Las separaciones mínimas a linderos serán de diez (10) metros y entre edificios en la misma parcela de cinco (5) metros.

c).- Para aquellas edificaciones o instalaciones auxiliares que, por su destino o finalidad, merezcan notoriamente un tratamiento singular se admitirán las condiciones particulares de volumetría y acabados adecuados a su finalidad, siempre que se respeten todos los parámetros reguladores, excepto los referidos a la altura de la edificación.

#### 2.- Casetas de aperos.

Se entenderá por caseta de aperos toda edificación destinada a almacenamiento de cualquier tipo de elementos propios para la explotación de la finca donde aquella se sitúe, con total exclusión de su uso como vivienda. Las casetas de aperos se ajustarán a las condiciones generales de edificación para el suelo rústico y a las condiciones particulares siguientes:

a).- Solo pueden tener una (1) planta y una altura máxima de tres metros y cincuenta centímetros (3,50). Las separaciones mínimas a linderos serán de diez (10) metros y entre edificios en la misma parcela de cinco (5) metros.

b).- Las puertas y ventanas serán de madera y sus características se corresponderán con el uso que aloje la edificación.

#### 3.- Invernaderos y estanques.

a).- Invernaderos.

Son aquellas construcciones ligeras y translúcidas, provisionales o fijas, destinadas a la protección de los cultivos y de altura máxima inferior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50).

b).- Estanques.

Se permitirán depósitos de agua destinados al uso agrícola-ganadero. Los acabados se deberán ajustar a lo que se dispone en el artículo 8.2.05, aunque los muros y la solera se deberán dejar directamente revocados y sin alicatar.

#### 4.- Construcciones rústicas y tradicionales.

a).- Sin perjuicio de lo que se disponga en la normativa reguladora del Catálogo de protección de edificios de interés histórico, arquitectónico, típico o tradicional del municipio, se deberán conservar las construcciones rústicas tradicionales (barracas de roter, barracas de carbonero, canaletas, norias, pozos, molinos, aljibes, etc.).

b).- Se podrán llevar a cabo todas las restauraciones y modificaciones tendentes a conservar la funcionalidad de las construcciones rústicas tradicionales siempre que no estén catalogadas, no se alteren sustancialmente sus características estéticas, tipológicas y constructivas, y el uso guarde relación con el destino agrícola o ganadero.

c).- En los molinos extractores de agua se podrán instalar nuevos tipos de palas.



## ARTÍCULO 8.2.07

## MOVIMIENTOS DE TIERRA

1.- Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, salvo las actuaciones autorizadas por el Consell Insular d'Eivissa, procurando el menor impacto paisajístico posible. Los movimientos de tierras no podrán modificar ni impedir la escorrentía natural de las aguas.

2.- Los desmontes y terraplenados para la construcción de vías y caminos se procurará que afecten lo menos posible a los valores paisajísticos y vegetación del lugar y se tomen las medidas oportunas para las mejoras y reposiciones ambientales.

3.- Los movimientos de tierras deberán obtener la correspondiente licencia municipal y tendrán exclusivamente finalidades agrarias o de adaptación de los exteriores de las edificaciones. Los bancales excavados en el terreno deberán seguir la topografía existente y solo se podrán realizar con la finalidad exclusiva de adaptar la edificación a la misma o la apertura del camino de acceso a la mencionada edificación. Los abancalamientos consecutivos deberán tener una dimensión en planta no inferior a su altura y guardar entre sí una distancia que cause el menor impacto paisajístico posible.

## ARTÍCULO 8.2.08

## VALLADO DE FINCAS

1.- Tanto en los linderos como en el interior de las fincas se permitirán los cerramientos necesarios para su explotación racional con las siguientes condiciones:

a).- En las zonas protegidas por la LEN según las características y condiciones señaladas en la disposición adicional 21 de las DOT.

b).- En el resto de zonas:

- Macizos, de mampostería tradicional de piedra o de fábrica con enfoscado tradicional del lugar o pintada, con una altura máxima de un (1) metro y se podrán rematar con elementos metálicos diáfanos tradicionales en la zona hasta los dos (2) metros de altura. Justificadamente, se admitirán fábricas macizas de altura superior para contención de tierras, canalización de aguas o para evitar inundaciones.

- De cerca vegetal hasta dos (2) metros de altura.

- Únicamente de rejilla que no supere los dos (2) metros de altura.

- Las alturas se considerarán a cada punto del terreno natural.

c).- Resultan en todo caso prohibidos: Los cerramientos vistos de baldosa, bloque cerámico o de hormigón y similares y los cierres constituidos por elementos de forja impropios del medio rústico de ambas islas.

d).- Además de lo establecido en los puntos anteriores:

- Si una parcela estuviera cercada total o parcialmente con pared de piedra seca deberá conservarse y restaurarse en su totalidad.

- Deberán dejarse en las fábricas macizas las separaciones o aperturas necesarias para permitir el paso del agua y de la fauna silvestre.

2.- Retranqueo de cercas.

En las fincas en las cuales se realice un nuevo cercado se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a).- El plano exterior de los cerramientos que den a la red viaria se deberán retranquear según la siguiente tabla:

- Red de carreteras: Los estipulados por la legislación vigente.

- Caminos: Tres (3) metros del eje del camino.

b).- Al realizarse las nuevas cercas se deberán excavar las cunetas.

c).- En los cruces de viales los retranqueos se efectuarán dejando un chaflán de cuatro (4) metros.

3.- Los cierres de las explotaciones agrarias que no supongan obra de

fábrica se efectuarán siguiendo los sistemas tradicionales de la zona sin que sea necesaria la obtención de licencia municipal.

## ARTÍCULO 8.2.09

## CAMINOS Y CONEXIONES

1.- Caminos.

En suelo rústico no se podrán abrir caminos con características urbanas o que excedan de las necesidades agrarias de la finca a la que sirvan. La apertura de nuevos caminos, así como cualesquiera otras obras a realizar sobre caminos existentes (como ampliaciones de calzada o realización de firmes) estarán sujetas a previa licencia municipal. Las solicitudes de apertura de caminos deberán ir acompañadas de una justificación fundamentada en las necesidades agrarias de la finca e informada favorablemente por el Consell Insular d'Eivissa.

La autorización justificada de apertura de nuevos caminos comportará la obligación de su integración en el entorno, tanto en su adaptación al terreno como en cuanto a materiales de acabado, coloraciones, evacuación de aguas, etc. Cuando la autorización se refiera a la reforma de los existentes, ésta comportará la obligación de la conservación de sus características definitorias de mayor interés.

No obstante, se permitirá la prolongación de caminos existentes en el MTB correspondiente al vuelo de 2.002 y siempre que no se hayan abierto en contra de la normativa aplicable, para dar acceso a viviendas unifamiliares y en una longitud máxima de cincuenta (50) metros en SRP-ANEI o SRP-ARIP y de cien (100) metros en el resto de casos.

Cuando para acceder a la finca se justifique la imposibilidad técnica de cumplir lo establecido en el apartado anterior, con autorización previa de la CIOTUPHA, se permitirá la prolongación en distancia superior a las señaladas.

2.- En relación con las actividades agrícolas o las declaradas de interés general, sólo se permitirá la apertura de nuevos caminos con informe favorable previo de la CIOTUPHA.

3.- Condiciones de los nuevos caminos o prolongación de los existentes.

- Deberán transcurrir por zonas con pendiente inferior al 20 % en APR de erosión y en zonas protegidas por la LEN y al 40 % en el resto de casos.

- Se efectuarán de forma que las excavaciones y terraplenes tengan magnitud similar.

- Tendrán una anchura máxima de tres (3) metros, aunque se podrán prever esporádicos ensanchamientos para permitir el cruce de vehículos. Su pendiente se definirá de forma que las excavaciones y terraplenados tengan alturas similares a las de un bancal tradicional de la zona y, en todo caso, se deberán forrar de piedra calcárea irregular.

- En SRC-F o en zonas protegidas por la LEN no podrán suponer deforestación no reemplazada por vegetación de idénticas características o modificar el régimen de vertidos provocando la erosión del suelo.

- No podrán tener características de vial urbano, es decir: asfaltado, bordillos, aceras, etc.

- En el caso de afectar especies vegetales catalogadas, deberá preverse su trasplante o restitución.

- En SRP-AANP sólo se autorizarán cuando se vinculen a las actuaciones contempladas en el artículo 11.b de la LEN.

## ARTÍCULO 8.2.10

## CANTERAS

a).- Las actividades extractivas ya existentes deberán, en lo relativo a su ubicación y a los planes de restauración del espacio natural afectado por las mismas, ajustarse al Decreto 61/1999, de 28 de mayo, de aprobación definitiva de la revisión del Plan director sectorial de canteras.

b).- Las canteras incluidas en el anexo IV del PDS de canteras deberán tramitar su incorporación, cumpliendo lo establecido en su Disposición transitoria primera, apartado 2n, debiendo resultar excluida, en cualquier caso, cualquier actividad extractiva en suelo rústico protegido (AEP).

c).- En la totalidad del término municipal se prohíbe la implantación de nuevas canteras, de acuerdo con lo que se establece para cada zona en que se divide el suelo rústico y a la cual se ha extendido el criterio que la LEN establece en el artículo 22.1 para las áreas de especial protección y que se recoge en

el artículo 7.2 del PDS de canteras, excepto cuando así se establezca específicamente por el PTI.

d).- De acuerdo con lo que establece el PTI:

- Para el desarrollo de la actividad se deberá definir un programa de restauración para cada fase de la explotación que prevea y compense progresivamente los efectos sobre las áreas afectadas, depositar fianza para garantizar la ejecución de las medidas correctoras previstas de acuerdo con la superficie afectada por la explotación, al coste global de la restauración y a las circunstancias específicas de la zona afectada y fijarse un periodo de garantía para asegurar la efectividad del cumplimiento del programa de restauración integrada.

- Sólo podrán utilizarse los materiales inertes para trabajos de restauración cuando se ajusten al Real decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, y su utilización deberá efectuarse de forma que se minimicen los posibles riesgos geotécnicos. Se procurará el uso de minería de transferencia a fin de optimizar los procesos de recuperación y cuando sean residuos de construcción y demolición o subproductos procedentes de su tratamiento, se deberá cumplir lo que disponga el PDS correspondiente.

- Hasta que no se produzca la adaptación del planeamiento general, la inclusión de una cantera en la lista de canteras activas incorporadas al PDS requerirá, previamente a la licencia, la declaración de interés general que comporte la calificación de la parcela para el uso extractivo.

- Hasta que no se proceda a su restauración, los terrenos ocupados por canteras inactivas serán considerados de emplazamiento preferente para la implantación de actividades relacionadas con la fabricación, uso, tratamiento y transformación de materiales derivados de la actividad extractiva, y podrán, asimismo, ser destinados a la implantación de equipamientos deportivos, culturales, lúdicos, etc. para cuyas características o especialidad resulten especialmente idóneos.

e).- Las canteras, la restauración de las mismas u otras actividades permanentes que se pretendan realizar a su emplazamiento son actividades permanentes mayores y tienen que 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 16/2006, de 17 de octubre.

#### ARTÍCULO 8.2.11

##### PROTECCIÓN DE LAS ZONAS TURÍSTICAS

###### 1.- Zonas limítrofes de protección costera.

a).- Delimitación de las zonas limítrofes de protección costera.

Las zonas limítrofes de protección costera comprenden una franja, a partir de la línea de costa y paralela a la misma, constituida por terrenos no susceptibles de ser urbanizados, situados entre los límites laterales de cada zona de una anchura mínima de mil (1.000) metros. Cuando la morfología de la costa y la clasificación del suelo lo permita, estará constituida por los terrenos que se señalan en los planos correspondientes.

b).- Naturaleza y régimen urbanístico del suelo.

Las zonas limítrofes de protección costera deberán mantener su condición de suelo no urbanizable y estarán sometidas, además de a las limitaciones establecidas en razón de su calificación, en su caso, a la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, y a las mismas restricciones de usos que se definen para las áreas de protección posterior.

###### 2.- Área de protección posterior (APP)

a).- Delimitación del área de protección posterior.

En los límites posteriores de las zonas turísticas, no colindantes con las zonas limítrofes de protección costera, se ha delimitado un área de protección posterior que comprende una franja a partir del suelo clasificado como urbano, con una anchura mínima de quinientos (500) metros, exceptuando cuando esta distancia produce un solapamiento con el área de protección posterior correspondiente a otra zona turística o cuando se producen interferencias con el suelo urbano y su área de posible desarrollo.

Los límites del área, si su régimen urbanístico lo permite, podrán ser modificados por su ubicación, en su caso, de terrenos calificados como zona de reserva y dotacional.

b).- Naturaleza y régimen urbanístico del suelo.

- El área de protección posterior es un suelo rústico en el que no podrán autorizarse los usos que puedan afectar negativamente a la actividad turística de la zona.

- Para valorar la mencionada afectación el Ayuntamiento exigirá un informe previo de la Administración competente en materia turística para la autorización de cualquier obra, instalación o actividad en el suelo rústico incluido en un área de protección posterior.

- Su régimen urbanístico, está sometido, además de al planeamiento general y a sus limitaciones en función de su calificación urbanística, en su caso, a la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.

- En el área de protección posterior, así como en las zonas limítrofes de protección costera, todas las paredes de cerramiento de parcelas, incluido las que lindan con carreteras y caminos y las que contengan cercas dentro de una misma finca registral, deberán ser de pared seca tradicional, de acuerdo con las condiciones determinadas en el artículo 8.2.08.

- La composición de volúmenes, ordenación de huecos, cubiertas y materiales empleados en las edificaciones deberán ser de tipología tradicional.

- El Ayuntamiento, con la participación de la Administración competente en materia turística y otros organismos también competentes, podrá impulsar programas de recuperación paisajística y actuaciones singulares para reducir el impacto negativo de las actuales edificaciones e instalaciones que no se adecuen a estas normas.

#### ARTÍCULO 8.2.12

##### TRAYECTOS PINTORESCOS Y RUTAS DE INTERÉS CULTURAL Y PAISAJÍSTICO

En general, en carreteras y caminos de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones o de sus elementos o muros limiten excesivamente el campo visual para contemplar las bellezas naturales o rompan la armonía del paisaje. Se entenderá que constituyen trayecto pintoresco todos los lugares sujetos a protección del paisaje o se incorporen voluntariamente como recorridos paisajísticos y culturales o áreas recreativas de titularidad privada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 de las DOT.

A las rutas culturales y paisajísticas establecidas por el PTI y a sus elementos se les aplicará también la protección de visuales señalada en el apartado anterior. En ellas y en su entorno se prohíbe cualquier acción que pueda alterar sus valores patrimoniales.

#### CAPÍTULO III: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

##### ARTÍCULO 8.3.01

###### CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS

###### 1.- Actividades del sector primario.

a).- De carácter extensivo:

Son las propias de las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales y de otras como la apicultura y similares, caracterizadas por su carácter extensivo, sean de secano o de regadío. Estarán destinadas a preparar la tierra para la obtención de los cultivos agrícolas, de los pastos y forrajes o de los forestales y la actividad cinegética en cotos no intensivos. Incluyen las construcciones necesarias para desarrollar las diferentes tareas ligadas a la explotación. Comprende:

- La caza practicada conforme a su reglamentación, nacional o autonómica.

- Recolección manual de especies silvestres de plantas aromáticas y/o medicinales, hongos, etc., sin comprometer las tasas de renovación y excepto las especies que figuren en catálogos de protección estatales, autonómicas o en directivas europeas, resultando específicamente prohibida la posibilidad de captura o recogida de las especies citadas en el anexo IV de la Directiva Hábitats.

- Ganadería extensiva con aprovechamiento de los recursos de pastizales por el ganado en régimen extensivo, sin sobrepasar la capacidad ganadera del territorio.

- Agricultura extensiva: Además del laboreo y otras prácticas de cultivo, esta actividad incluye la construcción de los edificios ligados a la explotación.

- Explotación forestal tradicional: leña, carbón, resina, etc. Incluye todas las obras e instalaciones necesarias para estas actividades.

- Apicultura: Ubicación de colmenas fijas o móviles para la obtención de productos y subproductos apícolas.

- Repoblación forestal (bosque productor): Repoblación forestal con las especies propias de la vegetación insular más adecuadas desde el punto de vista de la producción maderera y su ordenación de acuerdo con el principio de producción sostenible.

- Otras: Cualquier otra actividad agraria no contemplada entre las anteriores y siempre que sea en régimen extensivo.

b).- De carácter intensivo:

Estas actividades son, de acuerdo con el PTI, las mismas que las del apartado anterior, pero diferenciadas por la utilización de técnicas intensivas más agresivas con el entorno y con fines netamente productivos. El Departamento de Agricultura podrá establecer los criterios para determinar en cada caso el régimen correspondiente. Comprende:

- Huertos de autoconsumo: Instalaciones sin construcción para la actividad hortícola con finalidad de autoconsumo u ocio.

- Agricultura intensiva: Incluye todas las obras e instalaciones necesarias para esta actividad (acequias, caminos, depósitos de agua, etc.) así como los edificios ligados a la explotación agraria excepto invernaderos.

- Invernaderos: Instalaciones fijas bajo cubierta de vidrio o plástico para cultivo forzado.

- Explotación ganadera: Edificaciones e instalaciones para la cría de ganado en cautividad. Incluye los edificios destinados al almacenamiento de productos, materiales o maquinaria de la explotación así como los necesarios para otros servicios de la misma.

- Piscicultura: Edificaciones e instalaciones para la actividad piscícola.

- Otras: Cualquier otra actividad agraria (agrícola, ganadera o forestal) que no esté contemplada en las anteriores y siempre que sea en régimen intensivo.

c).- Complementarias:

Están consideradas así el hotel rural, el agroturismo, la producción, degustación y venta de productos y artículos agrarios y ganaderos tradicionales, plantas, artesanía, etc., y el resto de las contempladas en el apartado B3 del anexo I de las DOT. Comprende:

- Granjas cinegéticas: Edificios e instalaciones destinados a la cría de especies cinegéticas orientadas a la repoblación de cotos de caza.

- Otras: Actividades generadoras de rentas complementarias para las explotaciones agrarias que sean compatibles con la conservación y protección del suelo rústico.

- En cualquier caso, las actividades complementarias a las cuales se refiere la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.

2.- Actividades del sector secundario.

a).- Industria de transformación agraria:

Son las actividades destinadas a almacenaje, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios y a su envase para comercialarlos y distribuirlos en el correspondiente mercado. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente se deben ubicar en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades.

b).- Industria en general:

Son las actividades destinadas a la obtención, la transformación o el transporte de productos a partir de las materias primas no incluidas en el apartado anterior.

3.- Equipamientos.

a).- Equipamientos sin construcción:

Se refiere a equipamientos situados en terrenos no afectos a explotaciones agrarias, los cuales se definen en el apartado 1.c. Comprende:

a.1).- Recreo concentrado: Adaptación de un espacio localizado para actividades recreativas concentradas de distinto tipo, dotándolo con equipos de pequeña entidad: mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras, aparcamientos y la red viaria interna destinada a tareas de mantenimiento, servicios y vigilancia etc., con alguna edificación desmontable de pequeña entidad para el servicio de la zona.

a.2).- Actividades náuticas: Incluye no solo la práctica de estas activida-

des, sino también el necesario acondicionamiento de terrenos anejos en la ribera. Incluye la ubicación de varaderos, escars, embarcaderos y anclajes, y actividades de temporada ligada a la playa, así como las derivadas de las concesiones de temporada en el litoral. Se excluyen de la regulación las actividades sujetas a concesión de la Demarcación de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.

a.3).- Otras: Cualquier otra actividad del grupo que no esté contemplada en las anteriores. Incluye el senderismo y la práctica de bicicleta de montaña en caminos rurales existentes.

b).- Resto de equipamientos:

Consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinada a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacional, socio-asistenciales y al turismo de ciertas dimensiones que, por sus características, necesariamente se deben ubicar en suelo rústico. Incluye:

- Campos de golf: Instalaciones necesarias para la práctica de este deporte.

- Camping: Instalaciones fijas con dotaciones y servicios variables en función de su categoría, que exigen una fuerte adaptación y alteración directa del medio y suponen presión sobre su entorno.

- Circuitos deportivos para la práctica de motocross, trial etc. sobre terrenos o circuitos acondicionados para ello, incluyendo el propio acondicionamiento. No incluye la adecuación del viario rural para la práctica del senderismo, cicloturismo y rutas a caballo, que se regirá por idénticas condiciones que el excursionismo y la contemplación.

- Parque zoológico: Edificios e instalaciones ubicadas en un recinto cerrado, donde en condiciones adecuadas, se exhiben animales de diferentes especies para la visita del público.

- Cementerios.

- Otros: Cualquier otra actividad del grupo que no esté contemplada en las anteriores.

4.- Otras actividades.

a).- Extractivas:

Son actividades encaminadas a la extracción de materiales útiles del subsuelo, tanto por métodos subterráneos o de interior como de superficie o a cielo abierto, así como las instalaciones y edificaciones necesarias para la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la misma zona.

b).- Infraestructuras.

Son un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o áreas, de carácter local o supra municipal con alternativas de localización restringida, necesarias para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera.

b.1).- Pequeñas infraestructuras:

Torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también las infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 m<sup>2</sup>.

b.2).- Vías de transporte:

Incluye carreteras y sus instalaciones complementarias.

b.3).- Conducciones y tendidos:

Son un conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares y otras líneas de tendido aéreo o soterrado, juntamente con los apoyos y las instalaciones complementarias a la red.

b.4).- Puertos y puertos deportivos:

Se incluyen las instalaciones destinadas al atraque de embarcaciones para el transporte de pasajeros y mercancías y las instalaciones necesarias para la carga y descarga, almacenaje y tratamiento de mercancías, áreas de reparación y movimiento y todas las demás superficies, construcciones, emplazamientos y servicios asociados a este tipo de infraestructuras, así como los puertos deportivos.

vos, de ocio y de pesca y sus superficies anexas.

b.5).- Estacionamiento de vehículos al aire libre:

Terreno provisto de un conjunto de instalaciones y servicios destinado al estacionamiento de vehículos y vinculados a la actividad de las áreas recreativas; embarcaderos, varaderos y anclajes y actividades de temporada ligadas a playa.

b.6).- Aeropuertos y helipuertos:

Terreno provisto de un conjunto de pistas, instalaciones y servicios destinados al tráfico de aviones y helicópteros.

b.7).- Vertederos de residuos:

- Inertes: Terrenos destinados a la acumulación controlada de residuos sólidos inertes, procedentes de derribos, desmontes, vaciados, tierras sobrantes o inertes procedentes de la minería o de la industria, definidos en la legislación específica.

- No peligrosos: Terrenos destinados a la eliminación de residuos no peligrosos, según definiciones de la legislación específica.

- Peligrosos: Terrenos destinados a la eliminación de residuos peligrosos, según definiciones de la legislación específica.

b.8).- Otras:

Cualquier otra actividad del grupo no contemplada entre las anteriores (centros de tratamiento y gestión de residuos, etc.).

c).- Vivienda unifamiliar aislada.

Todo espacio cerrado, desarrollado en edificación aislada y destinado a morada humana, que cumpla las condiciones establecidas por el Decreto 145/1997 de 21 de noviembre, que regula las condiciones de higiene, dimensiones y habitabilidad, y el resto de normas generales o específicas que sean de aplicación.

d).- Protección y educación ambiental.

d.1).- Actividades científico culturales: Utilización del medio para experiencias e investigación de tipo científico, visitas de difusión e iniciación a la naturaleza.

Suponen, en muchos casos, una cierta modificación del medio: centros o aulas de la naturaleza, instalaciones de observación, etc., la construcción de edificios e instalaciones de cierta envergadura pero de superficie y volumen reducido en relación con la zona en que se ubican.

d.2).- Excursionismo y contemplación: Actividad de tipo extensivo, poco incidente en el medio físico, que implica el simple tránsito peatonal, que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica salvo pequeñas obras: pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc.

d.3).- Preservación estricta: Mantenimiento de la situación actual y su evolución sin intervención humana o siendo esta mínima y de carácter estrictamente científico o cultural.

d.4).- Conservación activa: Continuidad del uso tradicional con mantenimiento indefinido de las condiciones de uso y explotación que se vengán realizando.

d.5).- Regeneración del ecosistema y/o del paisaje: Tratamientos de tipo cultural capaces de reconducir la zona a la que se apliquen a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio supuestamente más valiosos.

Puede adoptar distintas formas: podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, etc.; comprende también la repoblación forestal con finalidad protectora y la utilización de residuos inertes adecuados en obras de restauración y acondicionamiento de canteras

5.- Respecto de las actividades antes definidas, de acuerdo con su grado de admisibilidad y de conformidad con lo establecido por el PTI, se definen las siguientes clases:

(1).- Actividades aceptadas sin más limitaciones que las derivadas de su

normativa específica.

(2).- Actividades condicionadas por limitaciones de dos tipos:

(2.a).- Definidas directamente.

(2.b).- Definidas en cada caso en relación con su impacto territorial.

(2-3).- Actividades prohibidas salvo las excepciones que se determinan directamente en el PTI.

(3).- Actividades prohibidas.

6. Para usos distintos de la vivienda, el permiso de instalación y la posterior licencia municipal de apertura y funcionamiento, tramitados de acuerdo con la ley 16/2006, son requisitos indispensables para el ejercicio de las actividades, es decir, la licencia municipal de apertura y funcionamiento faculta para el ejercicio del uso (distinto de la vivienda).

#### ARTÍCULO 8.3.02

#### LIMITACIONES DE LOS USOS ALREDEDOR DE LOS POZOS DE SUMINISTRO

De conformidad con lo establecido en los artículos 65 a 67 del Plan hidrológico de las Illes Balears, se han señalado los pozos de suministro de agua y delimitado, transitoriamente hasta su determinación definitiva por la DGRH, las siguientes zonas de protección y limitación de usos:

1.- Zona de restricción absoluta: La comprendida dentro de un perímetro de 10 metros de radio alrededor del pozo. En esta zona se prohíbe cualquier uso, excepto los relacionados con el mantenimiento y operaciones de captación.

2.- Zona de restricción máxima: La comprendida dentro de un perímetro de 250 metros de radio alrededor del pozo.

a).- Usos y actividades prohibidas: Canteras, minas y extracciones de áridos, fosas sépticas y nuevos cementerios, almacenamiento y tratamiento de residuos sólidos, depósitos y distribución de fertilizantes y plaguicidas, riego con aguas residuales, almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos, líquidos y sólidos inflamables, productos químicos y farmacéuticos, productos radiactivos, industrias alimentarias y mataderos, acampada y zonas de baño, inyección de residuos y sustancias contaminantes, sondeos petrolíferos, entierro de cadáveres de animales y estaciones de servicio.

b).- Usos y actividades condicionadas a la autorización de la DGRH: Almacenamiento, transporte y tratamiento de aguas residuales, granjas, pozos y sondeos, excavaciones, sondeos geotécnicos e industrias potencialmente contaminantes (curtidurías, cerámicas, lavanderías, etc.).

3.- Zona de restricción moderada: La comprendida dentro de un perímetro de 1.000 metros de radio alrededor del pozo.

a).- Usos y actividades prohibidas: Inyectar residuos y sustancias contaminantes en el subsuelo y almacenar, transportar y tratar productos radiactivos.

b).- Usos y actividades condicionadas a la autorización favorable de la DGRH: Obras de infraestructura (minas, canteras y extracción de áridos), actividades urbanas (fosas sépticas, cementerios, almacenamiento, transporte y tratamiento de residuos sólidos o aguas residuales), actividades agrícolas y ganaderas (depósito y distribución de fertilizantes, plaguicidas, riego con aguas residuales y granjas), actividades industriales (almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos líquidos, industrias farmacéuticas y radiactivas, industrias alimentarias y mataderos) y actividades recreativas (acampada y zonas de baños).

#### CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

##### ARTÍCULO 8.4.01

##### EDIFICIOS EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO

1.- En los edificios existentes, construidos al amparo de la normativa anterior a la vigente en suelo rústico, serán de aplicación las disposiciones generales contenidas en el Capítulo XII del Título V de estas normas urbanísticas y, en particular, las siguientes:

a).- El incumplimiento de la parcela mínima establecida en las disposiciones particulares de cada zona, cuando se trate de parcelas constituidas, de acuerdo con el artículo 8.2.01, con anterioridad a la aprobación inicial de estas NN.SS., se considerará como el incumplimiento de un parámetro edificatorio más a efectos de establecer en que situación se encuentra el edificio según los



artículos mencionados. Es decir, los parámetros de edificabilidad y ocupación establecidos en las disposiciones particulares se aplicarán a la superficie real de la parcela. En las zonas de parcelaciones ilegales no será posible la ampliación de parcelas que incumplan el mínimo exigido.

b).- En las edificaciones existentes que sean un claro exponente de la arquitectura tradicional, se podrán realizar las obras permitidas en los edificios que se encuentran en situación primera, según el artículo 5.12.02.

c).- En las edificaciones e instalaciones existentes en la unidad paisajística UP-C (SRP-AANP y zona 1), que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, sólo se permitirán las obras siguientes:

- Reforma, conservación, rehabilitación, restauración y consolidación, siempre que no supongan aumento de volumen.

- Dotaciones subterráneas de servicios para edificaciones existentes con restitución integral del aspecto inicial del terreno.

d).- Las edificaciones rústicas tradicionales y las construidas con licencia antes de la aprobación inicial de estas NN.SS., que no cumplan con los retranqueos mínimos a linderos podrán, cuando esté admitido en las condiciones particulares de las zonas, ampliarse cumpliendo con el resto de los parámetros establecidos en estas normas, así como con la separación mínima a los viales, en las condiciones descritas en los apartados siguientes. En este apartado no se incluyen las edificaciones situadas en áreas de protección territorial (APT) de carreteras.

e).- En las áreas de protección territorial (APT) de las carreteras solo se permitirán las nuevas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como las edificaciones e instalaciones de utilidad general que no admitan una localización alternativa en el exterior de ellas. En dichas franjas quedan, por lo tanto, prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, exceptuando las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán estar debidamente autorizadas. Todo eso, sin perjuicio del cumplimiento de las diversas disposiciones vigentes de aplicación en la materia.

f).- En las edificaciones e instalaciones existentes, en el resto de categorías de suelo rústico, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirán las obras de reforma, conservación, rehabilitación, restauración y consolidación.

g).- En las edificaciones e instalaciones existentes en suelo rústico vinculadas a actividades industriales o de servicios, hasta la elaboración del Catálogo a que la Norma 13 del PTI se refiere, se prohíbe el cambio de uso existente a otra actividad no permitida en esa zona por las NN.SS.

## 2.- Condición de vivienda existente en suelo rústico.

No tendrán la consideración de vivienda existente aquellas edificaciones para cuya reforma sea necesario que se actúe sobre elementos estructurales, arquitectónicos básicos de la edificación, haciendo necesaria su reconstrucción, salvo que se trate de actuaciones en cubiertas o forjados o que se trate de edificaciones catalogadas por el planeamiento vigente.

Para que una construcción existente tenga la consideración de vivienda, de acuerdo con lo señalado en el Plan territorial Insular d'Eivissa y Formentera y según lo establecido en la Instrucción técnica de aclaración del sentido de diversos aspectos de normas del PTI, aprobada el 15 de noviembre de 2.009, ésta deberá cumplir alguno de los requisitos siguientes:

a).- Que la tipología, la distribución y el programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, que presente características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda, tal y como se conoce en Eivissa, así como una superficie construida y la suficiente capacidad para poder realizar las funciones de estar, cocinar y dormir.

b).- Que se hubiera construido al amparo de autorización referida a este uso y a la totalidad de la edificación existente.

c).- Que se recoja en el vuelo del año 2.002 y tenga cédula de habitabilidad referida a este uso.

## 3.- Ampliaciones de viviendas existentes.

a).- Las ampliaciones de viviendas existentes, en las categorías en que el uso de vivienda unifamiliar no resulte prohibido, que hayan sido construidas legalmente al amparo de autorización otorgada antes de la entrada en vigor de la Ley del suelo rústico se ajustarán a lo regulado en su Disposición transitoria segunda y a una de las siguientes condiciones:

- A los parámetros previstos para nuevos usos de vivienda según la categoría de suelo rústico.

- No superar la total edificación resultante un máximo de 420 m<sup>2</sup> o el 8 % de la superficie de la parcela y, en ningún caso, los siguientes parámetros de edificabilidad: Los señalados por el planeamiento vigente en la fecha de construcción de la vivienda original o, en ausencia de planeamiento en dicha fecha, o cuando no resulte posible determinarla, 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

b).- La ampliación se deberá integrar en la vivienda existente cumpliendo con las condiciones generales sobre integración paisajística de la edificación.

c).- En las viviendas que resulten catalogadas dentro de las zonas protegidas por la LEN, se podrán efectuar obras de ampliación para hacerlas habitables. Estas ampliaciones se ajustarán a las determinaciones del Catálogo y, en cualquier caso, se integrarán adecuadamente en la edificación existente, manteniendo los elementos arquitectónicos propios, sin adición de elementos que puedan desvirtuar las características originales del edificio y cumpliendo con las condiciones generales sobre integración paisajística de la edificación.

d).- En los casos de ampliación de viviendas existentes, la superficie ampliada no podrá ser, en ningún caso, susceptible de obtener cédula de habitabilidad independiente de la de la vivienda inicial. A estos efectos, el Ayuntamiento, en el certificado final de obras, especificará si la ampliación ha supuesto obras que afectan a la distribución de la vivienda en más o en menos de un sesenta por ciento (60 %) de su superficie útil.

4.- Construcciones existentes que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

Las construcciones existentes que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca que no se destinen al uso de vivienda, de acuerdo con la definición del artículo 8.2.06, podrán ser objeto de rehabilitación y reforma cuando se trate de edificaciones con valor etnológico y tipología tradicional siempre que se mantenga su estructura básica y no se realicen demoliciones sustanciales que supongan la reconstrucción de la edificación.

## CAPÍTULO V: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

### ARTÍCULO 8.5.01

#### ÁREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS DE ALTO NIVEL DE PROTECCIÓN (SRP-AANP)

##### 1.- Condiciones de parcelación.

a).- Sólo se autorizarán aquellas segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo, las condiciones previstas en el artículo 8.2.01 y el PTI.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la cartografía de las NN.SS. o, en su caso, resulten autorizados por el Consell Insular d'Eivissa

##### 2.- Régimen de actividades permitidas.

En las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (SRP-AANP), no incluidas en parques y reservas naturales, solo se permitirán, de acuerdo con la clasificación y definición del artículo 8.3.01, las siguientes actividades:

a).- Sector primario.

a.1).- Actividades extensivas:

- Caza: Admitidas, debiendo restringirse en islotes a las efectuadas para control de poblaciones autorizado por la Conselleria de Medio Ambiente.

- Recolección manual de especies silvestres: Admitidas con los requisitos exigidos por la normativa específica sobre conservación de flora y fauna.

- Ganadería extensiva: Admitidas, debiendo someterse en islotes a control de la Conselleria de Medio Ambiente.

- Agricultura extensiva: Admitidas, debiendo efectuarse en zonas que per-

mitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria y debiendo someterse en islotes a control de la Consellería de Medio Ambiente

- Explotación forestal tradicional: Admitidas pero ubicando las instalaciones necesarias en edificaciones existentes.

- Apicultura: Admitidas, debiendo someterse en islotes a control de la Consellería de Medio Ambiente.

- Repoblación forestal (bosque productor): Admitidas bajo control de la Consellería de Medio Ambiente.

- Otras: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.2).- Actividades intensivas:

- Huertos de autoconsumo: Condicionadas a que se trate de pequeños regadíos tradicionales.

- Agricultura intensiva: Condicionadas a que se efectúen en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria y bajo control de la Consellería de Medio Ambiente.

- Invernaderos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial y a que se efectúen en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.

- Explotación ganadera: Condicionadas bajo control de la Consellería de Medio Ambiente.

- Piscicultura: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial que habrán de contemplar específicamente el tratamiento de los residuos.

- Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.3).- Actividades complementarias:

- Granjas cinegéticas: Prohibidas

- Otras: Prohibidas excepto las efectuadas en edificios e instalaciones existentes, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Prohibida, excepto la efectuada en edificios e instalaciones existentes que no requieran más obras que las permitidas en el artículo 11.2 de la LEN y en relación con los productos de la propia explotación.

b.2).- Industria en general: Prohibida.

c).- Equipamientos.

c.1).- Sin construcción:

- Recreo concentrado: Prohibidas.

- Actividades náuticas: Prohibidas, excepto las ya existentes y las contempladas en la Norma 49 del PTI.

- Otras: Prohibidas excepto las efectuadas en instalaciones existentes, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

c.2).- Resto de equipamientos: Prohibidos.

d).- Otros.

d.1).- Actividades extractivas: Prohibidas.

d.2).- Infraestructuras.

- Pequeñas infraestructuras: Prohibidas en los islotes excepto las pequeñas infraestructuras de señalización marítima. En el resto prohibidas excepto cuando se trate de la única ubicación viable, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

- Vías de transporte: Prohibidas excepto las existentes y su mejora con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización.

- Conducciones y tendidos: Prohibidas en islotes. Prohibidas en el resto excepto las definidas por el correspondiente PDS y, con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización, la mejora de las existentes.

- Puertos y puertos deportivos: Prohibidas

- Estacionamiento de vehículos al aire libre: Prohibidas excepto las existentes y su mejora de acuerdo con las limitaciones que se impongan en su autorización

- Aeropuertos y helipuertos: Prohibidas

- Vertederos de residuos inertes, no peligrosos y peligrosos: Prohibidas  
- Otras: Prohibidas excepto las efectuadas en edificios e instalaciones existentes, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

d.3).- Vivienda unifamiliar aislada: Prohibido.

d.4).- Protección y educación ambiental: Condicionadas a los requisitos que establezca la Consejería de Medio Ambiente.

ARTÍCULO 8.5.02

ÁREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS (SRP-ANEI)

1.- Condiciones de parcelación.

a).- Sólo se autorizarán aquellas segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo, las condiciones previstas en el artículo 8.2.01 y el PTI.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la cartografía de las NN.SS. o, en su caso, resulten autorizados por el Consell Insular d'Eivissa.

2.- Condiciones de edificación.

a).- Superficie mínima de parcela para la actividad de vivienda (m<sup>2</sup>): La que, en su caso, determine la modificación del Pla Territorial d'Eivissa.

b).- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando esta actividad esté permitida, se podrán edificar, previo informe favorable del Consell Insular d'Eivissa, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

3.- Parámetros de edificación.

Ocupación máxima de la parcela (%): 1,2

Coefficiente de edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,0084

Volumen máximo en un único edificio (m<sup>3</sup>): 1.500

Altura máxima (m): 3

Altura total (m): 4

Número máximo de plantas: B

Separaciones mínimas a linderos (m): 10

Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): Según el artículo 8.2.04

4.- Régimen de actividades permitidas de acuerdo con la definición del artículo 8.3.01.

a).- Sector primario.

a.3).- Actividades extensivas:

- Caza, ganadería extensiva, apicultura y explotación forestal tradicional: Admitidas.

- Recolección manual de especies silvestres: Admitidas con los requisitos exigidos por la normativa específica sobre conservación de flora y fauna.

- Agricultura extensiva: Admitida sólo en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.

- Repoblación forestal (bosque productor): Admitida siempre que se efectúen con especies autóctonas.

- Otras: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.2).- Actividades intensivas:

- Huertos de autoconsumo: Condicionadas a que se trate de pequeños regadíos tradicionales.

- Agricultura intensiva: Condicionadas a zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.

- Invernaderos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial y sólo en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.

- Explotación ganadera: Condicionada a los requisitos que establezca la Consejería de Medio ambiente

- Piscicultura: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial que habrán de contemplar específicamente el tratamiento de los residuos.

- Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.3).- Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Prohibida, excepto en edificios e instalaciones existentes que no requieran más obras que las permitidas en el artículo 11.2 de la LEN y en relación con los productos de la propia explotación.

b.2).- Industria en general: Prohibida.

c).- Equipamientos.

c.1).- Sin construcción: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

c.2).- Resto de equipamientos: Prohibidos.

d).- Otros.

d.1).- Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas en el PDS.

d.2).- Infraestructuras:

- Pequeñas infraestructuras, conducciones y tendidos, estacionamiento de vehículos al aire libre y otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

- Vías de transporte: Condicionadas con las limitaciones que se impongan en la autorización, a la mejora de las existentes.

- Aeropuertos y helipuertos, vertederos de residuos inertes, no peligrosos y peligrosos: Prohibidos.

d.3).- Vivienda unifamiliar: Lo que al efecto señale la modificación del Pla Territorial d'Eivissa.

d.4).- Protección y educación ambiental: Admitidas.

#### ARTÍCULO 8.5.03

#### ÁREAS NATURALES DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (ARIP)

1.- Condiciones de parcelación.

a).- Sólo se autorizarán aquellas segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo, las condiciones previstas en el artículo 8.2.01 y el PTI.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la cartografía de las NN.SS. o, en su caso, resulten autorizados por el Consell Insular d'Eivissa

2.- Condiciones de edificación.

a).- Superficie mínima de parcela para la actividad de vivienda (m2): 25.000, excepto en el supuesto y condiciones del artículo 14 bis de la LEN en que será de 18.750 m2

b).- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando esta actividad esté permitida, se podrán edificar, previo informe favorable del Consell Insular d'Eivissa, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

3.- Parámetros de edificación.

Las construcciones destinadas al uso de vivienda que se permitan y se pretendan situar en estas áreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima de la parcela (%): 2,4.
- Coeficiente de edificabilidad máxima (m2/m2): 0,0168
- Volumen máximo en un único edificio (m3): 1.500
- Altura máxima (m): 3
- Altura total (m): 4
- Número máximo de plantas: B
- Separaciones mínimas a linderos (m): 10

- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): Según el artículo 8.2.04

- Número máximo de viviendas por parcela: Según el artículo 8.2.04

4.- Régimen de actividades permitidas de acuerdo con la definición del artículo 8.3.01.

a).- Sector primario.

a.1).- Actividades extensivas:

Caza, ganadería extensiva, explotación forestal tradicional y apicultura: Admitidas.

Recolección manual de especies silvestres: Admitidas con los requisitos exigidos por la normativa específica sobre conservación de flora y fauna.

Agricultura extensiva: Admitida en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.

Repoblación forestal (bosque productor): Admitida siempre que se efectúe con especies autóctonas.

Otras: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.2).- Actividades intensivas:

- Huertos de autoconsumo: Condicionadas a que se trate de pequeños regadíos tradicionales.

- Agricultura intensiva: Condicionada a zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.

- Invernaderos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial y en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.

- Explotación ganadera: Condicionada a los requisitos que establezca la Consejería de Medio ambiente.

- Piscicultura: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial que habrán de contemplar específicamente el tratamiento de los residuos.

- Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.3).- Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Condicionadas a productos producidos a las Pitiüses.

b.2).- Industria en general: Prohibida.

c).- Equipamientos.

c.1).- Sin construcción: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

c.2).- Resto de equipamientos:

- Campos de golf: Condicionados, sin oferta complementaria, que no se sitúen en zona 2 y con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

- Camping, parque zoológico y otras: Prohibidos.

- Circuitos deportivos: Condicionados a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

- Cementerios: Prohibidos excepto los existentes y sus ampliaciones.

d).- Otros.

d.1).- Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas en el PDS.

d.2).-Infraestructuras:

- Pequeñas infraestructuras, conducciones y tendidos, estacionamiento de vehículos al aire libre y otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

- Vías de transporte: Limitadas a la mejora de las existentes, con las limitaciones que se impongan en su autorización.

- Puertos y puertos deportivos: Condicionados a que se ajusten a lo seña-

lado en la Norma 49 del PTI

- Aeropuertos y helipuertos, vertederos de residuos inertes, vertedero de residuos no peligrosos, vertedero de residuos peligrosos: Prohibidas.

d.3).- Vivienda unifamiliar: Condicionadas al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y de acuerdo con lo señalado en estas normas, excepto en zona 1 en que están prohibidas.

d.4).- Protección y educación ambiental: Admitidas.

#### ARTÍCULO 8.5.04

#### ÁREAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS (SRP-APR)

##### 1.- Condiciones de parcelación y de edificación.

Por ser áreas delimitadas de forma independiente a su inclusión en otras categorías de suelo rústico, las condiciones de parcelación y edificación serán las correspondientes a las áreas a las cuales pertenezcan, exceptuando las medidas preventivas a adoptar y las condiciones de la actividad establecidas en este artículo.

2.- Las intervenciones públicas y privadas incorporarán, en sus criterios de diseño y localización, la necesidad de reducir los efectos de los riesgos, tales como los de inundaciones, incendios forestales, contaminación de acuíferos, desprendimientos y erosiones e incorporarán las medidas necesarias para evitar el incremento de su incidencia en el territorio. Los criterios para esta regulación serán los siguientes:

##### 2.1.- Áreas de prevención de riesgos de inundaciones.

Son áreas de terreno plano situadas en los laterales de alguno de los torrentes, zonas húmedas, albufera o lagunas susceptibles, por su cota topográfica y naturaleza del sustrato geológico, de riesgo de inundación después de fuertes episodios lluviosos.

El planeamiento general, de acuerdo con el PTI y los artículos 77 y 78 del Plan hidrológico de los Illes Balears, ha incorporado las áreas de prevención de riesgos (APR) de inundaciones o zonas de riesgo de inundaciones (ZRI) y las zonas de inundación potencial (ZIP) no incluidas en la categoría anterior.

a).- Queda prohibida, de acuerdo con el artículo 78.1 del Plan hidrológico de los Illes Balears, la realización de cualquier obra que interrumpa el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural del territorio o que por su localización o diseño pueda actuar como un dique al curso de las aguas pudiendo provocar que aumenten los daños potenciales de las inundaciones. Queden excluidos los diques de defensa y demás actuaciones orientadas específicamente a controlar los procesos de inundación.

b).- El diseño de las infraestructuras lineales, según el tipo de obra de que se trate, deberán incorporar adecuadamente dimensionados los pasos de agua necesarios para permitir la circulación de las aguas incluso en las más grandes crecidas previsibles. Los planes de mantenimiento de las mencionadas infraestructuras incorporarán los trabajos de limpieza de estos pasos que garanticen su funcionamiento y permitan mantener el paso del caudal diseñado.

c).- En ningún caso se autorizarán en zonas con riesgo de inundación las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.

d).- Las obras a realizar en las zonas de servidumbre para uso público y policía de los canales de los torrentes será de acuerdo con lo que se ha señalado en el artículo 2.5.02.

e).- En las zonas de inundación potencial (ZIP), los proyectos de solicitud de licencia urbanística en suelo urbano, de acuerdo con el artículo 77.5 del Plan hidrológico de los Illes Balears, deberán elaborar los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes y, en su caso, incorporar los criterios de diseño y localización de las medidas correctoras necesarias para reducir y evitar el riesgo de inundaciones, así como establecer medidas concretas de protección para las personas y bienes a fin de paliar los riesgos y minimizar las consecuencias de una posible inundación. Además, será necesaria, hasta la delimitación y ordenación de las zonas inundables, según el artículo 77 del Plan hidrológico y de acuerdo con el artículo 78, la autorización previa de la Direcció General de Recursos Hídrics.

f).- Prevención de riesgos de inundaciones.

De acuerdo con el anexo 2 del Plan territorial de las Illes Balears en materia de protección civil (PLATERBAL), en el caso de inundaciones se proponen las siguientes estratégicas de planificación:

- Limitar la urbanización a aquellas zonas donde no sean posibles otras medidas.

- Prevenir vías alternativas y complementarias a aquellas que puedan ser dañadas en caso de calamidades con el fin de no dejar ninguna área del territorio incomunicada.

- Facilitar el desagüe del torrente por su parte baja.  
- Desarrollar un plan de obras y correcciones hidráulicas.

##### 2.2.- Áreas de prevención de riesgos de incendios:

Son áreas de terreno donde existe una masa arbórea importante por lo que revisten, en función de su densidad de combustible, distintos niveles de peligro de incendio. En las zonas señaladas como de riesgo (APR) de incendios se deberán cumplir con los preceptos relativos a incendios forestales previstos en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes y en su Reglamento, así como con los contenidos en el Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el Plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL) y Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal

a).- Medidas a adoptar en urbanizaciones y zonas colindantes.

- Contemplar una faja de defensa contra los incendios forestales de 50 metros perimetrales a la urbanización, tal como obliga el artículo 5 del Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, por el cual se establecen nuevas medidas preventivas en la lucha contra los incendios forestales.

- Condiciones de la faja perimetral: La distancia mínima entre árboles, medida en el pie, será de 6 metros y la misma relación se mantendrá respecto de las edificaciones, se mantendrán podados en 1/3 de altura hasta un máximo de 5 metros. La fracción de cabida cubierta por la vegetación arbórea será inferior al 50 %, la distancia mínima entre matorrales será de 3 metros y su fracción de cabida cubierta por matorrales y herbáceas será inferior al 20 %. Los restos de vegetales secos y podas se deberán retirar.

- En cualquier caso, las actuaciones que supongan una afección a la vegetación forestal deberán contar con autorización del organismo competente en materia de gestión forestal.

- También se deberá contemplar un doble vial de acceso a la urbanización, es decir, o bien un vial por entrada y uno por salida o bien un vial suficientemente ancho como para que un camión pueda dar la vuelta. A cada lado de los viales de acceso a la urbanización se deberá realizar y mantener una faja de 10 metros como mínimo que cumplirá las mismas condiciones del apartado anterior.

- Se establecerán puntos de suministro de agua en todo el perímetro de esta faja y, al menos, una salida de agua para los coches de bomberos cada 500 metros de perímetro.

- Cuando a menos de 2 km de la urbanización no haya ningún depósito de por lo menos 50 tn, donde un helicóptero sea capaz de coger agua, será necesario que se dote a la urbanización de uno excepto que existan piscinas en la propia urbanización donde no haya impedimentos para el acceso del helicóptero. En este caso, las piscinas deberán estar a 50 metros de la construcción y en un radio de 25 metros a su alrededor no debe haber ningún obstáculo para que el helicóptero de extinción pueda cargar agua en condiciones óptimas de seguridad.

- Es necesario que en los viales de acceso a la urbanización haya señalización explicativa del peligro de incendio forestal.

- Las infraestructuras preventivas de los incendios forestales, tales como los puntos de suministro de agua, también deben estar señalizados de forma que sean fáciles de identificar.

b).- Medidas a adoptar por las viviendas aisladas en suelo rústico.

En las áreas señaladas en los planos como de riesgo (APR) de incendio, los proyectos relativos a usos o actividades que supongan vivienda deberán incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como actuaciones en la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible. Estas actuaciones deberán cumplir con las condiciones previstas en el punto 2 y 3 del apartado 2.2.a anterior.



c).- Medidas a adoptar en zonas edificadas, limítrofes o interiores en terrenos forestales.

Con independencias del cumplimiento de las medidas establecidas en el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, en las zonas edificadas, limítrofes o interiores en terreno forestal, de acuerdo con el artículo 11 de dicho Decreto, se deberán adoptar las siguientes medidas:

- Dejar una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de matorral o vegetación que pueda propagar un incendio de la zona forestal, así como un camino perimetral de 5 metros, que podrá estar incluido en la mencionada franja.

- En cualquier caso esta franja deberá cumplir las condiciones previstas en el punto 2 y 3 del apartado 2.2.a anterior.

- Disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas o, en caso de imposibilidad, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio.

- En zonas de alto riesgo de incendio forestal, será necesario que las zonas edificadas cuenten al menos con un hidrante exterior normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios.

d).- Medidas a adoptar en relación a los vertederos.

En aplicación del Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestal, el Ayuntamiento mantendrá una faja de 50 metros de anchura mínima limpia de residuos, matorrales y vegetación seca alrededor de los vertederos que estén en contacto con una zona forestal de riesgo de incendios. En todo caso, se cumplirá también con lo que establece el artículo 14 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.

e).- Zonas de protección en conducciones eléctricas aéreas.

De acuerdo con el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, los titulares o concesionarios de tendidos aéreos que atraviesen terrenos forestales deberán establecer una zona de protección a lo largo del trazado de cada línea. La anchura de estas zonas de protección deberá ser la necesaria para evitar que la vegetación forestal constituya un peligro para la conservación de la línea o un riesgo de producir incendios forestales y ocupará al menos el corredor de la línea eléctrica, más 5 metros a cada lado del mismo. En estas franjas deberá mantenerse, en todo caso, una cobertura arbórea y arbustiva máxima del 50 % de fracción de cabida cubierta. En los casos de presencia de pies arbóreos que supongan un peligro de contacto con los conductores, deberán ser talados de conformidad con la reglamentación sectorial vigente. Durante la época de peligro de incendio forestal, estas zonas deberán mantenerse libres de residuos vegetales o cualquier otro tipo de residuo que pueda favorecer la propagación del fuego.

f).- Medidas complementarias para las edificaciones sin continuidad con la trama urbana y situadas en un entorno forestal con riesgo endógeno y exógeno de incendio:

- Las salidas de las chimeneas estarán protegidas con malla metálica de luz inferior a 1 cm.

- Se deberá proceder a la retirada de los restos vegetales procedentes de la tala de árboles en un plazo máximo de 10 días y de los otros restos vegetales en un plazo máximo de 20 días desde su generación.

- En caso de obras, se deberán extremar las precauciones durante el uso de maquinaria susceptible de generar espiras.

- Se procurará evitar la ubicación de viviendas en zonas forestales donde concurra alguna de las condiciones siguientes: Valles estrechos y depresiones entre elevaciones pronunciadas del terreno, chimeneas naturales y zonas donde un posible incendio pueda incidir directamente sobre las construcciones. En vertientes inclinadas más de un 25 %, lugares encajonados donde pueda producirse la acumulación de humos y en áreas especialmente expuestas a vientos peligrosos.

- El vial de acceso a la vivienda deberá contar con una faja de protección de anchura mínima 10 metros que cumplirá las condiciones del apartado 2.2.a.

- En el exterior de la vivienda se recomienda la existencia de una toma de agua.

- En los jardines y cerramientos de las viviendas de evitará la utilización de materiales inflamables como por ejemplo plásticos, así como la implantación de vegetación que al arder se propague rápidamente.

g).- Prevención de riesgos de incendios.

De acuerdo con el anexo 2 del Plan territorial de las Illes Balears en materia de protección civil (PLATERBAL), en el caso de incendios se proponen las siguientes estratégicas de planificación:

- Construir y mantener una red de caminos de montaña suficientemente densa para dar accesibilidad a las grandes masas forestales, tanto por protección como por explotación.

- Construir y mantener cortafuegos.

- Diseñar una política de asentamientos controlados en zonas arboladas para asegurar la prevención, la detección y la extinción de los fuegos.

- Canalizar la afluencia de visitantes hacia áreas forestales especialmente equipadas.

En todo caso, en los núcleos de población aislada, urbanizaciones, áreas recreativas, etc., situadas en zonas de riesgo de incendio forestal, se deberán redactar e implantar planes de autoprotección de incendios forestales.

2.3.- Áreas de prevención de riesgos de desprendimientos.

Son áreas de terreno situadas en zonas de fuerte pendiente y tipo de suelo inestable que por su naturaleza montañosa y la existencia de afloramientos rocosos en su parte superior son susceptibles de caída por fractura.

Los proyectos que se presenten en las zonas señaladas en los planos como de riesgo de desprendimientos, relativos a actividades admitidas deberán incorporar medidas de protección adecuadas para evitar este riesgo.

2.4.- Áreas de prevención de riesgos de erosiones.

Son áreas de posible peligro de erosión en función de la pendiente del terreno, baja densidad de la vegetación y nivel de impermeabilidad del terreno

Los proyectos que se presenten en estas áreas, relativos a actividades admitidas, deberán incorporar medidas que eviten el peligro de riesgo de erosión.

2.5.- Zonas de posible riesgo de contaminación de acuíferos.

Son áreas de terreno que por su composición geológica y presencia de acuíferos pueden ser susceptibles de contaminación por sus actividades admitidas.

a).- Los proyectos que se presenten en estas áreas, relativos a actividades admitidas, deberán incorporar medidas tendentes a evitar la contaminación de acuíferos, de acuerdo con las medidas que dicte la Conselleria de Medi Ambient y de conformidad con lo que establece la Ley de aguas y el Plan hidrológico de las Illes Balears (RD 378/2001, de 6 de abril).

b).- En ningún caso se autorizarán las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, ni tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.

c).- El sistema para la evacuación de aguas fecales en las viviendas unifamiliares, situadas en las zonas señaladas en los planos como de riesgo medio o alto, será individual y mediante fosa séptica o depuradora completamente estanca con capacidad mínima para diez días.

d).- Los depósitos que contengan aguas residuales se deberán separar como mínimo diez (10) metros de los depósitos de agua potable y piscinas; cinco (5) metros de los límites de la parcela y situarse en la parte más baja de los terrenos con pendiente para evitar la contaminación de las instalaciones de agua potable.

3.- Régimen de actividades permitidas de acuerdo con la definición del artículo 8.3.01.

En las áreas de prevención de riesgos (APR), sin perjuicio de la preceptiva obtención del informe previo de la Administración competente en materia de medio ambiente, se permitirán las actividades determinadas en la categoría subyacente con las excepciones siguientes:

- Industria en general: Prohibida.

- Actividades extractivas: Prohibidas, excepto las establecidas en el PDS.

ARTÍCULO 8.5.05

### ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (SRP-APT)

#### 1.- Condiciones de parcelación y de edificación.

Por ser áreas delimitadas de forma independiente a su inclusión en otras categorías de suelo rústico, las condiciones de parcelación y edificación serán las correspondientes a las áreas a las cuales pertenezcan, exceptuando las condiciones de la actividad establecidas en este artículo.

En las áreas de protección territorial (APT) de carreteras solo se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el artículo 8.4.01.

#### 2.- Régimen de actividades permitidas de acuerdo con la definición del artículo 8.3.01.

##### a).- Sector primario.

Actividades extensivas, actividades intensivas y actividades complementarias: Según categoría subyacente.

##### b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Según categoría subyacente.

b.2).- Industria en general: Prohibida.

##### c).- Equipamientos.

c.1).- Sin construcción: Según categoría subyacente.

c.2).- Resto de equipamientos: Prohibidos.

##### d).- Otras.

d.1).- Actividades extractivas: Prohibidas.

d.2).- Infraestructuras:

- Pequeñas infraestructuras, vías de transporte y conducciones y tendidos, puertos y puertos deportivos, estacionamiento de vehículos al aire libre y otras: Según categoría subyacente.

- Aeropuertos y helipuertos: Prohibidos, excepto ampliación de infraestructuras existentes y helipuertos para transporte sanitario o emergencias.

- Vertederos de residuos inertes: Prohibidos, excepto para la restauración de canteras inactivas y con las limitaciones que se impongan en su autorización.

- Vertedero de residuos no peligrosos y vertedero de residuos peligrosos: Prohibidos.

d.3).- Vivienda unifamiliar: Prohibida.

d.4).- Protección y educación ambiental: Según categoría subyacente.

### CAPÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN

#### ARTÍCULO 8.6.01

#### SUELO RÚSTICO FORESTAL (SRC-F)

##### 1.- Condiciones de parcelación.

a).- Sólo se autorizarán aquellas segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo, las condiciones previstas en el artículo 8.2.01 y el PTI.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la cartografía de las NN.SS. o, en su caso, resulten autorizados por el Consell Insular d'Eivissa

##### 2.- Condiciones de edificación.

a).- Superficie mínima de parcela para la actividad de vivienda (m<sup>2</sup>): 25.000, excepto en el supuesto y condiciones del artículo 14 bis de la LEN que será de 18.750 m<sup>2</sup>

b).- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando esta actividad esté permitida, se podrán edificar, previo

informe favorable del Consell Insular d'Eivissa, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

##### 3.- Parámetros de edificación.

Las construcciones destinadas al uso de vivienda que se permitan y se pretendan situar en estas áreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima de la parcela (%): 2,4

- Coeficiente de edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,0168

- Volumen máximo en un único edificio (m<sup>3</sup>): 1.500

- Altura máxima (m): 3

- Altura total (m): 4

- Número máximo de plantas: B

- Separaciones mínimas a linderos (m): 10

- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): Según el artículo 8.2.04

- Número máximo de viviendas por parcela: Según el artículo 8.2.04

#### 4.- Régimen de actividades permitidas de acuerdo con la definición del artículo 8.3.01

##### a).- Sector primario.

##### a.1).- Actividades extensivas:

- Caza, recolección manual de especies silvestres, ganadería extensiva, explotación forestal tradicional y apicultura: Admitidas.

- Agricultura extensiva: Admitida en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.

- Repoblación forestal (bosque productor): Admitida siempre que se efectúe con especies autóctonas.

- Otras: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

##### a.2).- Actividades intensivas:

- Huertos de autoconsumo: Admitidas para pequeños regadíos tradicionales.

- Agricultura intensiva: Admitida en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.

- Invernaderos y piscicultura: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial y en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.

- Explotación ganadera: Admitida con los requisitos que establezca la Consejería de Medio ambiente.

- Piscicultura y otras: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.3).- Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

##### b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Condicionadas a productos producidos en las Pitiüses.

b.2).- Industria en general: Prohibida.

##### c).- Equipamientos.

c.1).- Sin construcción: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

##### c.2).- Resto de equipamientos:

- Campos de golf: Condicionados a que no se sitúen en zona 2, a los requisitos generales de la actividad y a los que se establezcan en relación con su impacto territorial.

- Campings, parque zoológico y otras: Prohibidas.

- Circuitos deportivos: Condicionados a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

- Cementerios: Prohibidos excepto los existentes y sus ampliaciones.

##### d).- Otras.

d.1).- Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas en el

PDS.

d.2).- Infraestructuras:

- Pequeñas infraestructuras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Vías de transporte: Condicionadas a la mejora de las existentes con las limitaciones que se impongan en su autorización.
- Conducciones y tendidos, estacionamiento de vehículos al aire libre y otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Puertos y puertos deportivos: Condicionados según el artículo 3.2.02
- Aeropuertos y helipuertos, vertederos de residuos inertes, no peligrosos y peligrosos: Prohibidas.

d.3).- Vivienda unifamiliar: Condicionada al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y de acuerdo con lo señalado en estas normas, excepto en zona 1 en que están prohibidas.

d.4).- Protección y educación ambiental: Admitidas.

ARTÍCULO 8.6.02

ÁREAS DE TRANSICIÓN (SRC-AT)

1.- Condiciones de parcelación.

a).- Sólo se autorizarán aquellas segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo, las condiciones previstas en el artículo 8.2.01 y el PTI.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la cartografía de las NN.SS. o, en su caso, resulten autorizados por el Consell Insular d'Eivissa

2.- Condiciones de edificación.

a).- Superficie mínima de parcela para la actividad de vivienda (m2): 15.000

b).- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando esta actividad esté permitida, se podrán edificar, previo informe favorable del Consell Insular d'Eivissa, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06

3.- Parámetros de edificación.

Las construcciones destinadas al uso de vivienda que se permitan y se pretendan situar en estas áreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima de la parcela (%): 4
- Coeficiente de edificabilidad máxima (m2/m2): 0,028.
- Volumen máximo en un único edificio (m3): 1.500
- Altura máxima (m): 6. En UP-B (zona 2): 3
- Altura total (m): 7. En UP-B (zona 2): 4
- Número máximo de plantas: B+1P. En UP-B (zona 2): B.
- Separaciones mínimas a linderos (m): 10
- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): Según el artículo 8.2.04
- Número máximo de viviendas por parcela: Según el artículo 8.2.04

4.- Régimen de actividades permitidas de acuerdo con la definición del artículo 8.3.01.

a).- Sector primario.

a.1).- Actividades extensivas e intensivas: Admitidas. Las actividades intensivas se deberán ajustar a la normativa sobre actividades clasificadas.

a.2).- Actividades complementarias: Condicionadas a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Condicionadas a su vinculación al sector agrario de las Pitiüses.

b.2).- Industria en general: Prohibida.

c).- Equipamientos: Condicionadas a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

d).- Otras.

d.1).- Actividades extractivas: Prohibidas.

d.2).- Infraestructuras:

- Pequeñas infraestructuras, vías de transporte, conducciones y tendidos, estacionamiento de vehículos al aire libre, aeropuertos y helipuertos y otras: Condicionadas a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

- Vertederos de residuos inertes, vertedero de residuos no peligrosos y peligrosos: Prohibidos.

d.3).- Vivienda unifamiliar: Condicionada al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y de acuerdo con lo señalado en estas normas, excepto en zona 1 en que está prohibida.

d.4).- Protección y educación ambiental: Admitidas.

ARTÍCULO 8.6.03

SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN GENERAL (SRC-SRG)

1.- Condiciones de parcelación.

a).- Sólo se autorizarán aquellas segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo, las condiciones previstas en el artículo 8.2.01 y el PTI.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la cartografía de las NN.SS. o, en su caso, resulten autorizados por el Consell Insular d'Eivissa

2.- Condiciones de edificación.

a).- Superficie mínima de parcela para la actividad de vivienda (m2): 15.000

b).- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando este uso esté permitido, se podrán edificar, previo informe favorable del Consell Insular d'Eivissa, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

3.- Parámetros de edificación.

Las construcciones destinadas al uso de vivienda que se permitan y se pretendan situar en estas áreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima de la parcela (%): 4
- Coeficiente de edificabilidad máxima (m2/m2): 0,028.
- Volumen máximo en un único edificio (m3): 1.500
- Altura máxima (m): 6. En UP-B (zona 2): 3
- Altura total (m): 7. En UP-B (zona 2): 4
- Número máximo de plantas: B+1P. En UP-B (zona 2): B.
- Separaciones mínimas a linderos (m): 10
- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): Según el artículo 8.2.04
- Número máximo de viviendas por parcela: Según el artículo 8.2.04

4.- Régimen de actividades permitidas de acuerdo con la definición del artículo 8.3.01.

a).- Sector primario.

a.1).- Actividades extensivas e intensivas: Admitidas.

a.2).- Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Condicionadas a su vinculación al sector agrario de las Pitiüses.

b.2).- Industria en general: Prohibida, excepto la relacionada con actividades tradicionales y artesanas y las que, por sus características especiales, no puedan situarse en polígonos industriales.

c).- Equipamientos: Condicionados a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

d).- Otras.

d.1).- Actividades extractivas: Prohibidas, excepto las contempladas en el PDS y de acuerdo con el artículo 8.2.10.

d.2).- Infraestructuras:

- Pequeñas infraestructuras: Admitidas.  
- Vías de transporte, conducciones y tendidos, estacionamiento de vehículos al aire libre, aeropuertos y helipuertos, vertederos de residuos inertes y no peligrosos y otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

- Puertos y puertos deportivos: Condicionados según el artículo 3.2.02.  
- Vertedero de residuos peligrosos: Prohibido.

d.3).- Vivienda unifamiliar: Condicionada al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y de acuerdo con lo señalado en estas normas, excepto en zona 1 que está prohibido.

d.4).- Protección y educación ambiental: Admitidas.

### OTRAS DISPOSICIONES

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 1

Las NNSS incorporan como propia y con carácter transitorio las determinaciones de la ordenación en base a las que se resolvieron en su día los expedientes de las licencias de obras e instalaciones aún no finalizados, o que resulte preciso reabrir. Dichas determinaciones resultarán aplicables únicamente a dichos expedientes, hasta su completa finalización mediante la expedición de la correspondiente licencia de primera utilización o certificado municipal de final de obra, y prevalecerán sobre las ahora definidas.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 2

Hasta la formulación del correspondiente plan especial, en los ámbitos de suelo urbano correspondientes a los antiguos sectores de Roca Llisa, S'Argamassa, Cala Llenya y Es Figueral, la parcela mínima aplicable será la definida en éstas NN.SS. excepto en los casos en los que, para los terrenos de que se trate, el plan parcial exigía una parcela mínima mayor, en cuyo caso, ésta será la mínima exigible a todos los efectos.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 3

Mantendrán su vigencia y continuará por tanto resultando exigible su cumplimiento, las obligaciones relativas a ejecución y cesiones de suelo derivadas de los procesos de urbanización efectuados en desarrollo de los instrumentos urbanísticos aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de éstas NN.SS., a cuyo efecto y mediante el procedimiento estipulado en el artículo 38 del Reglamento de Gestión podrán delimitarse ámbitos de equidistribución de beneficios y cargas alternativos a los inicialmente definidos.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 4

1.- Las reglas sobre factor multiplicador contenidas en el artículo 8.2.01.5.a no serán de aplicación a las fincas procedentes de una división, segregación o fragmentación practicadas en documento público notarial entre los días 17 de julio de 1.997 y la fecha de aprobación inicial del PTI, ambos incluidos, siempre y cuando:

a).- Cumplan (excepto para el SRC-SRG y el SRC-F, en que podrá ser de 14.000 m<sup>2</sup>) con la parcela mínima más restrictiva que resulte.

b).- Las operaciones mencionadas no hayan dado lugar a más de cuatro fincas registrales independientes, incluida la matriz, o con posterioridad a su segregación hayan sido reagrupadas hasta un máximo de cuatro fincas resultantes.

Para las sucesivas segregaciones y/o divisiones de estas fincas o de la que éstas derivan, les será de aplicación el régimen establecido en éstas NN.SS. para

este tipo de operaciones, computándose las ya realizadas a efectos del cálculo de la superficie mínima susceptible de uso de vivienda.

2.- Para la aplicación de lo señalado en el apartado 1 anterior:

a).- No se computarán las fincas registrales que hayan sido segregadas y edificadas legalmente conforme al procedimiento establecido en la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears.

b).- A efectos de acreditar la fecha de segregación en lo que respecta al número máximo de segregaciones permitidas se estará a la que figure en escritura pública y, en caso de duda, a la prioridad registral.

3.- Para las fincas registrales independientes existentes a la entrada en vigor de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears, que no hayan sido objeto de segregaciones, fragmentaciones o divisiones desde aquella fecha, la parcela mínima aplicable en SRC-SRG y SRC-F será de 14.000 m<sup>2</sup>, resultando de aplicación a las mismas el resto de condiciones de edificación que las NN.SS. establecen en proporción a la superficie de parcela existente.

4.- Las fincas segregadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears se podrán acoger a la posibilidad de reagrupación contemplada en el apartado 1.b. si las operaciones a que se refiere el apartado 1 han dado lugar a más de cuatro fincas registrales independientes y resultarán de aplicación el resto de condiciones de ordenación que las NN.SS. establecen.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 6

1.- En relación con las licencias solicitadas con anterioridad a la entrada en vigor de la suspensión de planeamiento acordada por el Pleno del Consell Insular de fecha 24.11.2003 y no concedidas a la entrada en vigor de las NN.CC. y SS. provisionales, definitivamente aprobadas en fecha 23.06.2004, resultará de aplicación el régimen que se deriva de lo señalado en la LDU y que puede concretarse en:

a).- Con carácter general resultará aplicable en dichos casos lo determinado por el artículo 4.2 de la LDU por lo que la normativa aplicable en la concesión de dichas licencias será la vigente el día del vencimiento del plazo que en dicho artículo se establece.

b).- Dada la imposibilidad, derivada de las resoluciones judiciales al respecto, de aplicar la normativa y calificaciones definidas en el PDSU, habrá de estarse a la normativa que el PGOU definía para el suelo urbano y de reserva urbana cuando el emplazamiento de las obras se sitúe en suelo así clasificado por dicho PGOU. Si el emplazamiento se sitúa en suelo clasificado como rústico por el PGOU, la normativa de aplicación será la definida por las NN.CC. y SS. Provisionales.

2.- En los terrenos que las NN.CC. y SS. provisionales clasificaban como suelo rústico y eran contempladas como suelo urbano por la normativa anterior, no será posible el otorgamiento de las licencias solicitadas con anterioridad, puesto que resulta evidente no cumplían en el momento de la solicitud los requisitos para ser considerados solar.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 7

Transitoriamente hasta la aprobación de los respectivos Planes especiales, en los ámbitos de las zonas turísticas relacionadas en el apartado 1 del artículo 7.1.03:

1.- Las edificaciones existentes, autorizadas y construidas al amparo de las determinaciones en su día vigentes, mantendrán en cualquier caso los parámetros urbanísticos contemplados en dichas determinaciones, según la normativa por la cual fueron autorizadas.

2.- En las parcelas calificadas para uso residencial unifamiliar será factible la edificación destinada a usos de alojamiento turístico de acuerdo con la calificación T2 siempre que se trate de manzanas completas o, cuando ello no resulte posible, se garantice una adecuada separación mediante espacio libre privado respecto de los usos residenciales.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 8

1.- A las solicitudes de obra en suelo rústico presentadas con anterioridad a la aprobación inicial de las NNSS les resultará de aplicación la normativa vigente a la finalización del período de tres meses a partir de la fecha de la soli-



ciudad.

2.- Lo anterior no será de aplicación a las solicitudes afectadas por el Decreto Ley 1/2007 de 23 de noviembre, de medidas cautelares hasta la aprobación de normas de protección de áreas de especial valor ambiental para las Illes Balears, en que se estará a lo que resulte de lo dispuesto en su artículo 2.

### ANEXO I NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO

#### CASCO ANTIGUO (CA)

##### 01.- CASCO ANTIGUO 1 (CA-1)

Según Plan especial.

##### 02.- CASCO ANTIGUO 2 (CA-2)

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

- Parcela mínima (m2): 200
- Fachada/fondo mínimos (m): 10/10

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación planta sótano (%): 100, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.

- Ocupación en planta baja (%): 100, cuando estén destinadas a alguno de los usos globales siguientes: Servicios o terciario, equipamientos y comunicaciones e infraestructuras. Se excluyen de esta posibilidad las parcelas cuyo fondo colinde con espacio libre público.

- Profundidad máxima edificable (m): Según plano. Cuando en la manzana no se especifique profundidad edificable la parcela será totalmente edificable (TE).

- Altura máxima (m): 10 para B+2P, 13 para B+3P y 16 para B+4P
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: Según plano.
- Separación mínima a vías y ELP (m): 0 o según plano de alineaciones.
- Separación mínima a linderos (m): 0
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso.

- Residencial (viviendas/m2 superficie de solar edificable según el artículo 5.1.07): 1/40 para B+2P, 1/30 para B+3P y 1/25 para B+4P.

- Turístico (plazas/m2 solar): Exento para la modalidad de hotel de ciudad o de interior.

#### ZONA INTENSIVA (I)

##### 01.- ZONA INTENSIVA 1 (I-1)

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

- Parcela mínima (m2): 200
- Fachada/fondo mínimos (m): 10/10

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación planta sótano (%): 100, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.

- Ocupación en planta baja (%): 100, cuando estén destinadas a alguno de los usos globales siguientes: Servicios o terciario, equipamientos y comunicaciones e infraestructuras. Se excluyen de esta posibilidad las parcelas cuyo fondo colinde con espacio libre público.

- Profundidad máxima edificable (m): Según plano. Cuando en la manzana no se especifique profundidad edificable la parcela será totalmente edificable (TE), debiendo respetar las plantas piso un retranqueo de 3 m al fondo de la parcela.

- Altura máxima (m): 13 para B+3P y 16 para B+4P. En el núcleo de Santa Gertrudis de Fruitera 7 y B+1P. En el de Jesús 10 y PB+2P

- Altura total (m): 3,00 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: Según plano.
- Separación mínima a vías y ELP (m): 0 o según plano de alineaciones.
- Separación mínima a linderos (m): 0 a laterales y fachada. 3 a fondo
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso.

- Residencial (viviendas/m2 superficie de solar edificable según el artículo 5.1.07): 1/30 para B+3P y 1/25 para B+4P.

- Turístico (plazas/m2 solar): Exento para la modalidad de hotel de ciudad.

#### ZONA EXTENSIVA (E)

##### 01.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 1 (E-P1)

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

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

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,5
- Volumen máximo por edificio (m3): 2.100
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

- Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05.

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/200 y 2 viv/parcela.

##### 02.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 2 (E-P2)

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

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

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,8
- Volumen máximo por edificio (m3): 2.100
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03
- Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05.

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/200 y 2 viv/parcela.

##### 03.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 3 (E-P3)

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

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

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,8
- Volumen máximo por edificio (m3): 10.000
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P

- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03
- Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05.

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/150

#### 04.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 4 (E-P4)

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

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

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
- Volumen máximo por edificio (m3): 10.000
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03
- Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05.

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/120

#### 05.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 6 (E-P6)

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

- Parcela mínima (m2): 800
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
- Volumen máximo por edificio (m3): 15.000
- Altura máxima (m): 16
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+4P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 6
- Separación mínima a linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios (m): 12
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03
- Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05.

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/120

06.- En la zona Extensiva Plurifamiliar E-VE correspondiente a los terrenos incluidos en la antigua Unidad de actuación UA 01-SE Can Fluxá resultarán de aplicación las siguientes condiciones de edificación:

- Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación definida en las NN.SS.

- Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona E-VE:

Altura máxima PB+2 y PB+3 según planos de ordenación de las NN.SS. Ocupación según planos de ordenación de las NN.SS.

Aprovechamiento máximo: 9.982 m2 de techo residencial

Densidad máxima de uso residencial: 82 viviendas (246 habitantes)

#### EXTENSIVA UNIFAMILIAR (E-U)

#### 01.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 1 (E-U1)

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

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

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05.

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,5
- Volumen máximo por edificio (m3): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

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

#### 02.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 2 (E-U2)

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

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

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05.

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,6
- Volumen máximo por edificio (m3): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

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

#### 03.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 3 (E-U3)

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

- Parcela mínima (m2): 600
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 20
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,15
- Volumen máximo por edificio (m3): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/600 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/600 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

#### 04.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 4 (E-U4)

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

- Parcela mínima (m2): 800
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,5
- Volumen máximo por edificio (m3): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/800 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/800 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

#### 05.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 5 (E-U5)

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

- Parcela mínima (m2): 1.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,3
- Volumen máximo por edificio (m3): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/1000 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/1000 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

#### 06.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 6 (E-U6)

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

- Parcela mínima (m2): 1.200
- Fachada/fondo mínimos (m): 25/25

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 25
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,25
- Volumen máximo por edificio (m3): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6

- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/1200 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/1.200 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

#### 07.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 7 (E-U7)

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

- Parcela mínima (m2): 2.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 30/30

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 10
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,1
- Volumen máximo por edificio (m3): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 10
- Separación mínima a linderos (m): 10
- Separación mínima entre edificios (m): 20
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/2000 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/2.000 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

#### EXTENSIVA TURÍSTICA (T)

##### 01.- ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA 1 (E-T1)

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

- Parcela mínima (m2): 2.500
- Fachada/fondo mínimos (m): 30/30

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
- Volumen máximo por edificio (m3): 2.500
- Altura máxima (m): 8
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.3.05
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05

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

##### 02.- ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA 2 (E-T2)

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

- Parcela mínima (m2): 800
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,6
- Volumen máximo por edificio (m3): 5.000
- Altura máxima (m): 8
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 6

- Separación mínima entre edificios (m): 12
  - Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.3.05
  - Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05
- c).- Índice de intensidad de uso turístico (plazas/m2 solar): 1/60, con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en el artículo 6.3.05.

### 03.- ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA 3 (E-T3)

- a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.
- Parcela mínima (m2): 1.200
  - Fachada/fondo mínimos (m): 30/30
- b).- Parámetros de edificación.
- Ocupación máxima (%): 30
  - Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
  - Volumen máximo por edificio (m3): 25.000
  - Altura máxima (m): 18
  - Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
  - Número máximo de plantas: B+4P
  - Separación mínima a vías y ELP (m): 6
  - Separación mínima a linderos (m): 9
  - Separación mínima entre edificios (m): 18
  - Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.3.05
  - Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05
- c).- Índice de intensidad de uso turístico (plazas/m2 solar): 1/60, con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en el artículo 6.3.05.

### 04.- ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA 4 (E-T4)

- a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.
- Parcela mínima (m2): 10.000
  - Fachada/fondo mínimos (m): 50/50
- b).- Parámetros de edificación.
- Ocupación máxima (%): 10
  - Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,12
  - Volumen máximo por edificio (m3): 10.000
  - Altura máxima (m): 8
  - Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
  - Número máximo de plantas: B+1P
  - Separación mínima a vías y ELP (m): 10
  - Separación mínima a linderos (m): 10
  - Separación mínima entre edificios (m): 20
  - Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.3.05
  - Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05
- c).- Índice de intensidad de uso turístico (plazas/m2 solar): 1/60, con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en el artículo 6.3.05.

## ZONA COMERCIAL (C)

### 01.- ZONA COMERCIAL C

- a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.
- Parcela mínima (m2): 800
  - Fachada/fondo mínimos (m): 20/20
- b).- Parámetros de edificación.
- Ocupación máxima planta sótano (%): 80, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
  - Ocupación máxima (%): 50
  - Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
  - Volumen máximo por edificio (m3): 5.000
  - Altura máxima (m): 8
  - Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
  - Número máximo de plantas: B+1P
  - Separación mínima a vías y ELP (m): 6
  - Separación mínima a linderos (m): 6

- Separación mínima entre edificios (m): 12
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

- En las parcelas calificadas como C-VE, previo Estudio de detalle, la edificación podrá adosarse a los linderos con vial y EL-P y reducir a la mitad de la altura (h/2) el retranqueo a colindantes

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07):

- En C-1: 1/parcela, anexo a la actividad principal.
- En C-2: 1/200

## ZONA INDUSTRIAL (ID)

### 01.- INDUSTRIAL Y SERVICIOS 1 (ID-1)

- a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.
- Parcela mínima (m2): 1.200
  - Fachada/fondo mínimos (m): 30/30
- b).- Parámetros de edificación.
- Ocupación máxima planta sótano (%): 80, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
  - Ocupación máxima (%): 50
  - Edificabilidad máxima (m2/m2): 1,67
  - Volumen máximo por edificio (m3): 10.000
  - Altura máxima (m): 12. Las chimeneas, puentes grúa y elementos propios de la actividad industrial podrán, justificadamente y ocupando el espacio estrictamente necesario, sobrepasar la altura máxima
  - Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
  - Número máximo de plantas: B+1P
  - Separación mínima a vías y ELP (m): 10
  - Separación mínima a linderos (m): 5
  - Separación mínima entre edificios (m): 10
  - Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03
- c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/parcela, anexo a la actividad principal.

### 02.- INDUSTRIAL Y SERVICIOS 2 (ID-2)

- a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.
- Parcela mínima (m2): 400
  - Fachada/fondo mínimos (m): 15/15
- b).- Parámetros de edificación.
- Ocupación máxima planta sótano (%): 80, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
  - Ocupación máxima (%): 60
  - Edificabilidad máxima (m2/m2): 1,2
  - Altura máxima (m): 7. Las chimeneas, puentes grúa y elementos propios de la actividad industrial podrán, justificadamente y ocupando el espacio estrictamente necesario, sobrepasar la altura máxima
  - Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
  - Número máximo de plantas: B+1P
  - Separación mínima a vías y ELP (m): 5
  - Separación mínima a linderos (m): 0 a laterales y 3 al límite final de la manzana o de calificación.
  - Separación mínima entre edificios (m): 10
  - Longitud máxima de la fachada de edificación continua (m): 60
  - Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03
- c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/parcela, anexo a la actividad principal.

## ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)

### 01.- ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)

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



- Parcela mínima (m2): 800. El equipamiento docente se ajustará a las determinaciones de la LOGSE (Ley orgánica 1/1990, de 3 de octubre) o normativa vigente que la sustituya.

- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

b.1).- Comunes para todos los usos, excepto el deportivo y cementerio.

- Ocupación máxima planta sótano (%): 80, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.

- Ocupación máxima (%): 50

- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1

- Volumen máximo por edificio (m3): 5.000

- Altura máxima (m): 10

- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.

- Número máximo de plantas: B+1P

- Separación mínima a vías y ELP (m): 6

- Separación mínima a linderos (m): 6

- Separación mínima entre edificios (m): 12

- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

b.2).- Parámetros de edificación en EQ-E, excepto para las zonas señaladas en los planos de ordenación con la calificación urbanística seguida de un asterisco (\*) en las que sólo se permitirán instalaciones descubiertas.

- Ocupación máxima (%): 15

- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,1

- Volumen máximo por edificio (m3): 1.500

- Altura máxima (m): 8

- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.

- Número máximo de plantas: B+1P

- Separación mínima a vías y ELP (m): 3

- Separación mínima a linderos (m): 3

- Separación mínima entre edificios (m): 6

- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/parcela, anexo a la actividad principal.

ZONA DE INSTALACIONES Y SERVICIOS (IS)

01.- ZONA DE INSTALACIONES Y SERVICIOS (IS)

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

- Parcela mínima (m2): 800. Se podrá reducir la superficie y dimensiones mínimas de parcela cuando se justifique adecuadamente en función de la infraestructura a instalar.

- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 50

- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1

- Volumen máximo por edificio (m3): 5.000

- Altura máxima (m): 8

- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.

- Número máximo de plantas: B+1P

- Separación mínima a vías y ELP (m): 6

- Separación mínima a linderos (m): 6

- Separación mínima entre edificios (m): 12

- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/parcela, anexo a la actividad principal y sólo cuando se justifique adecuadamente su necesidad.

02.- ESTACIÓN DE SERVICIOS-GASOLINERA (ES)

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

- Parcela mínima (m2): 1.000

- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 40

- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,7

- Volumen máximo por edificio (m3): 1.500

- Altura máxima (m): 8

- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.

- Número máximo de plantas: B+1P

- Separación mínima a vías y ELP (m): 3

- Separación mínima a linderos (m): 3

- Separación mínima entre edificios (m): 6

- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

## ANEXO II

### UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

SANT CARLES DE PERALTA

01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01SC

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite oeste del núcleo de Sant Carles de Peralta y tiene por objeto la obtención de una parcela destinada a zona verde aneja a equipamiento existente, de un paso peatonal y la ejecución de una amplia acera para tráfico peatonal colindante con la carretera de acceso al núcleo.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacios libres públicos (EL-P): 2.054 m2

Superficie mínima de viario: 689 m2

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 2.743 m2

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P3): 7.751 m2

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 7.751 m2

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 10.495 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02SC

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite nordeste del núcleo de Sant Carles de Peralta y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viario en el entorno del cementerio

b).- Criterios de ordenación.

Deberá redactarse Estudio de detalle para concreción de la ordenación.

La definición de las alineaciones viarias y de los niveles de los espacios libres se efectuará de modo que se afecten lo menos posible los banales existentes.

La edificación correspondiente a la calificación E-VE situará su planta baja al nivel de la calle Vénd de Cala Mestella, planteándose en la parte posterior de la parcela muro de contención hasta el nivel del espacio libre público colindante

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacios libres públicos (EL-P): 7.189 m<sup>2</sup>  
 Superficie mínima de viario: 1.817 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 9.006 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-VE): 1.315 m<sup>2</sup>  
 Superficie máxima de zona de espacio libre privado (EL-PR): 712 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.027 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 1.200 m<sup>2</sup> de techo  
 Densidad máxima de uso residencial: 10 viviendas  
 Uso comercial admitido en planta baja.  
 Resto de condiciones las de la calificación E-P3

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 11.033 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

SANTA GERTRUDIS DE FRUITERA

01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01SG

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en la mitad sur del núcleo de Santa Gertrudis de Fruitera y tiene por objeto la obtención de la totalidad de los espacios libres públicos previstos por las NN.SS. en el ámbito de la urbanización de Ca Na Pujoleta.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacios libres públicos (ELP): 13.519 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.519 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de espacio libre privado (EL-PR): 6.829 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 6.829 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 20.348 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02SG

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite norte del núcleo de Santa Gertrudis de Fruitera y tiene por objeto la obtención de una parcela destinada a equipamiento municipal deportivo.

b).- Criterios de ordenación.

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

La edificación de la zona extensiva plurifamiliar E-PVE deberá respetar las siguientes condiciones:

Altura máxima 2 plantas: PB+P1

Retranqueo a linderos: 5 m

Separación entre edificaciones en una misma parcela: 10 m

Volumen máximo por edificio: 3.000 m<sup>3</sup>

Se admite el uso comercial en planta baja

Resto de condiciones: las de la calificación E-P1

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de equipamiento deportivo (EQ-E): 15.243 m<sup>2</sup>  
 Superficie mínima de espacio viario (V): 786 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 16.029 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 3.533 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 3.533 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:  
 Zona E-PVE: 3.000 m<sup>2</sup> de techo máximo

Densidad máxima de uso residencial:  
 Zona E-PVE: 20 viviendas (60 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 19.562 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

03. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-03SG

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Gertrudis de Fruitera y tiene por objeto la obtención de un espacio libre público en la manzana colindante con la iglesia.

b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de detalle para concreción de la ordenación. Bajo el EL-P central podrán disponerse aparcamientos privados. Deberán preverse pasos peatonales cubiertos de acceso al EL-P central de 6 m de anchura mínima.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.456 m<sup>2</sup>  
 Superficie mínima de viario (V): 522 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.978 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona intensiva I1: 2.569 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.569 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.

Densidad máxima de uso residencial: 25 viviendas (75 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 4.547 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

04. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04SG

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Gertrudis de Fruitera y tiene por objeto la reordenación del viario.

b).- Criterios de ordenación.

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

La edificación de la zona extensiva plurifamiliar E-VE deberá respetar las

siguientes condiciones:

Altura máxima 2 plantas: PB+1  
 Volumen máximo por edificio: 3.000 m<sup>3</sup>  
 Se admite el uso comercial en planta baja  
 Resto de condiciones: las de la calificación E-P1

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de viario (V): 588 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 588 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva con volumetría específica (E-VE):  
 1.745 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de zona de espacio libre privado EL-PR: 755 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.500 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 1.500 m<sup>2</sup> de techo residencial y/o comercial.

Densidad máxima de uso residencial: 10 viviendas (30 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 3.088 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

#### 05. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-05SG

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Gertrudis de Fruitera y tiene por objeto la obtención de terrenos calificados como EQ-MD colindantes con la dotación escolar.

b).- Criterios de ordenación.

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

La edificación de la zona extensiva plurifamiliar E-VE deberá respetar las siguientes condiciones:

Altura máxima: 2 plantas: PB+1  
 Volumen máximo por edificio: 3.000 m<sup>3</sup>  
 Se admite el uso comercial en planta baja  
 Resto de condiciones: las de la calificación E-P1

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de Equipamiento municipal diverso (EQ-MD): 770 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 770 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva con volumetría específica (E-VE):  
 832 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 832 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 600 m<sup>2</sup> de techo residencial y/o comercial.

Densidad máxima de uso residencial: 6 viviendas (18 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 1.602 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

#### ES PUIG D'EN VALLS

#### 01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01PV

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite sudeste del núcleo de es Puig d'en Valls y tiene por objeto la obtención de parte del espacio libre público previsto en el entorno del Puig así como el remate de la urbanización de la zona.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 15.555 m<sup>2</sup>  
 Superficie mínima de espacio viario (V): 4.533 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 20.088 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P2): 4.909 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 4.909 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 24.997 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización

#### 02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02PV

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite nordeste del núcleo de es Puig d'en Valls y tiene por objeto la obtención de una parcela de equipamiento contigua a los equipamientos deportivos existentes en la que se ha de ubicar un nuevo polideportivo cubierto y de un espacio libre público frente a dicha parcela.

b).- Criterios de ordenación.

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

La ordenación de la edificación de la zona extensiva plurifamiliar E-PVE deberá respetar las siguientes condiciones:

- Altura máxima 2 plantas: PB+P1  
 - Retranqueo a linderos: 5 m.  
 - Separación entre edificios en una misma parcela: 10 m  
 - Volumen máximo por edificio: 2.100 m<sup>3</sup>

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 877 m<sup>2</sup>  
 Superficie mínima de equipamiento (EQ-E): 9.574 m<sup>2</sup>  
 Superficie mínima de espacio viario (V): 3.261 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.712 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P2): 1.018 m<sup>2</sup>  
 Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 7.808 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.826 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Zona extensiva plurifamiliar (E-P2): Según la calificación urbanística de la zona

Zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 4.500 m<sup>2</sup> de techo.

Densidad máxima de uso residencial:

Zona extensiva plurifamiliar (E-P2): Según la calificación urbanística de

la zona

Zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 40 viviendas (120 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 22.684 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización

#### 03. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-03PV

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite este del núcleo de es Puig d'en Valls y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos del entorno del torrente.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 13.065 m2

Superficie mínima de espacio viario (V): 4.038 m2

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 17.103 m2

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P2): 1.500 m2

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 1.500 m2

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 18.603 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

#### 04. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04PV

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite sudeste del núcleo de es Puig d'en Valls y tiene por objeto la obtención de parte del espacio libre público previsto en el entorno del Puig.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 3.654 m2

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 3.654 m2

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar (E-U4): 1.962 m2

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 1.962 m2

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 5.616 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

#### 05. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-05PV

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite sudeste del núcleo de es Puig d'en Valls y tiene por objeto la obtención de parte del espacio libre público previsto en el entorno del Puig.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 2.730 m2

Superficie mínima de espacio viario (V): 379 m2

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 3.109 m2

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar (E-U4): 4.103 m2

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 4.103 m2

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 7.212 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

#### 06. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-06PV

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite sudoeste del núcleo de es Puig d'en Valls y tiene por objeto la obtención de terrenos con destino a vivienda de protección pública y de espacio libre y aparcamiento aneja a ellos.

b).- Criterios de ordenación.

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

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 7.564 m2

Superficie mínima de aparcamiento (AP): 1.440 m2

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 9.004 m2

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P2): 5.936 m2 todos ellos con destino a vivienda de protección pública.

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 5.936 m2

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 15.030 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

CAN FORNET



## 01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01CF

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite sur del núcleo de Can Fornet y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viarios en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 24.499 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de espacio viario (V): 217 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 24.516 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar (E-U4): 5.098 m<sup>2</sup>  
Superficie máxima de zona de equipamiento deportivo (EQ-E): 16.433 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de zona comercial (C-2): 3.707 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 25.238 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 49.954 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

g).- En su desarrollo se deberán redactar e implantar planes de autoprotección de incendios forestales.

## JESÚS

## 01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01J

a).- Situación, ámbito y objeto.

Es discontinua, se sitúa en el centro del núcleo de Jesús y en el ámbito de Plan Parcial de Can Bessó y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y dotacionales en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación en el ámbito del núcleo de Jesús.

Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona I-VE:  
Altura máxima PB+2 y 10 m  
Edificabilidad 2.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Ocupación máxima de la parcela: 80%  
Resto de condiciones: idénticas a la de la zona Intensiva I-1

Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona EU-VE:  
Edificabilidad: 0.316 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Ocupación máxima: 30%  
Resto de condiciones: idénticas a las de la calificación E-U4

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 6.097 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de espacio viario (V): 9.612 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de equipamiento municipal diverso (EQ-MD): 3.486 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 19.195 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos:

Superficie máxima de zona intensiva plurifamiliar con volumetría específica (I-VE): 5.372 m<sup>2</sup> subdividida en Parcela A de 1.915 m<sup>2</sup>, Parcela B de 1.968 m<sup>2</sup> y Parcela C de 1.488 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar con volumetría específica (EU-VE): 2.650 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de espacio libre privado EL-PR: 508 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.530 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Zona intensiva plurifamiliar con volumetría específica (I-VE):

Parcela A de 1915 m<sup>2</sup> y 4596 m<sup>2</sup> totales: 3.064 m<sup>2</sup> de techo residencial en plantas piso y 1.532 m<sup>2</sup> de techo terciario en planta baja. No se admite el uso residencial en planta baja. Numero máximo de viviendas 26

Parcela B de 1.968 m<sup>2</sup> y 4.723 m<sup>2</sup> totales: 3.149 m<sup>2</sup> de techo residencial en plantas piso y 1.574 m<sup>2</sup> de techo terciario en planta baja. No se admite el uso residencial en planta baja. Numero máximo de viviendas: 26

Parcelas C de 1488 m<sup>2</sup> y 3571 m<sup>2</sup> totales: 3.571 m<sup>2</sup> de techo residencial en plantas baja y plantas piso. Se admite también el uso comercial en planta baja. Numero máximo de viviendas: 30

Zona extensiva unifamiliar con volumetría específica (EU-VE): 840 m<sup>2</sup> de techo residencial y un máximo de 4 viviendas.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 27.725 m<sup>2</sup> (25.075 en el núcleo de Jesús y 2.650 en el ámbito del Plan parcial de Can Bessó)

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

## SES TORRES

## 01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01ST

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa al norte del núcleo de Ses Torres, es discontinua y tiene por objeto la obtención de terrenos destinados a zona verde y viario, facultar la compleción del procedimiento de equidistribución de la actuación efectuada y recuperar para determinadas parcelas la edificabilidad que les otorgaba la inicial ordenación del núcleo.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacios libres públicos (EL-P): 5.529 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de viario: 2.157 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 7.686 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P4): 8.190 m<sup>2</sup>  
Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar (E-U ST01): 6.063 m<sup>2</sup>  
Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar (E-U ST02): 9.215 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 23.468 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona.

c3).- Condiciones específicas de las calificaciones E-U ST

EU-ST 01

Uso: Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada

Edificabilidad: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: 35 %

IIUR: 1/200

Resto de parámetros: Los de la calificación EU-4

EU-ST 02

Uso: Vivienda unifamiliar aislada o pareada

Edificabilidad: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: 35 %

IIUR: 1/200

Resto de parámetros: Los de la calificación EU-4

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 31.154 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación, asumiendo la administración la ejecución del viario en el ámbito discontinuo al noreste del núcleo.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

VALVERDE

#### 01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01VV

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa al norte del núcleo de Valverde y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viarios en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 20.776 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de espacio viario (V): 928 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 21.704 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar (E-U4): 7.583 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 7.584 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 29.287 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

g).- En su desarrollo se deberán redactar e implantar planes de autoprotección de incendios forestales.

CALA LLONGA

#### 01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01CL

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el centro del núcleo Cala Llonga y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viarios en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 9.074 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de espacio viario (V): 767 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 9.841 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar (E-U4): 1.505 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 1.505 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 11.346 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

g).- En su desarrollo se deberán redactar e implantar planes de autoprotección de incendios forestales.

SANTA EULÀRIA

#### 02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el extremo NE del núcleo de Santa Eulària y tiene por objeto la apertura de dos calles.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio viario (V): 460 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 460 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar U2 (E-U2): 4.048 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 4.048 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según calificación urbanística de la zona

Densidad máxima de uso residencial: Según calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 4.508 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

#### 03. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-03SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Eulària y tiene por objeto exclusivo la obtención de los terrenos destinados a la ampliación del viario preexistente.

b).- Criterios de ordenación.

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

Parámetros de aplicación a la calificación E-PVE:

- Ocupación máxima (%): 40

- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,7

- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 4.000

- Altura máxima (m): 7

- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.

- Número máximo de plantas: B+1P

- Separación mínima a vías (m): 5

- Separación mínima a linderos (m): 3

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

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio viario (V): 769 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 769 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar con volumetría específica (E-PVE): 3.371 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 3.371 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 2.360 m<sup>2</sup> de techo residencial.  
 Densidad máxima de uso residencial: 20 viviendas (60 habitantes).

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 4.140 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

**04. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04SE**

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el entorno del Puerto Deportivo de Santa Eulària y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos, dotacionales y viarios en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

Se deberán redactar Estudios de Detalle para concreción de la ordenación que deberán definir una imagen unitaria del conjunto  
 Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona E-VE:  
 Número máximo de plantas: PB+4  
 Ocupación en planta sótano y planta baja libre. Ocupación máxima en plantas piso: 30%  
 Separación entre edificios en planta sótano y planta baja libre. Separación entre edificios en plantas piso: 12 m.  
 Altura máxima (m): 16  
 Altura total (m): 3 sobre la altura máxima  
 Separación mínima a viales y ELP: Planta sótano y planta baja libre.  
 Plantas piso: 6 m  
 Separación mínima a resto de linderos 6 m.  
 Resto de condiciones: las de la calificación P6

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 4.825 m<sup>2</sup>  
 Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento (AP): 5.366 m<sup>2</sup>  
 Superficie mínima de equipamiento municipal diverso: 3.710 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.901 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar E-VE: 8.347 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.347 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:  
 Zona extensiva plurifamiliar E-VE: 12.619 m<sup>2</sup> de techo  
 Densidad máxima de uso residencial: 100 viviendas (300 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 22.248 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

**05. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-05SE**

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Eulària, en el Paseo Marítimo y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viarios en ella incluidos para la compleción del Paseo.

b).- Criterios de ordenación.

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

Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona VE:  
 Altura máxima: PB+4  
 Ocupación máxima: 40 %  
 Retranqueos a linderos: 6 m

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.055 m<sup>2</sup>  
 Superficie mínima de espacio viario (V): 546 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.601 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar VE: 2.884 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.884 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 3.801 m<sup>2</sup> de techo residencial  
 Densidad máxima de uso residencial: 32 viviendas (96 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 4.485 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

**06. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-06SE**

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa al noreste del núcleo de Santa Eulària, en el ámbito del antiguo PERI de sa Rota den Pere Cardona y tiene por objeto la obtención del espacio libre EL-P y viario en ella incluido, así como el remate de la urbanización de la zona.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio viario (V): 1.278 m<sup>2</sup>  
 Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 848 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 2.126 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar U2 (E-U2): 5.160 m<sup>2</sup>  
 Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 5.160 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según calificación urbanística de la zona  
 Densidad máxima de uso residencial: Según calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 7.286 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

**07. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-07SE**

a).- Situación, ámbito y objeto.

Comprende cuatro parcelas ubicadas en el antiguo sector de Cas Capità, Es Faralló y una parcela destinada a vial peatonal cuya calificación se mantiene. Tiene por objeto la recalificación de terrenos para uso comercial y la obtención de terrenos destinados a equipamiento público en el ámbito de Cas Capità

b).- Criterios de ordenación

Deberá redactarse Estudio de detalle para la definición de la volumetría del conjunto que:

- Deberá definir un máximo de dos cuerpos edificables.
- Podrá no ajustarse a la distribución parcelaria interior resultante de la equidistribución

Las condiciones de aplicación a la calificación C-VE serán las siguientes

- Tipología aislada
- Parcela mínima 400 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad total: 6.707 m<sup>2</sup> de techo
- Ocupación máxima 4.471 m<sup>2</sup> en PB y 2.236 m<sup>2</sup> en P1. La planta sótano no tendrá límite de ocupación, debiendo respetar tan sólo los retranqueos a linderos exteriores de la parcela.
- Altura máxima: PB+P1; 8 m de altura máxima y 11 m de altura total
- Retranqueos a linderos exteriores de la parcela: 6 m.
- Separación mínima entre cuerpos edificados en la parcela: 12 m.
- Volumen máximo por cuerpo edificado: 20.000 m<sup>3</sup>.
- Fachada mínima: 10 m. Profundidad mínima 30 m.
- La superficie no ocupada por la edificación podrá destinarse íntegramente a aparcamiento. El ajardinamiento obligatorio de la parcela podrá ejecutarse a base de arbolado de forma compatible con el aparcamiento.
- En lo no especificado en los apartados anteriores serán de aplicación las condiciones generales establecidas para la calificación C1.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de equipamiento municipal diverso (EQ-MD): 7.607 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de espacio viario peatonal: 1.128 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 8.735 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona comercial con volumetría específica (C-VE): 8.942 m<sup>2</sup>, debiendo los terrenos de 430 m<sup>2</sup> de superficie actualmente destinados a aparcamiento mantener tal uso

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.942 m<sup>2</sup>

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 17.677 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

#### 08. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-08SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el entorno del Puerto Deportivo de Santa Eulària y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viarios en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

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

Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona E-TVE:

Aprovechamiento: El señalado en la ficha  
Retranqueo al EL-P que le separa del Hotel Tres Torres: 3 m.  
Resto de condiciones las de la calificación: E-T3

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 5.233 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de espacio viario (V): 750 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 5.983 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona turística T-VE: 18.622 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 18.622 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Zona turística T-VE: 19.500 m<sup>2</sup> de techo turístico.

Densidad máxima de uso turístico: 300 plazas.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 24.605 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

#### 09. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-09SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa al sureste del núcleo de Santa Eulària, en el entorno del Auditorio y Palacio de Congresos y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 27.416 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 27.416 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva turística T3 (E-TVE): 7.880 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 7.880 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:  
Zona E-TVE: El definido por el Plan especial.  
Zona C: Según calificación urbanística de la zona.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 37.559 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

g).- En su desarrollo se deberán redactar e implantar planes de autoprotección de incendios forestales.

#### 10. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-10SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

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

b).- Criterios de ordenación.

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

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 6.697 m<sup>2</sup>



Superficie mínima de viario (V) y aparcamiento (AP): 4.792 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 11.489 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima zona extensiva plurifamiliar P4 (E-P4): 3.238 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 3.238 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:  
Calificación E-P4: 3.238 m<sup>2</sup> de techo.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 14.727 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

#### 11. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-11SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en la zona de Can Sangó y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a equipamiento municipal diverso en que deben ubicarse la futura estación de autobuses, una zona comercial de cesión en concepto de 15 % del AM y otros equipamientos.

b).- Criterios de ordenación.

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

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de equipamiento municipal diverso: 23.173 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento AP: 5.881 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 29.054 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar con volumetría específica E-UVE: 4.163 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar con volumetría específica E-PVE: 8.213 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de zona comercial C1: 1.705 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 14.081 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Calificación E-UVE: Edificabilidad 1.250 m<sup>2</sup> de techo. 0.30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Resto de condiciones idénticas a las de la calificación E-U4. Número máximo de viviendas: 5

Calificación E-PVE: Edificabilidad 8.080 m<sup>2</sup> de techo. 0.98 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Resto de condiciones idénticas a las de la calificación E-P4. Número máximo de viviendas: 65.

Calificación C1: Según características generales de la calificación.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 43.135 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

ES CANAR

#### 01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01ES

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el núcleo de es Canar y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público y viario en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

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

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 7.816 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de viario (V): 1.170 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 8.986 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona comercial (C1): 17.244 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de zona de equipamiento deportivo (EQ-E): 5.314 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 22.558 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 31.544 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

g).- El desarrollo de la UA no podrá efectuarse hasta tanto no se adopten en su ámbito las medidas necesarias para evitar el riesgo de inundaciones y éstas sean informadas favorablemente por la Dirección General de Emergencias

#### 02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02ES

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el núcleo de Punta Arabí y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público y viario en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

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

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 6.161 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de viario (V): 3.092 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 9.253 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 11.764 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 11.764 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 21.017 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

CALA LLENYA

#### 01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01CLL

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el núcleo de Cala Llenya y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público y viario en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

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

<p>ción.</p> <p>c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.</p> <p>c1).- Usos no lucrativos.</p> <p>Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 14.736 m<sup>2</sup>  Superficie mínima de viario (V): 9.494 m<sup>2</sup>  Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 24.230 m<sup>2</sup></p> <p>c2).- Usos lucrativos.</p> <p>Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 21.425 m<sup>2</sup>  Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 21.425 m<sup>2</sup></p> <p>Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.  Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona.</p> <p>d).- Superficie total de la unidad de actuación: 45.674 m<sup>2</sup></p> <p>e).- Sistema de actuación: Compensación.</p> <p>f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.</p> <p>02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02CLL</p> <p>a).- Situación, ámbito y objeto.</p> <p>Se sitúa en el núcleo de Cala Llenya y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a viario en ella incluidos.</p> <p>b).- Criterios de ordenación.</p> <p>Ordenación directa.</p> <p>c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.</p> <p>c1).- Usos no lucrativos.</p> <p>Superficie mínima de viario (V): 2.119 m<sup>2</sup>  Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 2.119 m<sup>2</sup></p> <p>c2).- Usos lucrativos.</p> <p>Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 4.681 m<sup>2</sup>  Superficie máxima de zona de equipamiento deportivo (EQ-E): 6.603 m<sup>2</sup>  Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 11.284 m<sup>2</sup></p> <p>Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.  Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona.</p> <p>d).- Superficie total de la unidad de actuación: 13.403 m<sup>2</sup></p> <p>e).- Sistema de actuación: Compensación.</p> <p>f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.</p> <p>ES FIGUERAL</p> <p>01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01EF</p> <p>a).- Situación, ámbito y objeto.</p> <p>Se sitúa en el núcleo de Es Figueral y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público, dotaciones y viario en ella incluidos.</p> <p>b).- Criterios de ordenación.</p> <p>Ordenación directa.</p> <p>c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.</p> <p>c1).- Usos no lucrativos.</p>	<p>Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 8.744 m<sup>2</sup>  Superficie mínima de zona de instalaciones y servicios (IS): 1.658 m<sup>2</sup>  Superficie mínima de viario (V): 7.708 m<sup>2</sup>  Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 18.110 m<sup>2</sup></p> <p>c2).- Usos lucrativos.</p> <p>Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 42.754 m<sup>2</sup>  Superficie máxima de zona de equipamiento deportivo (EQ-E): 7.223 m<sup>2</sup>  Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 49.977 m<sup>2</sup></p> <p>Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.  Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona.</p> <p>d).- Superficie total de la unidad de actuación: 68.087 m<sup>2</sup></p> <p>e).- Sistema de actuación: Compensación.</p> <p>f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.</p> <p>02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02EF</p> <p>a).- Situación, ámbito y objeto.</p> <p>Se sitúa en el núcleo de Es Figueral y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público, dotaciones y viario en ella incluidos.</p> <p>b).- Criterios de ordenación.</p> <p>Ordenación directa.</p> <p>c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.</p> <p>c1).- Usos no lucrativos.</p> <p>Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 16.924 m<sup>2</sup>  Superficie mínima de zona de instalaciones y servicios (IS): 2.913 m<sup>2</sup>  Superficie mínima de viario (V): 27.796 m<sup>2</sup>  Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 47.633 m<sup>2</sup></p> <p>c2).- Usos lucrativos.</p> <p>Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 32.317 m<sup>2</sup>  Superficie máxima de zona extensiva turística 2 (E-T2): 64.814 m<sup>2</sup>  Superficie máxima de zona comercial C1: 3.279 m<sup>2</sup>  Superficie máxima de zona de equipamiento deportivo (EQ-E): 17.442 m<sup>2</sup>  Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 117.852 m<sup>2</sup></p> <p>Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.  Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona.</p> <p>d).- Superficie total de la unidad de actuación: 165.485 m<sup>2</sup></p> <p>e).- Sistema de actuación: Compensación.</p> <p>f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.</p> <p>03. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-03EF</p> <p>a).- Situación, ámbito y objeto.</p> <p>Se sitúa en el núcleo de Es Figueral y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público, dotaciones y viario en ella incluidos.</p> <p>b).- Criterios de ordenación.</p> <p>Ordenación directa.</p> <p>c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.</p> <p>c1).- Usos no lucrativos.</p>
---	---

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 3.218 m2  
Superficie mínima de zona de instalaciones y servicios (IS): 1.997 m2  
Superficie mínima de zona de equipamiento sanitario (EQ-S): 2.894 m2  
Superficie mínima de viario (V): 7.121 m2  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 15.230 m2

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 18.559 m2  
Superficie máxima de zona extensiva turística 2 (E-T2): 5.402 m2  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 23.961 m2

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.

Densidad máxima de uso residencial: 23 viviendas (69 habitantes) y 90 plazas turísticas.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 39.191 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

#### **CATÁLOGO DE PATRIMONIO**

Consulte la página web del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu:  
<http://www.santaulariadesriu.com>

#### **CARTOGRAFÍA (Incluye las prescripciones del punto primero, apartat 1.10, del acuerdo de la CIOTUPHA)**

Véase la versión catalana.

— o —