



REVISIÓ DEL PLA GENERAL MUNICIPAL

DOCUMENT D'APROVACIÓ DEFINITIVA

JULIOL 2023

NORMES URBANÍSTIQUES

TAULA DE CONTINGUT

PRIMERA PART: RÉGIM GENERAL I TRAMITACIÓ	5
SECCIÓ 1ª. DISPOSICIONS GENERALS	6
Article 1. NATURALES, VIGÈNCIA I CAUSES DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL	6
Article 2. ÒRGANS ACTUANTS	6
Article 3. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	6
Article 4. INTERPRETACIÓ DEL PLA GENERAL. DATA DE REFERÈNCIA	7
Article 5. CONSULTA DIRECTA DEL PLANEJAMENT	8
Article 6. CONSULTA URBANÍSTICA	8
SECCIÓ 2ª. DE LES LLICÈNCIES	10
Article 7. ACTES SUBJECTES A LLICÈNCIA URBANÍSTICA	10
Article 8. ACTES SUBJECTES A COMUNICACIÓ PRÈVIA D'OBRES	10
Article 9. CONTINGUT DE LLICÈNCIA	12
Article 10. TERMINIS I PROCEDIMENT DE RESOLUCIÓ DE LES SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIES	13
Article 11. SUSPENSIO DEL CÒMPUT DELS TERMINIS	14
Article 12. DEFICIÈNCIES ESMENABLES I NO ESMENABLES	14
Article 13. PRÒRROGA I CADUCITAT DE LES LLICÈNCIES	15
Article 14. CONDICIONS PRÈVIES A L'INICI DE LES OBRES: PROJECTE D'EXECUCIÓ I ASSENYALAMENT D'ALINEACIONS	15
Article 15. RESPONSABILITAT DERIVADA DE L'EXERCICI DE L'ACTIVITAT AUTORITZADA	16
Article 16. TRANSMISSIBILITAT DE LLICÈNCIES	16
Article 17. CONTINGUT DE LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA	16
Article 18. REQUISITS DEL PROJECTE TÈCNIC	17
Article 19. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD D'ACTUACIONS SOTMESES A LLICÈNCIA URBANÍSTICA	18
Article 20. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA DE ENDERROC	19
Article 21. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA DE PARCEL·LACIÓ I SEGREGACIÓ	20
Article 22. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA D'OBRES D'URBANITZACIÓ	20
Article 23. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA PER A MOVIMENT DE TERRES	21
Article 24. CONTINGUT DE LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA DE CANVI DE L'ÚS	22
Article 25. DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR AMB LA COMUNICACIÓ PRÈVIA D'OBRES PER A LA INSTAL·LACIÓ DE GRUES TORRE	22
Article 26. DOCUMENTACIÓ I PROCEDIMENT DE LA SOL·LICITUD DEL PERMÍS D'INSTAL·LACIÓ	23

Article 27.	OBRES AUXILIARS DE LA CONSTRUCCIÓ	24
Article 28.	PAGAMENT DE DRETS	25
Article 29.	NOTIFICACIÓ	25
Article 30.	EXEMPLAR A LES OBRES I CARTELL	25
Article 31.	DIRECCIÓ FACULTATIVA I EMPRESA RESPONSABLE	25
Article 32.	COMPROVACIÓ I VIGILANCIA	26
Article 33.	SUSPENSIO D'OBRES I/O INSTAL·LACIONS PER MANCA DE SEGURETAT O PER MOLÈSTIES	26
Article 34.	OBLIGACIONS DEL TITULAR DE LA L·LICÈNCIA I/O PERMÍS D'INSTAL·LACIÓ QUAN ACABEN LES OBRES I/O INSTAL·LACIONS	26
Article 35.	INSPECCIÓ FINAL	27
Article 36.	DEVOLUCIÓ DE DIPÒSITS I CANCEL·LACIÓ DE GARANTIES O AVALS	27
Article 37.	REPARACIÓ DE DANYS	27
Article 38.	ABANDONAMENT O PARALITZACIÓ DE LES OBRES	28
SEGONA PART: CONDICIONS GENERALS d'ús I EDIFICACIÓ		29
SECCIÓ 3ª. REGULACIÓ DELS USOS DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ		30
Article 39.	TIPIFICACIÓ DELS USOS	30
Article 40.	GRUPS D'USOS	30
Article 41.	CLASSES D'USOS	31
Article 42.	USOS GENERALS	32
Article 43.	ÚS GLOBAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (I)	32
Article 44.	ÚS GLOBAL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (II)	32
Article 45.	ÚS GLOBAL RURAL O PRIMARI (III)	33
Article 46.	ÚS GLOBAL INDUSTRIAL O SECUNDARI (IV)	33
Article 47.	ÚS GLOBAL DE SERVEIS O TERCIARI (V)	33
Article 48.	ÚS GLOBAL D'EQUIPAMENTS (VI)	34
Article 49.	ÚS GLOBAL DE COMUNICACIONS I INFRAESTRUCTURES (VII)	35
Article 50.	ÚS D'ESPAYS L·LIURES (VIII)	36
Article 51.	RÈGIM DE COMPATIBILITAT D'USOS EN SÒL URBÀ	36
Article 52.	GRAU SEGONS GRANDÀRIA	37
Article 53.	GRAU SEGONS SITUACIÓ	37
Article 54.	USOS A PLANTES SOTERRANI O SEMISOTERRANI	37
Article 55.	AUTORIZACIÓ DE L'ÚS TURÍSTIC.	38
SECCIÓ 4ª. NORMES D'HIGIENE I HABITABILITAT, I ADAPTACIÓ AMBIENTAL		39
Article 56.	CONDICIONS MÍNIMES D'HABITABILITAT I ACCESSIBILITAT	39
Article 57.	EVACUACIÓ DE FUMS I GASOS	40
Article 58.	AÏLLAMENT ACÚSTIC DE LES EDIFICACIONS	40
Article 59.	SUBMINISTRAMENT D'AIGUA I TRACTAMENT D'AIGÜES RESIDUALS I PLUVIALS	41
Article 60.	RECICLATGE DE RUNES I OCUPACIÓ PROVISIONAL DE SÒLS	41
Article 61.	CONDICIONS D'ADAPTACIÓ MEDIAMBIENTAL	42
SECCIÓ 5ª. RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS I DEURES DE CONSERVACIÓ		44
Article 62.	EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ	44
Article 63.	EDIFICIS EXISTENTS EN SITUACIÓ D'INADEQUACIÓ	44
Article 64.	EDIFICIS D'HABITATGES EXISTENTS EN EL MEDI RURAL	46
Article 65.	CONSTRUCCIONS RÚSTIQUES TRADICIONALS EXISTENTS EN EL MEDI RURAL	46
Article 66.	CONTINGUT GENÈRIC DELS DEURES D'EDIFICACIÓ I CONSERVACIÓ. ORDRES D'EXECUCIÓ	47
Article 67.	REGISTRE MUNICIPAL DE SOLARS I EDIFICACIÓ FORÇOSA. RUÏNA IMMINENT	48
SECCIÓ 6ª. NORMES PER A LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC		50
Article 68.	ÀMBIT D'APLICACIÓ I ABAST DE LES NORMES DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC MUNICIPAL	50
Article 69.	RÈGIM ESPECIAL PER A OBRES DE DEMOLICIÓ O EXCAVACIÓ EN ELEMENTS CATALOGATS I AL CENTRE HISTÒRIC	50
Article 70.	DOCUMENTS COMPLEMENTARIS PER A LA SOL·LICITUD DE LES L·LICÈNCIES EN ELEMENTS CATALOGATS I AL CENTRE HISTÒRIC	51
Article 71.	RÈGIM DE CONCESSIÓ DE LES L·LICÈNCIES AMB DICTAMEN PRECEPTIU DE LA COMISSIÓ MUNICIPAL DEL PATRIMONI HISTÒRIC	52
Article 72.	LIMITACIONS AL DISSENY DELS LOCALS COMERCIALS	52
Article 73.	CONDICIONS PER A LES OBRES D'URBANITZACIÓ DEL VIARI I ELS ESPAYS L·LIURES PÚBLICS AL CENTRE HISTÒRIC I ELEMENTS CATALOGATS	53
Article 74.	DEURE PROTECCIÓ GENÈRICA DEL PATRIMONI HISTÒRIC. ÀREES ARQUEOLÒGIQUES	54
Article 75.	OBLIGACIONS DE CONSERVACIÓ ESPECÍFICA DEL PATRIMONI CATALOGAT I PROTEGIT	55
Article 76.	OBLIGACIONS I AJUDES ECONÒMIQUES A LA CONSERVACIÓ	55

Article 77.	NORMES GENERALS D'INTERVENCIÓ EN ELS BÉNS CATALOGATS I EN EL SEU ENTORN IMMEDIAT	56
Article 78.	DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES PER A L'ENTORN DELS ELEMENTS D'INTERÈS CULTURAL I NATURAL	57
Article 79.	FITXA PARTICULARITZADA	58
Article 80.	REGULACIÓ DEL NIVELL DE PROTECCIÓ "A"	58
Article 81.	REGULACIÓ DEL NIVELL DE PROTECCIÓ "B"	59
Article 82.	REGULACIÓ DEL NIVELL DE PROTECCIÓ "C"	60
Article 83.	REGULACIÓ DEL NIVELL DE PROTECCIÓ "D"	61
Article 84.	REGULACIÓ DEL NIVELL DE PROTECCIÓ "E"	62
Article 85.	REVISIÓ I MODIFICACIÓ DEL CATÀLEG MUNICIPAL DEL PATRIMONI HISTÒRIC	62
Article 86.	RESUM DE TIPUS D'OBRES I CATEGORIES DE PROTECCIÓ EN EDIFICIS CATALOGATS	63
Article 87.	FUNCIONS DE LA COMISSIÓ MUNICIPAL DEL PATRIMONI	64
SECCIÓ 7ª.	NORMES COMUNES A TOTES LES CLASSES DE SÒL	66
Article 88.	COMPLIMENT DELS PARÀMETRES EDIFICATORIS	66
Article 89.	EDIFICACIONS EN PARCEL·LES QUE TINGUIN MÉS D'UNA QUALIFICACIÓ	66
Article 90.	CÒMPUT DE SUPERFÍCIES EDIFICABLES	66
Article 91.	AMIDAMENT DE L'ALÇADA	67
Article 92.	ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY	67
Article 93.	CONSTRUCCIONS PERMESES PER SOBRE DE L'ALTURA MÀXIMA	68
Article 94.	INFRAESTRUCTURES DE TELECOMUNICACIONS	69
Article 95.	ELEMENTS SORTINTS DE LA FAÇANA SOBRE LA VIA PÚBLICA	70
Article 96.	CONSERVACIÓ DE L'ARBRAT	70
Article 97.	PROHIBICIÓ D'ESTESES AÈRIES	71
Article 98.	SERVITUDS CAUSADES PER XARXES DE SERVEIS, CARRETERES I TORRENTS, POUS I INCENDIS	71
Article 99.	SERVITUDS CAUSADES PEL DOMINI PÚBLIC HIDRÀULIC	72
Article 100.	SERVITUDS CAUSADES PER L'AEROPORT	74
Article 101.	EDIFICACIONS I USOS PRÒXIMS A LA MAR	75
Article 102.	LIMITACIONS A LA PUBLICITAT EXTERIOR	76
Article 103.	CONDICIONS D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ	77
Article 104.	EXEMPCIÓ EXCEPCIONAL DEL COMPLIMENT D'ALGUNS PARÀMETRES	78
SECCIÓ 8ª.	DISPOSICIONS GENERALS SOBRE SÒL RÚSTIC (SR)	80
Article 105.	CRITERIS GENERALS DE LES ACTUACIONS EN SÒL RÚSTIC	80
Article 106.	APROFITAMENTS ATÍPICS AL SÒL RÚSTIC I REGLA PROPORCIONAL	80
Article 107.	PARCEL·LACIONS A SÒL RÚSTIC	80
Article 108.	CAMINS EN SÒL RÚSTIC	81
Article 109.	TANCAMENT DE FINQUES RÚSTIQUES	82
Article 110.	CONSTRUCCIONS QUE GUARDEN RELACIÓ AMB LA NATURALESA RÚSTICA DE LES FINQUES	82
Article 111.	CRITERIS D'INTEGRACIÓ AMBIENTAL O ESTÈTICA DE LES CONSTRUCCIONS EN SÒL RÚSTIC	84
Article 112.	ESTABLIMENTS D'ÚS TURÍSTIC A SÒL RÚSTIC	85
Article 113.	ESTUDI D'IMPACTE PAISATGÍSTIC	85
SECCIÓ 9ª.	DISPOSICIONS GENERALS SOBRE SÒL URBÀ (SU)	86
Article 114.	TIPUS DE SÒL URBÀ SEGONS EL SEU NIVELL D'URBANITZACIÓ	86
Article 115.	UNITATS O POLÍGONS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ	86
Article 116.	EDIFICACIONS EN PARCEL·LES QUE INCOMPLEIXIN LA CONDICIÓ DE SOLAR	87
Article 117.	EDIFICACIONS EN PARCEL·LES QUE INCOMPLEIXIN REQUISITS DE SUPERFÍCIE O AMPLADA MÍNIMA	88
Article 118.	SEPARACIONS O RECLADES A PARTIONS. TRACTAMENT DE L'ESPAI LLIURE DE PARCEL·LA	88
Article 119.	REORDENACIÓ DE VOLUMS. ESTUDIS DE DETALL	89
Article 120.	TANCAMENT DE PARCEL·LES URBANES	90
Article 121.	OBLIGATORIETAT DE RESERVA D'APARCAMENTS	90
Article 122.	DISSENY OBLIGATORI D'APARCAMENTS	91
Article 123.	ALTRES CONDICIONS DE LA RESERVA OBLIGATÒRIA D'APARCAMENT	93
SECCIÓ 10ª.	DISPOSICIONS GENERALS SOBRE SÒL URBANITZABLE	94
Article 124.	DRETS I DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBANITZABLE	94
Article 125.	DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE	94
Article 126.	FITXA DE CARACTERÍSTIQUES DE PLANEJAMENT PARCIAL	94
Article 127.	USOS GLOBALS I DETALLATS EN SÒL URBANITZABLE	95
Article 128.	FORMACIÓ DELS PLANS PARCIAIS	95
Article 129.	AVANÇ DELS PLANS PARCIAIS D'INICIATIVA PARTICULAR	95
Article 130.	CONTINGUT DOCUMENTAL DELS PLANS PARCIAIS	96
Article 131.	CRITERIS D'ORDENACIÓ I DISSENY DELS PLANS PARCIAIS	96
Article 132.	RESERVES MÍNIMES GRATUÏTES	98

Article 133.	AJUST DE LA ZONIFICACIÓ	98
Article 134.	EDIFICACIÓ A SÒL URBANITZABLE	99
SECCIÓ 11ª.	RÈGIM DELS SISTEMES GENERALS	100
Article 135.	REGULACIÓ DELS SISTEMES GENERALS	100
Article 136.	DESENVOLUPAMENT I OBTENCIÓ DELS SISTEMES GENERALS	100
Article 137.	EXECUCIÓ DELS SISTEMES GENERALS	100
Article 138.	SERVITUDS CAUSADES PELS SISTEMES GENERALS DE TRANSPORT	101
Article 139.	QUALIFICACIÓ DEL SÒL INCLÒS EN FRANGES DE RESERVA PER A LA XARXA DE CARRETERES DE SISTEMA GENERAL	101
Article 140.	XARXA DE CAMINS I ITINERARIS D'INTERÈS GENERAL	101
TERCERA PART: ORDENANCES PARTICULARS D'ÚS DEL SÒL I DE L'EDIFICACIÓ		102
SECCIÓ 12ª.	CONDICIONS PARTICULARS D'ÚS I EDIFICACIÓ A SÒL RÚSTIC	103
Article 141.	SÒL RÚSTIC PROTEGIT D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (SRP-AANP)	103
Article 142.	SÒL RÚSTIC PROTEGIT D'ESPECIAL INTERÈS (SRP-ANEI I SRP-EI)	104
Article 143.	SÒL RÚSTIC PROTEGIT DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (SRP-APT)	105
Article 144.	SÒL RÚSTIC PROTEGIT DE PREVENCIÓ DE RISCOS (SRP-APR)	106
Article 145.	SÒL RÚSTIC COMÚ - ÀREA DE TRANSICIÓ (SRC-AT)	106
Article 146.	ÀREA DE PROTECCIÓ POSTERIOR DE LES ZONES TURÍSTIQUES	108
Article 147.	PEDRERES A SÒL RÚSTIC	108
SECCIÓ 13ª.	ORDENANCES PARTICULARS D'ÚS I EDIFICACIÓ EN SÒL URBÀ	110
Article 148.	ZONA D'EIXAMPLE (EX)	110
Article 149.	ZONA D'EDIFICACIÓ OBERTA (EO)	113
Article 150.	ZONA UNIFAMILIAR (UF)	115
Article 151.	ZONA TURÍSTICA (T)	117
Article 152.	ZONA DE INDÚSTRIA (IN)	121
Article 153.	ZONA D'EQUIPAMENTS (E)	124
Article 154.	ZONA D'ESPAYS LLIURES PÚBLICS (EL)	127
Article 155.	ZONA D'INFRAESTRUCTURES (I)	129
Article 156.	ZONA DE VIARI	130
Article 157.	ZONA D'ESPAYS LLIURES PRIVATS (EL-pr)	131
Article 158.	ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA (VE)	131
Article 159.	QUALIFICACIÓ D'HABITATGE PROTEGIT	132
SECCIÓ 14ª.	REGULACIÓ DELS ÀMBITS DE GESTIÓ DELIMITATS	134
Article 160.	CONDICIONS GENERALS DE LES ÀREES DE PLANEJAMENT INCORPORAT (A.P.I.)	134
Article 161.	CONDICIONS PARTICULARS DEL POLÍGON 32	143
Article 162.	RESERVES PER A HABITATGE PROTEGIT	144
Article 163.	TERMINIS D'EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES	145
QUARTA PART: DISPOSICIONS ADDICIONALS, TRANSITÒRIES I ANNEXOS		146
DISPOSICIONS ADDICIONALS		147
Disposició Addicional Primera:	Modificacions d'obres amb llicència	147
Disposició Addicional Segona:	finques registrals	147
Disposició Addicional Tercera:	Intensitat residencial relativa a la promoció d'HPO	147
Disposició Addicional Quarta:	Drets i Planejaments afectats per Servituds Aeronàutiques	147
Disposició Addicional Cinquena:	Terrenys susceptibles de risc d'incendi	148
Disposició Addicional Sisena:	Naturalesa de terrenys inclosos en DPMT	148
Disposició Addicional setena:	Usos i obres provisionals	148
Disposició Addicional vuitena:	Desenvolupament de la gestió del Pla General	149
Disposició Addicional novena:	Normativa sobrevinguda	149
ANNEX I:	DEFINICIONS	150
ANNEX II:	MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC	158
ANNEX III:	QUADRES RESUM DE CONDICIONS D'EDIFICACIÓ	160
ANNEX IV:	NORMES D'URBANITZACIÓ	162
ANNEX V:	PLÀNOLS DE SERVITUDS AERONÀUTIQUES	163
ANNEX VI:	PLÀNOLS DE DELIMITACIÓ DEL CONJUNT HISTÒRIC I DELS PEPRI	164
ANNEX VII:	PLÀNOLS PDS CARRETERES - ÀREES ACÚSTIQUES	165
ANNEX VIII:	ZONES TURÍSTIQUES	166

NORMES URBANÍSTIQUES

PRIMERA PART: RÉGIM GENERAL I TRAMITACIÓ

SECCIÓ 1ª. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. NATURALESA, VIGÈNCIA I CAUSES DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL

1. Les presents Normes Urbanístiques formen part de la documentació del Pla General Municipal d'Eivissa (a partir d'aquí, també Pla General o PGOU).

La seva redacció s'ha realitzat d'acord amb el que estableix la **Llei CAIB 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i Ús del Sòl (LOUS)**, i el **Reial decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana**, i les seves modificacions i normes que els desenvolupen. És d'aplicació la restant legislació i normativa en vigor en matèria d'urbanisme i ordenació del territori.

2. Les referències a qualsevol normativa o text legal que durant la vigència d'aquest Pla General sigui derogada, modificada o substituïda per una altra, s'entendran substituïdes per les que els corresponguin en l'esmentada concatenació normativa.
3. La vigència del Pla General és indefinida, sens perjudici de la seva modificació o revisió. A més del que estableix l'article 57 de la LOUS, seran causes objectives que motivin i justifiquin la seva revisió qualsevol de les següents:
 - a) Que sobrevinguin majors exigències d'equipaments d'àmbit general derivades de la mateixa evolució social o de disposicions de rang superior.
 - b) Que s'arribi a la població de 62.000 habitants de dret.
 - c) Que hagin transcorregut quinze (15) anys des de la seva entrada en vigor.
 - d) Que l'Ajuntament així ho decideixi per haver sobrevingut altres circumstàncies que exigeixin l'alteració substancial de l'estructura general i orgànica del territori.
4. El Pla General té el caràcter de planejament urbanístic de protecció del patrimoni per al Conjunt Historicoartístic d'Eivissa, tal com preveu l'article 36.2 de la Llei del Patrimoni Històric de les Illes Balears.

Article 2. ÒRGANS ACTUANTS

El desenvolupament i l'execució del Pla General corresponen a l'Ajuntament d'Eivissa, sense perjudici de la participació dels particulars establerta en les lleis i a les presents Normes Urbanístiques i de la cooperació dels restants organismes de l'Administració, dins les seves respectives atribucions.

Article 3. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

1. El sòl del terme municipal es classifica, d'acord amb la Llei del Sòl, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl rústic.
2. El sòl urbà (SU) és el que, complint els requisits exigits per la Llei del Sòl, el Pla General assenyalat com a apte per ser destinat a acollir les activitats i les edificacions característiques de les concentracions urbanes. El Pla General determina en aquesta classe de sòl l'ordenació física de forma detallada mitjançant el traçat dels espais viaris, la fixació de les condicions d'ús i edificació de sòls i locals.

A aquest tipus de sòl sotmès a actuacions urbanístiques no es podran donar llicències ni declaracions responsables d'edificació o instal·lacions fins que el corresponent planejament i els seus respectius instruments de gestió i urbanització estiguin definitivament aprovats, llevat dels usos provisionals regulats per la legislació i es justifiqui el seu interès general.

3. El sòl urbanitzable és el que el Pla General considera adequat per a la seva transformació urbanística i suportar en el futur usos urbans, una vegada que hagin estat urbanitzats. A aquest tipus de sòl sotmès a actuacions urbanístiques no es podran donar llicències ni declaracions responsables d'edificació o instal·lacions fins que el corresponent planejament i els seus respectius instruments de gestió i urbanització estiguin definitivament aprovats, llevat dels usos provisionals regulats per la legislació i es justifiqui el seu interès general.
4. El sòl rústic (SR) comprèn les àrees del territori municipal que no es destinen pel Pla General a ser suport dels usos urbans, sinó a les activitats pròpies del medi rural i natural. En aquesta classe de sòl el Pla General estableix les mesures de protecció del medi rural i natural. Hi queden prohibits els usos provisionals.

Article 4. INTERPRETACIÓ DEL PLA GENERAL. DATA DE REFERÈNCIA

1. La interpretació del contingut i el significat de tota la documentació del Pla General és competència de l'Ajuntament d'Eivissa, a la llum de la Memòria i les definicions incloses en l'Annex i d'aquestes Normes Urbanístiques, sense perjudici de les facultats revisores pròpies del Consell Insular .
2. La interpretació del Pla General es farà sempre en benefici i defensa de **l'interès general del municipi**, sobreposant-lo a l'interès particular quan hi hagi conflicte entre ells, aplicant els criteris que estableix l'article 10 de la LOUS i en el present article.
3. Les referències i remissions de les presents Normes a altres textos legals o normatius s'entendran substituïdes a favor de les seves adaptacions i/o modificacions quan aquestes es produeixin, sempre que el seu contingut i abast siguin assimilables al de les originals, en cas contrari prevaldrà el contingut literal de les primeres.
4. En cas de discordança o imprecisió de contingut dels diversos documents que integren el Pla, prevaldrà la versió castellana i es tindran en compte els següents criteris:
 - a) Les determinacions de les Normes urbanístiques prevaldran sobre la restant documentació escrita.
 - b) En els plànols, prevaldran les determinacions de menor escala o més precises.
 - c) Les determinacions d'ordenació prevaldran sobre les de gestió.
 - d) La Memòria servirà per interpretar els dubtes que es puguin donar de la lectura de tots els altres documents del Pla.
 - e) Les prescripcions de les fitxes particularitzades del Catàleg, de les unitats d'actuació o del planejament de desenvolupament, tenen preferència sobre les determinacions de la normativa general.
5. Si en l'aplicació dels criteris interpretatius anteriors subsistissin imprecisions en les determinacions o contradiccions entre elles, prevaldran, en tot cas, la interpretació del Pla més favorable al millor equilibri entre aprofitament urbanístic i equipaments urbans, als millors o majors espais lliures, a la millor conservació del medi ambient i

de l'entorn natural, al menor deteriorament del paisatge i de la imatge urbana, i al major benestar de la població.

6. Excepte indicació expressa en sentit contrari, l'**estat actual existent** que serveix de referència a les determinacions de la Revisió del Pla General és l'existent el dia de la seva aprovació definitiva (**data de referència**), sempre que no sigui producte d'actuacions no emparades per la legalitat vigent o realitzades sense la llicència o autorització pertinent. Mentre no s'hagi assolit l'aprovació definitiva, la data de referència serà el dia de la seva aprovació inicial.
7. A l'efecte de la determinació de l'estat actual, només es computaran els aprofitaments urbanístics adquirits a l'empara de les determinacions dels Plans vigents en el seu moment. En cap cas es podran considerar com a referència ni l'estat actual, ni l'aprofitament urbanístic de les construccions o instal·lacions executades en contra de la normativa d'aplicació en el seu moment, mentre no siguin legalitzades.

Article 5. CONSULTA DIRECTA DEL PLANEJAMENT

1. Tota persona té dret a examinar per ella mateixa, i de forma gratuïta, la documentació que forma part del Pla General i dels seus instruments de desenvolupament en els llocs i amb les condicions de funcionament del servei fixades a l'efecte. Es facilitarà al públic l'obtenció de còpies dels documents del planejament vigent en els termes, i, si escau, amb el cost que es determini.
2. Amb la finalitat d'aquest article, els locals de consulta disposaran de còpies íntegres i autèntiques de tota la documentació dels Plans i els seus documents annexos i complementaris, degudament actualitzats i amb constància dels respectius actes d'aprovació definitiva, així com els d'aprovació inicial i provisional de les seves eventuais modificacions en curs. Estaran també disponibles relacions dels estudis de detall, dels projectes aprovats, de les llicències de parcel·lació concedides i dels expedients de reparcel·lació i compensació aprovats o en tràmit.
3. Així mateix, aquesta informació estarà disponible des de l'adreça electrònica de l'Ajuntament d'Eivissa.

Article 6. CONSULTA URBANÍSTICA

1. Tota persona pot sol·licitar per escrit un informe sobre el règim urbanístic aplicable a una finca, unitat d'actuació o sector, el qual s'haurà d'emetre en el termini d'un mes pels serveis tècnics municipals, havent d'expressar, si s'escau, el grau d'adquisició de facultats urbanístiques alhora que es facilitarà la informació. La sol·licitud s'haurà d'acompanyar amb el plànol d'emplaçament de la finca amb referència als plànols d'ordenació del Pla General o bé la numeració o denominació oficial precisa de la unitat d'actuació objecte de consulta. Els serveis municipals podran requerir al sol·licitant totes aquelles dades de localització o antecedents que faltin per a la informació.
2. Les consultes no són preceptives ni exigibles en cap cas, podent l'interessat fer ús directament del seu dret al fet que es comenci el procediment corresponent, sempre que presenti un document ajustat a dret. L'informe emès no serà vinculant per l'autoritat municipal o organisme que hagi de resoldre definitivament sobre la llicència o aprovació del planejament, sense perjudici de les conseqüències que es

derivin del principi general de bona fe i del règim de responsabilitat de l'Administració.

3. En cas de sol·licitud de certificat d'antiguitat, aquesta s'acompanyarà amb la documentació necessària per acreditar els requisits del Decret 145/1997, i en tot cas com a mínim: fotografies exteriors de les façanes i interiors de totes les dependències de l'immoble a certificar, plànols acotats de l'estat actual de distribució i usos, historial registral de l'immoble.

SECCIÓ 2ª. DE LES LLICÈNCIES

Article 7. ACTES SUBJECTES A LLICÈNCIA URBANÍSTICA

1. Estan subjectes a llicència urbanística municipal prèvia, sense perjudici de les autoritzacions que siguin procedents d'acord amb la legislació aplicable, els actes que es relacionen a continuació:
 - a) Les parcel·lacions urbanístiques, les segregacions o altres actes de divisió de finques, llevat que formin part de projectes de reparcel·lació aprovats.
 - b) Els moviments de terra i les explanacions, així com els abocaments en els termes prevists reglamentàriament.
 - c) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i qualsevol intervenció en els edificis existents, sempre que els sigui exigible projecte tècnic d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments. S'han d'entendre per intervencions en els edificis existents les definides com a tals al Codi tècnic de l'edificació.
 - d) La implantació de construccions prefabricades o instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
 - e) La demolició total o parcial de construccions i edificacions.
 - f) El canvi d'ús en edificacions i instal·lacions.
 - g) Les tal·les de masses arbòries i vegetació arbustiva, així com d'arbres aïllats, que siguin objecte de protecció pels instruments de planejament.
 - h) La col·locació de cartells i tanques de propaganda encara que no siguin visibles des de la via pública i sempre que no estiguin en locals tancats.
 - i) El tancament de solars i terrenys en sòl rústic.
 - j) L'obertura de camins i accessos a parcel·les.
 - k) La primera ocupació o utilització dels edificis i les instal·lacions en general.
 - l) Les obres i els usos de caràcter provisional a què es refereix l'article 128 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i la Disposició addicional setena de les presents NNUU.
 - m) Les instal·lacions subterrànies dedicades a aparcament, activitats industrials, mercantils o professionals, serveis públics o de qualsevol altre ús a què es destini el subsòl.
 - n) Les actuacions que s'efectuïn en sòl rústic protegit o que afectin edificis protegits per la legislació de patrimoni o inclosos en els catàlegs municipals de protecció, a excepció de les obres de mera conservació o reparació menor descrites a l'article 5, apartat 1.7 del Reglament insular d'Eivissa de supressió i reducció de càrregues administratives o de la normativa que el substitueixi, i dels supòsits regulats a l'article 8.1 de les presents normes urbanístiques.
 - o) Qualsevol altres actes que es determinin reglamentàriament.
2. Les obres i instal·lacions s'hauran de realitzar amb estricta subjecció a les condicions de la llicència municipal atorgada, així com també a les condicions generals d'higiene, seguretat i policia, reglaments i a tot el disposat per les presents ordenances, resolucions de l'ajuntament i normes de defensa de l'ornament públic i altres disposicions d'aplicació.
3. Les actuacions sobre infraestructures de telecomunicacions previstes a l'article 49, apartats 10 i 11, de la LGTEL no requeriran l'obtenció de llicència.

Article 8. ACTES SUBJECTES A COMUNICACIÓ PRÈVIA D'OBRES

1. Estan subjectes al règim de comunicació prèvia les següents actuacions:
 - a) Obres d'edificació de nova construcció d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica, tals com casetes d'escomeses o instal·lacions similars, amb les dimensions imprescindibles per a l'ús al qual es destinen, que no tinguin, de manera eventual o permanent, caràcter residencial ni públic.
 - b) Obres de reforma, rehabilitació, restauració o consolidació que es realitzin en edificacions construïdes amb posterioritat a l'any 1956, sempre que es compleixi amb la totalitat dels següents requisits:
 - b.1. No impliquin un augment dels paràmetres urbanístics ni un canvi de l'ús principal.
 - b.2. No tinguin per objecte alterar les instal·lacions i serveis d'ús comú o el nombre d'habitatges o locals d'un edifici.
 - b.3. No afectin la configuració de la fonamentació o de l'estructura portant de l'edifici o impliquin una variació essencial de la composició general exterior d'aquest.
 - b.4. No s'efectuïn en edificacions en situació legal de fora d'ordenació, excepte les obres permeses en la part executada legalment per l'article 129.2 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears; ni en sòl rústic protegit; ni en edificis protegits per la legislació de patrimoni o inclosos en els catàlegs municipals de protecció.
 - b.5. No impliquin un augment del nombre de places d'ús residencial.
Les obres en edificacions anteriors a 1956 situades en sòl urbà, poden tramitar-se mitjançant la presentació d'una comunicació prèvia d'obres, sempre que compleixin amb els requisits indicats anteriorment i no es situïn dins dels àmbits del PEPRI de sa Penya, la Marina i zona d'eixample de Vara de Rey ni del PEPRI de Dalt Vila – Es Soto. Les obres en edificacions incloses en els esmentats àmbits, es regiran pel procediment establert a la seva normativa específica.
 - c) Les agrupacions de finques, tret que es tracti de finques que incloguin edificis declarats com a béns d'interès cultural o catalogats.
 - d) Les obres d'urbanització que hagin de realitzar-se al marge de projectes d'urbanització aprovats degudament, tals com l'execució de voreres, o d'elements de la urbanització com l'enllumenat, el soterrament de les escombraries, etc. o de completar les connexions de les parcel·les als serveis ja existents.
 - e) El tancament de solars en sòl urbà.
 - f) La instal·lació de plaques solars tèrmiques o fotovoltaiques sobre la coberta d'edificis i la instal·lació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, amb gas natural o gas líquid de petroli (GLP) excepte quan:
 - f.1. Es facin en edificis declarats com a béns d'interès cultural o catalogats.
 - f.2. Afectin els fonaments o l'estructura de l'edifici.
 - f.3. Necessitin avaluació d'impacte ambiental d'acord amb la normativa ambiental d'aplicació.
 - g) Les obres de mera conservació o reparació menor, encara que s'efectuïn en sòl rústic protegit o que afectin edificis protegits per la legislació de patrimoni o inclosos en els catàlegs municipals de protecció.
S'entén com a obres de mera conservació o reparació menor les que tenen per objecte mantenir l'edifici en correctes condicions de salubritat i ornat, sense alterar la seva estructura, distribució, disseny exterior o a les condicions d'habitabilitat o seguretat de l'edifici, com la cura i reforçament de cornises i voladissos, la neteja i reposició de canalons i baixants, els arrebossats, la pintura, la reparació de cobertes i paviments, el sanejament de conduccions, etc.; limitades aquestes obres a les de mera conservació o

reparació dels elements ja existents i sempre que es realitzi amb tècniques i materials tradicionals si afecten a béns existents amb anterioritat a l'any 1956 o protegits per la legislació de patrimoni o inclosos en els catàlegs municipals de protecció.

- h) Execució de cales, pous i sondejos previs, rases per a infraestructures, instal·lació de grues i muntacàrregues i execució d'obres auxiliars de la construcció no incloses en el corresponent projecte, així com la instal·lació de casetes provisionals d'obra mentre no s'hagi atorgat la llicència urbanística.
 - i) La tala d'arbres aïllats no protegits pel planejament o la normativa ambiental o de protecció d'arbres singulars i la tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva, sempre que no estiguin protegits per la normativa ambiental o situats en sòl rústic protegit, o que aquesta tala pugui afectar el paisatge o derivi de la legislació de protecció del domini públic.
- 2. La comunicació prèvia d'obres s'ha d'acompanyar dels documents que es relacionen a l'article 4 del Reglament insular d'Eivissa de supressió i reducció de càrregues administratives en matèries d'habitabilitat, urbanisme i patrimoni històric i de foment de les agroestades i de la comercialització d'estades turístiques en cases pageses, amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal, així com, de la documentació addicional que figura a l'annex de l'esmentat reglament.
 - 3. Per a edificacions d'ús diferent del d'habitatge i per al condicionament de locals, s'han de tenir en compte el règim administratiu i les condicions tècniques generals que estableix la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears o de la normativa que la substitueixi.
 - 4. Aquelles infraestructures de telecomunicacions previstes a l'article 49, apartats 10 i 11, de la LGTEL no requeriran de presentació de comunicació prèvia ni d'altre procediment similar.

Article 9. CONTINGUT DE LLICÈNCIA

- 1. Tot el que disposen les presents normes urbanístiques respecte les condicions d'edificabilitat i ús, així com condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en el contingut de l'acte d'atorgament de la llicència.
- 2. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut implícit, que és el definit pel Pla General, en la seva documentació tècnica, en les seves normes urbanístiques i a les ordenances segons el tipus i destinació del Sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.
- 3. No podrà justificar-se la vulneració de les disposicions legals o de les presents normes urbanístiques en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. En cas de dubte, el promotor, l'empresari o el tècnic director de les obres hauran de dirigir-se a l'Ajuntament en sol·licitud d'informació, que haurà de facilitar-la en el termini d'un mes.
- 4. A la llicència s'unirà, com a expressió gràfica del seu contingut, dos exemplars del projecte aprovat, degudament diligenciat i signat per tècnic competent, el qual prevaldrà sobre qualsevol altra descripció de l'obra o instal·lació autoritzada. També es presentarà un CD amb documentació completa que conforma el projecte (format dwg o pdf). Les condicions especials o específiques de la llicència es faran constar en el document en el qual s'incorpori o mitjançant el qual es formalitzi o notifiqui la llicència.

5. L'acta per la qual es concedeix la llicència s'haurà de consignar expressament, a més de qualssevol altres especificacions requerides per les disposicions vigents o que l'òrgan atorgant consideri adient incloure-hi, els punts següents:
- a) La classificació i qualificació urbanística del sòl objecte de l'actuació.
 - b) Finalitat de l'actuació i ús al qual es destinarà.
 - c) Altura, els volums i l'ocupació de parcel·la permesos.
 - d) Pressupost de les obres.
 - e) Termini per començar les obres projectades i un altre per acabar-les. Aquest últim no serà superior a 36 mesos.
 - f) En sòl rústic, si escau, data de l'acord de la CIOTUPHA o indicació de les normes en virtut de les quals no resultin preceptius els tràmits específics previstos al Títol V de la Llei del Sòl Rústic.
 - g) Permís d'instal·lació d'acord amb la Llei 7/2013, de 26 de novembre, en el cas de llicències d'edificació per a ús diferent del d'habitatge.
6. La llicència, com a condició limitativa, especificarà el nombre màxim d'habitatges autoritzats.

Article 10. TERMINIS I PROCEDIMENT DE RESOLUCIÓ DE LES SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIES

1. El procediment per a l'atorgament de les llicències urbanístiques municipals s'ha d'ajustar al que estableixen la legislació de règim local, aquestes normes urbanístiques i la resta de disposicions que resultin d'aplicació. La resolució expressa s'ha de notificar en el termini màxim de tres mesos, a comptar des de la data en què la sol·licitud s'hagi presentat al registre general d'entrada de la corporació, sens perjudici de la procedència de la interrupció del termini en els termes que fixa l'article 22 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. Transcorregut aquest termini es pot entendre atorgada la llicència sol·licitada, sens perjudici del que estableix l'article 5.2 d'aquesta llei, tret dels casos en què una norma amb rang de llei estatal o autonòmica prevegi expressament el caràcter negatiu de la manca de resolució en termini.
2. Quan la llicència d'obres s'hagi sol·licitat i obtingut mitjançant la presentació d'un projecte bàsic, serà preceptiva, en el termini màxim de sis mesos des de la seva concessió, la presentació del projecte d'execució ajustat a les determinacions del projecte bàsic.
L'acte administratiu d'atorgament de la llicència ha d'indicar expressament aquest deure, i la manca de presentació del projecte d'execució dins aquest termini n'implica, per ministeri legal, l'extinció dels efectes, cas en què s'haurà de sol·licitar una nova llicència. L'ajuntament disposa d'un mes per tal de comprovar l'adequació del projecte d'execució al projecte bàsic. Transcorregut aquest termini sense que l'òrgan municipal competent notifiqui a la persona interessada una resolució en contra, es poden iniciar les obres. La data d'inici de les obres serà la que fixarà l'inici del termini d'execució indicat a la llicència d'obres.
3. Si l'òrgan municipal detecta, transcorregut el termini d'un mes, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals s'atorga la llicència, s'haurà d'ordenar la paralització immediata de les obres i la iniciació de l'expedient de modificació del projecte, llevat dels supòsits previstos a l'article 156.2 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.
4. Un cop presentat davant l'Ajuntament el projecte tècnic adquireix el caràcter de document oficial, i de l'exactitud i veracitat de les dades tècniques consignades respon l'autor a tots els efectes.

5. En tot procediment de concessió de llicència, és preceptiva l'emissió d'informes tècnics i jurídics o de legalitat pels serveis municipals corresponents.
6. Seran nul·les de ple dret les llicències urbanístiques concedides sense la incorporació a l'expedient de les autoritzacions o dels informes preceptius d'acord amb la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears o qualsevol altra normativa sectorial aplicable. Aquestes llicències no tindran cap efecte, i respecte de les actuacions que es poguessin realitzar a la seva empara, s'aplicaran les mesures de protecció i defensa de la legalitat urbanística i de revisió dels actes administratius que es preveuen a l'esmentada llei, per als actes sense llicència, sense limitació de termini.

Article 11. SUSPENSIO DEL CÒMPUT DELS TERMINIS

El còmput dels terminis al qual fa referència l'article anterior quedarà suspès:

- a) Durant els dies que trigui l'interessat a atendre el requeriment de l'Administració per completar dades de la sol·licitud, completar-la degudament o aportar documents preceptius omesos.
- b) Durant el període concedit a l'interessat per corregir deficiències del projecte.
- c) Durant els dies que hi hagi entre la notificació de l'import del dipòsit per garantir el compliment de les obligacions imposades en aquestes Ordenances i la seva efectiva constitució, en el cas que fos exigible.
- d) En els supòsits en què s'hagi de demanar informe preceptiu a altres administracions o organismes, durant els terminis legalment previstos per a la seva emissió.
- e) En el cas d'usos determinats que no siguin d'habitatge, el procediment administratiu aplicable per a l'obtenció del permís d'instal·lació està regulat en la llei 7/2013, de 23 de novembre.

Article 12. DEFICIÈNCIES ESMENABLES I NO ESMENABLES

1. Si el projecte s'ajusta als plans, normes urbanístiques, ordenances, i altres disposicions aplicables, i s'haguessin acomplert totes les obligacions imposades per aquestes ordenances l'òrgan competent atorgarà la llicència.
2. Quan dels informes dels serveis tècnics municipals o dels organismes que haguessin informat la petició de llicència resultin deficiències, es distingirà entre esmenables i no esmenables.
3. S'entendran deficiències no esmenables totes aquelles per a la rectificació de les quals sigui necessària la redacció d'un nou projecte corresponent a una solució conceptualment diferent i que afecti més d'un 30% de la superfície construïda.
4. Les peticions de llicència amb deficiències no esmenables seran denegades.
5. S'entendran esmenables aquelles deficiències no compreses a l'apartat tres. Aquestes es notificaran a l'interessat perquè les esmeni concedint-li el termini que administrativament sigui preceptiu, amb l'avertència que transcorregut l'esmentat termini, sense que s'hagi fet l'esmena es considerarà caducada la sol·licitud.

6. En el cas d'usos determinats que no siguin d'habitatge, el procediment administratiu aplicable per a l'obtenció del permís d'instal·lació està regulat en la legislació sectorial d'activitats.

Article 13. PRÒRROGA I CADUCITAT DE LES LLICÈNCIES

1. Transcorregut qualsevol dels terminis d'inici o de finalització de les obres, per causes imputables al titular de la llicència, l'Ajuntament iniciarà l'expedient de caducitat de la llicència atorgada.
2. La caducitat de la llicència serà declarada per l'organisme competent per concedir les llicències, prèvia audiència a l'interessat i determinarà l'arxivament de les actuacions.
3. Una vegada declarada la caducitat de la llicència, les obres no es podran començar ni prosseguir, llevat que se sol·liciti i s'obtingui una nova llicència, ajustada a l'ordenació urbanística aplicable a la nova sol·licitud.
4. Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten de forma justificada i, en tot cas, abans d'exhaurir-se els terminis establerts.
Tenen dret a obtenir una segona i darrera pròrroga del termini de finalització de les obres, per la meitat del termini establert a la primera pròrroga, si la sol·liciten d'una manera justificada, sempre que el coeficient de construcció executada sigui almenys del 50 % i estiguin finalitzades façanes i cobertes, fusteries exteriors incloses, i tot això es reflecteixi en un certificat de la direcció facultativa de l'obra.

Article 14. CONDICIONS PRÈVIES A L'INICI DE LES OBRES: PROJECTE D'EXECUCIÓ I ASSENYALAMENT D'ALINEACIONS

1. **Presentació del Projecte d'Execució.** Quan la llicència d'obres s'hagi sol·licitat i obtingut mitjançant la presentació d'un projecte bàsic, serà preceptiva, en el termini màxim de sis mesos des de la concessió d'aquella, la presentació a l'Ajuntament del Projecte d'Execució ajustat a les determinacions d'aquell. En el cas d'edificacions per a ús diferent del d'habitatge, el Projecte d'Execució s'ha d'adaptar, a més de a les condicions que estableixi la llicència d'edificació i ús del sòl, als requisits que estableixi el permís d'instal·lació.
2. **Assenyalament d'alineacions i rasants.** Les alineacions i rasants de l'espai públic seran les existents, llevat dels casos en què el Pla n'indiqui d'altres. Quan el Pla assenyali un canvi d'alineació o en cas de dubte sobre el traçat de l'existent, prèviament a la presentació del projecte d'edificació o a la sol·licitud de llicència d'obres, els particulars hauran de sol·licitar l'assenyalament d'alineacions i rasants a realitzar pels serveis tècnics municipals.

En els casos anteriors, no podrà iniciar-se la construcció, reconstrucció o reforma de façanes, parets ni d'altres tipus de tancament, en cap tros que confronti a la via pública, sense que a més de l'adequada llicència, l'interessat hagi obtingut de l'Ajuntament l'assenyalament sobre el terreny de les alineacions i rasants oficials pels serveis tècnics municipals, de la qual s'aixecarà la corresponent acta que s'incorporarà a l'expedient.

3. L'incompliment del que disposa aquest article donarà lloc, en tot cas, i sense perjudici d'altres correccions que procedeixin, a la suspensió immediata dels treballs, la qual no serà aixecada mentre no es doni compliment a allò que s'ha prescrit.

Article 15. RESPONSABILITAT DERIVADA DE L'EXERCICI DE L'ACTIVITAT AUTORITZADA

Les llicències s'entendran atorgades salvant el dret de propietat i sense perjudici del de tercers i no podran ser invocades pels particulars per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què incorrin en l'exercici de les activitats corresponents.

Article 16. TRANSMISSIBILITAT DE LLICÈNCIES

1. Les llicències relatives a una obra d'edificació o construcció, a una instal·lació, o a un servei, seran transmissibles, però l'antic titular i el nou hauran de comunicar-ho per escrit a l'Ajuntament; sense aquesta comunicació quedaran ambdós subjectes a totes les responsabilitats que es derivin pel titular de la llicència.
2. L'article 12 de la Llei 7/2013 regula la transmissió i canvi de titulars, tant del permís d'instal·lació com de l'accés i exercici de les activitats. A l'efecte de prendre mesures de suspensió, l'administració haurà d'incorporar certificat municipal que acrediti la no existència de deute pendent amb l'administració.

Article 17. CONTINGUT DE LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA

1. Les sol·licituds es formularan si escau, en l'imprès oficial corresponent, dirigides a l'Alcaldia i subscrites per l'interessat, o per la persona que legalment el representi, amb les següents indicacions:
 - a) Nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals, dades del document nacional d'identitat de l'interessat quan es tracti de persones físiques, raó social, domicili, dades de la inscripció corresponent del registre públic i, si s'escau, número d'identificació fiscal quan el sol·licitant sigui una persona jurídica.
 - b) Nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals, i dades del document nacional d'identitat i qualitat en què obra el signant quan s'actui per representació, així com acreditació de la representació.
 - c) Situació i superfície de la finca i índole de l'activitat, obra o instal·lació per a la qual se sol·licita la llicència;
 - d) Lloc i data.
2. Excepte en els casos expressament exceptuats, les sol·licituds de llicència es presentaran en el Registre General de l'Ajuntament.
3. A la petició de llicència s'hi expressa si s'ha d'ocupar la via pública amb bastida o tanques.
4. S'acompanya còpia de la Consulta Urbanística que s'hagi expedit a requeriment del sol·licitant.
5. Amb les sol·licituds de llicència s'acompanyen els documents que, segons la naturalesa de la llicència, es determinen en els articles següents. En els projectes d'obra nova i en les de reforma o ampliació que impliquin alteració dels límits de

l'edificació o de la finca, la documentació tècnica gràfica haurà d'adjuntar també en format digital (pdf, dwg, dxf, etc.).

6. La Llei 7/2013, de 26 de novembre, regula el procediment i documentació necessària per a obtenir el permís d'instal·lació i l'accés i exercici de les activitats permanents (títol IV), activitats itinerants (Títol V), activitats no permanents (Títol VI) i activitats subjectes a autorització ambiental integrada (Títol VII).

Article 18. REQUISITS DEL PROJECTE TÈCNIC

1. El projecte tècnic d'acord al qual se sol·licita la llicència, haurà de disposar del corresponent visat col·legial, exceptuant els projectes redactats per l'Administració; haurà de tenir un grau suficient de definició de les obres que permetin que un facultatiu diferent de l'autor pugui dirigir les obres o treballs corresponents; anirà necessàriament acompanyat d'una Memòria Urbanística com a document específic i independent en el qual s'indicarà la finalitat i l'ús de la construcció o actuació projectada, explicant-ne l'adequació a l'ordenança vigent. La Memòria desenvoluparà els arguments necessaris per a justificar el compliment del que preceptua l'article 20 TRLS 2015, i s'acompanyarà dels corresponents plànols de situació sobre la cartografia oficial del Pla General a escala suficient i adequada, segons es tracti de terrenys urbans / urbanitzables o rústics, i de qualsevol altra informació gràfica que resulti precisa en ordre a donar suport al seu contingut, amb expressa indicació de la classificació del sòl objecte de l'actuació i de la normativa i ordenances aplicables.
2. El projecte a què fa referència l'apartat anterior estarà integrat pel projecte bàsic i pel projecte d'execució. A l'efecte de les presents Normes s'entén per:
 - a) Projecte bàsic és aquell en el qual es defineixen de forma precisa les característiques generals de l'obra mitjançant l'adopció i la justificació de solucions concretes.
 - b) Projecte d'execució és aquell que desenvolupa el projecte bàsic en la determinació completa de detalls i especificacions de tots els materials, elements, sistemes constructius i equips.
3. El projecte bàsic haurà de tenir els següents documents:
 - a) Memòria descriptiva de les característiques generals de l'obra i justificatives de les solucions adoptades.
 - b) Plànols generals a escala i acotats de plantes, alçades i seccions.
 - c) Pressupost amb estimació global de cada capítol, ofici o tecnologia.
4. El projecte d'execució haurà de tenir els següents documents:
 - a) Memòria de fonaments, estructura i oficis.
 - b) Plànols de fonaments i estructura; plànols de detall; esquemes i dimensionament d'instal·lacions.
 - c) Plec de condicions tècniques generals i particulars.
 - d) Estat de mesurament i pressupost obtingut per aplicació de preus unitaris d'obra.
5. Els projectes d'execució de qualsevol obra o instal·lació contindran, si escau, la previsió sobre el trasllat de runes a abocadors autoritzats; l'apilament de terra vegetal per al seu ús posterior en els espais lliures; i la regeneració ambiental dels espais exteriors a l'actuació que resultin afectats per aquesta.

6. Per la documentació tècnica dels projectes d'activitats es complirà amb el que exigeix la llei 7/2013, de 26 de Novembre, sense perjudici que els serveis tècnics municipals requereixin una altra documentació que s'estimi necessària per a la comprensió i desenvolupament de l'activitat.

Article 19. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD D'ACTUACIONS SOTMESES A LLICÈNCIA URBANÍSTICA

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, s'acompanyaran els següents documents:
 - a) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver fet la senyalització d'alineacions i rasants sobre el terreny, quan sigui preceptiu o el particular ho hagués sol·licitat.
 - b) Projecte tècnic, per duplicat, excepte en els supòsits que l'Ajuntament exigís major nombre d'exemplars.
 - c) Si les obres per les quals se sol·licita llicència comporten l'execució d'enderrocaments, excavacions, terraplens, desmunts o rebaixos de terres, document acreditatiu de què el peticionari es compromet a no començar les obres sense que siguin presentats els documents complementaris que es relacionin en els articles corresponents d'aquestes Normes.
2. El projecte al qual fa referència l'apartat anterior, contindrà les dades necessàries perquè amb el seu examen es pugui comprovar si les obres la llicència de les quals se sol·licita s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl, sense que sigui necessària la inclusió dels detalls constructius o d'instal·lació quan no siguin condicions de la llicència sol·licitada. Com a mínim el projecte estarà integrat pels següents documents:
 - a) Memòria en la qual es descrigui i s'indiquin les dades que no puguin representar-se numèricament i gràficament en els plànols.
 - b) Plànol d'emplaçament sobre còpia del plànol d'ordenació del Pla General, de la major escala dels que l'afectin, al qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de la il·leta en què està situada. En aquest plànol s'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i a la vorera més pròxima s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials, indicant els canals d'accés i les xarxes de distribució existents, amb expressió de les potències i cabals necessaris per a cada un dels esmentats serveis.
 - c) Plànols de plantes i façanes de l'edifici a construir, les seccions necessàries per a la seva completa comprensió. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1:50 o 1: 100, segons la menor o major grandària de l'edifici; estaran acotats i s'anotaran i detallaran minuciosament de manera gràfica, i també numèricament si fos possible, sobretot quan sigui necessari o convenient per facilitar el seu examen i comprovació en relació amb el compliment de les ordenances que li siguin aplicables; i especialment amb referència a les façanes i totes les parts de les obres visibles des de la via pública.
 - d) Fotografies actuals de la finca i els seus confrontants.
 - e) Descripció, si escau, de les galeries subterrànies, mines d'aigua o pous existents a la finca, encara que estiguin abandonats, juntament amb un croquis acotat en què s'expressi la situació, configuració i mides dels esmentats accidents del subsòl.
 - f) Justificació específica de què el projecte compleixi, si escau, les següents prescripcions:

- Codi tècnic de l'edificació
 - Normes sobre prevenció d'incendis
 - Reserva per espais d'aparcaments
 - Dotació d'aigua sanitària
 - Instal·lació comuna de telecomunicacions
 - Condicions d'habitabilitat.
3. Quan les obres projectades siguin d'ampliació o reforma, que afectin l'estructura de l'edifici, a més dels documents assenyalats en aquest article s'hauran d'aportar amb la sol·licitud de llicència els següents documents complementaris:
- a) Memòria i plànols en els quals es descrigui l'estructura existent. Estudi de càrregues de l'estructura existent abans de l'ampliació o reforma projectada.
 - b) Estudi de càrregues resultants de l'esmentada ampliació o reforma.
 - c) Memòria descriptiva dels apuntalaments que s'hagin d'efectuar en l'execució de les obres.
 - d) Certificació del tècnic director de les obres que la seva execució no implica minva de l'estabilitat de l'edifici ni de seguretat dels residents.
4. Si la llicència fa referència a la reforma, restauració o ampliació d'un edifici o element catalogat, o es refereix a una obra de qualsevol tipus a realitzar en una parcel·la confrontant amb un edifici o element catalogat o situada a la seva zona d'entorn, es farà constar aquesta circumstància en la sol·licitud, i a més d'observar les prescripcions assenyalades en aquest article, es compliran les establertes en les normes particulars d'edificació.
5. La sol·licitud de llicència per a obres majors a efectuar a les zones d'entorn o confrontants amb un bé catalogat inclourà, a més del que especifica les Normes de tipus general, una descripció gràfica suficient (fotomuntatge, perspectiva, alçats comparatius, etc.) amb especificació dels materials a utilitzar (colors i textures) demostrativa de les obres a realitzar i la seva harmonització amb el bé catalogat.
6. Per a edificacions d'ús diferent del d'habitatge i per a condicionament de locals per a un ús determinat diferent del d'habitatge, s'ha de tramitar prèviament el permís d'instal·lació de l'activitat d'acord amb el procediment administratiu i les condicions tècniques generals dels projectes tècnics que estableix la Llei 7/2103, de 26 de novembre.

Article 20. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA DE ENDERROC

1. Amb la sol·licitud de llicència s'acompanyen els següents documents:
- a) Plànol d'emplaçament sobre plànol d'ordenació del Pla General.
 - b) Croquis de plantes, alçat i seccions, que permetin apreciar l'índole de l'enderrocament o demolició a realitzar.
 - c) Projecte tècnic dels treballs, per duplicat, amb indicació del programa i la seva coordinació, així com de les precaucions a prendre amb relació a la mateixa obra, via pública i construccions o propietats veïnes.
 - d) Fotografies actuals en què es pugui apreciar si a l'obra que s'ha de demolir existeix algun element d'interès especial per l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies hauran d'anar subscrietes pel propietari i facultatiu designat per dirigir les obres.
 - e) Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visada pel corresponent Col·legiat Oficial.
 - f) Designació del mestre d'obres encarregat d'executar l'enderrocament.

- g) Pressupost.
- 2. Quan es tracti de demolicions d'edificis inclosos en el Catàleg Municipal del Patrimoni Històric, es compliran, a més les prescripcions sobre protecció del patrimoni arquitectònic contingudes en les presents Normes.

Article 21. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA DE PARCEL·LACIÓ I SEGREGACIÓ

- 1. Amb la sol·licitud de llicència de parcel·lació s'acompanyaran, com a mínim, els següents documents:
 - a) Memòria en la qual es faci referència a les condicions de parcel·lació que estableix el Pla General, es descrigui la finca a parcel·lar, es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació de parcel·lació i es descriguin les parcel·les resultants amb expressió de la seva superfície i localització.
 - b) Certificat o cèdules urbanístiques de les finques si s'haguessin expedit.
 - c) Certificat de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació, expedit pel Registre de la Propietat corresponent. Si la finca o finques no constessin immatriculades s'indicarà aquesta circumstància, s'acompanyarà la seva descripció tècnica amb indicació de la seva naturalesa, situació, porcions i extensió.
 - d) Plànols de situació o emplaçament a escala no inferior a 1: 2.000.
 - e) Plànols topogràfics d'informació a escala 1: 1.000 o 1: 500 en el qual es situïn les porcions de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions vinculants del planejament, i
 - f) Plànols de la parcel·lació resultant a escala 1: 1.000 o 1: 500.
 - g) Dues fotografies actuals de la finca o finques objecte de la sol·licitud de llicència.
- 2. En cas de divisió o segregació de locals d'ús indeterminat no s'atorgarà llicència si no es mantenen les condicions que estableix el Decret 145/1997 de 21 de Novembre, sobre les condicions d'habitabilitat i de l'article 16 de la Llei 7/2013, de 23 de Novembre, en cada un dels locals resultants.

Article 22. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA D'OBRES D'URBANITZACIÓ

- 1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització s'acompanyaran els següents documents:
 - a) Plànols de situació a escala no inferior a 1: 2.000 en els quals es determini la localització de la finca o finques a la qual o a les quals es refereix la llicència.
 - b) Consulta urbanística, si s'hagués expedit.
 - c) Còpia del plànol oficial acreditatiu de la senyalització d'alineacions i rasants fetes sobre el terreny.
 - d) Informe del Servei d'Extinció d'Incendis i Salvament.
- 2. Els conceptes als quals s'haurà de referir el projecte tècnic seran els següents, tot d'acord amb la regulació específica corresponent:
 - l) Moviment de terres.

- II) Obres de fàbrica.
 - III) Pavimentacions.
 - IV) Abastiment i distribució d'aigua potable, de reg i contra incendis.
 - V) Evacuació d'aigües pluvials i clavegueram.
 - VI) Xarxes d'energia elèctrica, enllumenat públic i comunicacions.
 - VII) Xarxa de distribució de gas.
 - VIII) Plantacions d'arbres i jardineria.
 - IX) Mobiliari urbà.
3. El projecte tècnic estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:
- a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projectin, la seva disposició i condicions.
 - b) Plànol de situació de les obres i instal·lacions amb relació al conjunt urbà i amb el Pla d'Ordenació al qual estiguin incloses.
 - c) Plànol topogràfic d'escala igual o superior a 1: 1.000 amb corbes de nivell i amb equidistància d'un metre, al qual s'indiqui l'edificació i arbrat existents.
 - d) Plànol de perfils dels vials.
 - e) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats a escala no inferior a 1: 1.000.
 - f) Pressupostos separats de les obres i de les instal·lacions. Aquests pressupostos incorporaran amidaments, quadre de preus i pressupostos generals de la contracta.
 - g) Plecs de condicions que regiran en l'execució de les obres i instal·lacions amb indicació de l'ordre d'execució dels terminis de les diferents etapes i del termini total, en compliment amb el corresponent Pla d'Ordenació.
4. Si l'acte d'atorgament de la llicència introduís modificació substancial en el projecte, l'interessat haurà de presentar nou projecte, un dels exemplars del qual se li retornarà, degudament conformat, amb la llicència.
5. Les modificacions no substancials del projecte s'introduiran mitjançant esmena dels plànols originals subscrita pel promotor i el seu tècnic.

Article 23. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA PER A MOVIMENT DE TERRES

1. Amb la sol·licitud de llicència per a moviment de terres, s'acompanyaran els següents documents:
- a) Plànol d'emplaçament a escala 1: 2.000.
 - b) Plànol topogràfic de la parcel·la o parcel·les a les quals es refereix la sol·licitud, a escala no menor a 1: 500, en el qual s'indiquin les cotes d'altimetria, l'edificació i arbrat existent i la posició, en planta i altura, de les finques o construccions veïnes que puguin ser afectades pel desmunt o terraplè.
 - c) Plànol dels perfils que es considerin necessaris per a apreciar el volum i característiques de l'obra a realitzar així com els detalls necessaris que indiquin les precaucions a prendre amb relació a la mateixa obra, via pública i finques o construccions veïnes que puguin ser afectades per desmunt o terraplè.
 - d) Memòria tècnica complementària referida a la documentació prevista en els apartats anteriors, explicativa de les característiques, programa i

- coordinació dels treballs a fer, que precisarà les fases o moments en els quals és indispensable la presència a l'obra del tècnic director.
 - e) Dues fotografies actuals de la parcel·la objecte de la sol·licitud de llicència.
 - f) Pressupost.
2. L'Ajuntament pot exigir, a més, una anàlisi geotècnica del terreny o solar o la còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se fet, si escau, la senyalització d'alineacions i rasants sobre el terreny.
3. El peticionari assumirà l'obligació de què les obres d'excavació, desmunt o altres moviments de terres a les quals es refereix la llicència s'executin, si escau, per una empresa constructora, i que, al capdavant de les obres, hi hagi un tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de tenir cura de la correcta execució dels treballs, d'acord amb els documents presentats i amb les ordres de la direcció facultativa.

Article 24. CONTINGUT DE LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA DE CANVI DE L'ÚS

1. Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús d'un edifici o local, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'acompanyaran els següents documents:
- a) Memòria justificativa, detallada del nou ús, amb indicació que es trobi autoritzat pel planejament vigent. Quan l'ús pretès comporti l'exercici d'activitats destinades a usos que no siguin el residencial, s'haurà de consignar el grau o categoria segons grandària i situació conforme a aquestes Normes.
 - b) Plànol de situació a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de la il·leta en la qual estigui situada. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central d'il·leta, en cas que n'hi hagi, i es ressaltarà si l'edifici existent s'ajusta o no a les alineacions i rasants.
 - c) Plànols de plantes i façanes amb les seccions necessàries per a la seva completa comprensió.
 - d) Indicació dels canals d'accés dels serveis i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i canals establerts en el cas que aquests es modifiquin substancialment.
 - e) Certificació feta per facultatiu competent que l'edifici és apte per al nou ús, d'acord amb la normativa aplicable i amb especial referència al compliment de les condicions d'habitabilitat (si cal), d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic.
2. Quan la sol·licitud de llicència per modificar objectivament l'ús d'un edifici o local, dugui aparellada la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'hauran de complir, a més les prescripcions establertes per aquest tipus d'obres. Si aquests immobles tenen elements no autoritzats (fora d'ordenació), al projecte o documentació tècnica s'haurà de recollir la seva eliminació o legalització segons procedeixi.
3. En qualsevol cas, l'accés i exercici de l'activitat es tramitarà d'acord amb la llei d'activitats vigent en el moment de la sol·licitud.

Article 25. DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR AMB LA COMUNICACIÓ PRÈVIA D'OBRES PER A LA INSTAL·LACIÓ DE GRUES TORRE

Per a la instal·lació de grues torre, s'haurà de presentar a més de l'imprès normalitzat de la comunicació prèvia d'obres i dels documents que es relacionen a l'article 4 i a l'annex del Reglament insular d'Eivissa de supressió i reducció de càrregues administratives en matèries d'habitabilitat, urbanisme i patrimoni històric i de foment de les agroestades i de la comercialització d'estades turístiques en cases pageses, amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal, la següent documentació:

- a) Projecte tècnic, signat per facultatiu competent i visat pel col·legi oficial (si ho exigeix el Reial decret de visat obligatori), amb plànol d'ubicació de la grua en l'obra, grafiant les àrees d'escombratge del braç i del contrapès, havent de figurar a més grafiades les línies elèctriques existents al solar de l'obra i a les seves proximitats.
- b) Pòlissa d'assegurança amb cobertura de danys no inferiors a 300.000 euros, xifra que estarà en funció dels danys màxims previsibles que, en cas de qualsevol classe d'accident, pugui produir la grua. S'haurà d'acreditar mitjançant aportació de la memòria i, si escau, càlculs justificatius subscrits per un tècnic competent. L'esmentada pòlissa d'assegurança, en cas de no aportar la justificació de la seva cobertura, haurà de ser il·limitada i cobrir qualsevol classe de danys que en cas d'accident pugui produir la grua.
- c) Certificació subscrita pel tècnic facultatiu director de les obres o per qualsevol altre tècnic facultatiu competent, expressiva de què la grua es muntarà sota la seva direcció.
- d) Compromís del sol·licitant de presentar la documentació final que certifiqui la seguretat i el bon estat de la grua instal·lada.
- e) Certificació subscrita per tècnic facultatiu competent i visat pel Col·legi Oficial corresponent, expressiva de:
 - Que la totalitat dels elements estructurals, mecànics, cables, politges, ganxos i els altres elements que integren la grua, es trobin en bones condicions de treball.
 - Que la totalitat dels materials que integren la grua són aptes i estan en bones condicions per al seu muntatge i funcionament fins a la data del seu desmuntatge, en el termini de temps que s'assenyala per a l'estància de la grua a l'obra.
 - Termini d'estància de la grua a l'obra.
 - Descripció del tipus de grua, marca i dades de les seves característiques tècniques, com són la potència, altura de la torre, longitud del braç o ploma, longitud del braç de contrapès, càrrega que suporta la grua, les diferents posicions del braç de contrapès, càrrega que suporta la grua en les diferents posicions del braç, etc.
- f) Certificació de la casa instal·ladora de la grua acreditativa que aquesta es troba en perfecte estat de muntatge i funcionament.

Article 26. DOCUMENTACIÓ I PROCEDIMENT DE LA SOL·LICITUD DEL PERMÍS D'INSTAL·LACIÓ

1. El règim jurídic i procediment administratiu d'atorgament del permís d'instal·lació s'ajustarà al que estableix la llei 7/2013, de 23 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, així com la normativa de desenvolupament que es dicti.
2. Per a l'establiment d'activitats a les quals fa referència aquest article, la documentació i el procediment de les sol·licituds s'ha d'ajustar a la normativa vigent en matèria d'activitats, i s'acompanyarà dels següents documents:
 - a) Documentació detallada en aplicació de l'establert per la llei d'activitats aplicable.
 - b) Si és procedent, els corresponents informes sectorials.
 - c) Document subscrit pel promotor de l'expedient, en el qual figurarà relació detallada de titulars i usos dels diferents locals de l'immoble en què es pretén ubicar l'activitat objecte de l'expedient i dels edificis confrontants amb l'esmentat immoble.
 - d) En el cas d'edificis i/o locals existents, fotocòpia de la llicència d'obres de construcció, ampliació o reforma de l'edifici o local en el qual es pretén ubicar l'activitat o instal·lació, havent de justificar, en cas de no presentar els esmentats documents, la impossibilitat de fer-ho i aportar dades suficients perquè l'Administració Municipal pugui conèixer d'acord amb quina normativa es va construir, va ampliar o reformar l'edifici o local de què es tracti.
3. Per a les instal·lacions exteriors que en el cas de caiguda puguin produir danys com pantalles solars, antenes de radiodifusió, etc., la petició de llicència s'haurà d'acompanyar de projecte tècnic justificatiu amb indicació de les disposicions adoptades per garantir la seva estabilitat i salubritat.
4. Les obres, instal·lacions, declaracions responsables, comunicacions prèvies, que siguin modificacions o reformes substancials o no de l'activitat, així com els canvis de titularitat d'activitats que es volen dur a terme a locals amb elements existents no autoritzats (fora d'ordenació), hauran de preveure en el projecte o comunicació prèvia la seva eliminació o legalització si és procedent.

Article 27. OBRES AUXILIARS DE LA CONSTRUCCIÓ

1. Es consideren incloses en la corresponent llicència d'obra major, totes aquelles obres, instal·lacions o muntatges de maquinària que, permeses per les presents ordenances, siguin necessàries per al desenvolupament de l'obra, sempre que el seu abast i situació hagin estat descrits a la documentació del projecte de l'obra principal. Formen part d'aquestes:
 - L'establiment de barreres o tanques de protecció.
 - La construcció de casetes provisionals d'obra.
 - L'execució de cales, pous o sondejos.
 - Els apuntalaments i recolzaments de parts de l'obra.
 - Els treballs necessaris de moviment de terres.
 - La col·locació de bastides i instal·lacions de seguretat.
 - La col·locació i l'ús d'ascensors, sínies i altres aparells elevadors de materials.
 - Els recalçats de fonaments d'edificis veïns que la direcció facultativa cregui necessaris per a l'estabilitat dels esmentats edificis.
 - La col·locació de pals per connectar conduccions.

2. Es podrà sol·licitar llicència o comunicació prèvia per a les obres assenyalades amb independència de l'obra principal ajustant-se a la tramitació prevista per a la concessió de llicències o comunicacions prèvies, segons procedeixi.

Article 28. PAGAMENT DE DRETS

L'expedició de llicències, de cèdules urbanístiques, còpies de plans o plànols, d'informes sobre el règim urbanístic i d'edificació i la senyalització d'alineacions i rasants, i les autoritzacions per ocupació de la via pública, estaran subjectes al pagament dels drets i taxes fixades a les Ordenances Fiscals d'aquest Ajuntament.

Article 29. NOTIFICACIÓ

1. La resolució de la petició de llicència, es notificarà al sol·licitant i a les persones que hagin comparegut a l'expedient.
2. Concedida la llicència d'obres i/o el permís d'instal·lació, es tornarà al sol·licitant un exemplar de la memòria i de cada plànol presentat amb el segell de l'Ajuntament, i una còpia fefaent de l'acord municipal que atorgui la llicència i/o el permís i, si escau, de les condicions imposades, que expedirà la secretaria municipal. Un altre exemplar quedarà annexat a l'expedient. De la mateixa manera es procedirà si es denega la llicència sol·licitada.

Article 30. EXEMPLAR A LES OBRES I CARTELL

1. Els documents que acreditin la concessió de llicències, assenyalats en l'apartat 2n de l'article anterior, estaran sempre al lloc de les obres o instal·lacions que es duuguin a terme, i seran exhibits a l'Autoritat municipal, funcionaris dels Serveis Tècnics, o als seus agents delegats, si així ho demanen.
2. Igualment en les obres majors serà obligatori col·locar a l'obra, en lloc visible i llegible des de la via pública, un cartell de seixanta per vuitanta centímetres (60 x 80 cm) en el qual consti en lletra negra sobre fons blanc:
 - a) Ajuntament d'Eivissa.
 - b) Nom i cognoms o raó social del promotor titular de la llicència.
 - c) Número de llicència i data de concessió.
 - d) Termini d'execució.
 - e) Ordenança que s'aplica.
 - f) Nombre de plantes, incloent-hi els subterranis.
 - g) Nom i cognoms dels Tècnics directors de les obres i instal·lacions, i denominació de l'empresa constructora.
3. Per al cas d'usos diferents del d'habitatge, la Llei 7/2013 regula l'obertura del període d'informació pública i les dades mínimes del cartell a col·locar al lloc on es pretén dur a terme l'activitat.

Article 31. DIRECCIÓ FACULTATIVA I EMPRESA RESPONSABLE

1. Totes les obres majors i/o instal·lacions d'activitats s'hauran d'executar sota la direcció dels tècnics que es trobin legalment facultats per assumir-la.

2. Si el director i/o tècnics d'una obra i/o instal·lacions d'activitats cessessin en les seves funcions durant l'execució de l'obra hauran de comunicar-ho a l'Ajuntament mitjançant escrit visat pel Col·legi corresponent, en el termini de 72 hores.
3. Les obres i/o instal·lacions d'activitats, hauran de ser suspeses, fins que no s'hagi comunicat a l'Ajuntament la designació del substitut o substituïts mitjançant escrit visat pel Col·legi Professional en el qual consti la conformitat dels nous tècnics.
4. De la mateixa manera, tant en obres majors com menors, en cessar l'empresa constructora i/o instal·ladora, s'haurà d'aportar immediatament el justificant del nomenament de la nova empresa; sense aquest requisit les obres i/o instal·lacions seran paralitzades.

Article 32. COMPROVACIÓ I VIGILANCIA

1. Tota llicència d'obres i/o permís d'instal·lació, així com la seva sol·licitud i la seva execució portarà implícita l'obligació de permetre, en qualsevol moment, el reconeixement i la inspecció de l'immoble per l'autoritat municipal, els seus delegats i funcionaris amb missió inspectora d'obres, edificis i instal·lacions.
2. Durant l'execució de qualsevol obra i instal·lació, les persones que siguin solidàriament responsables podran ser requerides pel batlle o pel negociat corresponent perquè facilitin a les oficines municipals les dades necessàries per a la comprovació de tot el que es disposa en les presents Ordenances i també perquè assisteixin a les visites d'inspecció de les obres.
3. L'incompliment de l'obligació d'assistència o subministrament de dades podrà ser sancionat amb la suspensió de les obres, i si escau, interromprà el termini d'expedició de la certificació de finalització de les obres.
4. El Títol IX de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, regula les infraccions i sancions en matèria d'activitats.

Article 33. SUSPENSIO D'OBRES I/O INSTAL·LACIONS PER MANCA DE SEURETAT O PER MOLÈSTIES

1. Les obres d'excavació no podran causar problemes als predis veïns que poguessin posar en dubte la seva seguretat ni causar danys per trepidació.
2. Si els tècnics municipals determinen que l'execució d'una obra i/o instal·lació d'activitat infringeix les normes de seguretat, salubritat, o constitueixen un greu i/o imminent perill per a les persones o coses, el batlle o, en la seva absència, el tinent de batlle competent en cas d'urgència, podrà disposar la corresponent suspensió i ordenar l'adopció de les mesures necessàries de precaució.

Article 34. OBLIGACIONS DEL TITULAR DE LA LLICÈNCIA I/O PERMÍS D'INSTAL·LACIÓ QUAN ACABEN LES OBRES I/O INSTAL·LACIONS

1. En el termini concedit per a l'execució de l'obra el titular està obligat a:
 - a) Retirar els materials sobrants, les bastides, tanques i barreres.

- b) Construir el paviment definitiu de les voreres i reparar els possibles danys efectuats sobre el domini públic.
 - c) Col·locar el número corresponent a la finca conforme al model aprovat.
 - d) Sol·licitar de l'Administració municipal la col·locació de la corresponent placa de retolació del carrer, quan es tracti de finques situades als extrems de qualsevol tram del carrer.
2. Un cop finalitzades les obres el titular està obligat a comunicar a l'Ajuntament la seva finalització presentant, a més de la documentació certificativa exigible a l'efecte, fotografies explícites de l'obra realitzada que, en el cas d'obra nova, ha d'incloure totes les façanes visibles de l'edifici.
3. En usos diferents del d'habitatge, un cop executades les instal·lacions i les obres, s'haurà de presentar davant l'Ajuntament la sol·licitud d'accés i exercici de l'activitat d'acord amb el procediment que estableix la llei 7/2013.

Article 35. INSPECCIÓ FINAL

1. Comunicada la finalització de les obres i/o instal·lacions, el Servei Tècnic competent realitzarà la inspecció i, si comprova que l'edificació i/o activitat s'ajusta estrictament al projecte aprovat, a les condicions de la llicència i/o permís d'instal·lació i estan habilitades i a punt de funcionament les instal·lacions, i disposen de la corresponent posada en servei de les instal·lacions, proposarà la concessió de la llicència de primera ocupació, ús o obertura i funcionament. Si, contràriament, s'observés qualsevol defecte, es proposarà la seva correcció en el termini prudencial que a l'efecte s'assenyali.
2. La llicència d'ús de primera ocupació, o d'accés i exercici de l'activitat en el seu cas, s'atorgarà en el termini d'un mes, des que hagi estat comunicada la finalització de les obres o des de la comunicació d'haver estat esmenats els defectes esmentats, si s'escau.
3. Una vegada concedida la llicència d'ús i/o d'accés i exercici de l'activitat es podran connectar les instal·lacions d'aigua, gas i electricitat.

Article 36. DEVOLUCIÓ DE DIPÒSITS I CANCEL·LACIÓ DE GARANTIES O AVALS

1. Quan es concedeixi la llicència d'ocupació i/o d'obertura i funcionament es procedirà a la devolució del dipòsit o cancel·lació de les garanties, si es van constituir, sempre que s'haguessin satisfet, total i satisfactòriament, les obligacions que aquestes garanteixin segons el que estableixen les presents normes.
2. Si en el moment d'atorgar la llicència d'ocupació i/o d'obertura i funcionament es troba pendent d'execució alguna de les obres o reparacions l'import de les quals garanteixin el dipòsit, la seva devolució no tindrà lloc fins transcorreguts sis mesos des que les esmentades obres o reparacions s'hagin executat.

Article 37. REPARACIÓ DE DANYS

L'obtenció d'una llicència municipal d'obres i/o permís d'instal·lació porta implícita l'obligació de reparar els danys que es facin a conseqüència d'obres a la via pública, en les seves voreres, paviments, passeigs, fanals, instal·lacions d'enllumenat, gas, subministrament

d'aigua, xarxes de clavegueram i qualssevol altres béns públics i patrimonials que siguin deteriorats.

Article 38. ABANDONAMENT O PARALITZACIÓ DE LES OBRES

1. Les obres i/o instal·lacions s'hauran d'acabar dins del termini establert en la llicència i/o permís d'instal·lació, o, si escau, dins del de la pròrroga o pròrrogues concedides.
2. Si les obres i/o instal·lacions s'interrompessin injustificadament o quedessin paralizades i inconcluses quan hagués acabat el termini d'execució concedit i no es trobessin en degudes condicions de seguretat, salubritat o ornamentació pública, el batlle podrà decretar que s'executi allò que sigui necessari per posar remei a aquesta situació, a càrrec dels titulars de la llicència i/o permís d'instal·lació o propietaris del sòl o de l'edifici. Si aquests no l'executessin, ho podrà fer l'Ajuntament directament, mitjançant execució forçosa, a càrrec del patrimoni dels obligats.
3. Si les obres i/o instal·lacions queden abandonades o inacabades, sense perjudici del que preveu el paràgraf anterior, la inspecció ho comunicarà al servei municipal competent, d'acord amb els objectius establerts en el Reglament d'Edificació Forçosa i Registre Municipal de Solars.

SEGONA PART: CONDICIONS GENERALS d'ús I EDIFICACIÓ

SECCIÓ 3ª. REGULACIÓ DELS USOS DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

Article 39. TIPIFICACIÓ DELS USOS

1. Atenent al **grau de generalitat**, els usos poden ser:
 - a) **usos generals**, són els grans tipus d'usos que es manegen en el plantejament, corresponents al nivell de definició més global: residencial, productiu i dotacional;
 - b) **usos globals**, són els corresponents a l'esglaó intermedi de desagregació i que el Pla General utilitza per definir l'estructura general i orgànica del territori;
 - c) **usos detallats**, són els usos relatius al nivell de definició més desagregat, aptes per a la seva inclusió en les ordenances d'edificació en sòl urbà.
2. Amb relació a la seva **rendibilitat econòmica**, els usos poden ser:
 - a) **usos lucratiu**, són aquells els quals l'existència dóna lloc a rendiments susceptibles de tràfic jurídic privat;
 - b) **usos no lucratiu**, són els que pel seu contingut o destinació no poden donar lloc a rendiments susceptibles de tràfic jurídic privat, com és el cas dels usos dotacionals públics.
3. Amb relació a la seva **acceptació per l'ordenació** que estableix el Pla General, els usos poden ser:
 - a) **usos permesos** són aquells que són admesos pel Pla General en cadascuna de les zones o àrees que divideixen el territori municipal.
 - b) **usos condicionats** són aquells que necessiten autorització prèvia per ser permesos d'acord amb les limitacions expressades en el Pla General i en la normativa de rang superior.
 - c) **usos prohibits** són els no inclosos entre els permesos i condicionats pel Pla General en cada zona o àrea, la implantació dels quals no està permesa pel planejament, ni tan sols acollint-se al tràmit de declaració d'interès social.
4. Amb relació a la seva importància en la **caracterització d'una zona homogènia**, els usos poden ser:
 - a) **usos característics** o principals són els usos permesos dominants en una determinada zona, parcel·la o edifici. Els usos característics hauran de constituir com a mínim el 50% de la superfície construïda de la zona, parcel·la o edifici (excepte en les situacions 3 i 4).
 - b) **usos complementaris** o secundaris són els usos permesos que es donen amb una menor intensitat i/o extensió que l'ús característic en una determinada zona o edifici.
5. El caràcter de "provisionalitat" dels usos no pot invocar-se per a la realització d'obres i implantació d'activitats permanents o temporals d'estiu o per substituir un altre tipus de temporalitat establerta per Llei, norma o ordenança i si és el cas, s'haurà d'acreditar la no afectació negativa de la gestió urbanística prèvia.

Article 40. GRUPS D'USOS

1. A l'efecte del que disposen aquestes Normes i de les contingudes en els plans que desenvolupi el Pla General, els usos es divideixen en tres grups:

- 1) **Usos públics**, són els referents a usos i serveis realitzats en benefici de la comunitat. Poden ser:
 - realitzats o prestats per l'Administració directament o per gestió dels particulars sobre béns de domini públic;
 - realitzats o prestats per l'Administració en béns de propietat privada, mitjançant arrendament o qualsevol altre títol d'ocupació.
 - 2) **Usos col·lectius**, són els destinats a la població en general i en els quals s'accedeix per la pertinença a una associació, agrupació, club o organització, o per l'abonament d'una quota, preu o contraprestació similar.
 - 3) **Usos privats**, són els que, no estant inclosos en l'apartat anterior, es realitzen per particulars en béns de propietat privada.
2. En compliment del que disposa l'article 29.1.d) del Reglament de Planejament Urbanístic, el Pla General determina la titularitat pública o privada del domini assignat a certs usos dotacionals públics o col·lectius.

Article 41. CLASSES D'USOS

A l'efecte del que disposen aquestes Normes i de les contingudes en els plans que desenvolupi el Pla General, els usos es classifiquen segons s'indica en el següent quadre:

USOS GENERALS	USOS GLOBALS	USOS DETALLATS
Residencial:	I- Residència unifamiliar	1.1 - Habitatge unifamiliar
	II- Residència plurifamiliar	2.1 - Habitatge plurifamiliar
		2.2 - Residència comunitària
Productiu:	III- Rural (Primari)	3.1 - Agrari
		3.2 - Extractiu
		3.3 - Mediambiental
	IV- Industrial (Secundari)	4.1 - Industrial
		4.2 - Magatzems
		4.3 - Tallers
	V- Serveis (Terciari)	5.1 - Comercial
		5.2 - Administratiu privat
		5.3 - Turístic
		5.4 - Establiments públics
Dotacional:	VI- Equipaments	6.1 - Sociocultural
		6.2 - Docent
		6.3 - Assistencial
		6.4 - Administratiu públic
		6.5 - Esportiu
		6.6 - Seguretat
		6.7 - Sanitari
		6.8 - Cementiri
		6.9 - Abastiment
		6.10 - Recreatiu
	VII- Comunicacions i Infraestructures	7.1 - Xarxa viària
		7.2 - Instal·lacions i serveis
		7.3 - Transports
		7.4 - Telecomunicacions
	VIII- Espais lliures	7.5 - Aparcament de vehicles
		8.1 - Espais lliures públics
		8.2 - Espais lliures privats

Article 42. USOS GENERALS

Els usos generals poden ser:

- a) **Ús residencial:** és l'ús que correspon a l'allotjament temporal o permanent de persones. Amb relació a la seva caracterització econòmica i social, els usos residencials poden ser modulats pel planejament destinant-los a algun dels règims de protecció pública de l'habitatge.

En el sòl urbanitzable i en el sòl urbà no consolidat per la urbanització i integrat en una unitat d'actuació, s'haurà de reservar, llevat que la memòria de gestió prevegi un percentatge diferent, un mínim del 30% de l'edificabilitat d'ús residencial per a habitatges subjectes a un règim de protecció pública que permeti establir, almenys, el seu preu màxim en venda, lloguer o d'altres formes d'accés a l'habitatge, com el dret de superfície o la concessió administrativa.

- b) **Ús productiu:** és el que correspon a l'obtenció, transformació, i emmagatzematge de matèries, i a la producció de béns i serveis. Comprèn tres usos globals: rural, industrial i serveis o terciari, que englobin altres usos detallats tal com es descriu a continuació.
- c) **Ús dotacional:** és l'ús relacionat amb tota classe de servei públic destinat a satisfer les necessitats socials de la població.

Article 43. ÚS GLOBAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (I)

És l'ús residencial corresponent a l'allotjament d'unitats familiars compostes per una família:

- (1.1) **Habitatge unifamiliar:** correspon a l'allotjament d'una sola família. Haurà d'estar situat en una parcel·la independent amb un accés exclusiu i únic. L'edifici juntament amb la parcel·la constitueix una sola unitat cadastral i registral, excloent-se, per tant, el règim de propietat horitzontal.

Dins de l'ús global residencial cal distingir l'ús d'**habitatge protegit**, és a dir, habitatge acollit a algun règim legal de protecció pública. Els habitatges protegits poden ser de dos tipus segons el seu règim de promoció i explotació: Habitatge destinat a la venda (HP), o Habitatge destinat exclusivament al lloguer i de caràcter rotatori (HP-A). La condició d'habitatge protegit que estableix el Pla General té caràcter estructural i pot afectar qualsevol dels usos detallats residencials.

Article 44. ÚS GLOBAL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (II)

És l'ús residencial corresponent a l'allotjament col·lectiu o comunitari de persones. Es subdivideix en dos usos detallats:

- (2.1) **Habitatge plurifamiliar** o col·lectiva: és aquell que, agrupat amb altres habitatges, comparteix elements comuns de l'edifici, especialment l'accés des de l'exterior, en règim de propietat horitzontal en una mateixa parcel·la cadastral i registral.
- (2.2) **Residència comunitària:** correspon a l'allotjament de persones en règim de relació comunal, com són residències, asils, col·legis, etc., excepte els de caràcter assistencial o religiosos.

Dins de l'ús global residencial cal distingir l'ús d'**habitatge protegit**, és a dir, habitatge acollit a algun règim legal de protecció pública. Els habitatges protegits poden ser de dos tipus

segons el seu destí habitacional: Habitatge destinat a la venda (HP), o Habitatge destinat exclusivament al lloguer i de caràcter rotatori (HP-A). La condició d'habitatge protegit que estableix el Pla General té caràcter estructural i pot afectar qualsevol dels usos detallats residencials.

Article 45. ÚS GLOBAL RURAL O PRIMARI (III)

Ús rural o primari és l'ús productiu relatiu a l'aprofitament econòmic del territori corresponent al sector primari. Es subdivideix en tres usos detallats:

- (3.1) Ús agrari:** compren totes aquelles activitats relacionades amb la sembra, cura, recol·lecció i emmagatzematge provisional de productes vegetals cultivats, i l'explotació de masses arbòries i arbustives. Així mateix, comprèn totes aquelles activitats relacionades amb la cria i aprofitament d'espècies animals. No hi estan incloses les activitats o instal·lacions destinades a la matança i trossejat d'animals, transformació dels seus productes, ni l'elaboració de productes derivats, les quals a tots els efectes són considerades com a ús industrial.
- (3.2) Ús extractiu:** comprèn les activitats destinades a l'extracció i distribució dels recursos minerals del territori.
- (3.3) Ús mediambiental:** comprèn les activitats destinades a la conservació i rehabilitació del medi ambient natural, amb el suport d'un projecte o perspectiva científica.

Article 46. ÚS GLOBAL INDUSTRIAL O SECUNDARI (IV)

Ús industrial o secundari és l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector secundari. Es subdivideix en tres usos detallats:

- (4.1) Industrial:** és l'ús corresponent a la transformació de primeres matèries i elaboració de productes.
- (4.2) Magatzems:** és l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda i distribució d'objectes i/o mercaderies, sense servei de venda directa al públic però sí a venedors al detall.
- (4.3) Tallers:** és l'ús corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i útils, el manteniment i reparació de vehicles de motor que no impliqui venda dels mateixos, la producció artesanal i les arts plàstiques, les grans bugaderies, tintoreries i similars, etc.

Article 47. ÚS GLOBAL DE SERVEIS O TERCIARI (V)

Ús de serveis o terciari és l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector terciari. Es subdivideix l'ús en quatre usos detallats:

- (5.1) Comercial:** d'acord amb els articles 1 i 17 del P.D.S. d'Equipaments Comercials, comprèn tots els usos inclosos en la secció G de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques (CNAE-93), llevat de la núm. 4520 (Manteniment i reparació de vehicles de motor), i correspon a les activitats de compra o venda al detall de matèries i objectes: petit comerç, autoserveis, supermercats i mercats. També es consideren inclosos en aquest grup, la venda al detall de carburants per a l'automoció (benzineres), etc.
La instal·lació de benzineres haurà de respectar una distància mínima de 50 m entre els dipòsits d'emmagatzematge i les edificacions d'ús residencial, centres de salut, centres educatius, residències, o similars. Hauran de tenir personal per al

servei d'atenció a l'usuari. Poden instal·lar-se punts de consum (a manera de sortidors) vinculats als usos comercials. Es permeten punts de consum de subministrament elèctric per a vehicles.

- (5.2) **Administratiu privat o serveis:** és el corresponent a les activitats de gestió, direcció, planificació i projecte que es desenvolupa oficines o despatxos, incloent-hi les entitats financeres, així com els serveis personals (consultes de professionals, modistes, perruqueries, etc.), la prestació d'altres serveis com bugaderia, reparacions d'electrodomèstics i similars, etc.
- (5.3) **Turístic:** inclou activitats d'ús privat o col·lectiu destinades a l'allotjament ocasional i transitori de transeünts o turistes (hotels, pensions, apartaments turístics, etc.). Es consideren inclosos en aquest ús els càmpings i caravanes formant agrupacions, les activitats turístiques d'allotjament, així com els habitatges que són objecte de comercialització d'estades turístiques segons la legislació turística de les Illes Balears o, si no, quan se cedeixi el seu ús o es lloguin per a estades inferiors a un mes de durada.
- (5.4) **Establiments públics:** activitats d'ús col·lectiu o privat integrats en el sector de la restauració i destinades a esbarjo, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. S'inclouen els usos relacionats en el grup IV de l'Annex del Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives (restaurants, cafès i cafeteries, bars, cafès cantants, cafès teatre, tablaos folklòrics o similars). Queda prohibida en tot el terme municipal la instal·lació de noves discoteques o similars.

Article 48. ÚS GLOBAL D'EQUIPAMENTS (VI)

És l'ús dotacional relacionat amb els serveis públics pel conjunt de la població. El caràcter dels usos assenyalats en els documents d'ordenació és indicatiu, ja que el Pla concep la qualificació d'equipament com un sistema discontinu de dotació global de la ciutat. Per això, s'ha de mantenir l'ús global d'Equipaments (VII) en aquests sòls encara que la destinació concreta pugui anar variant amb els anys. L'ús global d'Equipaments comprèn onze diferents usos detallats:

- (6.1) **Social / cultural:** és el corresponent a les activitats relacionades amb la custòdia i transmissió dels coneixements, arts, recerca, vida de relació associativa, religiosa i cultural, com ara: clubs (exclosos els esportius), associacions culturals o cíviques, edificis de culte religiós o destinats a la vida associativa religiosa, museus, biblioteques, sales de conferències, d'exposicions, etc.
- (6.2) **Docent:** és el corresponent a l'ensenyament en qualsevol dels seus graus i modalitats, inclosos els centres de recerca vinculats a la docència.
- (6.3) **Assistencial:** és l'ús que té com a finalitat l'ajuda i orientació a persones impedides, marginades, toxicòmanes o disminuïdes, o amb malalties cròniques. S'inclouen en aquest apartat les llars, clubs, associacions, residències d'ancians, els dormitoris de vagabunds, centres de rehabilitació, etc.
- (6.4) **Administratiu públic:** comprèn activitats d'ús públic de representació, burocràtiques o tècniques de l'Administració de l'Estat, autonòmica o local.
- (6.5) **Esportiu:** és el corresponent a la pràctica, ensenyament o exhibició d'esports i exercicis de cultura física, de caràcter públic o privat, amb espectadors o sense, a l'aire lliure o sota cobert. S'inclouen els usos relacionats en els apartats 2 i 3 de l'annex del Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives.
- (6.6) **Seguretat:** són activitats de servei públic realitzades per grups o institucions de l'Administració destinades a la defensa nacional, de l'ordre públic i dels individus i els béns.
- (6.7) **Sanitari:** és l'ús públic o col·lectiu destinat al tractament i allotjament de malalts i a la prevenció de malalties. Es realitza en hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris, centres de salut, etc. No s'inclouen els despatxos professionals de metges en exercici liberal.

- (6.8) **Cementiri:** són activitats destinades al servei funerari: Tanatoris, Crematoris o similars.
El sistema General "Cementeri Nou" no podrà ampliar-se amb nous elements o modificar l'existent, sempre que comporti un increment de l'alçada.
- (6.9) **Abastiment:** és l'ús públic o col·lectiu destinat a la comercialització al major de béns i productes (mercats d'abast, mercats ambulants o similars, etc.)
- (6.10) **Recreatiu:** comprèn les activitats relacionades amb l'oci, la vida de relació, el temps lliure i l'esbarjo en general, com ara teatre, cinemes, sales d'exhibició pública de matèria audiovisual, de concerts, circs, de varietats i folklore, espectacles taurins, espectacles ambulants i similars; locals o espais de pública assistència, com els casinos de joc, sales de bingo, tómbols, salons recreatius, sales de màquines recreatives i d'atzar, i similars; les fires, els parcs d'atraccions, parcs zoològics, manifestacions folklòriques, sales de festa amb espectacles, parcs d'atraccions, festivals i concerts de cançons. S'inclouen els usos relacionats en l'apartat 1 del grup I i als apartats 4, 5 i 6 del grup III de l'annex del Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives.

Els usos concrets de sales de festa de joventut, discoteques, sales de ball i similars, de nova instal·lació, no estan permeses a tot el municipi. Els ja existents quedaran regulats per les respectives ordenances de zona i han de disposar dels preceptius permisos d'instal·lació i obertura.

Les "sales d'apostes, salons recreatius o similars" no podran disposar d'espai destinat a Bar per a begudes i menjars, podent realitzar tal dispensació mitjançant màquines expendedores o per altres serveis.

Article 49. ÚS GLOBAL DE COMUNICACIONS I INFRAESTRUCTURES (VII)

Comprèn les activitats destinades a les comunicacions i al transport de persones o mercaderies de qualsevol classe, mitjançant qualsevol classe de vehicle mitjà o tecnologia de transport, tant públic com privat.

- (7.1) **Xarxa viària:** és l'ús relacionat amb la circulació i el transport terrestre. S'inclouen en aquest ús els espais públics annexos a la xarxa viària destinats al dipòsit temporal de vehicles, així com les estacions de càrrega i descàrrega de mercaderies i persones. La qualificació de viari de vianants que a vegades es defineix en els plànols obliga a un ús concret de la xarxa viària, ja que la gestió d'aquest domini públic correspon a l'Ajuntament, el qual pot canviar les seves prioritats en l'ús de les seves competències.
- (7.2) **Instal·lacions i serveis urbans:** és l'ús corresponent a la creació, manteniment i explotació de xarxes, centres de producció i d'emmagatzematge per al subministrament de fluids (aigua), energia (gas, electricitat en alta tensió, carburants a gran escala), evacuació de fluids (aigües fecals o pluvials), comunicació (telèfon, senyals de so o imatges, tèlex, etc.), neteja pública, recollida i tractament d'escombraries, plantes de reciclatge, depuració d'aigües, abocadors, dipòsits de vehicles usats, desfets, centrals d'energia, torrents, etc.
- (7.3) **Transports:** Comprèn les activitats d'ús públic o col·lectiu destinats al trànsit i estada de mercaderies i viatgers (port, estació d'autobusos, etc.).
- (7.4) **Telecomunicacions:** comprèn les activitats de transmissió i processament de dades i informacions (telèfons, telègrafs, correus, ràdio, televisió, etc.), i les xarxes i instal·lacions radioelèctriques per a les que regiran les determinacions establertes en el Pla director sectorial de telecomunicacions.
- (7.5) **Aparcament de vehicles:** és l'ús corresponent al dipòsit, estacionament o guarda de vehicles automòbils.

Article 50. ÚS D'ESPAIS LLIURES (VIII)

És el corresponent a activitats d'esbarjo a zones sense edificar, condicionades segons les característiques de cadascuna i, en general, amb una part majoritària de la seva superfície arbrada o amb vegetació. S'admetran que en una part, mai predominant, de la seva superfície es puguin desenvolupar activitats culturals o esportives en l'aire lliure. Les edificacions hauran de quedar limitades al servei de l'activitat general (petits quioscs, vestuaris, etc.). Així mateix, són zones que constitueixen un front de protecció que pugui acompanyar les infraestructures de Comunicació, Centres de producció industrial o a terrenys hidràulics, per a la seva integració paisatgística adequada a l'ordenació urbana planificada.

Les zones verdes adjacents amb centres educatius, podran ser utilitzades per a activitats d'aquests, previ conveni amb l'Ajuntament.

Comprèn dos usos detallats:

- (8.1) **Espais lliures públics:** és ús públic que es realitza en espais afectats en l'ús i domini públic assenyalats pel Pla General per a garantir una adequada estructura urbana i territorial, així com la satisfacció de les necessitats de la població en aquesta matèria (parcs forestals, parcs urbans, de barri o sector, jardins, espais de jocs infantils, zones de protecció paisatgística, etc.).
- (8.2) **Espais lliures privats:** realitzat en àrees de domini privat classificades a l'efecte pel Pla General en compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl en cada zona d'ordenança.

Article 51. RÈGIM DE COMPATIBILITAT D'USOS EN SÒL URBÀ

- 1. Règim de compatibilitat d'usos és la concreció, per a cada parcel·la, de la relació d'usos permesos així com el nivell de permissivitat de cadascun d'ells, segons la zona de normativa diferenciada on s'ubiqui.
- 2. Les classes o subclasses d'usos estan permeses o prohibides en cada règim d'usos en funció de graus definits segons:
 - a) La grandària o dimensió superficial de l'activitat.
 - b) La situació respecte a altres usos i altres edificis.
- 3. Els plans especials, la regulació dels elements catalogats i les ordenances específiques d'usos podran regular de forma més restrictiva l'assignació d'usos a sòl urbà, quant al seu àmbit de localització, les categories permeses i la seva distribució a l'interior de les edificacions.
- 4. Els plans especials podran admetre usos no contemplats pel Pla General sempre que siguin compatibles amb els assignats per aquest.
- 5. Qualsevol ús, per poder ubicar-se en una zona, haurà d'estar permès, complir amb les limitacions que li imposen les presents normes i normativa de rang superior, per a això haurà de disposar de les necessàries autoritzacions, i, si escau, mesures correctores suficients.

Article 52. GRAU SEGONS GRANDÀRIA

1. La grandària es defineix per la superfície dedicada a l'ús. En el cas d'usos que es desenvolupin fonamentalment en espais coberts, la superfície a considerar serà la construïda, incloent-hi totes les superfícies auxiliars o annexes a l'ús, com ara cambres d'instal·lacions, distribuïdors, passadissos, serveis, etc. Es defineixen sis graus de grandària:
 1. Fins 150 m²
 2. Fins 500 m²
 3. Fins 1.000 m²
 4. Fins 2.500 m²
 5. Fins 6.000 m²
 6. Fins 10.000 m²
2. En els quadres de regulació d'usos de les zones d'ordenança de sòl urbà la limitació de grandària "tots" vol dir que no s'estableix limitació de grandària per a l'ús en qüestió.

Article 53. GRAU SEGONS SITUACIÓ

Es defineixen cinc graus de situació:

1. En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; o a planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a la planta de semisoterrani, soterrani i/o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local.
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
5. A l'espai lliure de parcel·la.

Article 54. USOS A PLANTES SOTERRANI O SEMISOTERRANI

1. Independentment dels usos que es permeten en les condicions establertes per a la situació 2, a les plantes soterrani s'autoritzaran els usos següents quan aquests estiguin permesos a la zona:
 - Magatzems (4.2)
 - Seguretat (6.6)
 - Sanitari (6.7), en edificis d'ús exclusiu
 - Docent (6.2), en edificis d'ús exclusiu
 - Religiós (6.8), en edificis d'ús exclusiu
 - Aparcament de vehicles (7.5)
2. Els usos d'Establiments públics (5.4), Assistencial (6.3) i Recreatiu (6.11) només es permetran a planta soterrani o semisoterrani sempre que el seu aforament sigui inferior a cinquanta (50) persones i el màxim recorregut d'evacuació fins a la sortida a la via pública o espai exterior segur sigui inferior a 25 m. Les discoteques i similars queden prohibides en tot el terme municipal.
3. Els usos residencials (1.1, 2.1 i 2.2) queden prohibits en situació de soterrani i semisoterrani, encara que aquestes situacions estiguin associades a la planta

baixa, exceptuant els locals de servei d'aquests usos (excusats, trasters, instal·lacions, escales, etc.). Els trasters tindran una superfície útil màxima de 10 m² vinculant-se a l'habitatge específic o a la Comunitat.

4. A les zones de domini públic (equipament, espais lliures i viari) podrà existir la titularitat privada del subsòl per a ús d'aparcament, prèvia desafecció d'aquesta part del domini.

Article 55. AUTORIZACIÓ DE L'ÚS TURÍSTIC.

1. Les noves sol·licituds de llicència de nous establiments d'allotjament turístic o les seves ampliacions queden condicionades a què el nombre de places turístiques que figurin en el Registre d'Empreses, Activitats i Establiments Turístics estigui per sota del màxim de 13.751 i que les places resultants estiguin disponibles i s'ajustin a les previstes en el projecte presentat.

L'edificació de nova planta, reforma o l'ampliació d'establiments d'allotjament turístic requerirà:

- a) Si és procedent, l'oportuna declaració responsable d'inici d'activitat turística davant de l'administració competent amb caràcter previ a la concessió de la corresponent llicència municipal d'obres.
- b) El permís d'instal·lació, amb caràcter previ o simultani a la concessió de la corresponent llicència municipal d'obres, sense perjudici d'allò previst a les disposicions de caràcter sectorial.

2. L'ús turístic no podrà compatibilitzar amb l'ús residencial dins de la mateixa parcel·la, exceptuant a les zones considerades aptes per a "hotels de ciutat" o si es pretén instal·lar/construir "establiments turístics-residencials" (article 47 i 48 de la Llei 8/2012). No obstant això, en les parcel·les de destinació hotelera es permet l'ús residencial exclusivament per a personal empleat i de direcció, així com per als propietaris acollits a aquelles modalitats de propietat turística establertes en la legislació sectorial en establiments turístics d'allotjament.

Queda prohibida la comercialització de noves "estàncies turístiques en habitatges" a blocs residencials plurifamiliars i habitatges adossats o aïllats.

3. Les zones d'ordenança aptes per a la ubicació d'*hotels de ciutat* són **Ex** (Eixample) i **EO** (Edificació Oberta), situades a les zones turístiques assenyalades en el PGOU. En aquest supòsit i en els *d'establiments turístics-residencials*, l'ús turístic haurà de ser exclusiu (desenvolupar-se/implantar-se en la situació 4). En aquests casos, l'ús turístic haurà de complir amb els "paràmetres reguladors" propis de la zona d'ordenació (EX, EO, VE) i per a la resta de paràmetres serà aplicable la zona d'ordenança T (ràtios, dotació aparcament, qualitat turística, etc...).

4. La reconversió dels establiments d'allotjament turístic o de parcel·les turístiques a ús residencial haurà d'emparar-se en motius justificats raonadament (per motius d'incompatibilitat de l'ús a zones residencials o industrials, per condicions d'invialibilitat turística i econòmica, per notòria obsolescència, per criteris de racionalitat del planejament urbanístic valorant la idoneïtat i oportunitat del canvi, etc...) i podrà instar a l'administració turística competent.

El canvi d'ús de l'establiment d'allotjament turístic donat de baixa es sotmetrà al règim d'autorització o llicència municipal. Les condicions del canvi són:

- si el canvi és a residencial, els habitatges no podran tenir una superfície construïda inferior a 90 m². Tan sols un 10% dels habitatges resultants podran tenir una superfície inferior, però mai per sota dels 50 m².

- l'edifici s'haurà d'adaptar als paràmetres urbanístics, enderrocant aquelles parts o volums discordants amb la zona d'ordenança establerta en el canvi.
- la intensitat d'ús residencial serà, prioritàriament, l'establerta a la zona d'ordenança circumdant, o bé 1 habitatge/120 m² de parcel·la.
- el 10% de l'edificabilitat s'haurà de destinar a altres usos diferents del residencial (establiment públic, administratiu, comercial, esportiu, docent, cultural, etc...)

El canvi d'ús d'una parcel·la turística se sotmetrà al règim dels paràmetres urbanístics derivats de la futura qualificació.

El canvi d'ús de l'establiment turístic o de la parcel·la turística suposa l'obligació de cedir a l'administració municipal competent la monetarització de la cessió de l'aprofitament del 5% del Pressupost d'Execució Material.

En qualsevol cas i sense perjudici de l'anterior, l'exercici de la reconversió es regularà d'acord amb la llei sectorial turística en allò no previst en aquest article.

5. A les zones turístiques delimitades a l'annex VIII la superfície mínima d'habitatge autoritzable es determinarà conforme a la norma 78.3.5 del Pla territorial insular d'Eivissa.

SECCIÓ 4ª. NORMES D'HIGIENE I HABITABILITAT, I ADAPTACIÓ AMBIENTAL

Article 56. CONDICIONS MÍNIMES D'HABITABILITAT I ACCESSIBILITAT

1. Les condicions mínimes d'habitabilitat i higiene seran les establertes pel Decret 145/1997, de 21 de novembre, del Govern Balear -o qualsevol altra disposició que la substitueixi-, per la qual s'estableixen les Condicions d'higiene i habitabilitat d'habitatges i expedició de cèdules d'habitabilitat, així com les altres disposicions legals que siguin d'aplicació. Sense perjudici de l'anterior i mentre no s'oposin a elles, seran d'obligada observació les contingudes en l'articulat de les presents Normes, amb les excepcions establertes si escau en els àmbits o elements catalogats o regulats per planejament especial de protecció.
2. Tot habitatge de més d'un dormitori estarà dotat d'un espai cobert i obert a l'exterior destinat a estenedor, amb una superfície útil mínima de 3,00 m² (tres metres quadrats), el seu interior no serà visible des de l'exterior, per la qual cosa haurà de disposar de les corresponents proteccions visuals que no impedeixin la ventilació contínua de l'estenedor.
3. És aplicable la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears, i el seu desenvolupament reglamentari, a la qual així mateix s'adaptaran totes les actuacions públiques o privades que suposin nova construcció, ampliació o reforma.
4. En el tipus d'ordenació segons alineació a vial, la distància mínima dels buits de façanes (llums obliqües, article 582 del Codi Civil) al pla de mitgera serà de seixanta centímetres (60 cm).

5. Per al cas d'activitats, s'ha de considerar la legislació de prevenció de riscos laborals i normativa de desenvolupament, especialment la relativa a les disposicions mínimes de seguretat i salut en els llocs de treball.
6. L'article 16 de la Llei 7/2013, de 23 de novembre, estableix condicions mínimes dels locals d'ús indeterminat ubicats en edificis d'habitatges.

Article 57. EVACUACIÓ DE FUMS I GASOS

1. Queda prohibit que es doni sortida lliure als fums per les façanes, patis comuns, balconades i finestres, encara que l'esmentada sortida tingui un caràcter provisional.
2. Tot tub o conducte de xemeneia estarà proveït d'aïllament i de la resta d'elements necessaris que impedeixin que la radiació de calor es transmeti a propietats veïnes i que el pas i sortida de fums causi molèsties i perjudicis a tercers.
3. Cap xemeneia pot ser introduïda en una paret mitgera, si no ho consent el veïnat confrontant. Tampoc podran ser volades cap a la propietat del veí sense el seu consentiment, però podran aixecar per l'interior del pati comú quan no causin incomoditats als propietaris confrontants.
4. Els conductes s'aixecaran com a mínim un metre per sobre de la coberta més alta, situada a una distància horitzontal no superior a 8 (vuit) metres.
5. És preceptiva la utilització de purificadors a les sortides de fums de xemeneies industrials, instal·lacions col·lectives de calefacció i sortides de fums i baf de cuines de col·lectivitat, hotels, restaurants o cafeteries.
6. L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que cregui oportunes quan una sortida de fums pugui, segons el seu judici, causar molèsties o perjudicis.
7. Les concentracions màximes admissibles de contaminants s'ajustaran al que estableix la vigent legislació de protecció del medi ambient i els vigents reglaments, decrets, normes i altres disposicions que la desenvolupin, ampliin o modifiquin.
8. Tot local comercial disposarà d'un conducte vertical d'extracció de fums que sigui estanc i amb un grau de resistència al foc M0, directament a l'exterior per sobre de la coberta de l'edifici, amb una secció útil no inferior a 30 x 30 cm (trenta per trenta centímetres) per cada 100 m² (cent metres quadrats) o fracció de superfície útil del local.

Article 58. AÏLLAMENT ACÚSTIC DE LES EDIFICACIONS

1. Els elements constructius i de separació i compartimentació dels habitatges, i en els locals, edificis i recintes on s'instal·lin activitats o s'allotgin instal·lacions, comerços, indústries, serveis, equipaments i dotacions, etc. hauran d'estar suficientment insonoritzats per garantir que no es transmetin cap a l'exterior o cap a l'interior dels esmentats locals o recintes, renous que sobrepassin els límits fixats en aquest article. En tot cas s'hauran de complir els nivells d'aïllament acústic de la normativa específica CTE DB-HR o qualsevol altra disposició que la substitueixi. El cost d'insonorització de les construccions que obtinguin nova llicència o que es trobin en sòls urbans en procés de consolidació, a conseqüència de l'afecció per les empremtes de soroll definides en el Pla Director de l'Aeroport d'Eivissa, no correrà en cap cas a càrrec del gestor aeroportuari ni del Ministeri de Foment.

2. Mentre no hi hagi ordenança municipal específica més restrictiva, s'aplicaran les recomanacions de nivells d'immissió de soroll aerí, vibració i reverberació recollits en el CTE DB-HR -o qualsevol altra disposició que la substitueixi-, i en la normativa vinculant de rang supramunicipal.
3. En tot cas es consideren les prescripcions que estableix la llei 37/2003, de 17 de novembre, del soroll i normativa de desenvolupament, així com la llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica a les Illes Balears.

Article 59. SUBMINISTRAMENT D'AIGUA I TRACTAMENT D'AIGÜES RESIDUALS I PLUVIALS

1. Tot edifici ha de tenir assegurat el subministrament d'aigua potable. A aquest efecte, és prioritari disposar d'un dipòsit o aljub per emmagatzemar aigua potable que asseguri el subministrament davant l'eventualitat de possibles talls a la xarxa general. En cas de disposar-ne, aquest dipòsit serà independent del de les aigües pluvials i la capacitat mínima del dipòsit serà d'1 (un) m³ cada 100 (cent) m² construïts o fracció.
2. Les aigües residuals no podran ser abocades directament a l'exterior, ni a pous negres o a síquies filtrants.
3. En sòl urbà i urbanitzable serà obligatòria la connexió amb les respectives xarxes generals de serveis, llevat dels casos exceptuats en el planejament de detall i sempre que la legislació aplicable ho permeti.
4. Els immobles situats en una zona sense accés a la xarxa de clavegueram (amb independència de la classificació de sòl) hauran de disposar de sistemes autònoms de tractament de les aigües residuals que produeixin. Es consideren sistemes autònoms de tractament aquells en els quals s'efectua in situ la recollida, el pretractament, la depuració i l'evacuació de les aigües residuals de tipus domèstic. Aquests sistemes autònoms hauran de complir els requisits i els rendiments de depuració establerts en el PHIB vigent. El titular del sistema autònom de depuració haurà de presentar declaració responsable davant l'Administració hidràulica de la instal·lació d'aquest sistema juntament amb la resta de documentació exigida en el PHIB vigent.
5. Als habitatges existents que disposin de sistemes tradicionals de recollida d'aigua de pluja (cisternes o aljubs), s'ha de fomentar la seva recuperació amb l'objectiu de mantenir l'antiga cultura de l'aigua.
6. Quan es realitzin qualssevol de les activitats regulades per aquestes normes o s'executin edificacions i instal·lacions permeses, s'hauran de prendre les mesures oportunes perquè l'escorrentia de les aigües pluvials no arrossegui terres que suposin erosió o deteriorament del territori.

Article 60. RECICLATGE DE RUNES I OCUPACIÓ PROVISIONAL DE SÒLS

1. Tots els projectes d'obra hauran d'incloure previsions suficients sobre el trasllat de runes a abocadors autoritzats, l'apilament de terra vegetal per al seu ús posterior en

els espais lliures i la regeneració ambiental dels espais exteriors a l'actuació que resultin afectats per aquesta.

2. No es permetrà l'ocupació provisional de sòls subjectes a règims de protecció especial.
3. El Reial decret 105/2008, d'1 de febrer, regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició.

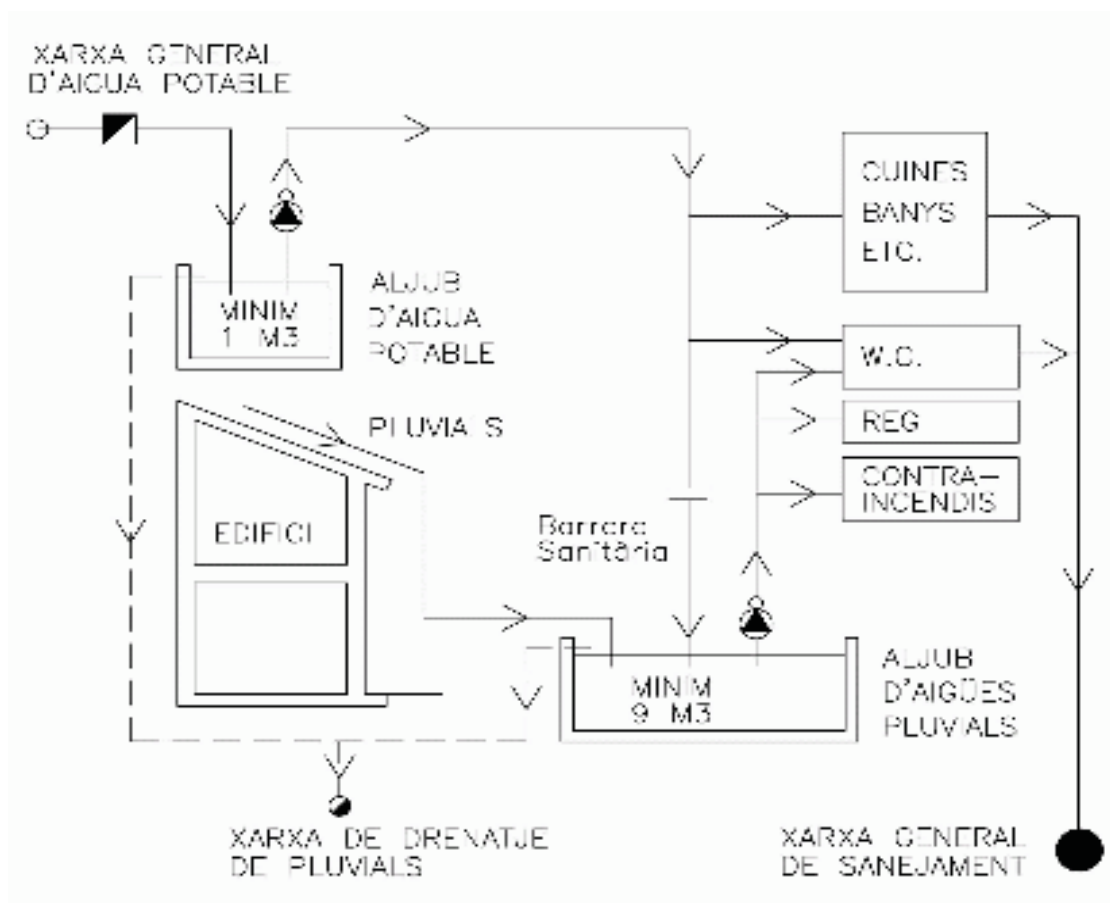
Article 61. CONDICIONS D'ADAPTACIÓ MEDIAMBIENTAL

1. Els projectes d'edificació adaptaran la seva configuració arquitectònica a les condicions climàtiques, considerant les condicions d'insolació i ventilació.
2. Els edificis es projectaran cercant la minimització de la seva demanda energètica, mitjançant l'adopció de sistemes passius de condicionament tèrmic, climatització i de sistemes i instal·lacions elèctriques que disposin de la major eficiència energètica.
3. Els projectes d'edificació incorporaran, en la mesura del possible, en funció del seu nivell d'assolament, solucions arquitectòniques adequades per a la instal·lació de col·lectors solars per a producció d'aigua calenta sanitària i implantació de sistemes autònoms de producció d'electricitat. A aquest efecte es reservarà a la coberta o a l'espai lliure de parcel·la una superfície suficient per acollir aquestes instal·lacions.
4. Els edificis i instal·lacions incorporaran obligatòriament sistemes d'estalvi d'aigua en cisternes de vàters i de limitadors de cabal en aixetes. Les zones enjardinades es realitzaran amb vegetació autòctona i baix requeriment hídric. Es prohibeixen zones d'enjardinament de gespa.
5. Els projectes d'edificació incorporaran necessàriament la reserva d'espai suficient per a ubicació de recipients separadors de residus, la superfície útil mínima del qual serà d'1,00 (un) m².
6. Els projectes d'edificació inclouran, en la mesura del possible, circuits independents per al reciclatge d'aigües grises, mitjançant implantació de xarxes separatives que permetin la seva reutilització.
7. Serà obligatori que tot edifici disposi d'un sistema de recollida d'aigües de pluja per al seu ús i aprofitament, amb les seves corresponents instal·lacions de bombament, filtrat i depuració. El dipòsit o aljub tindrà la capacitat útil major dels següents paràmetres:
 - a) l'equivalent al consum de l'edifici durant un dia, a raó de 200 (dos-cents) litres per persona i dia;
 - b) 17 (disset) m³ per cada 100 (cent) m² de coberta no transitable; i
 - c) un mínim absolut de 9 (nou) m³.

Els projectes de construcció de nous habitatges unifamiliars aïllats en sòl rústic hauran de preveure la recollida de les aigües pluvials en els termes de la norma 18 del PTIE

8. Aquest dipòsit i les seves instal·lacions seran independents de les corresponents a l'aigua potable. El projectista, instal·lador i/o el director de l'obra de la instal·lació en certificaran les necessàries condicions sanitàries per a l'ús a què es destini l'aigua

(s'adjunta esquema indicatiu d'una possible instal·lació d'aprofitament d'aigües pluvials).



9. En tot cas es compliran les exigències bàsiques d'estalvi d'energia, de recollida i evacuació de residus, de subministrament d'aigua, d'evacuació d'aigües que estableix el Reial decret 314/2006 pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.
10. Les exigències bàsiques de recollida i evacuació de residus per activitats estan regulades en l'ordenança municipal de protecció del medi ambient, d'acord amb els criteris que estableix el CTE.
11. Per a l'aprofitament de les aigües residuals, el manteniment de les zones verdes i la neteja viària es realitzarà amb aigües regenerades, llevat que per motius de salut pública acreditats degudament es pugui exceptuar.
12. Com a mesura racional de l'aigua, les promocions residencials plurifamiliars podran implantar una única piscina de volum màxim de 45m³ o superfície màxima d'ocupació de 30 m²; els habitatges unifamiliars podran implantar una única piscina de volum màxim de 30 m³ o superfície màxima d'ocupació de 15m².
Les existents legalment que siguin objecte de reforma integral del vas s'hauran d'adaptar a les mesures establertes anteriorment.

SECCIÓ 5ª. RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS I DEURES DE CONSERVACIÓ

Article 62. EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ

Queden en situació de **fora d'ordenació**, amb les limitacions que expressament s'assenyalen, les construccions, les edificacions, les instal·lacions i els usos següents:

- a) Les edificacions que de conformitat amb el planejament vigent quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.
En aquestes edificacions o instal·lacions, no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum ni de modernització.
No obstant això, seran autoritzables, excepcionalment i motivadament, amb renúncia expressa al seu possible increment del valor d'expropiació, les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat i la higiene de les persones que resideixin o ocupin les edificacions esmentades.
- b) Les edificacions o construccions executades sense llicència o amb llicència anul·lada, encara que ja no sigui procedent l'adopció de mesures de restabliment de la legalitat urbanística que impliquin la seva demolició aplicable en cada cas.
En aquestes edificacions o instal·lacions, no es podrà realitzar cap classe d'obra.
A més, en el cas que aquestes edificacions s'hagin executat amb posterioritat a l'1 de març de 1987, tampoc es podrà obtenir la contractació de serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, sanejament, telèfon, telecomunicacions o de similar naturalesa.
Aquest règim serà aplicable mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions d'acord amb la legislació i el planejament en vigor.
- c) Les edificacions o construccions implantades legalment en què s'hagin executat obres d'ampliació i de reforma sense comptar amb llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada.
En aquestes edificacions o instal·lacions, són autoritzables, en tot cas, les obres de salubritat, seguretat, higiene, reparacions, consolidacions i també les reformes, sempre que no afectin la part de l'edificació o construcció realitzada il·legalment.
També s'autoritzaran les obres necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del Codi Tècnic de l'Edificació i les d'adaptació al Reglament de supressió de barreres arquitectòniques.
No obstant això, mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions, en la part il·legal no es podrà realitzar cap classe d'obra ni d'infraestructures que donin servei a tot el conjunt.

Article 63. EDIFICIS EXISTENTS EN SITUACIÓ D'INADEQUACIÓ

1. Les construccions i edificacions implantades legalment d'acord amb un planejament urbanístic derogat o substituït, i que no s'ajustin a les determinacions del present Pla General, quedaran en **situació d'inadequació** sempre que es donin totes i cadascuna de les següents condicions:

- a) que no es trobin en situació de fora d'ordenació; i
- b) que no estiguin emparades per normes de protecció específiques regulades en altres articles o normes.

2. En els edificis existents construïts a l'empara de normativa anterior i sempre que no es trobin en cap dels supòsits que preveu l'article anterior, podran realitzar-se les obres regulades a continuació per a cadascuna de les següents **situacions d'inadequació** a la normativa:

Situació 1a Edificis la superfície dels quals excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona en menys del 100%, encara que incompleixin alguna o algunes de les restants limitacions de l'ordenança general en cadascuna de les zones.

En aquests edificis es permeten els següents tipus d'obres:

- a) Obres parcials i circumstancials de consolidació, modernització o millora de les seves condicions estètiques, higièniques o de funcionalitat.
- b) Reformes i canvis d'ús, fins i tot totals, sempre que el nou ús previst estigui inclòs a la relació dels permisos a la zona.
- c) En casos degudament justificats, obres d'ampliació fins a un 10% (deu per cent) de la superfície edificada actual, exceptuant soterranis, compensant l'esmentada ampliació amb la demolició d'una superfície doble de l'ampliada, amb la condició que aquesta ampliació no podrà augmentar l'altura actual de l'edifici, l'ocupació ni les reculades permeses a la normativa vigent.
- d) Obres d'adequació de l'edifici en alguna de les situacions dels apartats següents.

Situació 2a Edificis la superfície edificada dels quals no excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona, encara que incompleixin alguna o algunes de les restants limitacions de l'ordenança general en cadascuna de les zones.

Es permeten les obres referides en l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1a, així com les d'ampliació fins al màxim de la superfície edificable permesa per l'ordenança general a cada zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar a la resta de paràmetres de la zona. Es permetran així mateix les obres necessàries per adequar l'edifici a la situació següent.

Situació 3a Edificis que no compleixen cap limitació imposada per les Normes per a cada zona per a edificis de nova planta. Les reformes i obres d'ampliació s'ajustaran als límits imposats per l'esmentada ordenança.

3. Totes les obres d'ampliació i reforma s'hauran de realitzar adequant-se a la tipologia de la resta de l'edifici i a la seva correcta integració en l'entorn, sense perjudici de les condicions especials de protecció aplicables als edificis inventariats. En cap cas les obres d'ampliació podran augmentar l'altura, l'ocupació, o les reculades permeses a la normativa vigent.
4. En tot cas seran autoritzables les obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del Codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació a la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques.

5. Els usos legalment implantats preexistents es poden mantenir sempre que s'adaptin als límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perill que estableixi per a cada zona la reglamentació urbanística i la legislació sectorial d'aplicació.

Article 64. EDIFICIS D'HABITATGES EXISTENTS EN EL MEDI RURAL

1. Els edificis d'habitatge existents en sòl rústic, en ús o abandonats, podran realitzar petites obres de reestructuració, consolidació, rehabilitació i reforma per fer-los habitables segons les necessitats de la vida moderna d'acord amb el Decret 145/1997, de 21 de novembre, sobre condicions d'habitabilitat o, si escau, per adaptar-los a l'ús turístic de la forma prevista en aquestes Normes. En conseqüència, no es pot aplicar el que estableix aquest article a les edificacions que no hagin estat anteriorment lloc de residència habitual de persones (construccions agràries, cases d'eines, estables, etc.)
2. A l'efecte de les presents normes, es considera que una construcció actualment abandonada té la condició d'habitatge quan en la data de referència del Pla General tingui fefaentment totes i cadascuna de les següents característiques objectives:
 - a) característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes pròpies de l'edificació d'habitatge, tal com es coneix a l'illa d'Eivissa;
 - b) superfície construïda destinada a ús d'habitatge superior a 60 m² (seixanta metres quadrats);
 - c) cuina o llar de foc amb xemeneia;
 - d) recollida d'aigües i/o cisterna; i
 - e) quan l'antiguitat de l'abandonament sigui posterior a l'any 1940, testimoni fefaent demostratiu d'haver estat destinades, quan van estar en ús, sempre en habitatge humà i mai a altres usos diferents d'aquest.
3. Els habitatges definits en els apartats anteriors, sempre que compleixin amb el requisit d'haver estat construïdes a l'empara de la legalitat en el seu moment o, si no, sempre que haguessin estat construïts amb anterioritat a la Llei del sòl de 1956 i no tinguin cap expedient de disciplina urbanística en tramitació, es permetran ampliacions que hauran de justificar-se exclusivament en la necessitat de dotar-les o millorar les condicions d'habitabilitat, i no suposaran, en cap cas, augment de més d'un 25% (vint-i-cinc per cent) de la superfície construïda actual de l'edificació original, ni el resultat final de l'edifici ampliat superar els 150 m² (cent cinquanta metres quadrats) construïts.
4. En tots els casos, les ampliacions hauran de respectar les condicions límit d'edificació per a cada àrea de sòl rústic de les presents normes, així com harmonitzar arquitectònicament i paisatgísticament amb l'edifici original.
5. No es permet l'ampliació dels habitatges situats en terrenys on l'ús d'habitatge està prohibit. En qualsevol cas, són aplicables els requisits del Pla territorial insular d'Eivissa que siguin més restrictius.

Article 65. CONSTRUCCIONS RÚSTIQUES TRADICIONALS EXISTENTS EN EL MEDI RURAL

1. S'hauran de conservar les construccions rústiques tradicionals no destinades a habitatge humà com ara barraques, canaletes, sínies, pous, molins, aljubs, casetes d'eines, parets de pedra, etc.

2. Es podran realitzar totes les restauracions i modificacions amb la finalitat de conservar la funcionalitat de les construccions rústiques tradicionals, sempre que no s'alterin substancialment les seves característiques tipològiques, constructives i estètiques. Només es permetrà la demolició d'una construcció tradicional quan es demostrï clarament que dificulta greument i irremeiablement l'explotació agrària de la finca.
3. En aquestes construccions es permetran ampliacions que hauran de justificar-se exclusivament en la necessitat esmentada a l'apartat anterior i no suposaran, en cap cas un increment de més d'un 25% (vint-i-cinc) de la superfície construïda de l'edifici original actual.
4. En qualsevol cas, l'ampliació haurà de respectar les condicions limitadores de l'edificació de les presents normes, així com harmonitzar arquitectònicament i paisatgísticament amb l'edifici original.

Article 66. CONTINGUT GENÈRIC DELS DEURES D'EDIFICACIÓ I CONSERVACIÓ. ORDRES D'EXECUCIÓ

1. Els propietaris de terrenys urbans, de conformitat amb la llei, hauran d'emprendre l'edificació en els terminis fixats en el pla, programa d'actuació urbanística o en la llei.
2. Els propietaris de terrenys, edificacions i cartells hauran de mantenir-los en bones condicions de seguretat, salubritat i ornamentació pública i, si escau, rehabilitar-los. Quedaran subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient i dels patrimonis arquitectònic i arqueològic. L'ajuntament d'ofici, o a instància de qualsevol ciutadà, ordenarà l'execució de les obres necessàries per conservar aquestes condicions.
3. El deure de rehabilitació, com a deure específic del general de conservació, afecta:
 - a) Els edificis que no reuneixin els requisits d'habitabilitat i ús segons s'estableixi per la normativa vigent.
 - b) Els edificis i construccions, protegits o no, quan es troben en àrees de rehabilitació declarades.
 - c) Els edificis i elements catalogats.
4. L'ajuntament també podrà ordenar per motius d'interès mediambiental, estètic o turístic -sense que estiguin prèviament inclosos en cap pla d'ordenació- l'execució d'obres de conservació o reforma de façanes, espais lliures privats i elements visibles des de la via pública o emplaçats en el medi rural, tant pel mal estat de conservació com per l'existència d'elements distorsionadors (publicitat exterior, aparells d'aire condicionat, antenes, etc.) o qualsevol altra causa que atempti contra l'harmonia del paisatge visible des del domini públic.
5. Les obres s'executaran a càrrec dels propietaris, si formen part del deure de conservació que els correspon o suposen un augment de valor de l'immoble, fins on ha d'arribar aquell deure; i, amb càrrec a l'Administració, quan es sobrepassin aquests límits per obtenir millores d'interès general.
6. Als efectes anteriors, l'Organisme que ordena l'execució de les obres ha de concedir als seus propietaris o als seus administradors un termini, en base a la seva magnitud, perquè procedeixi al compliment de l'acordat. Si acaba el termini i no s'han executat, es procedirà a la incoació del corresponent expedient sancionador, i

es requerirà de nou al propietari o propietaris o als seus administradors el compliment de l'ordre d'execució. En cas de no complir-se, es durà a terme per l'organisme que ho requereixi, amb càrrec a l'obligat, a través del procediment d'execució subsidiària previst a les lleis.

7. A l'efecte dels apartats anteriors, s'entendran com a obres contingudes en el deure de conservació que correspon als propietaris, les de manteniment, adaptació i reforma mínimes necessàries per obtenir les condicions de seguretat, salubritat i ornamentació segons els criteris d'aquestes normes.
8. Tots els solars, mentre no estan edificats, s'hauran de mantenir nets i en estat decorós, estaran tancats d'acord amb el que estableixen aquestes normes. A sòl urbà, mentre no estiguin edificats, tan sols es podrà autoritzar l'ús provisional d'aparcaments, complint amb les condicions de disseny i accessibilitat, atenent al règim de l'article 67 de la Llei 2/2014, de 25 de març i amb informe municipal justificatiu de la seva necessitat i el seu interès general.
9. L'arbrat tant públic com privat serà protegit i conservat. A la via pública, tota pèrdua d'arbrat haurà de ser remeiada de forma immediata pel seu causant.
10. En virtut de la legislació urbanística vigent en relació als deures de conservació i rehabilitació, l'Ajuntament podrà utilitzar l'execució forçosa quan els propietaris incompleixin els deures de conservació esmentats en aquest article.

Article 67. REGISTRE MUNICIPAL DE SOLARS I EDIFICACIÓ FORÇOSA. RUÏNA IMMINENT

1. Quan les circumstàncies de les obres a escometre o la situació jurídica de la propietat de l'immoble així ho aconsellin i es constati l'incompliment reiterat de les ordres d'execució de conservació o rehabilitació, l'immoble s'inclourà en el Registre municipal de solars i edificació forçosa.

Serà requisit previ per a la seva inclusió, la declaració motivada i definitiva en via administrativa de l'incompliment dels deures de conservació o rehabilitació, en procediment instruït amb audiència dels afectats, la qual determinarà per si mateixa la declaració d'utilitat pública, requerida en la legislació expropiatòria general.

2. Són susceptibles d'inclusió en el Registre municipal de solars i edificació forçosa els immobles que es trobin en algun dels següents supòsits:
 - a) Els solars els propietaris dels quals, havent sol·licitat llicència d'obres, incompleixen els terminis d'iniciació, conclusió i no interrupció de la construcció establerts en la mateixa llicència, prèvia declaració de caducitat per l'Ajuntament.
 - b) Els solars els propietaris dels quals, havent rebut ordre d'execució de l'edificació, deixin transcórrer tres mesos sense sol·licitar la preceptiva llicència. El termini previst en el paràgraf anterior podrà ampliar-se en aquells solars en què els propietaris hagin sol·licitat pròrroga del termini basant-se en una causa que consti degudament justificada.
 - c) Les edificacions en ruïna, prèvia declaració acordada per l'Ajuntament.
 - d) Les edificacions que incompleixin el deure de conservació, d'acord amb el que estableix l'article anterior.

3. En el cas d'imminent perill d'enfonsament total o parcial d'un immoble, encara que es prossegueixi la instrucció del corresponent expedient, s'adoptaran amb tota urgència les mesures i precaucions proposades pels Serveis Tècnics Municipals, encaminades a salvaguardar la seguretat pública i, especialment, la dels ocupants de l'immoble, tot a càrrec del propietari o propietaris de l'edifici ruïnós.

SECCIÓ 6ª. NORMES PER A LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC

Article 68. ÀMBIT D'APLICACIÓ I ABAST DE LES NORMES DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC MUNICIPAL

1. Les presents normes tenen per objecte la protecció genèrica del patrimoni històric municipal i la regulació de la intervenció en els àmbits del territori municipal afectats pel Catàleg Municipal de Patrimoni Històric del terme d'Eivissa (d'ara endavant, també simplement Catàleg) i del Centre Històric d'Eivissa (zona que comprèn la declarada Conjunt Historicoartístic) i les Àrees Arqueològiques assenyalades en els plànols. També s'aplicaran en àmbits regulats per plans especials de protecció sense perjudici del que disposa el paràgraf següent. Queden protegits per aquestes normes cadascun dels edificis anteriors a 1956 que es troben dins de l'àrea del Conjunt Històric encara que no comptin amb una protecció específica a nivell particular, als quals se'ls assignarà el nivell B de protecció que podrà ser revisat a la baixa.
2. Si escau i en els seus respectius àmbits, serà d'aplicació preferent el que disposen els corresponents plans especials de protecció i reforma interior.
3. L'aplicació d'aquestes normes per a la protecció i conservació del patrimoni es durà a terme, sense perjudici del que prescriu la resta de les Normes Urbanístiques del Pla General i ordenances municipals, en aquells punts que no vinguin regulats específicament per les normes esmentades a l'inici, i tindran preferència sobre les determinacions de la resta de la normativa del Pla General.
4. Les presents normes seran d'aplicació conjunta, directa i complementària amb les disposicions de la legislació vigent en matèria de patrimoni històric.
5. El patrimoni catalogat ve regulat mitjançant una protecció individualitzada que apareix a la fitxa normativa particularitzada de cada immoble o element, i per una protecció genèrica que depèn de la qualificació o nivell de protecció que indica el tipus d'obres i intervencions, aprofitament, etc., com s'indica en els articles següents.
6. Els estudis arqueològics previstos, regulats per les lleis i decrets en matèria d'arqueologia, hauran de ser tramitats davant la CIOTUPHA.
7. Els catàlegs de patrimoni, rural, urbà, BIC/BC i arqueològic incorporats al PGOU s'han d'entendre com a documents oberts a noves incorporacions.
8. Tenen protecció genèrica tots els elements etnogràfics (anteriors a l'any 1956) que ara no estan incorporats al catàleg, com, a títol d'exemple: eres i, sobretot, marges tradicionals de pedra seca, aljubs, etc.

Article 69. RÈGIM ESPECIAL PER A OBRES DE DEMOLICIÓ O EXCAVACIÓ EN ELEMENTS CATALOGATS I AL CENTRE HISTÒRIC

1. En l'àmbit afectat per la protecció de qualsevol element catalogat no es concediran llicències per executar exclusivament obres de demolició. En tot cas, la llicència d'obres o ordre d'execució contemplarà tant les operacions de demolició com les

d'una altra naturalesa i el resultat final de l'actuació sobre l'immoble o parcel·la. La llicència d'aquest conjunt d'operacions es concedirà en una unitat d'acte administratiu.

2. Les llicències d'obra es concediran a reserva de troballes d'interès. En el cas que se'n produeixin es procedirà a la immediata paralització de les obres, aplicant el que preveu la legislació vigent sobre protecció del patrimoni.
3. Qualsevol sol·licitud de llicència d'obres que contempli obres d'excavació a l'interior del *Centre Històric* haurà de comptar amb el nomenament d'un tècnic competent (arqueòleg) responsable per al control d'aquest aspecte de l'obra amb els següents criteris:
 - Si en el transcurs de l'excavació es produeixen troballes de restes arqueològiques immobles, l'administració competent, el Consell Insular, podrà procedir a l'expropiació de les restes i dels terrenys corresponents, traslladar les restes, admetre la seva destrucció o prevenir la seva conservació.
 - En cas que no es procedeixi a l'expropiació i que sigui necessària la conservació de les troballes arqueològiques in situ, es formularà un estudi de detall per tal que, mantenint el profit privat, s'asseguri a més del manteniment dels béns culturals, la seva integració en el paisatge urbà i, en la mesura del que sigui possible, el seu ús públic.
 - En la tramitació de l'Estudi de Detall s'haurà de donar audiència a l'Administració tutelar que, si escau, podrà efectuar una nova valoració de les troballes arqueològiques, modificant l'informe que ha motivat la formulació de l'estudi de detall.
4. Per a totes les situacions no previstes s'estarà al que disposa la legislació en matèria de patrimoni històric vigent a la CAIB.

Article 70. DOCUMENTS COMPLEMENTARIS PER A LA SOL·LICITUD DE LES LLICÈNCIES EN ELEMENTS CATALOGATS I AL CENTRE HISTÒRIC

Per executar obres en elements catalogats o dins del Centre Històric, a més de la documentació genèrica prevista pels projectes d'obres, s'hauran d'aportar els documents següents:

- a) Justificació de la integració en l'entorn amb el plànol de façanes dels edificis contigus, a escala 1: 100.
- b) Documentació fotogràfica exhaustiva del tram de carrer o del conjunt en el qual es pugui emmarcar l'actuació, havent de substituir aquesta documentació fotogràfica per un aixecament planimètric de l'estat actual de les façanes del tram del carrer o del conjunt en què s'emmarqui, en els casos en què la seva amplària impossibiliti una visió completa i verídica de les edificacions.
- c) Descripció dels materials utilitzats, assenyalant la seva idoneïtat respecte a l'entorn urbà.
- d) Documentació gràfica contenint les preses dels serveis amb les seves dimensions i situació exacta.
- e) En el cas que es tracti d'obres parcials de reforma, croquis de detall dels elements singulars, com ara balcons, patis interiors, finestres, pavimentació, etc., indicant en tots ells els materials usats. Tant la documentació de l'estat inicial com la de l'estat final seran les suficients per a la definició del projecte, podent requerir, si escau, la Comissió Municipal

- del Patrimoni quants documents cregui convenients per a la resolució del sol·licitat.
- f) Quan hi hagi obres de demolició haurà de quedar patent i clar el seu abast i la zona afectada i haurà de referir-se, de manera necessària, només a parts distorsionants o parasitàries d'un bé.
- g) Autorització prèvia atorgada per la Comissió Insular de Patrimoni Històric en el cas d'intervencions que es realitzin en un monument històric, en una zona arqueològica o en una zona paleontològica, així com el seu entorn de protecció.

Article 71. RÈGIM DE CONCESSIÓ DE LES LLICÈNCIES AMB DICTAMEN PRECEPTIU DE LA COMISSIÓ MUNICIPAL DEL PATRIMONI HISTÒRIC

1. Comptaran amb el dictamen previ, preceptiu i vinculant de la Comissió Municipal del Patrimoni, previ informe tècnic:
 - Tots els actes sotmesos a llicència urbanística referits a béns catalogats, inventariats o protegits (BIC, BC, Catàleg Municipal, altres Declaracions o similars).
 - Tots els actes sotmesos a llicència urbanística, inclosos aquells que afectin la urbanització del viari i els espais lliures, situats en l'àmbit del Conjunt Històric.
 - En sòl rústic, tots els actes subjectes a llicència urbanística, així com els tancaments de parcel·les.
 - I, en tot cas, aquells que, segons el parer dels serveis tècnics o de la mateixa Comissió, tinguin la suficient rellevància o incidència en algun element catalogat o en zona d'entorn.
2. En cas de "comunicacions prèvies" que afectin a béns catalogats, inventariats o protegits, s'haurà de donar trasllat a la Comissió Municipal de Patrimoni.

Article 72. LIMITACIONS AL DISSENY DELS LOCALS COMERCIALS

1. Sense perjudici del que estableixen els PEPRI de Dalt Vila, la Marina i Sa Penya, en aquest article es defineixen criteris limitatius al disseny dels locals comercials dels edificis catalogats o subjectes a algun tipus de protecció genèrica.
2. Es prohibeix la manipulació dels paraments de façana en planta baixa, mitjançant materials o pintura sobreposats, havent d'atenir-se al mateix tractament que la resta de la façana. De la mateixa manera s'hauran de mantenir els eixos verticals de composició de buits generals de la façana, si n'hi ha.
3. Els aparadors i portes d'accés es podran resoldre per la via de làmina de vidre temperat, persiana enrotllable no cega, situant el corró a l'interior de la façana, de manera que no s'interrompi el pla continu d'aquesta. Així mateix, es podrà resoldre el tancament mitjançant portes de fusta tradicionals sobreposades a la façana amb un ressalt màxim de 6 cm.
4. Es mantindrà en tots els casos el pla continu de la façana, que no ha de quedar interromput per marqueteria ni per cap element sòlid. S'exceptuen els rètols, sobre el pla de façana. No s'admetran elements afegits la finalitat dels quals sigui la d'unificar buits en planta baixa, havent de conservar el caràcter individualitzat d'aquests.

5. La separació entre buits i la separació d'aquests al límit de la parcel·la o cantonada, si és el cas, no serà mai inferior a 80 cm.
6. L'ample dels buits serà inferior o igual a 2,85 m.
7. Els rètols han de quedar completament embotits en els buits d'aparador o d'accés, amb un voladís màxim de 6 cm. Els elements d'il·luminació del rètol, en cas de ser independent d'aquest, no sobresortiran així mateix del pla de façana més de sis (6) centímetres. L'alçada màxima del rètol serà de seixanta (60) centímetres. La il·luminació del rètol no podrà ser intermitent ni mòbil, i la font d'il·luminació no podrà quedar vista en cap cas, havent d'estar protegit per una pantalla opaca o translúcida. Es prohibeix qualsevol classe d'il·luminació directa sobre la visual del vianant. No es permeten rètols lluminosos en el Conjunt Històric ni en altres béns protegits.
8. Només es permetran rètols dels tipus següents:
 - Lletres separades de metall, ferro o fusta sobre bastidor de fusta o xapa pintada o aplicades directament sobre el pla de façana. En aquest últim cas s'exceptua la condició de mantenir el rètol en els buits de façana.
 - Lletres pintades sobre bastidor de vidre, fusta o xapa de ferro fos.
 - Lletres pintades o gravades sobre el vidre de l'aparador.
 - Lletres gravades sobre bastidor de vidre o xapa.
 - Lletres separades de metall o fusta adossades al vidre de l'aparador.
9. No s'autoritzen les marquesines ni tendals fixos. S'autoritza l'existència de tendals de lona de carcassa mòbil, segons el que disposen les Normes generals, mantenint el caràcter individualitzat dels buits de façana.
10. Es prohibeix la instal·lació de plafons publicitaris.
11. Es prohibeix la instal·lació d'aparells musicals i de propaganda sonora a la via pública.
12. L'interior de les zones porticades es considerarà a tots els efectes façana exterior (tractament de façanes, distribució i dimensió dels buits, regulació de la publicitat).

Article 73. CONDICIONS PER A LES OBRES D'URBANITZACIÓ DEL VIARI I ELS ESPAIS LLIURES PÚBLICS AL CENTRE HISTÒRIC I ELEMENTS CATALOGATS

1. La remodelació dels espais lliures públics existents en el Centre Històric o a l'entorn d'elements catalogats es podrà fer mitjançant projecte d'obres ordinari, dotació de serveis o projecte d'urbanització. En qualsevol cas els projectes que afectin espais lliures públics hauran de complir les condicions de qualitat i disseny que s'exposen tot seguit.
2. Pavimentació
 - a) Carrers i passeigs per a vianants. Els materials a utilitzar seran els empedrats, els enllosats de pedra natural, presos amb morter de ciment, i els maons o les llambordes artificials de morter de ciment. No es permetran els maons hidràulics ni la pavimentació asfàltica. Als carrers de vianants es procurarà que les voreres estiguin al mateix nivell que la calçada.

- b) Places o espais lliures públics. S'afegirà a l'apartat anterior els paviments de terra, tractats de manera que drenin adequadament.
 - c) En tot cas, s'estarà a les conclusions i directrius que es derivin de l'estudi històric i morfològic de paviments encarregat, segons consta, per l'Ajuntament d'Eivissa, que haurà d'aprovar la CIOTUPHA almenys en la mesura que contradiguin les actuals directrius del PEPRI.
3. Instal·lacions i cablejat
- a) Es considerarà com a Àrea històric-ambiental el Centre Històric, així com tots els edificis catalogats i protegits i els seus entorns.
 - b) Es redactaran plans especials de reforma de les xarxes d'instal·lacions, tenint el Centre Històric el caràcter de nucli d'actuació immediata.
 - c) S'exigirà a les companyies subministradores la retirada de tots els elements que siguin innecessaris o estiguin fora de servei, així com l'adequació dels materials a les condicions històric-ambientals.
 - d) Queda prohibida la instal·lació per sobre de la rasant del domini públic de qualsevol armari o artefacte per al funcionament de les infraestructures i l'enllumenat públic o la xarxa semafòrica sense informe preceptiu de la Comissió Municipal del Patrimoni.
4. Il·luminació
- S'estarà al que disposen les ordenances municipals per a l'enllumenat públic. El projecte d'il·luminació requerirà informe de la Comissió Municipal del Patrimoni.
5. Elements de mobiliari urbà
- a) Els elements de mobiliari urbà com bancs, papereres, fanals, etc. tendiran a ser similars en tot l'àmbit del Centre Històric, sense perjudici d'excepcions justificades adequadament.
 - b) Les construccions que s'hagin d'instal·lar en el domini públic necessitaran el preceptiu informe de la Comissió Municipal del Patrimoni.
6. En general, s'admetran els elements urbans de disseny actual, tot evitant la falsificació històrica que representa la utilització de mobiliari i solucions constructives d'èpoques i llocs aliens.

Article 74. DEURE PROTECCIÓ GENÈRICA DEL PATRIMONI HISTÒRIC. ÀREES ARQUEOLÒGIQUES

1. Qualsevol persona està obligada a posar en coneixement de l'Administració competent la troballa de restes arqueològiques. L'incompliment d'aquest deure, així com els danys perpetrats contra béns d'interès arqueològic serà objecte de sancions, administratives o penals, previstes a la LPHIB.
2. Quan en el transcurs d'una obra es produeixin troballes d'interès arqueològic, el propietari paraitzarà immediatament l'obra posant-ho en coneixement de l'Ajuntament i del Consell Insular per procedir al seu estudi i, si la naturalesa o l'interès dels descobriments ho requerís, se seguiran les actuacions dictades per la legislació vigent en matèria de patrimoni històric.
3. En les àrees de protecció Arqueològica, la precaució davant la probable aparició de restes arqueològiques serà màxima. Les autoritzacions i permisos d'excavació es

regiran pel Decret 144/2000, pel qual s'aprova el Reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques (BOIB núm. 135, de 4/11/2000). En aquest aspecte, en l'Àrea Arqueològica del Puig dels Molins s'estarà al que disposa el Reial decret que la va delimitar (Reial decret 1374/1987).

Article 75. OBLIGACIONS DE CONSERVACIÓ ESPECÍFICA DEL PATRIMONI CATALOGAT I PROTEGIT

1. La conservació, protecció i custòdia dels edificis o elements catalogats i/o protegits es declara d'utilitat pública. Correspon el deure de la seva conservació als seus respectius propietaris o posseïdors, d'acord amb la LPHIB. Quan es produeixin troballes d'interès arqueològic s'estarà al que disposen aquestes Normes.
2. En el cas que els propietaris d'immobles catalogats no realitzessin les obres de conservació requerides pel planejament o per les normes o projectes de caràcter historicoartístic, es podrà realitzar per l'Ajuntament l'execució subsidiària o es podrà expropiar totalment o parcialment l'edifici o només la seva façana o l'element protegit, segons el que disposa la legislació urbanística i la LPHIB. Sense perjudici de l'anterior, els immobles s'inscriuran per l'Ajuntament en el Registre municipal de solars de conformitat amb el que disposen les presents normes.
3. Quan els edificis catalogats estiguessin en perill de destrucció o deteriorament i no estiguessin degudament atesos pel seu propietari, es podran expropiar per raó d'utilitat pública, en la forma indicada a la LPHIB i a la legislació urbanística.
4. Les construccions catalogades hauran de conservar, si el tenen, l'espai lliure contigu dins la seva mateixa unitat predial recollida al Catàleg en iguals condicions ambientals que les actuals, sense perjudici de les plantacions, jardineria o elements auxiliars que es poguessin erigir segons el seu ús i destí.
5. Els edificis, elements, instal·lacions o conjunts catalogats no podran ser demolits, excepte aquelles parts de la seva estructura o elements que siguin permeses, segons els graus i categoria de catalogació de l'edifici, i sempre que aquestes obres resultin imprescindibles per a la seva màxima garantia d'estabilitat i seguretat. La demolició no autoritzada o la provocació de ruïna per abandó o negligència d'un edifici catalogat, comportarà l'obligació de la seva reconstrucció en les condicions assenyalades en la legislació aplicable i en les presents normes.
6. L'obligació de conservar els elements catalogats, així com la de realitzar les intervencions d'acord amb les determinacions específiques que s'indiquin, regirà amb independència de la qualificació urbanística dels predis, i no suposarà una situació de vinculació singular, ni que l'execució de les obres superi el límit del deure de conservació del propietari.
7. Tota obra o actuació a realitzar en edificis protegits i que pugui afectar el patrimoni arqueològic s'ha de documentar arqueològicament en horitzontal i en vertical per tècnics competents. Aquesta previsió afecta també a tots els edificis inclosos dins del Conjunt Històric. A aquests efectes s'ha de sol·licitar, amb caràcter previ, a la Comissió Insular de Patrimoni Històric l'aprovació del corresponent Pla d'actuació arqueològica.

Article 76. OBLIGACIONS I AJUDES ECONÒMIQUES A LA CONSERVACIÓ

1. Els propietaris de béns catalogats podran sol·licitar per a conservar-los la cooperació de l'Ajuntament i altres entitats i organismes competents, que la prestaran en condicions adequades.
2. L'Ajuntament desenvoluparà en les diferents ordenances fiscals municipals un règim d'ajudes als béns catalogats i a la rehabilitació dels habitatges que hi consten que podrà preveure entre altres conceptes, exempcions o bonificacions en les taxes de llicència, impost de béns immobles i impost sobre l'increment del valor dels terrenys, subvencions a fons perdut, ajuda tècnica i de gestió, i premis per a la restauració o rehabilitació. Aquestes mesures seran d'aplicació preferent en els àmbits de foment a la rehabilitació i plans especials de reforma interior.

Article 77. NORMES GENERALS D'INTERVENCIÓ EN ELS BÉNS CATALOGATS I EN EL SEU ENTORN IMMEDIAT

1. Les obres a realitzar en els béns catalogats i al seu entorn immediat no podran desmerèixer cap dels valors que han motivat la seva inclusió en el Catàleg. S'hauran de conservar els elements en els quals radiquen els seus valors tipològics i estilístics.
2. L'ús dels béns catalogats s'haurà d'acomodar a les seves característiques, no podent ser destinats a finalitats, usos o activitats incompatibles amb el seu valor i significat artístic, històric o arquitectònic o que, d'alguna manera, perjudiquin la seva conservació o comportin perill de deteriorament o degradació. Les condicions d'ús es regularan pel quadre de regulació d'usos permesos de la zona d'ordenança o àrea de sòl rústic on s'ubiqui l'element catalogat, amb les particularitats següents:
 - a) L'ús de Tallers (4.3) es permetrà exclusivament per als referits a la producció artesanal i les arts plàstiques, amb grandària 1 i 2, i situació 2, però no associada a la planta primera. L'ús d'aparcament de vehicles (7.5) es permetrà en situació 2 però no associada a planta primera.
 - b) No s'admetran en l'ús Comercial (5.1) les activitats de manteniment, reparació i venda de recanvis i accessoris de vehicles de motor, així com la venda de carburants.
 - c) En edificis que es destinin a l'ús residencial, la resta dels usos permesos en situació 1 es podran ubicar en qualsevol planta d'aquesta situació, destinada totalment o parcialment als esmentats usos, sempre que per davall no hi hagi plantes completes destinades a l'ús residencial.
 - d) L'ús d'establiment públic (5.4) es pot establir en situació 5 quan l'espai lliure de parcel·la pertanyi exclusivament a l'edifici on es desenvolupi l'esmentat ús.
3. En edificis catalogats no serà d'obligat compliment l'ordenança general d'higiene i composició interior, pel que fa a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc., si les obres tinguessin per objecte respectar la tipologia de l'edifici i el motiu pel qual ha estat catalogat, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades al *Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat* o norma que el substitueixi o modifiqui, i les obres suposin una millora de les condicions actuals d'higiene, habitabilitat i composició interior de l'edifici a intervenir.
4. La sol·licitud de llicència per a obres majors a efectuar a les zones d'entorn o confrontants amb un bé catalogat o protegit inclourà, a més de l'especificat a les Normes de tipus general, una descripció gràfica suficient (fotomuntatge,

perspectiva, alçats comparatius, etc.) amb especificació dels materials a utilitzar (colors i textures) demostrativa de les obres a realitzar i la seva harmonització amb el bé catalogat. Quan no estigui definit específicament en fitxes o plans d'ordenació, l'abast de l'"entorn" d'aplicació inclourà almenys tots els predis confrontants, podent ser ampliat, en cada cas concret, mitjançant informe justificatiu dels Serveis Tècnics municipals.

Article 78. DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES PER A L'ENTORN DELS ELEMENTS D'INTERÈS CULTURAL I NATURAL

1. De conformitat amb la Llei 12/1998, de 28 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears (LPHIB) i amb el Programa de preservació de jaciments arqueològics del Consell Insular, es delimitaran com a àrees protegides aquells terrenys en els quals s'hagin trobat indicis de les restes arqueològiques o paleontològiques que es pretenguin salvaguardar, més aquell entorn que es consideri suficient per assegurar la salvaguarda del jaciment i de les seves condicions estètiques i naturals.
2. De conformitat amb la normativa autonòmica i estatal vigent en matèria d'espais, flora i fauna protegits, es delimitaran com a àrees protegides les zones que formen part de l'hàbitat natural d'alguna de les espècies animals o vegetals protegides, per constituir un valor natural d'interès.
3. Fins que no sigui delimitat específicament, sota el criteri de tècnic especialista en la matèria, l'abast i la dimensió dels jaciments arqueològics, i altres elements d'interès cultural o natural (coves, fonts, forns de calç, etc.), no s'autoritzaran construccions de cap classe en un radi inferior a 50 m (cinquanta metres) mesurats des del centre aproximat dels elements esmentats.

Un cop delimitat l'entorn de protecció, podrà reajustar-se justificadament per millor compatibilitzar la preservació del bé protegit amb l'aprofitament urbanístic de la parcel·la on s'ubiqui, si n'hi ha. El procediment per això seguirà els mateixos passos que van portar a la seva delimitació. En sòl urbà requerirà l'aprovació d'un Estudi de Detall que reculli la nova delimitació.

4. Les actuacions permeses a l'interior dels perímetres seran aquelles tendents a obtenir informació científica o bé les millores que permetin una més adequada contemplació de les troballes. S'entenen com a tals millores la instal·lació de rètols explicatius o la utilització d'edificis existents per a la ubicació de petites instal·lacions museològiques de caràcter didàctic i en relació directa amb l'element protegit en qüestió.
5. Regulació transitòria dels usos:
 - a) Mentre no es proposi alguna de les actuacions abans esmentades, els perímetres ubicats a sòl rústic podran mantenir l'ús agrari i l'ús mediambiental.
 - b) En sòl urbà tindran la consideració d'espai lliure.

Aquests usos es podran comptabilitzar amb l'ús sociocultural, d'acord amb el que estableix la fitxa normativa particularitzada de cada element.

6. Qualsevol actuació a l'interior del polígon de protecció d'un element catalogat haurà de comptar amb l'autorització de l'administració competent, segons el seu tipus i caràcter.

Article 79. FITXA PARTICULARITZADA

1. Per a cada un dels elements catalogats existeix una fitxa normativa particularitzada. Aquesta fitxa consta bàsicament de dues parts: una identificativa i una altra normativa pròpiament dita. Aquesta última es desenvolupa segons els criteris de regulació genèrica de les diferents categories de protecció, precisant sobre elements concrets com incideix la protecció, el seu abast i el tipus d'actuacions permeses. De vegades, es pot definir una zona d'entorn amb característiques pròpies que queda sota els efectes de la protecció.
2. Totes les instruccions incloses en l'apartat normatiu de "directrius d'intervenció" seran d'aplicació obligatòria al bé catalogat a què facin referència.
3. Les prescripcions de cada fitxa particularitzada tenen preferència sobre les determinacions de la normativa general.

Article 80. REGULACIÓ DEL NIVELL DE PROTECCIÓ "A"

1. Tipus d'obres i intervencions

Les obres permeses en els béns catalogats de categoria A seran les de consolidació, conservació i restauració. En cap cas podran suposar risc de pèrdua o dany en les característiques que van motivar la protecció.

En aquests immobles tindran protecció total els elements que apareguin protegits a les fitxes de Catàleg, podent-se realitzar únicament en ells les obres de consolidació, conservació i restauració tret que a la fitxa normativa particularitzada es permeti una altre classe d'intervenció.

En els jaciments arqueològics es realitzarà un estudi d'integració d'aquests amb l'obra projectada, la qual podrà executar-se sempre que es garanteixi la conservació dels béns i valors protegits i es compleixi la resta de normativa d'aplicació.

2. Condicions de volum i aprofitament

En els edificis catalogats A no es podrà augmentar el volum actual.

Quan es modifiqui l'ús s'eliminarà qualsevol classe d'afegit, sigui en planta o en altura. El canvi d'ús o la variació del nombre d'habitatges existents en aquests edificis estaran limitat per raons relatives a la conservació de la tipologia arquitectònica.

L'aprofitament mitjà mesurat en m2 de sostre construït serà igual a l'existent, llevat del que disposi la fitxa normativa particularitzada.

Si per qualsevol causa aquests immobles fossin objecte de destrucció o demolició l'aprofitament urbanístic de la parcel·la subjacent consistirà en la facultat i l'obligació de reconstruir l'immoble originari.

Quan la parcel·la tingui accés alternatiu, no es permetrà l'obertura d'entrades per a vehicles que puguin afectar l'edificació principal.

3. Parcel·lació

No es permetrà la segregació de les parcel·les adscrites als béns catalogats en aquesta categoria de protecció.

L'agregació de terrenys que afectin a parcel·les d'edificis catalogats en aquesta categoria només serà permesa quan representi una clara millora de les condicions del seu entorn o la recuperació del parcel·lari històric.

4. Estètica i composició exterior

Sempre que sigui possible, s'utilitzaran en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies arquitectòniques originals. De manera enunciativa es poden esmentar, entre d'altres:

- Enrajolat: de marbre, pedra calcària, rajola ceràmica, marès o argamassa de morter.
- Acabat de parets: arrebossat, emblanquinat, eixalbat o pintat amb pintures minerals transpirables.
- Fusteria: de fusta pintada, envernissada o impregnada de resines sintètiques.
- Les façanes i mitgeres s'acabaran referides i emblanquinades. El color bàsic estarà d'acord amb els tons dominants al carrer, si s'escau. En els edificis en què aparegui obra vista de pedra en façanes, es procurarà mantenir i/o recuperar.

Article 81. REGULACIÓ DEL NIVELL DE PROTECCIÓ "B"

1. Tipus d'obres i intervencions

Les obres permeses en els béns catalogats de categoria B seran les de consolidació, conservació, restauració i rehabilitació. En cap cas podran suposar risc de pèrdua o dany en les característiques que van motivar la protecció.

En aquests immobles tindran protecció total els elements que apareguin protegits a les fitxes de Catàleg, podent-se realitzar únicament en ells les obres de consolidació, conservació i restauració, tret que a la fitxa normativa particularitzada es permeti un altre tipus d'intervenció.

En els jaciments arqueològics es realitzarà un estudi d'integració d'aquests amb l'obra projectada, la qual podrà executar-se sempre que es garanteixi la conservació dels béns i valors protegits i es compleixi la resta de normativa d'aplicació.

2. Condicions de volum i aprofitament

Als edificis catalogats B no es podrà augmentar el volum actual.

Quan es modifiqui l'ús s'eliminarà qualsevol classe d'afegit, sigui en planta o en altura. El canvi d'ús o la variació del nombre d'habitatges existents en aquests edificis estarà limitat per raons relatives a la conservació de la tipologia arquitectònica.

L'aprofitament mitjà mesurat en m2 de sostre construït serà igual a l'existent, llevat del que disposi la fitxa normativa particularitzada.

Si per qualsevol causa aquests immobles fossin objecte de destrucció o demolició l'aprofitament urbanístic de la parcel·la subjacent consistirà en la facultat i l'obligació de reconstruir l'immoble originari.

Quan la parcel·la tingui accés alternatiu, no es permetrà l'obertura d'entrades per a vehicles que puguin afectar l'edificació principal.

3. Parcel·lació

No es permetrà la segregació de les parcel·les adscrites als béns catalogats en aquesta categoria de protecció. L'agregació de terrenys que afectin a parcel·les d'edificis catalogats en aquesta categoria només serà permesa quan representi una clara millora de les condicions del seu entorn o la recuperació del parcel·lari històric.

4. Estètica i composició exterior

Quan sigui possible, s'utilitzaran en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies arquitectòniques originals. De manera enunciativa es poden esmentar, entre d'altres:

- Enrajolat: de marbre, pedra calcària, rajola ceràmica, marès o argamassa de morter.
- Acabat de parets: arrebossat, emblanquinat, eixalbat o pintat amb pintures minerals transpirables.
- Fusteria: de fusta pintada, envernissada o impregnada de resines sintètiques.
- Les façanes i mitgeres s'acabaran referides i emblanquinades. El color bàsic estarà d'acord amb els tons dominants al carrer, si s'escau. En els edificis en què aparegui obra vista de pedra en façanes, es procurarà mantenir i/o recuperar.

Article 82. REGULACIÓ DEL NIVELL DE PROTECCIÓ "C"

1. Tipus d'obres i intervencions

Les obres permeses en els béns catalogats a la categoria C, llevat que la fitxa normativa particularitzada permeti un altre tipus d'intervenció, seran: Consolidació, Conservació, Restauració, Rehabilitació. Excepcionalment, es permet la Reestructuració en parts no bàsiques de l'edifici i annexos que poguessin existir, fins a un 30% de la superfície construïda de l'edifici, mantenint els paràmetres edificatoris actuals, sempre que no sobrepassin en més d'un 50% la superfície construïda permesa per l'ordenança de zona. Es permeten Ampliacions d'acord amb l'apartat 2 d'aquest article.

2. Condicions de volum i aprofitament

En els edificis catalogats C es podrà augmentar el volum actual sempre que, complint amb la normativa específica de la zona o àrea on se situï, es respectin els valors pels quals es va catalogar l'immoble.

Quan es modifiqui l'ús o s'augmenti el nombre d'habitatges per divisió o subdivisió, mantenint el nombre de buits per planta i la distribució i organització original, s'eliminarà qualsevol classe d'afegit, sigui en planta o en altura. Aquest tipus de

modificació estarà limitada per raons relatives a la conservació de la tipologia arquitectònica.

L'aprofitament mesurat en m² de sostre serà igual a l'existent excepte el que disposi la fitxa normativa particularitzada.

Si per qualsevol causa aquests immobles fossin objecte de destrucció o demolició l'aprofitament urbanístic de la parcel·la subjacent consistirà en la facultat de reconstruir l'immoble originari.

Quan la parcel·la tingui accés alternatiu, no es permetrà l'obertura d'entrades per a vehicles que puguin afectar l'edificació principal.

3. Parcel·lació

En sòl urbà, no es permetrà la segregació de les parcel·les catalogades en aquesta categoria. L'agregació de terrenys que afectin a parcel·les d'edificis catalogats en aquesta categoria només serà permesa quan representi una clara millora de les condicions del seu entorn o la recuperació del parcel·lari històric.

A la resta de sòls s'estarà a la regulació específica existent per a cadascuna de les zones o àrees. En tot cas, sempre s'haurà de mantenir com a parcel·la mínima l'àmbit catalogat.

4. Estètica i composició exterior

Sempre que sigui possible, s'utilitzaran en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies arquitectòniques originals. A manera enunciativa es poden esmentar, entre d'altres:

- Enrajolat: de marbre, pedra calcària, rajola ceràmica, marès o argamassa de morter.
- Acabat de parets: arrebossat, emblanquinat, eixalbat o pintat amb pintures minerals transpirables.
- Fusteria: de fusta pintada, envernissada o impregnada de resines sintètiques.
- Les façanes i mitgeres s'acabaran referides i emblanquinades. El color bàsic estarà d'acord amb els tons dominants al carrer, si s'escau. En els edificis en què aparegui obra vista de pedra en façanes, es procurarà mantenir i/o recuperar.
- Es permetran actuacions en façana, que es realitzaran quan així ho exigeixi la rehabilitació o reestructuració interior, segons el que regula l'apartat 1 d'aquest article, mantenint la tipologia de buits, i si escau, complementant la composició general.

Article 83. REGULACIÓ DEL NIVELL DE PROTECCIÓ "D"

1. Es podran realitzar les obres de Restauració, Consolidació, Conservació i Rehabilitació. Es permeten obres de Reestructuració fins a un 60% de la superfície construïda de l'edifici, mantenint els paràmetres edificatoris actuals, sempre que no sobrepassin en més d'un 100% la superfície construïda permesa per l'ordenança de zona.
2. Quan es modifiqui l'ús o el nombre d'habitatges, s'eliminarà qualsevol classe d'afegit, sigui en planta o en altura.

3. Condicions d'higiene i composició interior en edificis a mantenir

Les obres destinades a mantenir la tipologia original no estaran obligades a complir les ordenances d'higiene pel que fa a superfícies d'il·luminació, dimensions, ventilació de les escales, estenedors, dimensió de les peces, etc., sempre que quedin assegurades les condicions mínimes raonables de salubritat i higiene, regulades al Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions d'habitabilitat i les obres suposin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici.

4. En les ampliacions regiran les respectives ordenances de zona o àrea del Pla General.

Article 84. REGULACIÓ DEL NIVELL DE PROTECCIÓ "E"

1. Es podran realitzar les obres de restauració, consolidació, conservació, rehabilitació i reestructuració. Es permeten obres d'ampliació, mantenint els paràmetres edificatoris actuals, sempre que no sobrepassin en més d'un 100% la superfície construïda permesa per l'ordenança de zona. En aquests edificis resulta fonamental la conservació de la façana, per la qual cosa en la mateixa només s'admetran obres de consolidació, conservació i restauració.

2. Quan es modifiqui l'ús o el nombre d'habitatges, s'eliminarà qualsevol classe d'afegit, sigui en planta o en altura.

3. Condicions d'higiene i composició interior en edificis a mantenir

Les obres destinades a mantenir la tipologia original no estaran obligades a complir les ordenances d'higiene pel que fa a superfícies d'il·luminació, dimensions, ventilació de les escales, estenedors, dimensió de les peces, etc., sempre que quedin assegurades les condicions mínimes raonables de salubritat i higiene, regulades al Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions d'habitabilitat i les obres suposin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici.

4. En les ampliacions regiran les respectives ordenances de zona o àrea del Pla General.

Article 85. REVISIÓ I MODIFICACIÓ DEL CATÀLEG MUNICIPAL DEL PATRIMONI HISTÒRIC

1. El Catàleg serà susceptible de ser revisat o modificat per inclusions o exclusions, per alteració del nivell de protecció, o per modificacions del contingut de les fitxes individualitzades, d'acord amb el que es disposa en aquestes normes i la legislació vigent.

2. Les modificacions del Catàleg, per a inclusions o exclusions d'elements, s'incoaran d'ofici o a instància de part, en expedient que es tramitarà a l'efecte d'acord amb el procediment establert per al patrimoni arquitectònic catalogat. L'Ajuntament sol·licitarà informe a la institució que correspongui, segons la naturalesa de l'espai catalogat.

Article 86. RESUM DE TIPUS D'OBRES I CATEGORIES DE PROTECCIÓ EN EDIFICIS CATALOGATS

La regulació establerta en les Normes urbanístiques per a cada tipus de protecció del Catàleg es resumeix en el quadre adjunt:

Tipus d'obres	Nivell de Protecció				
	A	B	C	D	E
Restauració	*	*	*	*	*
Conservació	*	*	*	*	*
Consolidació	*	*	*	*	*
Rehabilitació	NO	*	*	*	*
Reestructuració	NO	NO	(1)	(3)	*
Reconstrucció	(2)	(2)	(2)	(2)	*
Ampliació	NO	NO	*	*	*
Obra nova	NO	NO	NO	NO	NO

Notes:

* Permès

(1) Permès només en parts no bàsiques de l'edifici i annexos que pugui haver-hi, afectant un màxim del 30% de la superfície construïda. Obres a façana només quan la fitxa individualitzada ho permeti.

(2) Permès només per reconstruir l'immoble originari, en cas que aquests immobles fossin objecte de destrucció accidental.

(3) Permès només afectant un màxim del 60% de la superfície construïda. El mesurament del percentatge es realitzarà sobre la superfície de tot l'edifici.

Recordatori de definicions dels tipus d'obres:

AMPLIACIÓ

Són obres d'increment de la superfície edificada o del volum o altura existents.

CONSERVACIÓ

Són obres per al manteniment de totes les condicions estructurals i elements de l'edifici en perfecte estat de salubritat i ornament exterior i interior, és a dir, obres la finalitat de les quals és la de complir les obligacions de la propietat pel que fa a les ja esmentades condicions d'ornament i higiene en l'edificació. Es consideren dins aquest apartat les eventuais reparacions de tots aquells elements i instal·lacions que es considerin en mal estat (coberta, baixants, instal·lacions sanitàries, etc.) i estrictes obres de manteniment, com reparacions d'enrajolat, arrebossat o pintures.

CONSOLIDACIÓ

Són obres de recuperació d'elements de les estructures resistents, o el seu reforç o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per assegurar l'estabilitat de l'edifici i de les seves parts resistents. En els edificis catalogats les obres s'hauran de realitzar amb els mateixos materials i sistemes constructius utilitzats originàriament, havent de quedar recognoscibles.

OBRA NOVA

Són obres de construcció de nova planta sobre solars existents o els que puguin sorgir com a resultat de la substitució d'edificis conformement a les Normes. Aquestes vindran limitades pels paràmetres edificatoris definits en aquesta normativa i en els plans d'ordenació.

REESTRUCTURACIÓ

Són obres d'adequació o transformació de l'espai interior i exterior de l'edifici, incloent-hi la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals. Només es podrà afectar la façana en aquells casos en què les noves obertures segueixin els ritmes compostius de la tipologia de buits del llenç de façana. El cas extrem de l'obra de reestructuració serà el buidatge de l'edifici, entenent per tal la demolició interior generalitzada amb el manteniment de la façana o façanes exteriors i els seus remats.

RECONSTRUCCIÓ

Són obres la finalitat de les quals és aixecar una construcció de nova planta sobre un solar o espai no construït que reproduïx l'edifici o construcció que el va precedir en l'ocupació de l'esmentat solar o espai. Les obres de reconstrucció, en estar vinculades a les condicions d'un edifici preexistent, s'han d'ajustar a aquelles, almenys quant als elements definitoris de les característiques arquitectòniques, tipològiques o ambientals essencials que van determinar la seva protecció. En la reconstrucció s'eliminaran els afegits que desvirtuïn la tipologia edificatòria, segons les definicions contingudes en les presents normes.

REHABILITACIÓ

Són obres d'adequació, millora de condicions d'habitabilitat o redistribució de l'espai interior, mantenint en tot cas les característiques estructurals de l'edifici (estructura portant) i els aspectes fonamentals (no de forma mimètica) de la tipologia, incloent-hi:

- a) l'adequació estructural i constructiva de l'edifici encaminada a garantir l'estabilitat i seguretat, i l'estanquitat i l'aïllament de la seva envoltant;*
- b) l'adequació de les condicions d'habitabilitat a la normativa vigent; i*
- c) l'adequació funcional a l'ús a què es destini i, en particular, la millora o implantació d'instal·lacions que exigeixi la normativa específica.*

RESTAURACIÓ

Són obres la finalitat de les quals és la de reposar o tornar a l'edifici o una part d'ell les seves característiques originals, científicament conegudes tant en les seves estructures, com en els seus elements, acabats i decoracions, de tal manera que el procés sigui recognoscible.

Article 87. FUNCIONS DE LA COMISSIÓ MUNICIPAL DEL PATRIMONI

1. La Comissió Municipal del Patrimoni tindrà les funcions següents:

- a) Informar els projectes de llicències corresponents a les obres relacionades en l'article anterior, d'acord, si s'escau, amb el que estableixen els altres apartats d'aquest article i a la vista de l'informe tècnic preceptiu sobre el compliment de la normativa aplicable. L'informe de la Comissió serà favorable a la concessió de la llicència en cas que el projecte d'obres s'ajusti a aquestes normes. Altrament, motivarà i posarà de manifest la no conveniència de les obres objecte de la sol·licitud informada.
- b) Proposar en edificis no protegits en els quals es detectin valors històrics o arquitectònics, parcials o puntuals, l'aplicació de mesures de protecció, podent, en concordança amb l'article 15 LPHIB, promoure l'anotació de l'immoble en el Registre públic de la CIOTUPHA de Béns catalogats.
- c) Proposar, als edificis les fitxes individualitzades dels quals no indiquin el tipus de protecció en els interiors, per falta de dades fiables sobre ells, i en els quals pogués existir alguna llacuna o error informatiu, quan, a la vista de la documentació presentada per la propietat o obrant a l'Ajuntament i de

l'informe tècnic municipal al respecte, s'apreciessin elements puntuals a protegir similars als inclosos en les fitxes de catàleg, la seva conservació amb els mateixos nivells de protecció que els establerts en casos semblants, seguint els procediments establerts en l'apartat anterior d'aquest article.

- d) Proposar, en les mateixes circumstàncies del paràgraf anterior, la modificació de les categories de protecció d'un edifici (integral, estructural o ambiental), seguint per aquesta proposta els criteris de protecció establerts per determinar cadascun dels graus.
 - e) Pronunciar-se, si escau, sobre quines parts de l'immoble són afegits no pertanyents a la tipologia, segons la classificació i definició que apareixen en aquestes Normes
 - f) Establir les limitacions oportunes d'acord amb els criteris objectius de protecció de la fitxa del Catàleg i la categoria de catalogació corresponent.
 - g) Informar sobre la compatibilitat amb els valors artístics, històrics o arquitectònics dels usos proposats en sol·licituds que es refereixen a edificis catalogats.
 - h) Resoldre sobre el compliment de les condicions d'higiene i composició interior a la vista de les justificacions aportades per la propietat quant a la impossibilitat de manteniment de la tipologia o de la protecció d'elements catalogats a efectes de l'establert en aquestes Normes.
 - i) Informar les intervencions referides a les obres d'urbanització del viari i els espais lliures públics de l'entorn d'elements protegits.
 - j) Informar sobre l'adequació del tractament de materials, acabats i cromatisme proposats en els projectes que afectin façanes, segons els criteris establerts en aquestes Normes.
 - k) Emetre dictàmens en les consultes que es formulin en matèria d'intervenció en un element o edifici inclòs en l'àmbit d'aplicació d'aquestes Normes.
2. Reglamentàriament, es definiran la composició i règim organitzatiu de la Comissió Municipal del Patrimoni (CMP) i de la ponència o comitè tècnic, òrgan consultiu encarregat d'elaborar les propostes d'acord per a la CMP. Fins que no entri en vigor aquest reglament, actuarà com a tal la Comissió de Control dels Plans Especials vigents de les zones del conjunt històric, així com la ponència tècnica que li serveix de suport.

SECCIÓ 7ª. NORMES COMUNES A TOTES LES CLASSES DE SÒL

Article 88. COMPLIMENT DELS PARÀMETRES EDIFICATORIS

1. En cada projecte d'edificació s'han de complir tots i cadascun dels paràmetres i límits fixats en les normes generals i en les específiques de la zona. El compliment de cada un d'ells no justifica la transgressió d'un altre o d'uns altres, i així condicionarà l'edificació el o els paràmetres que més estrictes resultin per a cada cas particular.
2. Quan de les xifres resultants dels càlculs d'aprofitament urbanístic establerts en les presents Normes per a la determinació de drets o deures en surten números no sencers de conceptes no divisibles (nombre d'habitatges, places d'aparcament, places turístiques, etc.), s'hauran d'arrodonir al número sencer si les dues xifres decimals estan per sota o igual a la meitat d'una unitat (≤ 50); i al número sencer superior si les dues xifres decimals són superiors a la meitat d'una unitat (> 50).
3. Les condicions i paràmetres reguladors s'aplicaran a les obres noves, a les reformes i ampliacions així com als canvis d'ús, d'acord amb el que disposa aquestes Normes.

Article 89. EDIFICACIONS EN PARCEL·LES QUE TINGUIN MÉS D'UNA QUALIFICACIÓ

Quan una parcel·la estigui afectada per més d'una qualificació o classificació del sòl, les condicions d'ús i edificació seran, en cada part, les corresponents a la zona o àrea on estiguin ubicades, no podent aplicar en una d'elles els paràmetres corresponents a la qualificació d'una altra.

Article 90. CÒMPUT DE SUPERFÍCIES EDIFICABLES

1. Còmput d'ocupació
És la superfície de la projecció vertical/ortogonal sobre un pla horitzontal de l'àrea compresa entre les línies externes de totes les plantes, inclou soterrani o semisoterranis, porxos i cossos o elements sortints. S'expressa en percentatge respecte a la superfície de parcel·la.
Els porxos fixos o terrasses cobertes computen al 100% de la seva superfície.
Les pèrgoles fixes computen 25% de la seva superfície.
Les piscines i les seves dependències per a instal·lacions no computen en sòl urbà, sempre que es considerin soterrades. A sòl rústic computa al 100%.
2. Còmput d'edificabilitat
 - a) La superfície de les plantes tancades computarà al 100 %.
 - b) Els porxos fixos o gloriets, balcons i terrasses cobertes computen al 50% de la seva superfície quan el seu perímetre estigui obert en més d'un terç ($>1/3$) de la seva longitud i computarà al 100% en cas contrari.
 - c) Les pèrgoles fixes o gloriets i patis no coberts no computaran.
 - d) Les piscines i les seves dependències per a instal·lacions no computen, sempre que es considerin soterrades i estiguin en sòl urbà.

- e) No computaran les plantes soterrades o semisoterrades destinades a aparcament de vehicles o serveis d'infraestructures de l'edifici (calefacció, condicionament d'aires, maquinària d'ascensor, aljubs, recintes d'escombraries, de comptadors, centres de transformació, trasters, serveis auxiliars similars.)
3. S'entén perímetre tancat de balcons coberts quan el parament vertical superi els 1,20 m.
S'entén perímetre tancat de porxos i terrasses cobertes quan el parament vertical supera els 1,80 m.

Article 91. AMIDAMENT DE L'ALÇADA

1. Alçada màxima d'un edifici

L'alçada dels edificis serà en tot cas igual o inferior a l'alçada màxima permesa. A aquest efecte, l'alçada màxima representarà, en cada punt, la diferència vertical de cota entre el punt més baix de la cara superior del paviment de la planta baixa i la cara inferior del forjat de l'última planta (o la trobada de la coberta amb el pla de la façana quan el sostre sigui inclinat). Es podrà mesurar en metres o en nombre de plantes.

A l'efecte de càlcul del nombre de plantes es considerarà que cada planta podrà tenir desnivells de menys d'un metre (1 m) sense que deixi de considerar-se com una sola planta.

L'altura real sobre el terreny o la vorera dependrà de l'adaptació vertical de l'edifici al terreny, segons es regula en aquestes Normes.

A terrenys inclinats (pendent >10%), el volum resultant de l'altura màxima de l'edifici haurà d'estar per sota del pla paral·lel al terreny natural, pla situat a la distància equivalent a l'alçada màxima.

2. Alçada total d'un edifici

L'altura total es mesurarà en cada punt, des de la cara superior del paviment de menor cota de la planta baixa, fins al capdamunt de la cara superior de la coberta, mesurats en la mateixa vertical. La diferència entre altura màxima i total té per objecte permetre la formació de cobertes inclinades. En el cas que aquest marge sigui insuficient per absorbir la inclinació de coberta desitjada, aquesta haurà de projectar-se de forma tal que l'altura de l'edifici sigui inferior a la màxima permesa.

Article 92. ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY

1. En el tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la, les diferències de cotes amidades verticalment entre qualsevol punt de la vora exterior de la planta baixa - mesurat des del nivell del paviment d'aquesta planta, sigui en zona tancada o en terrasses o porxos- i el terreny natural serà com a màxim d'un metre (1 m), en terrenys sensiblement plans, i d'un metre i cinquanta centímetres (1,50 m) en els terrenys restants. En l'últim cas, si es construeixen semisoterranis, aquests únicament podran tenir obertures de ventilació adossades al forjat de la planta baixa i d'una altura màxima de cinquanta centímetres (0,50 m). La definició del concepte de terreny pla o inclinat es troba a l'Annex I d'aquestes Normes.
2. En el tipus d'ordenació segons alineació a vial, el paviment de la planta baixa se situarà entre 1,00 m per sobre i 0,40 m per sota respecte del punt de referència de

la vorera. A aquests efectes, el punt de referència serà la cota del punt mitjà de l'amplada de la façana, presa en trams no superiors a 10,00 m. Només es tindrà en compte, per això, la part del perímetre de la planta baixa alineada a vial.

Excepcionalment, es podrà situar el paviment de la planta baixa fins a una alçada màxima d'un metre i cinquanta centímetres (1,50 m) per sobre del punt de referència en el tram que correspongui a l'accés de vehicles i sempre que l'ample d'aquest tram no sigui superior a cinc metres (5,00 m) en els accessos de doble sentit, i tres metres (3,00 m) en els de sentit únic. En tot cas, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà des del nivell més baix del paviment de la planta baixa.

3. A l'interior de les parcel·les només es permetran els moviments de terres realitzats amb les finalitats de:
 - a) Excavar el buit on es construïran els soterranis, semisoterranis i aljubs (o cisternes); i
 - b) Adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.
4. Les adaptacions de l'edifici al terreny natural es faran de manera que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. Per això els desmunts i terraplens que s'hagin de realitzar a cada obra seran de similar magnitud.
5. Quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial de la present normativa, terraplens o l'existència d'edificacions antigues no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquestes vindran determinades per l'Ajuntament.

Article 93. CONSTRUCCIONS PERMESES PER SOBRE DE L'ALTURA MÀXIMA

1. Per sobre de l'altura màxima de la norma o, fins i tot en edificis existents en situació d'inadequació, només es permetran els següents elements o construccions:
 - a) El forjat del sostre de l'última planta;
 - b) La formació de terrats i cobertes inclinades sense sobrepassar l'altura total;
 - c) Les baranes i ampits amb una alçada màxima d'un metre i trenta centímetres (1,30 m) per sobre del paviment;
 - d) La caixa d'escaleres d'accés al terrat, la qual tindrà una superfície màxima construïda de dotze metres quadrats (12,00 m²);
 - e) La maquinària de l'ascensor, si n'hi ha, de tals dimensions que la seva superfície construïda no superarà en dos metres quadrats (2,00 m²) a la mínima exigida per la normativa reguladora;
 - f) Dipòsits al servei de la finca, i les seves corresponents instal·lacions, que ocuparan un recinte de superfície màxima en planta de sis metres quadrats (6,00 m²);
 - g) Les torres de refrigeració, les quals ocuparan la superfície estrictament necessària per acollir les instal·lacions que per raons tècniques s'hagin d'ubicar a l'aire lliure;
 - h) Antenes, xemeneies, conductes d'aire o instal·lacions de captació d'energia solar;
 - i) Els paraments de tancament dels elements anteriors;
 - j) Les piscines, les escaleres privades (a blocs residencials) sempre que la seva fàbrica no sobrepassi l'altura de les baranes i ampits de la coberta.
2. L'alçada dels elements o construccions anteriors no excedirà de 3,00 m (tres metres) per sobre de l'altura màxima. Podran, no obstant això, exceptuar-se aquells

elements prèviament autoritzats les característiques específiques de les quals precisin una alçada superior, sempre que no causin perjudici objectiu als predis confrontants, al paisatge o l'interès general.

3. Tots els elements hauran d'estar agrupats, en la mesura del possible, seguint una adequada percepció d'ordre i composició. Les canonades, conductes, torres de refrigeració, dipòsits, plaques solars i piscines hauran de quedar ocults de vistes des de la via pública.
4. Tots els paraments verticals visibles des de la via pública hauran d'estar convenientment tractats a to amb la façana de l'edifici.
Els paraments entre terrasses d'ús privat a la planta coberta es permeten amb una alçada massissa d'un metre i vint centímetres (1,20 m) i, per damunt d'aquest, amb reixa o vidre fins a una alçada total del parament d'un metre i seixanta centímetres (1,60 m). Aquests paraments s'hauran de retirar del pla de façana principal almenys quatre metres (4,00 m) per no ser visibles des de la via pública.

Article 94. INFRAESTRUCTURES DE TELECOMUNICACIONS

1. Les instal·lacions de telecomunicació radioelèctriques (antenes de telefonia mòbil o similars) es podran implantar a les cobertes dels edificis, amb independència de la seva situació d'inadequació o fora d'ordenació. En la seva implantació s'haurà de motivar el criteri tecnològic que justifica la necessitat de la seva implantació concreta, així com la minimització dels possibles inconvenients derivats de la seva ubicació i funcionament, el que requerirà memòria justificativa i explicativa de l'opció més adequada.
2. La instal·lació ha de garantir en tot moment el compliment dels límits d'exposició a les emissions radioelèctriques que estableix la normativa sectorial vigent. Fins que no es reglementi l'article 7 del RD 1066/2001, de 28 de setembre, o normativa que el derogui, l'Ajuntament podrà limitar o prohibir (aquest últim, sempre que no es tracti de xarxes generals de Telecomunicacions), les instal·lacions en entorns hospitalaris, residències assistencials, geriàtrics i centres educatius.
3. En els àmbits sotmesos a una protecció patrimonial (Conjunt històric, BIC, BC o Catàleg), així com en sòl rústic protegit, la instal·lació requerirà informe previ i vinculant de la Comissió Municipal de Patrimoni. En aquests casos, el projecte haurà de preveure fotomuntatges o imatges que permetin una anàlisi del seu impacte. En tot cas, prevaldrà la normativa de caràcter patrimonial. Queda prohibida la publicitat en aquest tipus d'infraestructures.
4. Per criteri de compartimentació, paisatgístic, mediambiental o urbanístic, l'Ajuntament podrà establir la condició d'integrar els elements a col·locar conjuntament amb els volums ja existents a la coberta, quan aquestes infraestructures requereixin armaris d'instal·lacions, comptadors o altres punts de control que ocupin en conjunt un volum superior a un metre cúbic (1 m³).
5. Amb caràcter general, les antenes no excediran dels tres metres (3,00 m) d'alçada per sobre de l'alçada reguladora de l'edificació.
Per a aquelles infraestructures emparades a la LGTEL o Llei que la substitueixi, les antenes tindran l'alçada indispensable per garantir la continuïtat i la qualitat del servei. Per al cas que es produeixin zones d'ombra que podrien impedir la recepció del servei en immobles ja existents abans de la construcció de noves edificacions, es proveiran les solucions oportunes.

6. Els cablejats de les infraestructures i serveis als edificis no podran passar per la façana dels edificis.
Queden exemptes d'aquesta limitació aquelles infraestructures emparades en la LGTEL o Llei que la substitueixi, considerant preferent (no exclusiu) el pas del seu cablejat per patis interiors o façanes interiors d'illa. El titular de la llicència, i en tot cas el titular de l'explotació de l'activitat, ha de mantenir i conservar la instal·lació en correctes condicions de seguretat, salut i ornament públic. En cas contrari, l'Ajuntament podrà iniciar les actuacions oportunes i adoptar les mesures cautelars i de protecció necessàries de conformitat amb la legislació vigent.

Article 95. ELEMENTS SORTINTS DE LA FAÇANA SOBRE LA VIA PÚBLICA

1. Cap cos o element d'un edifici, tant si en forma part, com si es tracta d'instal·lació adossada a la seva façana, podrà volar sobre el vial o espai lliure públic, a una alçada inferior a tres metres (3,00 m) sobre la rasant de la vorera.
2. Les persianes, portes, reixes i tota classe d'elements de tancament, taulells i aparadors, siguin o no desmuntables, s'hauran de posar de tal manera que, en cap de les seves posicions no incompleixin el que disposa l'apartat anterior.
3. Queda prohibida la instal·lació de qualsevol cos o element sortint fix que sobresurti del pla vertical definit pel voladís permès. Així mateix, no es permetrà el vol damunt de domini públic de Carreteres de cap cos o element sortint.
4. Els baixants d'aigües, tant pluvials com residuals, encara que siguin de recollida de les provinents de terrasses i balcons, s'hauran de col·locar per l'interior de l'edifici o encastades dins la paret de la façana, de manera que no sobresurtin ni siguin visibles des de la via pública en tota l'altura de l'edifici. S'exceptuen d'aquesta obligatorietat les zones en què les façanes estan reculades respecte a l'alineació oficial, o la fàbrica de les quals tingui especial valor patrimonial o constructiu.
5. Els voladissos màxims sobre vial o espai lliure públic vindran determinats, si escau, per l'ordenança específica de zona, i no seran superiors a la desena part de l'amplada del carrer, restant prohibits en carrers de menys de cinc metres (5,00 m) d'amplada mesurats en qualsevol punt de la façana. El llarg màxim no excedirà del 25% (vint-i-cinc per cent) de la longitud de la façana en cada planta.
6. A excepció de les cornises, a cada propietat el pla límit lateral de volada serà un pla perpendicular a la façana i separat de la mitgera una distància igual o superior al vol màxim permès sobre l'espai públic, i en qualsevol cas, no inferior a seixanta centímetres (0,60 m).
7. Tota instal·lació a un edifici (aire condicionat, extractors, calefacció, refrigeració o de qualsevol classe) es col·locarà de manera que no sobresurtin del pla de la façana, i no perjudiqui la seva composició ni siguin visibles des de la via pública. No es podrà col·locar a una alçada inferior a tres metres (3,00 m) des de la rasant de la vorera ni afectar als vianants (expulsió d'aire o aigua), llevat d'excepció degudament justificada i autoritzada.

Article 96. CONSERVACIÓ DE L'ARBRAT

1. Quan per causa d'obres de qualsevol classe s'hagin de tallar arbres existents de més de 16 cm de diàmetre mesurats a 1,00 m d'alçada, és exigible la seva

reposició amb altres arbres d'almenys les mateixes característiques de forma, evitant-se en allò possible les espècies no mediterrànies.

2. A l'efecte de l'apartat anterior, en les sol·licituds de llicències d'obres s'acompanyarà documentació relativa a la situació dels arbres afectats i la seva reposició.
3. En sòl rústic, es pot exceptuar el que disposen els anteriors apartats quan es tracti d'actuacions emparades en un projecte d'explotació agrària o forestal degudament autoritzat.

Article 97. PROHIBICIÓ D'ESTESSES AÈRIES

1. Amb caràcter general, es prohibeixen tota classe d'esteses aèries de qualsevol classe de servei en qualsevol classe de sòl, les quals hauran de ser sempre enterrades. En les obres de reforma o reestructuració de les esteses aèries existents s'haurà de preveure l'oportunitat d'enterrar total o almenys parcialment el tram de l'estesa afectat.
2. Es poden exceptuar d'aquesta obligació les esteses de caràcter supramunicipal que estiguin emparats per la seva inclusió dins d'algun planejament supralocal i discorrin per traçats prèviament existents.
3. Així mateix, podran ser exceptuats de l'obligació de soterrament els casos següents degudament justificats:
 - a) Quan l'interès territorial o mediambiental determini la inconveniència del soterrament; i/o
 - b) Quan la Conselleria competent determini l'existència de dificultats tècniques que desaconsellin el soterrament.
 - c) En tot cas, les infraestructures emparades en la LGTEL o llei que la substitueixi.
4. A sòls afectats per zones de reserva i protecció de carreteres, les esteses aèries hauran de complir amb l'article 33.3 de la Llei 5/1990, de Carreteres.

Article 98. SERVITUDS CAUSADES PER XARXES DE SERVEIS, CARRETERES I TORRENTS, POUS I INCENDIS

1. Els sòls afectats per línies elèctriques aèries d'alta tensió existents, fins que no siguin enterrades, estaran sotmeses a les servituds d'una zona no edificable compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a l'eix de l'estesa, situades a banda i banda i a una distància de:
 - Línia de 220 kV: 15 metres
 - Línia de 66 kV: 11 metres
2. En la proximitat de les carreteres assenyalades en els plànols d'ordenació el règim d'usos està regulat per la Llei de Carreteres de la CAIB (Llei 5/1990) i restant normativa que sigui d'aplicació. A aquests efectes, s'haurà d'obtenir per l'interessat l'oportú assenyalament de les zones de protecció o reserva, prèviament als tràmits municipals.

Per a l'execució d'infraestructures u altres actuacions recollides a la Llei de Carreteres, a les zones de reserva i protecció, s'haurà d'atendre a l'article 33.3 de la Llei 5/1990.

En les actuacions i definicions de nous usos del sòl a zones limítrofes amb les carreteres de titularitat del Consell Insular, en cas de necessitar nous vials, accessos, increment del trànsit, etc... es necessitarà l'informe i/o autorització prèvia del Departament de carreteres. Així mateix, s'haurà de complir amb l'establert en els "Mapes de remors i Pla d'Acció en matèria de remors de la xarxa viària del Consell Insular" i es requerirà informe previ en aquest sentit.

3. A l'entorn dels radis de 10, 250 i 1.000 m al voltant dels pous d'abastiment d'aigua per a la població grafiats en el plànol O.6.1 es disposarà el que estableix el règim de protecció del Pla Hidrològic de les Illes Balears.
4. En virtut del *RD 893/2013, de 15 de novembre, pel qual s'aprova la Directriu bàsica de planificació de protecció civil d'emergència per incendis forestals*, les explotacions agrícoles, ganaderes i forestals i els habitatges vinculats a aquestes, així com noves urbanitzacions o edificacions d'ús residencial, comercial, industrial o de serveis que afectin a zones de muntanya o d'influència forestal i que no tinguin continuïtat immediata amb la trama urbana i resultin adjacents amb la muntanya o zones d'influència forestal, hauran de complir amb les mesures assenyalades en l'Annex II del RD indicat. També hauran de complir, si escau, amb els articles 6 al 14 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten les normes d'ús del foc i es regulen determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal.

Article 99. SERVITUDS CAUSADES PEL DOMINI PÚBLIC HIDRÀULIC

1. Els sòls afectats pel Domini Públic Hidràulic estaran subjectats a la legislació sectorial corresponent (TR Llei d'Aigües - RDL 1/2001, de 20 de juliol), Reglament del Domini Hidràulic Públic (RD 849/1986) i Pla Hidrològic de les Illes Balears (RD 701/2015, de 17 de juliol).
Les zones dels terrenys que limitin amb els llits/llores de Domini Públic estaran subjectes a les servituds derivades de la legislació sectorial: una zona de servitud de protecció de 5 m d'ample i una zona de policia de 100 m d'ample en les quals es condiciona l'ús del sòl i les activitats que es desenvolupin. Les amplades es contenen des de l'aresta superior del llit del torrent.
2. Els propietaris de sòl afectat per les zones de "servitud de protecció" (5 m) podran sembrar i plantar espècies no arbòries, sempre que no deteriorin l'ecosistema fluvial o impedeixin el pas per al servei de vigilància, conservació i salvament. Els talls o plantacions d'espècies arbòries necessitaran autorització de la DGRH.
Amb caràcter general, no es podran realitzar cap classe de construcció en aquesta zona (construccions, edificacions, instal·lacions, tancament de finques, etc...), llevat les que resultin convenientes o necessàries per a l'ús del domini públic hidràulic o per a la seva conservació i restauració. Es podran autoritzar edificacions a zona de servitud de protecció en casos molt justificats. Les edificacions que s'autoritzin es desenvoluparan en les condicions menys desfavorables per a la mateixa servitud i amb la mínima ocupació, tant en el sòl com en el vol. S'haurà de garantir l'efectivitat de la servitud, procurant la seva continuïtat o la seva ubicació alternativa i la comunicació entre àrees del seu traçat que quedin limitades o tallades per aquesta.

3. Els propietaris de sòl afectat per la "servitud de policia" (100 m) queden sotmesos a l'establert pel Reglament del Domini Públic Hidràulic vigent sobre les activitats i usos següents:
 - a) les alteracions substancials del terreny natural
 - b) les extraccions d'àrids
 - c) Les construccions de tota classe tinguin caràcter definitiu o provisional
 - d) Qualsevol activitat o ús que suposi obstacle per al corrent en règim d'escorrenties o que pugui ser causa de degradació o deteriorament de l'estat de la massa d'aigua, de l'ecosistema aquàtic i, en general, del Domini Públic Hidràulic.
4. Els propietaris de sòl afectat per les zones inundables queden sotmesos a la regulació relativa a les construccions, usos, estudis hidrològics i hidràulics i als criteris de delimitació de les zones inundables, establerta en els arts 105 al 110 i l'annex del PHIB.

Transitòriament, mentre que l'administració competent no hagi delimitat les zones inundables, els promotors i planificadors urbanístics hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents a àrees potencialment inundables.
5. Es prohibeix el cobriment de lleres, llevat de casos molt excepcionals i degudament justificats i sempre que la secció sigui accessible i disposi d'elements necessaris per al seu correcte funcionament i, en qualsevol cas, haurà de permetre el desguàs del cabdal d'una escorrentia amb període de retorn de 500 anys.

En el cas d'infraestructures lineals, es minimitzarà el nombre d'encreuaments damunt els llits i es justificarà amb l'estudi de diferents alternatives. Tan sols es podrà autoritzar la construcció d'infraestructures al llit si l'estudi d'alternatives demostra l'impacte mediambiental de les opcions.
6. Els valors recomanats en els períodes de retorn, en el cas de què es consideri oportú realitzar obres de canalització del torrent, són de 100 anys a zona rural i de 500 anys a zona urbana o urbanitzable. Aquests últims es podran reduir a 100 anys en casos justificats i atenent a les condicions (característiques del llit/canal existent, possibilitat de laminació del cabal punta, danys previsibles, etc...) del lloc d'ubicació.
7. Els nous desenvolupaments urbanístics que suposin una impermeabilització d'una superfície igual o superior al 25% de la superfície de desenvolupament, haurà de realitzar un estudi hidràulic que garanteixi la capacitat de desguàs de les aigües.

Tots els elements urbans, urbanitzacions, polígons industrials que representin increment de la impermeabilització del sòl i, per tant, de l'escorrentia natural i per no condicionar la capacitat de desguàs dels llits/lleres, hauran d'estudiar i adoptar actuacions de correcció hidrològica forestal, que minimitzin l'impacte derivat d'aquestes actuacions damunt la capacitat d'evacuació dels llits.
8. Les obres i instal·lacions en Domini Públic Hidràulic, a zones de servitud, a zones de policia i a zones inundables o potencialment inundables precisaran autorització administrativa prèvia de la DGRH. Aquesta autorització serà independent de qualsevol altre que s'hagi d'atorgar per altres administracions i, si escau, dels propietaris dels terrenys particulars.
9. En aplicació del RD 638/2016, de 9 de desembre, els usos a les zones de flux preferent quedaran sotmeses a les limitacions dels arts 9bis, 9ter i 9quàrter; els usos a zones inundables queden limitats a l'establert en l'article 14bis i 126ter.

Així mateix, a les zones inundables hi seran d'aplicació les determinacions dels articles 105.4 i 108 del Pla Hidrològic de les Illes Balears de 2015 en els termes del Pla Hidrològic de les Illes Balears de 2023.

10. Les llicències i/o comunicacions prèvies i/o autoritzacions que s'implantin en els perímetres de protecció de pous o captacions d'abastiment d'aigua, hauran de respectar les limitacions d'usos i activitats que determinen els articles 86 i 87 del PHIB.

Article 100. SERVITUDS CAUSADES PER L'AEROPORT

1. En els plànols de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa, que s'adjunta com a Annex V del cos normatiu, es defineixen les superfícies limitadores les altures de les quals (respecte al nivell del mar) no ha de sobrepassar cap construcció (incloses antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, grues, bastides, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, cartells, etc.), així com el gàlib dels vehicles. Aquests elements no poden vulnerar les servituds Aeronàutiques contemplades en l'Annex V, llevat que quedi acreditat, a judici de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, que no comprometen la seguretat ni queda afectada significativament la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/1972 i les seves modificacions.
A sòls rústics en els quals el terreny vulnera les servituds aeronàutiques o que es troben propers a les superfícies limitadores de les servituds no es permeten noves construccions, instal·lacions, modificacions del terreny o objectes fixes (pals, antenes, castells, aerogeneradors, etc..) ni augmentar en alçada les ja existents si es pot produir vulneració de les servituds.
2. Al trobar-se la totalitat del terme municipal d'Eivissa en zones i espais afectats per les servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (postos, antenes, aerogeneradors incloent-hi les seves pales-, mitjans necessaris per a la construcció (grues de construcció i similars)) o plantació requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/1972 modificat pel RD 297/2013
Els elements com a aerogeneradors (inclou les pales), línies aèries de transport elèctric, infraestructures de telecomunicacions (com a antenes de telefonia, enllaços de microones o estructures que requereixen una ubicació a plataformes elevades) han d'assegurar que en cap cas incompleixen la normativa relativa a servituds aeronàutiques.
3. D'acord amb l'article 10 del Decret 584/1972, la superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats el règim de la qual es defineix a l'article esmentat, en virtut del qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria o l'òrgan competent del Ministeri de Defensa pot prohibir, limitar o condicionar activitats que s'ubiquin dins de la mateixa i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. L'esmentada possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin per a la implantació o exercici de les activitats i, abastarà, entre altres:
 - a) activitats que suposin o comportin aparellada la construcció d'obstacles que puguin provocar turbulències.
 - b) ús de llums, inclosos projectors o emissors de làser que puguin crear perills o induir a confusió o errades.
 - c) activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin produir enlluernament
 - d) actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna a l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.

- e) activitats que suposin la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutica o afectar-los negativament.
- f) activitats que facilitin o comportin la implantació o funcionament d'instal·lacions que generen fums, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus
- g) ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris per a la realització d'activitats esportives, o de qualsevol altre índole.
4. Qualsevol emissor radioelèctric o d'altra classe de dispositiu que pogués generar radiacions electromagnètiques pertorbadores del normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, malgrat que no vulnerin les superfícies limitadores d'obstacles, requeriran la corresponent autorització en virtut del previst en l'article 16 del Decret 584/1972.
5. En les àrees del terme municipal incloses en la franja d'afecció acústica de l'aeroport d'Eivissa corresponents a les corbes isòfones $L_d = 60$ dB(A), $L_i = 60$ dB(A) i $L_n = 50$ dB(A), no es podran autoritzar nous habitatges, nous usos docents ni sanitaris, ni ampliar les superfícies ja existents destinades a aquests usos. En cas de contradicció amb altres articles de les normes urbanístiques, pel que fa als usos residencials o dotacionals educatius o sanitaris permesos o condicionats, prevaldrà el que disposa el present article.

Article 101. EDIFICACIONS I USOS PRÒXIMS A LA MAR

1. En les edificacions pròximes a la mar s'estarà al que disposa la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes (modificada per la Llei 2/2013, de 29 de maig, de protecció i usos sostenible del litoral), així com en el Reglament General que la desenvolupa, aprovat pel Reial decret 876/2014, de 10 d'octubre, o en el Text Refòs de la Llei de Ports de l'Estat i de la Marina Mercant aprovat pel RDL 2/2011, de 5 de setembre, si escau.
2. A la zona de servitud de protecció, els usos estaran al que disposen els arts. 24 i 25 de la Llei de Costes. Les autoritzacions en aquesta zona estaran al que disposa l'article 26 de l'esmentada llei, l'article 49 del R.D. 1112/1992, i el Decret 73/1994 de la CAIB, sobre competències de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears a la zona de servitud de protecció de la Llei de costes.
3. La zona de servitud de trànsit quedarà regulada atenent a l'article 27 de la Llei de Costes i l'article 52 del seu Reglament, havent d'estar permanentment expedida, sense perjudici, davant impossibilitat justificada, de preveure trànsits alternatius en aplicació de la DT14a del Reglament.
S'haurà de garantir el respecte de les servituds de trànsit i accés al mar que estableixen els articles 27 i 28 de la Llei de Costes, respectivament, i el compliment de les condicions assenyalades en l'article 30 per a la zona d'influència.
4. En les obres, instal·lacions existents i per als elements inclosos en el Catàlec de patrimoni històric amb independència del grau de protecció que s'hi estableixi, tant en el domini públic marítim-terrestre com a la zona de servitud de protecció, s'estarà a l'establert a la Disposició Transitòria 4a de la Llei de Costes.
La catalogació municipal dels elements existents no implica cap deure de conservació per a l'Administració de l'Estat derivat de la seva titularitat del DPMT.
5. Les xarxes de sanejament existents i proposades estaran subjectes a les limitacions de l'article 46 de la Llei de Costes i concordants del seu Reglament. Les xarxes, existents i proposades, que no comptin amb títol habilitant d'ocupació o autorització

no seran vinculants, quedant condicionades al que es derivi del títol habilitant a sol·licitar a DMPT i zona de protecció.

6. La utilització del domini públic marítimo-terrestre (DPMT) ha de ser d'acord amb la seva naturalesa i atenent amb l'establert a l'article 31 de la Llei de Costes. D'acord amb l'article 32 de la Llei, únicament es podrà permetre l'ocupació per activitats o instal·lacions que, per la seva naturalesa, no puguin tenir altra ubicació, previ a l'obtenció del seu títol habilitant. També ha de ser coherent amb l'ordenació establerta al Pla General per als espais confrontants amb aquest domini públic. Els sistemes d'espais lliures planificats en DPMT (EL-DPMT) no resultaran vinculants, quedant condicionats al que es derivi del seu títol habilitant de costes. Aquests sistemes no podran participar, donada la seva condició demanial, dels mecanismes derivats de la gestió urbanística als efectes del còmput dels estàndards dotacionals.
7. Els tancaments de solars que siguin adjacents amb el domini públic marítim terrestre s'hauran d'ajustar al contingut de l'article 47 del Reglament de costes.
8. En cas d'extinció de concessions vigents en DMPT, els terrenys quedaran subjectes al règim general establert a la Llei de Costes, sense que les determinacions del planejament puguin vincular a l'Administració de l'Estat als efectes previstos en l'article 72 de la Llei sobre el destí final de les obres i instal·lacions existents.

Article 102. LIMITACIONS A LA PUBLICITAT EXTERIOR

1. Queda prohibida l'activitat publicitària i l'execució dels seus suports físics (tancaments, cartells, adhesius, tòtems, banderoles, pancartes, rètols, etc...) en tot el sòl rústic o urbanitzable del terme municipal d'Eivissa i en els immobles i àmbits protegits patrimonialment.
2. Queda prohibida la instal·lació de tanques o cartells publicitaris i publicitat exterior adherida a les façanes i mitgeres dels edificis, així com en les tanques dels solars i al seu interior. S'exceptuen de l'anterior les zones de sòl urbà qualificades com Indústria i Serveis (IN i IN-S). En aquests casos només es permetrà una sola tanca publicitària (de dimensions estàndard) per parcel·la, i les tanques publicitàries de dues parcel·les contigües s'han de separar un mínim de 8,00 m entre elles.
3. A l'efecte del present article, no es consideraran cartells publicitaris o publicitat els simples rètols de caràcter informatiu, els que assenyalin llocs d'interès general no comercials, les senyalitzacions i els rètols o anagrames corresponents a les activitats autoritzades que comptin amb la preceptiva llicència municipal, i ubicats a la mateixa finca on es desenvolupin.
4. Sense perjudici de l'anterior, es prohibeix la publicitat que sigui visible des de la zona de Domini Públic de la carretera, llevat de les travesseres de població, on la publicitat estarà sotmesa a l'Ordenança Municipal i haurà de situar-se fora del Domini Públic i no afectar la senyalització, la il·luminació i l'abalisament de la carretera i/o travessera. Queda prohibida la publicitat en el DPMT i zones de protecció en virtut de l'article 81 del Reglament de la Llei de Costes.
5. Anuncis i rètols d'activitats autoritzades. S'instal·laran en façana, dins dels límits dels forats de planta baixa o damunt si la configuració de la façana ho permet. Quedaran limitats per l'amplada del local i sempre per damunt dels dos metres i mig (2,50 m) des del paviment de la vorera. Queda prohibida la seva col·locació a baranes (de terrasses o ampits de coberta, etc.) i en balcons.

Els rètuls o anuncis han de complir:

- a) no sobresortir més de quinze centímetres (0,15 m) del pla de façana,
- b) la seva alçada no ha d'excedir de seixanta centímetres (0,60 m),
- c) la seva composició o disseny no pot generar resplendors, fatigues o molèsties visuals, ni confondre amb senyal de trànsit o impedir la seva visió.
- d) No s'admeten en forma de banderola, llevat les regulades per normativa sectorial.

Marquesines a edificis. Com a elements arquitectònics decoratius no podran tenir un vol màxim d'un metre i mig (1,50 m) i no superar 1/10 de l'amplada del carrer mesurada respecte a l'alineació oficial. Han de complir:

- a) El seu gruix o espessor no superarà els vint-i-cinc centímetres (0,25 m),
- b) No es poden col·locar a una alçada inferior a dos metres i mig (2,50), mesurada des del paviment de la vorera fins al pla inferior de la marquesina en el punt més desfavorable,
- c) El seu contorn ha de respectar una distància mínima de vuitanta centímetres (0,80 m) mesurada des de la vertical de la vorada cap a l'interior de la vorera.
- d) No s'hi poden col·locar rètuls o anuncis.

Tots aquests elements (anuncis, rètols, marquesines) tenen caràcter discrecional, podent l'Ajuntament ordenar la seva retirada o modificació per motius justificats d'ornament, seguretat, contaminació o altres. Es prohibeixen les pantalles lluminoses (panells de LCD, superfícies de leds o similars).

Article 103. CONDICIONS D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ

1. Totes les edificacions, construccions i instal·lacions de qualsevol classe o naturalesa, a més de respectar les disposicions particulars establertes en aquestes normes, s'hauran d'adaptar al seu entorn i al seu ambient, harmonitzant amb ell, sense desfigurar les perspectives pròpies del paisatge en el qual s'hagin de situar. L'Ajuntament denegarà les llicències quan incompleixin aquest deure. Es respectaran els criteris continguts en aquest article, sense perjudici de les condicions més específiques establertes en altres articles o en el Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o en els planejaments incorporats.
2. A la zona de Dalt Vila, Sa Marina i Sa Penya les obres de nova planta, d'ampliació i de reforma es regularan per les normes dels corresponents plans especials on s'ubiquen. La instal·lació d'aparells d'aire condicionat, antenes i altres elements que afectin l'estètica del conjunt s'ha de realitzar de manera que quedi oculta a la vista. Aquesta condició serà aplicable a tots els elements protegits, amb independència de la seva classificació del sòl.
3. En sòl urbà, les obres de nova planta, d'ampliació i de reforma respectaran els següents criteris:
 - a) **Façanes**
La composició dels buits sobre el pla de la façana serà lliure, però es durà a terme preferiblement articulant els esmentats buits sobre eixos verticals. S'exceptuen d'aquesta regla els buits de la planta baixa.
Materials i color: en general i preferiblement seran de semblants característiques a les definides per al nucli antic.
 - b) **Cossos amb vol**
La vora vista de les plaques volades no serà d'un gruix superior a 15 cm.
 - c) **Cobertes**
A les zones d'ús característic residencial o turístic, no es permetran cobertes inclinades.

4. En sòl rústic, les obres de nova planta, d'ampliació i de reforma respectaran els següents criteris:
 - a) **Façanes**
La composició dels buits sobre el pla de la façana es durà a terme seguint les característiques tipològiques de l'arquitectura tradicional, en què predomina el massís sobre els buits. Els buits hauran de ser preferentment rectangulars. Podran exceptuar d'aquesta regla els buits d'accés de la planta baixa.
Materials i color: en general, la utilització dels materials d'acabat i solucions constructives seran de semblants característiques a les definides per al nucli antic.
 - b) **Cobertes**
En els edificis d'ús característic residencial o turístic, no es permetran cobertes inclinades.
5. En casos degudament justificats (edificis o posicions singulars, usos i edificis públics, etc.), l'Ajuntament podrà exceptuar del compliment de les normes d'estètica i composició sempre que la solució alternativa de disseny presenti clars avantatges per a l'espai públic i el paisatge.
6. Amb caràcter general, hauran de protegir-se i conservar-se en la mesura del que sigui possible, els individus o conjunts vegetals que, per les seves característiques singulars, presentin un interès rellevant per al paisatge o el medi ambient urbà.
7. Amb caràcter general, hauran de protegir-se i conservar-se en la mesura que sigui possible integrar-los en l'ordenació, els bancals tradicionals de pedra.
8. Les antenes de qualsevol classe i els elements tecnològics hauran d'harmonitzar amb el seu entorn.
9. Queda prohibit amb caràcter general el tancament i cobriment de balcons, terrasses, etc., així com qualsevol cos volat que en el projecte no hagués aparegut com a tancat.
10. Els espais de reculada, i en especial els visibles des de carrer, hauran de conservar-se en perfecte estat, i no es destinaran a magatzems o acopi de mercaderies en perjudici de l'ornament públic.

Article 104. EXEMPCIÓ EXCEPCIONAL DEL COMPLIMENT D'ALGUNS PARÀMETRES

1. En aplicació del que disposa l'article 24 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, excepcionalment, les construccions, instal·lacions o elements que siguin indispensables per garantir l'accessibilitat universal, quan no resulti viable, tècnicament o econòmicament cap solució que permeti la seva implantació física dins dels límits de forma i posició de l'edificació regulats per aquestes Normes, no computaran com a volum edificable i, conseqüentment, no estaran subjectes als esmentats límits. A aquest efecte s'ha de justificar plenament i objectivament aquesta impossibilitat, no deixant cap dubte raonable.
2. En els supòsits anteriors, serà possible ocupar les superfícies comunes d'ús privatiu, com ara vestíbuls, replans, sobrecobertes, voladissos i porxos, tant si se situen a terra, com en el subsòl o en el vol, sempre que quedi assegurada la seva funcionalitat.

- 3 Quan tampoc sigui viable la solució de l'apartat anterior, serà possible ocupar les superfícies d'espais lliures o de domini públic sempre que quedi assegurada la funcionalitat dels espais públics.
4. El que preveu l'apartat primer d'aquest article també és aplicable als espais que requereixin la realització d'obres que aconseguixin reduir almenys en un 30 per cent la demanda energètica anual de calefacció o refrigeració de l'edifici i que consisteixin en alguna de les següents intervencions:
 - a) la instal·lació d'aïllament tèrmic o façanes ventilades per l'exterior de l'edifici;
 - b) la instal·lació de dispositius bioclimàtics adossats a les façanes o cobertes;
 - c) la realització de les obres i la implantació de les instal·lacions necessàries per a la centralització o dotació d'instal·lacions energètiques comunes i de captadors solars o altres fonts d'energia renovables, a les façanes o cobertes, quan aconseguixin reduir el consum anual d'energia primària no renovable de l'edifici almenys en un 30 per cent;
 - d) la realització d'obres en zones comunes o habitatges que aconseguixin reduir, almenys en un 30 per cent el consum d'aigua en el conjunt de l'edifici; o
 - e) el tancament o envidrament de les terrasses ja cobertes.
5. Les intervencions descrites a la lletra e) de l'apartat anterior només seran possibles quan s'hagi demostrat objectivament la inviabilitat d'aconseguir els objectius d'estalvi esmentats en les lletres precedents, i sempre que no s'aconsegueixin aquestes prestacions actuant en el pla (tancament) de façana.
6. La regulació descrita en aquest article serà aplicable als edificis legalment implantats i a aquells habitatges (en bloc, en filera o aïllats) que no es trobin en situació de fora d'ordenació.

SECCIÓ 8ª. DISPOSICIONS GENERALS SOBRE SÒL RÚSTIC (SR)

Article 105. CRITERIS GENERALS DE LES ACTUACIONS EN SÒL RÚSTIC

1. El sòl rústic ha de ser preservat d'aquelles actuacions que impliquin la instauració del fet urbà i dels usos típicament urbans. En cadascuna de les seves àrees s'hauran d'aplicar les mesures tendents a evitar la pèrdua de les seves funcions agràries o la degradació dels seus valors naturals.
2. A l'efecte del que disposa la Norma 17 del PTI, no es permetrà agrupar habitatges en sòl rústic.

Article 106. APROFITAMENTS ATÍPICS AL SÒL RÚSTIC I REGLA PROPORCIONAL

1. D'acord amb el que estableix l'article 17 de la Llei del Sòl Rústic, el 10% (deu per cent) de l'aprofitament lucratiu de les activitats declarades d'interès general en sòl rústic serà atribuïble a l'Ajuntament d'Eivissa en la forma indicada a l'esmentat article.
2. Si una parcel·la està afectada per diverses qualificacions d'àrees de sòl rústic diferents, per determinar si compleix amb l'exigència de parcel·la mínima, aquesta es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada àrea respecte de la superfície exigible per a cadascuna d'elles és igual o superior a 100 (cent). No es podran comptabilitzar, per aconseguir la superfície mínima, les àrees incloses en zones de major protecció que no admetin l'ús que es pretén. En tot cas, l'edificació s'ubicarà a l'àrea de menor protecció.
3. En cada àrea s'aplicaran totes les condicions d'edificació respectives amb les excepcions relatives a la consideració de la superfície de parcel·la adscrita que assenyalava l'apartat anterior i a les superfícies d'edificabilitat i d'ocupació les quals es calcularan conforme a la norma 14.1.d del Pla territorial insular d'Eivissa.

Article 107. PARCEL·LACIONS A SÒL RÚSTIC

1. Tots els actes de parcel·lació a sòl rústic estan subjectes a la necessitat de prèvia llicència municipal.
2. En el sòl rústic no es podran realitzar parcel·lacions urbanístiques.
3. En el sòl rústic no es podran realitzar parcel·lacions que, emparades en la unitat mínima de conreu agrari, no compleixin les condicions de parcel·lació que s'estableixen en aquestes Normes, i no podran ser ocupades totalment o parcialment per usos temporals o permanents que impliquin transformació del seu destí o naturalesa rústica.
4. En sòl rústic tan sols seran autoritzades les parcel·lacions que compleixin les condicions de parcel·la mínima corresponents a l'àrea de sòl rústic on s'ubiquin i sempre que les parcel·les resultants siguin accessibles a través de camins existents i recollits a la cartografia del Pla General.

5. L'existència d'una parcel·lació il·legal a sòl rústic comportarà la denegació de totes les llicències que puguin sol·licitar-se, la paralització immediata de les obres i, si escau, l'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat.
6. Si la parcel·la ha estat constituïda per agregació d'altres menors -com a unitat independent i continua- amb posterioritat a l'aprovació inicial de la present Revisió del Pla General, només serà edificable si compleix les condicions de parcel·la mínima corresponents a l'àrea de sòl rústic on s'ubiqui.
7. En tot cas, es respectaran els requisits mínims del capítol II, sobre parcel·lació urbanística i regulació de les segregacions i divisions en sòl rústic, del títol II de les normes del Pla territorial insular d'Eivissa.

Article 108. CAMINS EN SÒL RÚSTIC

1. L'obertura de nous camins està subjecta a llicència prèvia municipal. Només s'autoritzaran nous camins justificats en necessitats d'explotació agrària a les finques. Per això, s'hauran d'aportar els projectes d'explotació oportuns amb l'informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura respecte a l'adequació de l'explotació projectada a la finca on es pretén ubicar.
2. Els tancaments de finques a sòl rústic es duran a terme garantint, en qualsevol cas, el dret de pas per a qualsevol dels camins que:
 - a) formi part de la xarxa local de camins definida en els plànols del Pla General;
 - b) comuniqui amb llocs significatius tals com cims, fonts, coves i paisatges d'interès, etc.; o
 - c) serveixi o hagi servit tradicionalment per a comunicar entre si els nuclis de població del municipi d'Eivissa i els pobles veïns.
3. Les sol·licituds de llicències de tancament de finques que puguin suposar tancament de camins existents, hauran de demostrar que no incompleixin el que estableix aquest article.
4. Tots els camins que, grafiats o no en els plànols, compleixin les característiques determinades en aquest article són considerats pel Pla General d'Eivissa d'interès general.
5. Els camins grafiats en els plànols constitueixen un conjunt obert a noves incorporacions d'altres que, un cop reconegut oficialment el seu interès públic en virtut d'aquest article, seran grafiats en els plànols corresponents. Els traçats grafiats que travessen vessants de pendent pronunciat o masses boscoses podran ser corregits quan es disposi de dades o bases cartogràfiques més precises que les emprades. Així mateix, l'Ajuntament podrà variar o ajustar el traçat quan així ho aconsellin raons d'interès general, substituint-se el traçat original pel nou. La seva amplada permetrà el pas de vehicles a les finques rústiques i per al seu manteniment.
6. En tot cas, seran aplicables les condicions més restrictives establertes en el Capítol III del Títol II (Integració paisatgística i mediambiental) del PTI. Per a l'obertura de nous accessos a carreteres titularitat del Consell d'Eivissa s'haurà de complir la llei de Carreteres de la CAIB.

Article 109. TANCAMENT DE FINQUES RÚSTIQUES

1. Tant en els límits com a l'interior de la finca es permetran les tanques necessàries per a la seva explotació racional. Les tanques podran ser:
 - Massisses, d'altura no superior a un metre (1,00 m);
 - Reixa metàl·lica o bardissa a base d'arbustos o arbres fins a una altura d'un metre i mig (1,50 m).Les altures es consideraran a cada punt del terreny.
2. En aquelles finques en què s'hagi d'executar un nou tancament, s'hauran de complir les condicions de separació a camins següents:
 - a) Carreteres de la xarxa primària o secundària: tres metres (3 m) des de l'aresta exterior de l'explanació, sense perjudici de les servituds establertes a la Llei de Carreteres.
 - b) Carreteres de la xarxa local o rural i camins rurals: un metre (1 m) des de l'aresta exterior de l'explanació, amb un mínim de tres metres (3 m) a l'eix del vial.En realitzar-les noves tanques s'hauran d'excavar les cunetes.
3. Les obres de reparació, recrescuda, ampliació, formació de xamfrans, etc., en murs existents es realitzaran amb idèntics materials als de tanca original.
4. D'acord amb el que disposa la Disposició Addicional 21a de les DOT, els tancaments d'obra de fàbrica a les ANEI, ARIP i AAPI definits en la Llei d'Espais Naturals es faran amb pedra natural calcària en murs de paret seca, amb les dimensions màximes regulades amb caràcter general en aquest article.
5. En tot cas, seran aplicables les condicions més restrictives establertes en el Capítol III del Títol II (Integració paisatgística i mediambiental) del PTI.
6. A les zones de Domini Públic Hidràulic hauran de complir amb l'establert en la seva legislació sectorial (Llei de Costes, PHIB, Llei d'aigües i el seu Reglament). A zones de reserva, servitud i/o adjacents a carreteres titulars del Consell hauran de complir amb l'establert en la Llei de Carreteres i el seu PDSCE.

Article 110. CONSTRUCCIONS QUE GUARDEN RELACIÓ AMB LA NATURALES RÚSTICA DE LES FINQUES

1. Als efectes que preveu l'apartat 2n de l'article 21 de la Llei 6/1997 de Sòl Rústic, tan sols es consideraran *"construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca"* les següents: edificacions i instal·lacions agràries auxiliars, hivernacles, aljubs, casetes d'eines i construccions rústiques tradicionals existents.
2. Les obres de nova planta, reforma i ampliació de les construccions definides en aquest article hauran de ser les estrictament necessàries i adequades pel desenvolupament de les activitats agràries o de conservació i defensa del medi natural, i no podran suposar la transformació de la destinació i característiques essencials dels terrenys. En tot cas, s'haurà d'incorporar a l'expedient informe favorable de la Conselleria d'Agricultura sobre el compliment de les condicions anteriors.
3. Les sol·licituds de llicència d'obres referides a aquestes construccions compliran els paràmetres edificatoris que en cada àrea de sòl rústic es determinen en aquest Pla

General, hauran d'anar acompanyades d'una justificació de la superfície i del volum que es pretén construir en funció de les necessitats agropecuàries de la finca i, si escau, del projecte tècnic d'explotació agrària degudament justificat. D'acord amb el que preveu l'article 22.2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, els edificis i instal·lacions considerats com a vinculats a les activitats relacionades amb la destinació o naturalesa de les finques rústiques queden eximits d'aportar la prèvia declaració d'interès general de l'activitat.

Les construccions a l'entorn de carreteres titularitat del CIE hauran de complir la llei de Carreteres de la CAIB.

4. S'entén per **edificació o instal·lació agrària auxiliar**, totes aquelles construccions que sense estar destinades ni condicionades per a estada de persones, són necessàries per a l'explotació agropecuària d'una finca rústica, així com les destinades a l'emmagatzematge de productes agraris de o per a producció pròpia (estables, pallers, dipòsits de maquinària agrícola, magatzems agrícoles, cellers, etc.). Les edificacions i instal·lacions auxiliars s'ajustaran a les condicions generals d'edificació per a sòl rústic, a les condicions particulars de l'àrea on estiguin incloses i a les condicions particulars següents:
- a) Només tindran una planta d'alçada, amb una alçada total estrictament ajustada a les necessitats funcionals de l'ús agrari a què es destini, el límit màxim de la qual serà de 5,00 m (cinc metres).
 - b) Els buits d'il·luminació i ventilació se situaran a una alçada superior als 2,00 m (dos metres).
 - c) Si fos necessari construir una escala, aquesta serà sempre exterior i descoberta, llevat dels supòsits del subapartat següent.
 - d) Per a edificacions o instal·lacions que, per la seva destinació o funció, mereixin notòriament un tractament singular (molins, magatzems de gra, instal·lacions d'aprofitament d'energies alternatives, etc.) s'admetran les condicions particulars de disseny, volumetria i acabats apropiats a la seva finalitat, sempre que es respectin tots els paràmetres reguladors, excepte els referits a l'altura de l'edificació.
 - e) Les instal·lacions destinades a animals hauran de realitzar les obres d'impermeabilització del sòl sobre els quals s'instal·lin, per impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques. Els residus s'abocaran a un sistema depurador de dimensions i característiques adequades a la quantitat que es generi. Els residus sòlids, fins que no es distribueixin com adob per a la finca, s'emmagatzemarà en un lloc amb pavimentació impermeable.
5. **Hivernacles** són aquelles construccions, provisionals o fixes, transparents o translúcides, destinades a la protecció de cultius, d'alçada màxima inferior a tres metres i cinquanta centímetres (3,50 m). A l'efecte d'aplicar les condicions d'edificació de cada qualificació del sòl rústic, els hivernacles no computaran com a superfície edificada, ni com a volum, ni com a ocupació.
6. **Safareig.** Són dipòsits d'aigua destinats a l'ús agrícola-ramader construïts generalment per sobre de la rasant. Es procurarà la utilització de tècniques tradicionals en el seu acabat exterior.
7. **Casetes d'eines.** Les casetes d'eines són petites construccions destinades a la guarda i emmagatzematge d'eines i útils per a l'explotació agrària de la finca. Es caracteritzen per complir tots els paràmetres següents:
- emplaçament adossat en qualsevol zona de la finca (no cal permís del propietari confinant);

- superfície construïda màxima: vint (20) m².
 - planta rectangular;
 - estructura portant de murs de càrrega;
 - un màxim d'una finestra amb màxima dimensió horitzontal de 0,80 m (vuitanta centímetres); i
 - una sola porta d'accés.
8. **Construccions rústiques tradicionals.** Les construccions rústiques tradicionals com ara barraques de pagès, barraques de carboner, basses, canals, sínies, pous, molins, aljubs, casetes d'eines, etc., s'hauran de conservar. Es podran realitzar totes les restauracions i modificacions que tendeixen a conservar la funcionalitat de les construccions rústiques tradicionals sempre que no estiguin catalogades i no s'alterin substancialment les seves característiques estètiques.
9. En el cas de llicències d'edificació per a usos determinats que no siguin habitatges es tindrà en compte el règim administratiu i les condicions tècniques que prevegi la legislació reguladora d'activitats, prèvia declaració d'interès general.

Article 111. CRITERIS D'INTEGRACIÓ AMBIENTAL O ESTÈTICA DE LES CONSTRUCCIONS EN SÒL RÚSTIC

1. Les construccions i edificacions a instal·lar en sòl rústic s'hauran d'adaptar a l'ambient on s'ubiquin, harmonitzant i essent respectuoses amb el seu entorn. Totes les obres s'integraran en el paisatge i seran projectades amb aquest criteri. A aquest efecte, es respectaran les condicions i criteris d'integració tipològica, paisatgística i mediambiental establerts pel PTI en sòl rústic.
2. L'emplaçament de les construccions serà el menys impactant possible des del punt de vista paisatgístic i mediambiental. La tipologia i l'estil arquitectònic estaran en la línia de l'empleat tradicionalment, una arquitectura no estrident, senzilla i funcional. La volumetria es basarà en cossos de planta sensiblement rectangular, amb cobertes planes.
3. Els elements naturals i de pedra del país queden recomanats en qualsevol de les seves fàbriques i acabats. Les pedres d'importació s'utilitzaran de forma restrictiva. Els acabats que no siguin de pedra s'hauran de cuidar especialment pel que fa al color. S'utilitzaran bàsicament els colors blanc, ocre, o colors terrosos, i qualsevol altra coloració s'haurà d'estudiar en harmonia amb el conjunt paisatgístic cercant la concordança més que el contrast. Els elements de les portes s'hauran de dissenyar seguint la pauta anterior, restant expressament prohibida la porta metàl·lica o de plàstic (PVC, etc.).
4. La superfície dels buits serà sempre molt inferior a la dels massissos. Les parets cegues seran un element estètic preponderant. L'ús d'arcs es restringeix a les portes i porxos en planta baixa, no permetent-se la successió reiterativa d'arcs per sostenir porxos, terrasses o altres buits oberts a la façana.
5. Queden prohibides les excavacions a l'aire lliure i les rases i terraplens que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, procurant el menor impacte paisatgístic possible. Als efectes anteriors, tampoc es permetran diferències de cota respecte al terreny natural superiors als permesos pel PTI, ni moviments de terra que afectin a més del 10% de la parcel·la ni a més de 2.000 m² per parcel·la.

6. Es recomana que les zones que s'hagin de pavimentar, llevat de les destinades a la recollida d'aigües pluvials, es realitzin amb materials permeables, evitant els asfalts i formigons, i utilitzant les tècniques tradicionals pròpies de l'emplaçament corresponent.
7. Els elements estranys a la tipologia rural de les edificacions (instal·lacions, antenes, plaques solars, etc.) s'hauran d'integrar de manera coherent i harmoniosa dins el paisatge global del conjunt.
8. L'enllumenat dels espais exteriors serà el mínim necessari i durarà el mínim temps per a l'ús permès de la finca. La disposició de l'enllumenat serà tal que la contaminació lumínica sigui mínima, tot respectant les limitacions que la protecció del medi nocturn exigeix per a cada zona (plànol O.8 del Pla General).
9. En tot cas, seran aplicables les condicions més restrictives establertes en el capítol III del títol II (Integració paisatgística i mediambiental) del PTI.

Article 112. ESTABLIMENTS D'ÚS TURÍSTIC A SÒL RÚSTIC

1. Queden prohibits establiments d'ús turístic de nova planta en tot el sòl rústic d'Eivissa.
2. No obstant el que disposa l'apartat anterior, es poden autoritzar establiments en edificis inclosos en el Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o en habitatges rústics tradicionals. L'activitat haurà de tenir, amb caràcter previ a la declaració responsable d'inici d'activitat turística i de la llicència municipal d'obres, la declaració d'interès general i estarà referida a una oferta de gran qualitat i projectar-se en edificacions i annexos existents i construïts abans del 01/01/1940 per a hotel rural, i abans del 01/01/1960 per a agroturisme.
3. Un cop obtinguda la declaració d'interès general, la Llei 7/2013, de 26 de novembre, estableix el procediment aplicable per obtenir el preceptiu permís d'instal·lació, previ a la llicència d'edificació, i la posterior llicència municipal d'obertura i funcionament.
4. Les noves sol·licituds de llicència de nous establiments d'allotjament turístic o les seves ampliacions queden condicionades a què el nombre de places turístiques que figurin en el Registre d'Empreses, Activitats i Establiments Turístics estigui per sota del màxim de 13.751 i que les places resultants estiguin disponibles i s'ajustin a les previstes en el projecte presentat.

Article 113. ESTUDI D'IMPACTE PAISATGÍSTIC

1. Qualsevol obra o construcció a situar en sòl rústic i vinculada a usos condicionats, bé sigui habitatge unifamiliar o usos vinculats a activitats declarades d'interès general, haurà de comptar amb la corresponent justificació de la idoneïtat de la seva posició i forma des del punt de vista de la millor integració paisatgística. Aquesta justificació es presentarà com a part del projecte d'obres amb la sol·licitud de la llicència.
2. En tot cas, es respectaran les condicions i criteris generals d'integració paisatgística i mediambiental establerts pel PTI.

SECCIÓ 9ª. DISPOSICIONS GENERALS SOBRE SÒL URBÀ (SU)

Article 114. TIPUS DE SÒL URBÀ SEGONS EL SEU NIVELL D'URBANITZACIÓ

1. Sòl urbà amb urbanització consolidada

Tenen la categoria de sòl urbà amb urbanització consolidada els terrenys assignats a aquesta classe que compleixen les dues condicions següents:

- a. comptar amb les infraestructures d'accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica, en les condicions tècniques suficients per donar servei adequat als usos i intensitats previstes en l'ordenació i amb connexió a les xarxes generals d'infraestructures i serveis.
- b. que no resulti precis efectuar operacions d'equidistribució de beneficis i càrregues.

En aquesta categoria de sòl urbà s'aplica l'ordenació del Pla directament. El nivell de precisió és suficient per poder sol·licitar la corresponent llicència d'obres d'edificació.

Quan la parcel·la no tingui la condició de "**solar**" perquè hi hagi obligacions sense complir pel que fa a la urbanització i/o cessió de sòl i altres càrregues que puguin recaure sobre ella, s'estarà al que disposa en aquestes Normes i el PTI per poder autoritzar la urbanització i edificació simultànies.

2. Sòl urbà sense urbanització consolidada

Tenen la categoria de sòl urbà sense urbanització consolidada la resta de terrenys assignats a aquesta classe, amb independència del seu grau de consolidació per l'edificació. La totalitat d'aquests terrenys estan inclosos en àmbits de gestió per a execució d'actuacions sistemàtiques d'urbanització. En aquesta categoria de sòl urbà es delimiten els següents tipus d'àmbits de gestió:

- * **Unitats d'actuació (UA)**, l'ordenació de les quals queda resolta de manera completa i detallada en la documentació gràfica del Pla i en les fitxes corresponents. Aquestes àrees poden ser de dos tipus, segons estiguin subjectes o no a desenvolupament ulterior de la seva ordenació mitjançant la redacció d'alguna figura de planejament (Pla Especial o Estudi de Detall) en desenvolupament de les determinacions del Pla i d'acord amb el que es disposa per mitjà d'instruccions i recomanacions a les fitxes corresponents. En el Programa d'Actuació del Pla s'assenyalen els terminis en què ha de ser aprovat el planejament de cadascuna d'aquestes àrees.
- * **Sistemes Generals** subjectes a la redacció de plans o projectes específics per a la seva execució.

3. Quan a l'interior o al límit d'una il·leta existeixi el llit d'un torrent, exclusivament es considerarà com a alineació oficial la que afronti amb vials o espais lliures públics, però no la que afronti amb l'esmentat torrent.

Article 115. UNITATS O POLÍGONS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

1. Els terrenys inclosos en una unitat d'actuació tindran l'aprofitament que resulti de l'aplicació de la qualificació urbanística grafiada als plànols d'ordenació corresponents i de les determinacions particulars incloses en la corresponent Fitxa d'Unitat d'Actuació, un cop efectuada l'oportuna reparcel·lació i satisfetes les càrregues i cessions que caracteritzen el règim jurídic del sòl urbà.
2. Les parcel·les de sòl urbà que, en estar parcialment afectades per cessions de terrenys obligatòries i gratuïtes, assumeixin dins els seus límits la càrrega que els correspongui i no es trobin incloses en polígons o unitats d'actuació, podran ser considerades a tots els efectes com unitats de gestió independents.
3. L'execució de les determinacions relatives a les unitats d'actuació es farà, en primer lloc mitjançant el sistema d'actuació previst a la fitxa corresponent, sense perjudici de la possibilitat de canviar de sistema d'actuació i/o d'aplicar la via d'execució subsidiària segons preveu la legislació vigent.
4. Als efectes previstos a l'apartat anterior, l'Ajuntament podrà d'ofici canviar el sistema d'actuació o bé procedir a l'execució subsidiària d'aquelles unitats o polígons d'actuació en les quals no hi hagi hagut cap actuació administrativa, per causa imputable a la iniciativa privada, en el termini d'un (1) any comptat des que existeixi l'obligació programada d'iniciar el seu desenvolupament. El mateix succeirà quan, un cop iniciada la tramitació, aquesta s'alenteixi injustificadament o s'aturi durant un termini superior a sis (6) mesos per causes imputables a la iniciativa privada.
5. Quan les característiques ho aconsellin (orografia, imprecisions de la cartografia base, etc.), l'Ajuntament podrà exigir la redacció prèvia d'un Estudi de Detall o un altre instrument de planejament per desenvolupar l'ordenació dibuixada en els plànols del Pla General .
6. Les obres de dotació de serveis de les UA enllaçaran amb els serveis dels espais confrontants i, si escau, complementaran la seva urbanització, sense que quedin espais residuals amb dotació incompleta o que apareguin discontinuïtats que puguin condicionar negativament l'ús del domini públic .

Article 116. EDIFICACIONS EN PARCEL·LES QUE INCOMPLEIXIN LA CONDICIÓN DE SOLAR

1. En sòl urbà no es podran concedir llicències en terrenys que prèviament no tinguin la condició de solar, llevat que es garanteixi la urbanització i edificació simultànies.
2. Per autoritzar en **sòl urbà amb urbanització consolidada** l'edificació de terrenys que no tinguin la condició de solar, caldrà, com a garantia de la realització de les obres d'urbanització:
 - a) que en la sol·licitud de llicència, el particular interessat, es comprometi expressament a l'edificació i urbanització simultànies establint-se un termini de finalització de l'edificació; l'Ajuntament podrà exigir les garanties o fiances necessàries per assegurar l'execució de la urbanització que correspongui; i
 - b) que en l'escrit de la sol·licitud de llicència es comprometi, en qualsevol cas, a no utilitzar la construcció fins que no estigui conclosa l'obra d'urbanització.

3. En **sòl urbà sense urbanització consolidada**, els propietaris de terrenys inclosos en polígons o unitats d'actuació podran sol·licitar llicència d'edificació abans que els esmentats terrenys adquireixin condició de solar, quan reuneixin aquests requisits:
- a) que haguessin guanyat fermesa, en via administrativa, l'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació o el de compensació, si un o altre fossin necessaris per a la distribució de beneficis i càrregues del planejament, havent-se satisfet pels propietaris del sòl tots els requisits exigibles per a la formalització de la cessió gratuïta dels terrenys amb destinació al domini públic inclosos en la unitat d'actuació o polígon;
 - b) que la infraestructura bàsica del polígon o unitat d'actuació estigui realitzada completament, d'acord amb el que estableix la norma 31.1 PTI, i que per l'estat de realització de les obres d'urbanització de la parcel·la sobre la qual s'ha sol·licitat llicència es consideri previsible que, a l'acabament de l'edificació, la parcel·la de la qual es tracti tindrà tots els serveis; i
 - c) que en l'escrit de sol·licitud de llicència, el propietari es comprometi, en qualsevol cas, a no utilitzar la construcció fins que no estigui conclosa l'obra d'urbanització, tenint present el que disposa la norma 31.2 PTI.

Article 117. EDIFICACIONS EN PARCEL·LES QUE INCOMPLEIXIN REQUISITS DE SUPERFÍCIE O AMPLADA MÍNIMA

1. Quan una parcel·la incompleixi alguna de les condicions de superfície o façana mínimes, les seves condicions d'edificabilitat seran les següents:
 - a) Si la parcel·la procedeix d'una parcel·lació anterior a la data de referència de les presents Normes, la parcel·la serà edificable, essent la seva edificabilitat la que determinin les ordenances. A aquest efecte, s'haurà d'acreditar fefaentment aquesta parcel·lació.
 - b) Si la parcel·la ha estat constituïda com a unitat independent amb posterioritat a la data de referència de les presents Normes, no serà edificable mentre no es procedeixi a la seva regularització.
2. Quan en parcel·les existents amb dimensions inferiors a les mínimes, definides en el subapartat anterior a) es justifiqui la impossibilitat d'edificar raonablement amb les separacions a límits establerts en la seva zona d'ordenança, es podrà modificar de forma raonada la posició de l'edificació, o es podran disminuir aquestes separacions sempre que es disminueixi en igual proporció les altures màxima i total de l'edifici computades en metres. Aquests ajustaments s'hauran de recollir en un Estudi de Detall d'ordenació de volums.
3. A les parcel·les d'ús residencial definides al subapartat anterior a), amb dimensions inferiors a les mínimes, l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial establert a la respectiva ordenança permetrà sempre com a mínim un habitatge per parcel·la.

Article 118. SEPARACIONS O RECUADES A PARTIONS. TRACTAMENT DE L'ESPAI LLIURE DE PARCEL·LA

1. Llevat que una ordenança específica ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents normes regiran no només per sobre del punt de referència - en ordenació segons alineació a vial -, sinó també per sota del mateix i fins i tot per sota del terreny natural. Mentre no s'indiqui expressament res en contra, es mesuraran des de l'alineació oficial fins a la vora de qualsevol cos o

element de l'edificació, inclosos voladissos, llevat dels simples vols d'acabat de cornises o cobertes inclinades de menys de cinquanta centímetres (0,50 m). Les separacions indicades a les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

2. A l'espai lliure de parcel·la es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades amb una cota no superior a 1,00 m sobre la del nivell del terreny natural. Excepcionalment, si en aquesta parcel·la confrontant existissin terrasses abancalades, es podrà aixecar el nivell del terraplè fins a la mateixa cota, sempre que no superi 1,50 m sobre el nivell del terreny natural.
3. Als espais de reculada no es permetrà realitzar construccions encara que es permetran paredons i bancs que no sobrepassin l'alçada de la paret massissa de separació de mitgera.
4. Els dipòsits, piscines i aljubs no es podran ubicar a l'espai de reculada llevat que siguin completament enterrats, i el mirall d'aigua quedi a una distància no inferior a dos metres (2,00 m) dels límits de parcel·la. Quan els dipòsits s'instal·lin a l'aire lliure s'hauran de protegir de vistes i el seu ús no podrà donar lloc a molèsties objectives per als veïns.
5. Les bombones, llars (barbacoes), tendals fixos, estructures fixes per a veles o tendals retràctils, pèrgoles, etc., no es podran ubicar a l'espai de reculada.
6. Els aparcaments situats en soterranis podran ubicar-se en l'espai de reculada.
7. En el tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la i en zones d'ús principal residencial, el tractament dels espais lliures privats de parcel·la serà enjardinat i/o arbrat, almenys en un cinquanta per cent (50%) de la seva superfície. S'entendrà que un espai està arbrat quan existeixi una densitat mínima d'un arbre cada quaranta (40) m², fins i tot si el terreny està pavimentat.

Article 119. REORDENACIÓ DE VOLUMS. ESTUDIS DE DETALL

1. Es permetrà la modificació de l'ordenació de volums establerta pel Pla General en qualsevol de les zones mitjançant un Estudi de Detall quan la nova ordenació proposada presenti, segons el parer de la corporació municipal, clars i objectius avantatges per a la ciutat i per l'interès general. En tot cas, hauran de justificar el compliment dels criteris de la Norma 33.2.2 del PTI, sobre minimització de l'impacte de l'ordenació detallada d'àrees consolidades en sòl urbà.
2. Aquesta ordenació de volums no podrà suposar increment d'ocupació de sòl, ni de l'altura màxima, ni de la superfície i volum edificables, ni alterar els usos establerts amb caràcter limitador, exclusiu o predominant, llevat dels supòsits previstos als apartats 3 i 4 de l'article 123. Tampoc podrà ser incrementada la densitat de població. En aquest sentit, no es podrà transferir a l'ús residencial superfície edificable destinada a altres usos. En qualsevol cas s'hauran de respectar les restants determinacions del Pla General.
3. En cap cas l'esmentada reordenació podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació de les propietats confrontants. En aquest sentit, s'haurà de garantir en totes les façanes dels edificis veïns un assolellament mínim de tres (3) hores el 22 de desembre.

4. Prèviament a la redacció de l'Estudi de Detall se'n podrà presentar un avanç, el qual contindrà un esquema de la proposta a desenvolupar, a efectes administratius interns.
5. L'Estudi de Detall contindrà els documents suficients tals com plànols, perspectives, fotografies actuals, maquetes, etc., en els quals es justifiqui la solució proposada, estudiant comparativament l'esmentada solució amb la permesa per les ordenances vigents.
6. En cas d'aprovació de l'Estudi de Detall, l'Ajuntament fixarà el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.
7. L'àmbit mínim dels Estudis de Detall serà una illeta completa. Excepcionalment i quan segons el parer de la Corporació Municipal no s'afecti a altres parcel·les, l'àmbit podrà reduir-se a totes les parcel·les confrontants amb l'àrea estricta on es concentri la modificació de l'ordenació.
8. Els Estudis de Detall podran així mateix reubicar els solars destinats a habitatge protegit sempre que es mantinguin les característiques bàsiques de la posició i altres condicions que incideixen sobre aquest ús, i l'Ajuntament jutgi convenient el canvi proposat per motius d'interès general.

Article 120. TANCAMENT DE PARCEL·LES URBANES

1. Les tanques de parcel·les en sòl urbà podran ser:
 - a) En les zones regulades per alineació de vial o espai lliure públic: massisses i opaques, d'altura no superior a dos metres (2,00 m), realitzades amb l'acabat tradicional de pedra i morter, o a base de peces prefabricades, marès o materials ceràmics, sempre que s'ajustin en els seus acabats als criteris d'harmonització del Pla General, segons sigui el seu entorn.
 - b) En les restants zones de sòl urbà i de sòl urbanitzable: massisses, d'altura no superior a un metre i vint centímetres (1,20 m); per sobre d'aquestes es podrà col·locar una tanca de filferro o reixeta fins a una altura de dos metres (2,00 m).

Les altures es consideraran a cada punt de la vorera o del terreny, segons sigui el tipus d'ordenació, no tenint la condició de tanca la part del tancat que compleixi la funció de mur de contenció.

2. Les obres de reparació, recrescut, ampliació, formació de xamfrans, etc., en murs existents es realitzaran amb idèntics materials i acabats als de la tanca original.
3. En zones de Domini Públic, zones de reserva o protecció hauran de complir amb l'establert en la seva legislació sectorial (Recursos Hídrics, Carreteres, Costes, etc...)

Article 121. OBLIGATORIETAT DE RESERVA D'APARCAMENTS

1. En tots els solars situats en trams de carrers de més de 5,00 m (cinc metres) d'amplada i amb una longitud de façana superior a 12,00 m (12 metres) serà obligatori reservar espai d'aparcament en la proporció mínima d'1,5 places (una

plaça i mitja) per cada habitatge o 100 m² construïts o fracció. En les promocions d'habitatge protegit la ràtio anterior podrà ser d'una (1) plaça per cada habitatge o 100 m² construïts o fracció. Quan es projectin locals comercials, s'hauran de sumar a la dotació anterior la corresponent a 1 plaça per cada 100 m² construïts, llevat que sigui superior a 400 m².

2. En obres d'ampliació, quan la superfície a ampliar en un edifici sigui superior al 50% (cinquanta per cent) de l'existent en el moment de l'entrada en vigor de la present Revisió del Pla General, serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcaments en el mateix solar quan aquest compleixi les condicions de l'apartat anterior. El nombre de places d'aparcament a reservar es referirà a la superfície que s'amplia. S'exceptuen del que disposa aquest apartat les zones del centre històric regulades pels respectius PEPRI.
3. Per a usos no lucratiu, la reserva d'aparcament es pot modular justificadament en funció de les seves necessitats específiques, atenent, entre altres aspectes, a la intensitat i durada de la seva utilització, posició en la trama urbana, relació amb aparcaments vacants en l'entorn, accessibilitat no motoritzada, sistemes de transport alternatiu, etc. A mode preferent, es disposa:
 - edificacions d'ús Administratiu públic o privat: 1 plaça / 100 m² construïts, llevat que sigui superior a 400 m².
 - edificacions d'ús comercial: 1 plaça / 100 m² construïts, i 1 plaça / 50 m² quan es tracti de gran establiment (>400 m²). Aquesta dotació serà independent de la zona de carga i descàrrega
 - edificacions d'ús religiós: 1 plaça /50 usuaris
 - edificacions d'ús Sociocultural: 1 plaça /100 m² construïts. Per damunt d'aquesta dotació s'haurà d'afegir 1 plaça /50 usuaris.
 - edificacions d'ús d'Establiments públics i Recreatius: 1 plaça /50 m² construïts
 - edificacions d'ús Assistencial o Sanitari: 1 plaça/100 m² construïts o 10 llits.
 - edificacions d'ús Docent: 1 plaça/100 m² construïts
 - edificacions d'ús industrial, magatzems o tallers: 1 plaça/80 m² útils
 - edificacions d'ús Esportiu: 1 plaça/25 usuaris

Quan un edifici es destini a usos diferents, la dotació haurà de ser el resultat de sumar el nombre d'aparcaments obligatoris per a cada ús. Quan l'edifici es destini a usos no esmentats anteriorment, la dotació es calcularà per analogia a la classificació anterior.
4. L'Ajuntament podrà exonerar de la dotació d'aparcaments en reformes de locals d'edificis existents que no gaudien de dotació o tenien una dotació inferior en el seu moment, previ informe tècnic on es manifesti aquesta circumstància i que, justificadament la dotació sigui tècnicament impossible de complir (per tipologia edificatòria, accessibilitat, existència de places d'aparcament en la via pública o predis adjacents, afectació negativa de guals, etc...)

Article 122. DISSENY OBLIGATORI D'APARCAMENTS

1. El disseny dels garatges es realitzarà de tal forma que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcats amb un màxim de tres maniobres. Es permetran els muntacotxes com a solució única d'accés de vehicles als soterranis.
2. Es denomina plaça d'aparcament a l'espai rectangular destinat a aparcament d'un cotxe. La seva longitud o fons lliure mínim serà de quatre coma trenta (4,30) metres i la seva amplada lliure de dos coma vint (2,20) metres. Els vehicles a situar a cada plaça no podran sobresortir dels límits de l'esmentat rectangle. Al rectangle de cada

plaça no s'admetran minves de la seva superfície. Almenys el 10 per cent de les places obligatòries (10%) tindran una longitud superior a 4,80 m. Dimensions mínimes d'aparcaments per a motocicletes (dues/tres rodes), en urbanització i edificació: 2,50 m llarg i 1,50 m ample.

3. En l'accés de vehicles a aparcaments de més de 12 places, els quatre (4) metres compresos entre la porta i l'alineació oficial hauran de ser horitzontals. Les rampes tindran un pendent no superior al vint per cent (20%).
4. Els carrils de circulació tindran una amplada superior a 2,50 m. L'amplada mínima dels carrils enfront de les places en bateria es regirà pel següent quadre:

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

5. Tant els carrils de circulació com els de maniobres tindran en els trams corbs un radi inferior mínim de tres coma noranta (3'90) metres i una amplada mínima de dos coma setanta-cinc (2'75) metres.
6. Els espais destinats a places d'aparcament no es podran superposar amb els destinats a carrils de circulació i maniobra. No es permet la ubicació de cap element constructiu, com ara pilars, baixants, murs, etc. en els carrils de circulació i maniobra.
7. L'alçada mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dos coma vint (2'20) metres que no es podrà reduir a menys de dos (2) metres en cap punt per canalitzacions, elements estructurals o qualssevol altre element fix, excepte en el fons de les places, on es podrà reduir a u coma setanta-cinc (1'75) metres d'altura, amb una profunditat màxima de seixanta (60) centímetres.
8. Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents.

En cas de no ser possible la ventilació natural, s'haurà d'instal·lar un sistema de ventilació forçada que haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de quinze (15) m³ per hora i per m² de superfície del local. Els garatges, així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó de zero coma cinquanta (0'50) m² per cada dos-cents (200) m² de superfície d'aparcament en planta, llevat de norma de rang superior i de major exigència.

El disseny de les condicions mínimes de ventilació dels aparcaments a l'interior d'edificacions està regulat pel RD 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (Documents Bàsics HS Ventilació i DB SI) i en el vigent Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió (en matèria de seguretat industrial). Així mateix, cal tenir en compte les condicions mínimes que determina l'article 108 de la llei 7/2013, de 26 de novembre.

9. A cada local o planta d'aparcament s'hauran de preveure sistemes que permetin l'evacuació d'aigua i altres líquids, separant els greixos de l'evacuació d'aigua.
10. En els garatges de superfície útil inferior a 75 (setanta-cinc) m² o amb capacitat de tres places o menys, tan sols serà obligatori respectar la dimensió i altura mínima de les places establertes en aquest article.

11. En el tràmit del permís d'instal·lació dels aparcaments construïts a l'empara de la normativa anterior, es pot exceptuar del compliment de les condicions de disseny d'aquest article.
12. En el projecte bàsic de l'edificació s'adjuntarà el projecte d'instal·lació de l'aparcament d'acord amb els requisits que estableix la Llei 7/2013, de 26 de novembre.

Article 123. ALTRES CONDICIONS DE LA RESERVA OBLIGATÒRIA D'APARCAMENT

1. Es podrà ocupar íntegrament el subsòl per a ús d'aparcaments en plantes soterrani o semisoterrani amb les limitacions següents:
 - a) En els espais de reculada només s'admetran plantes soterrani, és a dir, que no sobresurtin de la rasant del terreny original.
 - b) L'estructura i ordenació de l'aparcament subterrani no impedirà complir amb un tractament adequat de l'espai lliure de parcel·la, el qual haurà d'enjardinar d'acord amb el que disposa aquestes Normes.
2. La dotació d'aparcaments haurà de satisfer-se en tot cas. S'admetrà alternativament en predis propers inferiors a 100 m (cent metres) o, de forma justificada, a una distància superior del límit del solar en qüestió sempre que:
 - a) Es vinculin registralment les places d'aparcament a l'edifici o solar interessat.
 - b) Les places vinculades no minvin la dotació obligatòria d'aparcament de cap altre predi.

Les dues condicions s'han de documentar com a condició prèvia a la concessió de la llicència d'obres.

3. En les zones de sòl urbà compreses entre els eixos de l'avinguda Ignasi Wallis, avinguda de la Pau, avinguda Santa Eulària i límit del Recinte Històric, els aparcaments obligatoris podran situar-se sobre rasant sense que comptabilitzin com a superfície edificada. En aquest cas es podrà incrementar en una planta i 3,00 m l'altura de l'edifici, havent de ser una planta oberta en el 50% del seu perímetre o bé optar a tot el perímetre per un tancament translúcid alleugerat (reixes metàl·liques, malles o xarxes, enjardinament o similars...) en consonància amb la resta de l'edifici. També es podrà incrementar l'ocupació damunt rasant, fins i tot superant la profunditat edificable, sempre que es redacti Estudi de Detall de l'ordenació volumètrica.
4. Quan l'existència de restes arqueològiques que hagin de ser conservades en aplicació de la legislació de patrimoni històric, impedeixi l'execució de la reserva obligatòria d'aparcament, la dotació haurà de satisfer-se en tot cas, però es pot optar per alguna de les següents alternatives:
 - a) La vinculació registral a què fa referència l'apartat 2 d'aquest article, sense que en aquest cas existeixi el límit de distància màxima.
 - b) Els aparcaments obligatoris podran situar-se sobre rasant sense que comptabilitzin com a superfície edificada. A aquests efectes, l'altura de l'edifici podrà augmentar en una planta o tres metres (3,00 m).
5. Els aparcaments a instal·lar a superfícies situades entorn de carreteres titularitat del CIE caldrà complir la llei de Carreteres de la CAIB.

SECCIÓ 10ª. DISPOSICIONS GENERALS SOBRE SÒL URBANITZABLE

Article 124. DRETS I DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBANITZABLE

1. Els propietaris de sòl classificat com a urbanitzable tindran dret a usar, gaudir i disposar dels terrenys de la seva propietat conforme a la seva naturalesa rústica.
2. Els propietaris de sòl classificat com urbanitzable tindran dret a promoure la seva transformació instant a l'Administració l'aprovació del corresponent planejament de desenvolupament en conformitat amb el que estableix la legislació urbanística.

Article 125. DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE

1. El sòl urbanitzable es desenvoluparà mitjançant Plans Parciais que abastaran cadascun dels sectors delimitats en els plànols.
2. Els propietaris de sòl urbanitzable inclòs en un sector delimitat pel Pla General hauran de presentar el corresponent Pla Parcial abans del termini establert a l'efecte en la seva fitxa de característiques.
3. L'Ajuntament podrà redactar d'ofici els instruments de planejament parcial i procedir a la seva execució subsidiària per si o mitjançant concessió a tercers a través del corresponent concurs públic.
4. Els Plans Parciais compliran en els diferents sectors les determinacions i condicions que per al seu desenvolupament particular es fixen en les fitxes de característiques corresponents a cada un d'ells.
5. Les ordenances particulars dels Plans Parciais s'ajustaran, en principi, a les establertes en aquestes Normes per les zones de sòl urbà, podent excepcionalment complementar-les. Els Plans Parciais hauran d'incorporar en les seves determinacions les normes de protecció dels edificis, jaciments i béns que estiguin inclosos en els corresponents àmbits.
6. Els Plans Parciais assenyalaran, si escau, les zones de protecció i servitud dels llits grafiats en els plànols sobre conques naturals i zones inundables, establint les determinacions necessàries sobre el condicionament necessari per prevenir inundacions, especificant els usos permesos en les esmentades zones de protecció i servitud.

Article 126. FITXA DE CARACTERÍSTIQUES DE PLANEJAMENT PARCIAL

Les dades numèriques d'aprofitament i condicions d'edificació així com els criteris particularitzats d'ordenació per a cada sector de planejament parcial es recullen sintèticament a la corresponent fitxa de característiques de cada sector de sòl urbanitzable i a la Memòria de Gestió del Pla General, les determinacions de la qual són d'obligada observança per a cada Pla Parcial, juntament amb les restants

condicions urbanístiques recollides en aquestes Normes. Els plànols d'ordenació complementen aquestes determinacions.

Article 127. USOS GLOBALS I DETALLATS EN SÒL URBANITZABLE

1. El Pla general assigna a aquesta classe de sòl els usos globals definits en aquestes Normes, que han d'incloure els diferents sectors de sòl urbanitzable.
2. Llevat dels casos en què l'ordenació detallada sigui establerta directament pel mateix Pla General, l'assignació d'usos detallats corresponents a cada ús global es realitzarà pel corresponent Pla Parcial per aplicació dels quadres de compatibilització d'usos definits segons les ordenances particulars de cada zona de sòl urbà.
3. A l'efecte d'aplicació del càlcul de l'aprofitament mitjà, només computaran els usos lucratius. Els usos no lucratius no consumeixen aprofitament.
4. Les dades d'aprofitament i superfícies per als usos lucratius s'entendran com a màxims. Per contra, la superfície dels usos no lucratius s'entendrà com a mínima, sense perjudici del compliment dels estàndards definits en la legislació sectorial.

Article 128. FORMACIÓ DELS PLANS PARCIALS

1. L'Ajuntament o, si s'escau, els particulars, redactaran els Plans Parcial.
2. L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències, vetllarà perquè el disseny dels Plans Parcial s'adeqüi a les determinacions i criteris del Pla General, i a les fitxes de característiques de cada sector.
3. L'Ajuntament podrà impulsar l'elaboració dels Plans Parcial redactant d'ofici els documents necessaris, tant de planejament com de reparcel·lació, amb independència que posteriorment repercuteixi el seu cost sobre els propietaris beneficiats per la nova ordenació, que hauran d'abonar-lo en metàl·lic o incrementar la cessió de l'aprofitament mitjà en la quantitat corresponent a aquest cost.
4. La modificació dels Plans Parcial no eximirà del compliment dels terminis temporals.

Article 129. AVANÇ DELS PLANS PARCIALS D'INICIATIVA PARTICULAR

1. En els Plans Parcial d'iniciativa particular es podrà presentar un Avanç orientatiu de l'ordenació que es proposa. En aquest Avanç es recolliran els esquemes de les determinacions fonamentals del planejament parcial, prenent com a base el replanteig i mesures efectuats sobre el terreny i entre ells:
 - a) Ordenació amb el replanteig i disseny de l'espai urbà.
 - b) Desagregació de l'aprofitament global, amb assignació d'usos detallats i quadre numèric de característiques.
 - c) Inclusió si escau dels Sistemes Generals establerts o assignats pel Pla General.
 - d) Programació i sistema d'actuació.

- e) Compromisos entre el Promotor i l'Ajuntament i qualssevol altres temes que convingui precisar a l'efecte d'agilitzar la tramitació del planejament i de l'eficàcia de les seves determinacions.
 - f) Totes les altres determinacions que es consideri poguessin tenir rellevància.
2. A la vista de l'Avanç proposat, l'Ajuntament introduirà, si escau, les modificacions oportunes en base a les determinacions, criteris i objectius del Pla General.

Article 130. CONTINGUT DOCUMENTAL DELS PLANS PARCIAIS

Els Plans Parciais contindran les determinacions necessàries per a assegurar el compliment dels objectius del Pla General i els criteris d'ordenació i disseny genèrics i específics de cada sector. Aquestes determinacions es desenvoluparan mitjançant els documents següents:

- a) S'aportarà un quadre sintètic en el qual hauran de figurar els extrems següents:
 - Superfície total del sector.
 - Superfície de Sistemes Generals que assenyali el Pla General, si s'escau.
 - Superfície de vials del Pla Parcial.
 - Superfície de les parcel·les per a dotacions, serveis públics o d'interès social de cessió obligatòria.
 - Superfície edificable (suma de les parcel·les edificables).
 - Sostre total edificable, suma de totes les plantes per a cadascun dels usos, assenyalant concretament el corresponent a habitatge protegit i als serveis socials; i
 - Edificabilitat neta sobre superfície edificable.
- b) S'adjuntarà una anàlisi de la incidència de la possible afectació, si escau, per àrees d'interès natural, cultural o edificis o espais catalogats.
- c) Avaluació Ambiental, amb les característiques mínimes determinades en normativa sectorial.
- d) Hauran d'establir-se els índexs d'intensitat d'ús turístic o residencial, d'acord amb la normativa vigent.
- e) L'organització de la documentació serà anàloga a la del Pla General, havent de reproduir el mateix sistema de documents del Pla (fitxes d'usos compatibles, fitxes d'Unitats d'Actuació, etc.).
- f) Al final de la tramitació dels Plans Parciais s'haurà de presentar un Text Refós amb la documentació completa i actualitzada, amb el nombre d'exemplars que determinin els Serveis Tècnics, no inferior a tres.
- g) Qualsevol modificació de les determinacions dels Plans Parciais obligarà, així mateix, a la presentació d'un Text Refós que inclogui la documentació completa del pla modificat, així com la data de refosa, amb el nombre d'exemplars que determinin els serveis tècnics.
- h) Tota la documentació addicional que sigui precisa, deduïda de les característiques de l'ordenació, la integració dins de l'ordenació del Pla General i el compliment de les condicions específiques que estableix el Pla General.

Article 131. CRITERIS D'ORDENACIÓ I DISSENY DELS PLANS PARCIAIS

1. La urbanització del sòl urbanitzable respectarà els criteris mínims previstos en aquestes Normes, tant en disseny, dimensions com en continguts de xarxa de serveis.

2. En el disseny dels Plans Parciais –i, per tant, qualsevol actuació urbanística-, a més dels criteris generals del Pla General i els particulars de cada sector continguts en la fitxa de característiques corresponent, es tindran en compte els següents:
- a) Es tendirà a preservar els elements preexistents que, sense desvirtuar el seu conjunt, puguin integrar-se activament -des del punt de vista de la forma i funcions urbanes- en l'ordenació resultant (construccions, medi físic, vegetació, subsòl, patrimoni arqueològic, etc.).
 - b) En la formalització de les determinacions de cada Pla Parcial que no quedin expressament regulades en la fitxa de característiques corresponent es perseguirà que l'acotació espacial, física i perceptiva dels espais urbans guardin relació amb l'estructura urbana de la ciutat mediterrània tradicional, quan les tipologies edificatòries a implantar així ho permetin.
 - c) La disposició dels equipaments i zones verdes i el traçat de la xarxa viària rodada i de vianants atindrà a un criteri de servei mixt, al mateix sector i a la ciutat confrontant, especialment quant a accessibilitat i estratègia d'ubicació. Es prohibeixen els vials en fons de sac, llevat necessitat justificada.
 - d) A l'efecte d'integrar el nou espai urbà amb les seves zones limítrofes s'estudiarà específicament el tractament dels espais urbans de vora de cada Pla Parcial, a fi que els carrers, places o edificacions proposades siguin elements d'harmonització i mai de discordança o singularització negativa.
 - e) Excepte quan el Pla General ho especifiqui, les places o zones verdes públiques s'han d'ubicar en interseccions dels carrers, i almenys el 50% del seu perímetre haurà d'estar limitat per vials públics. Els espais públics han de ser fàcilment controlables visualment i accessibles des del viari perimetral. L'Ajuntament podrà exigir que estiguin tancats per preservar la seva conservació.
 - f) Els aparcaments públics annexos a la vialitat es situaran majoritàriament en la proximitat de les zones en què és previsible la concentració de persones, comerços, col·legis, zones de reunió o espectacles, etc.
 - g) A l'efecte d'establir equivalències entre nombre d'habitatges i d'habitants per al càlcul de la capacitat de població del planejament es considerarà la ràtio que el Pla General s'utilitza per al càlcul de la capacitat de població.
 - h) Els vials d'ample menor a 12,00 m hauran d'estar degudament justificats per raons d'adaptació a la topografia o de respecte a construccions existents.
 - i) En els trams de vial als quals sigui previsible la ubicació de parades d'autobusos públics, aquestes es dissenyaran apartades dels carrils de circulació.
 - j) Es dissenyaran àrees de càrrega i descàrrega de vehicles i contenidors d'escombraries en llocs en què sigui previsible la seva necessitat.
 - k) Pel que fa a infraestructures, implantació de serveis i espais lliures, s'especificaran els traçats i característiques dels vials, xarxes d'abastiment d'aigua, reg, hidrants contra incendis, sanejament, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, telecomunicacions i, si escau, conducció de gas, aigües regenerades i qualsevol altra que s'estimi necessària. La no procedència haurà de ser degudament justificada. Totes les xarxes de serveis i les seves escomeses seran subterrànies.
 - l) Haurà d'ordenar-se el territori de forma tal que totes les parcel·les tinguin accés rodat. Es considerarà que una parcel·la té accés rodat quan aquesta parcel·la tingui una longitud de façana igual o superior a la meitat de la mínima que afronti amb un vial públic rodat.

- m) L'estructura viària que apareix dibuixada en els plànols té caràcter de mínima i vinculant. No obstant això, els traçats dibuixats tenen un caràcter indicatiu, que serà també vinculant si no es presenta alguna alternativa més avantatjosa des del punt de vista de l'interès públic o de l'ordenació urbana. El disseny concret de la trama restant i la seva zonificació corresponen al Pla Parcial en desenvolupament dels seus objectius i criteris.
- n) Els llits de tàlvegs i torrents que discorren per sectors de sòl urbanitzable que de moment es troben subjectes al règim que estableix la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'Aigües i en el Reglament que la desenvolupa (RD 849/1986), hauran d'ordenar-se a fi de no perjudicar l'interès públic i de manera que no puguin ocasionar mals posteriors a persones o coses, o contaminació d'aqüífers. L'ordenació dins del sector del domini públic hidràulic precisarà autorització administrativa de l'òrgan competent, prèvia a l'aprovació del Pla Parcial.
L'ordenació i el disseny del Pla Parcial del Sector en l'entorn de carreteres del CIE hauran de complir amb la Llei de Carreteres de la CAIB.
- o) Procedeix l'informe preceptiu del Servei d'Extinció d'Incendis i Salvament. En tot cas es compliran els requisits que estableix el document bàsic DB SI 5 Intervenció de bombers: condicions d'aproximació als edificis i entorn dels edificis (RD 314/2006, de 17 de març, i modificacions posteriors).
- p) Les reserves per a habitatge protegit hauran d'integrar harmònicament dins la trama urbana resultant, evitant la seva segregació espacial respecte dels altres tipus d'habitatge i restants usos urbanístics.
- q) A fi de garantir l'ús de vianants s'adaptaran totes les actuacions a la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears, i el seu desenvolupament reglamentari.

Article 132. RESERVES MÍNIMES GRATUÏTES

1. Tot Pla Parcial preveurà les reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament que determina la legislació urbanística, considerant que aquestes cessions corresponen com a mínim al sistema d'espais lliures de domini i ús públic, els centres docents de titularitat pública, les zones esportives de titularitat pública, i els terrenys necessaris per a la instal·lació i funcionament de les restants dotacions públiques que el Pla Parcial assenyali.
2. Quan algun dels mòduls mínims de reserva anteriors sigui superat pel que s'hagi establert a la fitxa de característiques corresponent, regirà aquest.

Article 133. AJUST DE LA ZONIFICACIÓ

1. A fi de fer més flexible el replantejament de l'ordenació establerta "ab initio" pel pla General, es permet, dins de cada respectiu conjunt d'usos lucratiu, la reconversió d'unes zones en unes altres, amb el límit que cap d'elles guanyi o perdi més del deu per cent (10%) del seu aprofitament inicial, ni es modifiqui l'ús característic de l'ordenació. Aquesta reconversió no podrà implicar increment de l'aprofitament mitjà del sector i l'Ajuntament podrà desestimar-la si no aprecia que sigui més avantatjosa per l'interès general.
2. Quan la reconversió es faci en favor d'usos globals no prevists en la fitxa de característiques no podrà suposar més del deu per cent (10%) del total del sostre del Sector, ni modificar el seu ús característic.

Article 134. EDIFICACIÓ A SÒL URBANITZABLE

1. Les facultats d'edificació contemplades en sòl urbanitzable no ordenat directament pel Pla General no podran ser exercitades mentre no siguin aprovats els Plans Parcial corresponents a cada sector, s'hagin acomplit els tràmits del sistema d'actuació corresponent i s'executin les obres d'urbanització que s'hi preveuen, prèvia formalització de les cessions obligatòries del planejament. Fins que no es donin aquestes circumstàncies, no es podrà edificar ni aixecar altres instal·lacions que no siguin les previstes com a Sistemes Generals o aquelles de caràcter provisional previstes en la legislació urbanística.
2. No obstant el que preveu l'apartat anterior, en sòl urbanitzable, un cop aprovats el Pla Parcial, el Projecte d'Urbanització i el Projecte de Compensació corresponents, podrà edificar-se amb anterioritat al fet que els terrenys estiguin totalment urbanitzats, sempre que es compleixin els requisits assenyalats a la norma 35 PTI.

SECCIÓ 11ª. RÈGIM DELS SISTEMES GENERALS

Article 135. REGULACIÓ DELS SISTEMES GENERALS

1. Els Sistemes Generals estan definits en els plànols i en la Memòria del Pla General. La qualificació del sòl com a Sistema General comporta l'interès general dels usos i activitats a què es destina l'esmentat sòl o que en ell s'ubiquen. Sobre la base del planejament urbanístic, l'Ajuntament està facultat per imposar la continuïtat de tals usos i activitats de titularitat privada en els Sistemes Generals.
2. La regulació particular de cadascun dels usos als quals es vinculen els elements dels Sistemes Generals, incloent-hi les condicions que s'hauran de respectar en la seva execució, es regirà per les condicions establertes en aquestes Normes per a cada àrea concreta del territori municipal i en la normativa sectorial específica aplicable en funció de l'ús característic de cada sistema general.

Article 136. DESENVOLUPAMENT I OBTENCIÓ DELS SISTEMES GENERALS

1. Els Sistemes Generals es desenvoluparan mitjançant plans especials, excepte quan el Pla General contingui determinacions tals que ho facin innecessari, o quan estiguin inclosos en polígons a desenvolupar per plans parcials o especials. Els Sistemes Generals podran desenvolupar-se per unitats completes o per parts diferenciades, als efectes de les quals l'Ajuntament delimitarà els corresponents polígons, unitats d'actuació o, si escau, actuacions aïllades.
2. El desenvolupament dels Sistemes Generals s'efectuarà mitjançant la redacció del projecte tècnic que correspongui, en funció de la matèria específica.
3. Els Sistemes Generals de titularitat pública s'obtindran per adscripció al domini públic, afectes a l'ús determinat pel Pla General, mitjançant la resolució dels corresponents procediments expropiatoris, reparcel·latoris o compensatoris.

Article 137. EXECUCIÓ DELS SISTEMES GENERALS

L'execució de les obres i instal·lacions dels Sistemes Generals serà escomesa per l'Administració pública i els particulars, d'acord amb les previsions del Pla General i, si escau, en la mesura que determinin els plans especials a cada classe de sòl, de la següent manera:

- a) Per l'Administració Pública, d'acord amb les seves competències, per a aquells Sistemes Generals establerts en el sòl urbà i pels particulars en la part que els correspongui en virtut dels compromisos de gestió fixats en el planejament.
- b) Pels particulars en els casos de ser adjudicataris de concessions administratives en la prestació de serveis públics, tant en els Sistemes Generals en sòl urbà com en els establerts a càrrec del sòl urbanitzable.
- c) Per l'Administració Pública i els particulars d'acord amb les determinacions que sobre això contingui el Pla General i, si escau, en la mesura que determinin els Plans Parcialment en sòl urbanitzable o Especials en sòl urbà.

L'execució de les obres i instal·lacions dels Sistemes Generals a carreteres titularitat del CIE serà escomesa d'acord amb les determinacions i previsions del PDSCE".

Article 138. SERVITUDS CAUSADES PELS SISTEMES GENERALS DE TRANSPORT

Pel que fa a protecció de vies de comunicació terrestres s'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent i es respectarà, en tot cas, el que estableix el Pla Director Sectorial de Carreteres d'Eivissa (PDSCE). En el sistema general viari es consideraran instal·lacions al servei de l'usuari les estacions de servei i els llocs d'assistència mèdica, restant prohibits expressament els tallers i restaurants.

Article 139. QUALIFICACIÓ DEL SÒL INCLÒS EN FRANGES DE RESERVA PER A LA XARXA DE CARRETERES DE SISTEMA GENERAL

1. Els terrenys inclosos pel Pla General en les zones de reserva establertes en la Llei de Carreteres de la CAIB i el PDSCE per les carreteres del sistema general, quedaran alliberats de la servitud de reserva prevista, un cop executada l'obra viària, i passaran a posseir la mateixa qualificació urbanística que els terrenys confrontants, bé siguin urbans, urbanitzables o rústics. La qualificació de sistema general viari quedarà restringida al domini públic finalment resultant.
2. A aquests efectes, l'Ajuntament redibuixarà aquesta qualificació en els plànols del Pla General i remetrà la documentació a la CIOTUPHA per al seu coneixement i efectes.

Article 140. XARXA DE CAMINS I ITINERARIS D'INTERÈS GENERAL

1. Els camins pertanyents a la xarxa d'interès general i ambiental, recollits com a Sistema General d'Itineraris (d'interès ambiental i paisatgístic) en sòl rústic i grafiats en els plànols d'ordenació tindran la secció transversal i les característiques tècniques precises adequades a l'entorn on s'integrin, les quals seran especificades pel projecte tècnic que aprovi l'Ajuntament. Es prioritzarà que l'ample dels camins no sigui inferior als tres metres (3,00).
Quan afectin a carreteres del CIE hauran de ser compatibles amb el Domini Públic i amb les amplades de plataforma que requereixi el trànsit motoritzat. Els itineraris proposats no podran afectar el drenatge ni la seguretat viària de les vies titularitat del CIE.
2. La referida xarxa podrà ser ordenada mitjançant el corresponent pla especial, que estudiarà el conjunt o una part d'aquesta, com a pas previ per a la seva incorporació al domini públic, previ procediment expropiatori, si escau.

TERCERA PART: ORDENANCES PARTICULARS D'ÚS DEL SÒL I DE L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ 12ª. CONDICIONS PARTICULARS D'ÚS I EDIFICACIÓ A SÒL RÚSTIC

Article 141. SÒL RÚSTIC PROTEGIT D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (SRP-AANP)

1. Definició

Es consideren sòls rústics protegits d'alt nivell de protecció (SRP-AANP) les àrees de sòl rústic protegit assenyalades com a tals als plànols d'ordenació corresponents. Les SRP-AANP són les àrees menys humanitzades del terme municipal, amb gran interès natural, forestal o paisatgístic, i corresponen a les àrees qualificades com a AANP per la Llei d'Espais Naturals (LEN).

2. Usos condicionats

Es podran autoritzar els usos condicionats següents sempre que no estiguin prohibits pel PTI, amb les condicions generals que per a ells es regulen i, si escau, amb la corresponent declaració d'interès general prevista a l'article 37 de la Llei del Sòl Rústic:

- a) Agrari (3.1), en totes les seves subclasses. L'ús agrícola només es permetrà quan es demostrï la seva compatibilitat amb l'ús forestal o mediambiental i no produeixi detriment dels valors naturals existents.
- b) Mediambiental (3.3), en les condicions previstes pel PTI.
- c) Instal·lacions i serveis (7.2) i Telecomunicacions (7.4), a condició que siguin enterrades i sempre que es vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb el que estableix l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic. Es podran autoritzar també les dotacions subterrànies de serveis per a edificis existents que no estiguin en situació de fora d'ordenació, amb restitució integral de l'aspecte inicial del terreny.

3. Usos prohibits

Es prohibeixen l'ús residencial i els restants usos no inclosos en l'apartat anterior.

4. Condicions d'edificació

A les àrees de sòl rústic protegit d'Alt Nivell de Protecció (SRP-AANP), queda prohibida qualsevol tipus d'edificació sobre rasant, per la qual cosa se'ls dona la consideració de zones inedificables. Només es permetran obres de conservació, rehabilitació, restauració i consolidació d'edificis que no estiguin en situació de fora d'ordenació, sempre que no comportin augment de volum.

5. Els terrenys que formin part del domini públic maritimoterrestre es tractaran conforme a la legislació sectorial, així ho estableix també l'article 101 d'aquestes normes urbanístiques.

6. Protecció del Patrimoni i Medi Ambient

Totes les actuacions a realitzar en aquestes àrees requeriran l'informe previ de la Comissió Municipal del Patrimoni Històric.

En l'àmbit dels espais de la Xarxa Natura 2000 només es podran desenvolupar els usos i activitats que siguin compatibles amb la preservació de la coherència i integritat ecològica dels valors naturals (hàbitats i espècies) objecte de conservació d'aquests espais, d'acord amb el pla de gestió de l'espai.

Prèvia a la realització de qualsevol pla o projecte que pogués afectar de forma directa o indirecta als valors de declaració dels espais naturals protegits (XN2000,

etc...), s'haurà de remetre el document de detall de la proposta a l'administració competent a fi de valorar la seva repercussió.

7. Vinculació al PTIE.

Les determinacions del Pla territorial insular d'Eivissa tenen el caràcter de mínimes, i les determinacions del PGOU prevalen en cas de ser més restrictives.

Article 142. SÒL RÚSTIC PROTEGIT D'ESPECIAL INTERÈS (SRP-ANEI I SRP-EI)

1. Definició

S'aplica aquesta ordenança tant a les àrees qualificades com a ANEI per la Llei d'Espais Naturals (LEN) com les assenyalades com d'especial interès (SRP-EI) en els plànols d'ordenació corresponents del Pla General. Les SRP-EI són àrees de gran valor ambiental i paisatgístic que el Pla General protegeix per valoració pròpia i per raons de coherència territorial, en aplicació dels seus objectius i criteris generals de planejament. Després de les AANP, les SRP-ANEI i les SRP-EI corresponen a les àrees menys antropitzades del municipi.

2. Usos permesos

A les àrees naturals d'especial interès només es permetran els usos següents:

- a) Mediambiental (3.3)
- b) Espais lliures (VIII)

3. Usos condicionats

Es podran autoritzar els usos condicionats següents sempre que no estiguin prohibits pel PTI, amb les condicions generals que per a ells es regulen i, si escau, amb la corresponent declaració d'interès general prevista a l'article 37 de la Llei del Sòl Rústic:

- a) Habitatge unifamiliar (1.1), referit exclusivament als edificis d'habitatge ja existents en SRP-EI i sempre que hagin estat construïts a l'empara de la normativa anterior.
- b) Agrari (3.1), en totes les seves subclasses, subjectes al compliment dels paràmetres d'aprofitament establerts per a aquesta àrea. L'ús agrícola només es permetrà quan es demostrï la seva compatibilitat amb l'ús forestal existent. Només es permetran les construccions destinades a explotacions agrícoles que guardin relació amb la naturalesa i destí rústic de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.
- c) Extractiu (3.2), amb les condicions recollides en la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic.
- d) Turístic (5.3), referit a agroturisme o hotel rural en edificis inclosos en el Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o en habitatges rústics tradicionals amb la corresponent declaració d'interès general.
- e) Instal·lacions i serveis (7.2), Telecomunicacions (7.4), i Aparcaments (7.5), a condició que estiguin enterrades i sempre que es vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb el que estableix l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

4. Usos prohibits

Es prohibeixen els restants usos no inclosos en els dos apartats anteriors.

5. Condicions d'edificació

Les construccions que hagin d'autoritzar en les àrees d'especial interès, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de què es tracti, hauran de respectar les següents condicions:

*	Parcel·la mínima	50.000 m ²
*	Coeficient d'edificabilitat	0'005 m ² c/m ²
*	Alçada màxima	6,00 m
*	Nombre de plantes màxim	2 (*)
*	Ocupació màxima	0,50%
*	Separació mínima a límits	10,00 m
*	Separació mínima entre edificis:	10,00 m
*	Volum màxim per cada edifici:	1.500 m ³

(*) Dins de la Unitat Paisatgística B del PTI, l'altura màxima serà d'1 planta i 3,00 m, amb altura màxima total de 4,00 m.

Es podran disminuir o suprimir les separacions a límits previ acord entre els propietaris afectats, previ informe favorable de l'òrgan competent del Consell en matèria d'Agricultura.

En tot cas, qualsevol construcció s'haurà de separar del límit de sòl urbà i de les àrees de sòl rústic comú una distància mínima de 40 m.

6. Condicions de parcel·lació.
Només es permetran les actuacions de parcel·lació (segregació i/o agregació) que compleixin les determinacions establertes al Pla territorial insular d'Eivissa.
7. Protecció del Patrimoni i Medi Ambient
Totes les llicències i comunicacions prèvies i els tancaments de parcel·la ubicats en aquesta àrea requeriran informe previ de la Comissió Municipal del Patrimoni Històric.
En l'àmbit dels espais de la Xarxa Natura 2000 només es podran desenvolupar els usos i activitats que siguin compatibles amb la preservació de la coherència i integritat ecològica dels valors naturals (hàbitats i espècies) objecte de conservació d'aquests espais, d'acord amb el pla de gestió de l'espai.
Prèvia a la realització de qualsevol pla o projecte que pogués afectar de forma directa o indirecta als valors de declaració dels espais naturals protegits (XN2000, etc...), s'haurà de remetre el document de detall de la proposta a l'administració competent a fi de valorar la seva repercussió.
8. Els usos actuals del Cementiri Municipal i de la Pedrera d'Es Canal d'en Capità situats en les àrees de SRP-EI i degudament autoritzats i delimitats podran seguir exercint-se d'acord amb les seves respectives condicions d'autorització dins dels seus respectius àmbits, amb independència i com a excepció de la regulació general del SRP-EI establerta en aquest article.
9. Vinculació al PTIE.
Les determinacions del Pla territorial insular d'Eivissa tenen el caràcter de mínimes, i les determinacions del PGOU prevalen en cas de ser més restrictives.

Article 143. SÒL RÚSTIC PROTEGIT DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (SRP-APT)

1. Definició

Són terrenys inclosos en les franges d'afecció de les xarxes de carreteres i de la costa definides en les DOT, i regulades globalment a l'article 21 i la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de les DOT.

2. Règim urbanístic

Les àrees grafiades com a Sòl Rústic Protegit de Protecció Territorial es regularan de la mateixa manera que en les àrees SRP-EI, amb les següents excepcions:

- a) Queden específicament prohibits els usos d'indústria que no sigui de transformació agrària, els equipaments que impliquin construccions, i els habitatges.
- b) El règim d'usos estarà sotmès al que disposa la Llei de Carreteres de la CAIB (Llei 5/1990) i restant normativa que sigui d'aplicació. A aquests efectes, s'haurà d'obtenir per l'interessat l'oportú assenyalament de les zones de protecció o reserva, prèviament als tràmits municipals, així com la pertinent autorització prèvia del Consell Insular com a organisme gestor de les carreteres.

3. Vinculació al PTIE.

Les determinacions del Pla territorial insular d'Eivissa tenen el caràcter de mínimes, i les determinacions del PGOU prevalen en cas de ser més restrictives.

4. Els terrenys que formin part del domini públic maritimoterrestre es tractaran conforme a la legislació sectorial, així ho estableix també l'article 101 d'aquestes normes urbanístiques.

Article 144. SÒL RÚSTIC PROTEGIT DE PREVENCIÓ DE RISCOS (SRP-APR)

1. Definició

Són terrenys delimitats pel PTI com a Àrees de Prevenció de Riscos en aplicació de la Disposició Addicional 11a de les DOT.

2. Règim urbanístic

Les àrees grafiades com a Sòl Rústic Protegit de Prevenció de Riscos (SRP-APR) es regularan d'acord amb el que disposa la Norma 9.4 del PTI.

3. Per autoritzar qualsevol obra o instal·lació a ubicar en aquestes zones serà necessari aportar una justificació de què s'han avaluat els riscos considerats i es detallaran les mesures a prendre per atenuar els efectes de les activitats a implantar. L'Ajuntament podrà exigir informes mediambientals o avaluacions d'impacte ambiental si el caràcter o la importància de l'actuació així ho requerissin.

Article 145. SÒL RÚSTIC COMÚ - ÀREA DE TRANSICIÓ (SRC-AT)

1. Definició

Es consideren àrees de Sòl Rústic Comú - Àrea de Transició (SRC-AT) els terrenys de sòl rústic assenyalats com a tals als plànols d'ordenació corresponents. Són subàrees de terrenys afectats per la delimitació de les àrees de transició definides a les DOT (articles 10 i 20), i regulades globalment a l'article 21 i la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic recollida a l'Annex I de les DOT.

2. Usos permesos.

A les àrees SRC-AT es permetran els usos permesos amb caràcter general al SR:

- a) Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destí rústic de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.
- b) Mediambiental (3.3)
- c) Espais lliures (VIII)

3. Usos condicionats

Es podran autoritzar els usos condicionats següents sempre que no estiguin prohibits pel PTI, amb les condicions generals que per a ells es regulen i, si escau, amb la corresponent declaració d'interès general prevista a l'article 37 de la Llei del Sòl Rústic:

- a) Habitatge unifamiliar (1.1), referit als habitatges existents i excepcionalment als edificis aïllats d'habitatge de nova planta o ampliació de les existents que no superin un volum màxim de 1.500 m³ per habitatge, i condicionat al tràmit previst a l'article 36 de la Llei de sòl rústic.
- b) Turístic (5.3), referit a agroturisme o hotel rural en edificis inclosos en el Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o en habitatges rústics tradicionals amb la corresponent declaració d'interès general.
- c) Esportiu (5.5), només si es practica a l'aire lliure, restant permeses les instal·lacions complementàries necessàries per al seu funcionament, i sempre que es vinculin a activitats declarades d'interès general, d'acord amb el que estableix l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.
- d) Xarxa viària (7.1), referit a l'ús de la xarxa existent o continguda en el planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del paviment, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.
- e) Instal·lacions i serveis (7.2) i Telecomunicacions (7.4), a condició que siguin soterrades i sempre que es vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb el que estableix l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

D'acord amb el que preveu l'article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no és aplicable el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en els apartats d) i e) anteriors.

Els restants edificis i instal·lacions que hagin d'allotjar usos condicionats compliran en tots els casos, a més de les condicions de caràcter general, els paràmetres de parcel·la mínima, aprofitament, edificabilitat, integració paisatgística, i harmonització amb l'entorn assenyalats per aquesta àrea. En cas contrari l'Ajuntament denegarà la preceptiva llicència d'obres.

4. Usos prohibits

Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats.

5. Condicions d'edificació.

Les construccions que hagin d'autoritzar en les àrees de transició, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de què es tracti, hauran de respectar les següents condicions:

*	Parcel·la mínima	15.000 m ²
*	Coefficient edificabilitat	0'01 m ² c/m ²
*	Alçada màxima	6,00 m
*	Nombre de plantes màxim	2
*	Ocupació màxima	1,00%
*	Separació mínima a límits	10,00 m
*	Separació mínima entre edificis:	10,00 m

* Volum màxim per cada edifici: 1.500 m³

En les edificacions d'ús diferent del d'habitatge es podran disminuir o suprimir les separacions a límits previ acord entre els propietaris afectats, previ informe favorable de l'òrgan competent del Consell en matèria d'Agricultura.

En tot cas, qualsevol construcció s'haurà de separar de les àrees de sòl rústic protegit (SRP) una distància mínima de 40 m.

6. Condicions de parcel·lació.
Només es permetran les actuacions de parcel·lació (segregació i/o agregació) que compleixin les determinacions establertes al Pla territorial insular d'Eivissa.
7. Vinculació al PTIE.
Les determinacions del Pla territorial insular d'Eivissa tenen el caràcter de mínimes, i les determinacions del PGOU prevalen en cas de ser més restrictives.
8. Els terrenys que formin part del domini públic maritimoterrestre es tractaran conforme a la legislació sectorial, així ho estableix també l'article 101 d'aquestes normes urbanístiques.

Article 146. ÀREA DE PROTECCIÓ POSTERIOR DE LES ZONES TURÍSTIQUES

1. Definició
Es consideraran àrees de protecció posterior de les Zones Turístiques els terrenys de sòl rústic assenyalats com a tals en els plànols d'ordenació corresponent. Són terrenys rústics inclosos en una franja de 500 m d'ample confrontant amb el sòl urbà o urbanitzable de les zones turístiques del POOT.
2. Regulació
La regulació de les àrees de protecció posterior de les Zones Turístiques és idèntica a la de les SRC-AT on s'ubiquen, amb l'excepció que qualsevol intervenció que s'hagi d'autoritzar en ells haurà de comptar amb informe previ de l'administració turística de manera que no puguin afectar negativament l'activitat turística de la zona.

Article 147. PEDRERES A SÒL RÚSTIC

1. La classificació de sòl rústic de l'àrea d'afecció de pedreres no podrà alterar-se fins que es compleixin totalment les condicions establertes en el Pla de Restauració de la pedrera corresponent.
2. A la part del pedrera del Canal d'en Capità afectada per les servituds aeronàutiques de l'aeroport d'Eivissa, prèviament a l'aprovació i l'inici de la seva execució, els projectes que permeti el Pla General en aquest àmbit requeriran acord favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/1972 (modificat per RD 297/2013).

La possible disminució de l'aprofitament urbanístic que pogués resultar de la limitació de l'altura de les edificacions que aquestes servituds imposin no donarà dret a indemnització.
3. 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 7/2013, de 26 de novembre.

SECCIÓ 13^a. ORDENANCES PARTICULARS D'ÚS I EDIFICACIÓ EN SÒL URBÀ

Article 148. ZONA D'EIXAMPLE (EX)

1. Descripció
Comprèn els sectors de l'eixample del nucli antic en els quals s'han adoptat característiques de l'edificació contínua, formant illetes tancades, morfologia urbana pròpia dels eixamples europeus del segle XIX i XX.

Ús característic: Habitatge plurifamiliar.
Tipus d'ordenació: Segons alineació a vial o espai lliure públic.

Es defineixen dos graus d'ordenança:

- EX-5: Edificació en illeta tancada amb alineació de façana i 5 plantes d'alçada més un àtic (B + 4 + A).
EX-4: Edificació en illeta tancada amb alineació de façana i 4 plantes d'alçada més un àtic (B + 3 + A).

2. Condicions de parcel·lació i edificació:

PARÀMETRES REGULADORS			EIXAMPLE	
			EX-5	EX-4
Parcel·lació	Superfície	m ²	300	300
	Front	m	12,00	12,00
Forma i posició	Profunditat edificable	m	12,00	12,00
	Altura Reguladora	pl	5 + A	4 + A
		m	16 + 3	13 + 3
	Altura total	m	---	---
	Altura planta baixa	m	3,00 – 4,00	3,00 – 4,00
	Ocupació	%	100	---
	Separació a façana	m	0,00	0,00
	Separació a llindars laterals i fons	m	0,00	0,00
	Separació edificis mateixa parcel·la	m	0,00	0,00
	Vol màxim damunt domini públic	m	0,80 (a)	
	Tipologia edificatòria		Alineació a vial (b)	
Aprofitament	Edificabilitat màx.	m ² /m ²	---	---
	Int. Ús Residencial	m ² /viv	25 (c)	32 (c)
	Int. Ús Turístic	m ² /pl	---	---
	Ús característic		Habitatge plurifamiliar	

NOTES:

(a) No es permeten cossos sortints tancats. Màx. perímetre de façana amb cossos sortints/volats: 25% de la seva longitud de façana alineada a vial, en cada planta.

(b) S'atendrà a les alineacions del Pla General.

(c) La intensitat d'usos es refereix a la superfície del solar inclosa en la profunditat edificable.

3. Altres condicions

- a) No es permeten cossos volats tancats.
- b) Ocupació màxima en planta baixa: 100% del solar.
- c) Si es construeix en planta baixa més enllà del límit de la profunditat edificable, la part de la planta baixa que superi aquest límit no es podrà destinar a ús residencial.
- d) En el cas de terrenys inclinats en els quals, per presentar un acusat pendent descendent a partir de la rasant del vial en sentit perpendicular a aquest, s'origini l'aparició de plantes situades per sota de la planta baixa que tampoc compleixin la definició de soterrani o semisoterrani per sobresortir en la seva façana posterior més d'un metre (1,00 m) o u coma cinquanta (1'50) metres del terreny natural, segons sigui el pendent mitjà, aquestes plantes es definiran com a **plantes intermèdies** a la planta baixa i a la planta soterrani o semisoterrani. En aquests supòsits, només podran superar el límit de la profunditat edificable les plantes soterrani o semisoterrani.
- e) Els edificis situats en solars o part de solars que tenguin front a carrers d'amplada igual o inferior a vuit metres (8,00 m) no podran tenir una alçada superior a tres plantes. En tot cas, aquesta limitació no afectarà a la profunditat edificable corresponent a altres carrers no inclosos en el supòsit anterior.
A parcel·les en cantonada, donant façana amb dos o tres carrers l'amplada de les quals, d'una o varies, sigui inferior a 8m, l'edifici es projectarà amb un canvi d'alçada situat al llarg de la bisectriu de l'angle de la cantonada.

4. Condicions d'ús

No es permet la coexistència de l'ús turístic amb el residencial. Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS			ZONES EX
USOS DETALLATS	GRUP	MIDA	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.2 Comunitari	1,2,3	Tots	1,2,3,4
4.1 Indústria	-	-	-
4.2 Magatzem	1,2,3	3	2
4.3 Tallers	1,2,3	3	2
5.1 Comercial	2,3	4	2
5.2 Administratiu privat	2,3	Tots	1,2,3,4
5.3 Turístic	1,2,3	Tots	3,4
5.4 Establiments públics	1,2,3	2	2
6.1 Sociocultural	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.2 Docent	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.3 Assistencial	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.4 Administratiu públic	1	Tots	1,2,3,4
6.5 Esportiu	1,2,3	Tots	Tots
6.6 Seguretat	1	Tots	2,3,4
6.7 Sanitari	1,2,3	Tots	2,3,4
6.8 Cementiri	-	-	-
6.9 Abastiment	1	4	2,3,4
6.10 Recreatiu	1,2,3	2	2,3,4
7.1 Xarxa viària	-	-	-
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transports	-	-	-
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	2	Tots
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	Tots	Tots
8.1 Espais lliures públics	1	Tots	5
8.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	5

GRUPS D'USOS	GRAU SEGONS MIDA
1. Usos públics 2. Usos col·lectius 3. Usos privats	1. Fins 150 m ² 2. Fins 500 m ² 3. Fins 1.000 m ² 4. Fins 2.500 m ² 5. Fins 6.000 m ² 6. Fins 10.000 m ²
GRAU SEGONS SITUACIÓ	
1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a la situació 2a. 2. A la planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % en planta baixa). 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos. 5. A espai lliure de parcel·la.	

Article 149. ZONA D'EDIFICACIÓ OBERTA (EO)**1. Descripció**

Correspon a aquelles zones de residència plurifamiliar conformades per edificis de tipologia arquitectònica de blocs aïllats (edificació oberta). En ells la situació de l'edifici dins de la parcel·la es regeix per separacions a les partions i a les alineacions.

Ús característic: Habitatge plurifamiliar

Tipus d'ordenació: Segons regulació de parcel·la

Es defineixen tres graus d'ordenança:

EO-4: Edificació oberta i 4 plantes d'alçada

EO-3: Edificació oberta i 3 plantes d'alçada

EO-2: Edificació oberta i 2 plantes d'alçada

2. Condicions de parcel·lació i edificació

PARÀMETRES REGULADORS			ENSANCHE		
			EO-4	EO-3	EO-2
Parcel·lació	Superfície	m²	400	300	300
	Front	m	14,00	14,00	14,00
Forma i posició	Profunditat edificable	m	---	---	---
	Altura Reguladora	pl	4	3	2
		m	13,00	10,00	7,00
	Altura total	m	---	---	---
	Altura planta baixa	m	3,00 – 4,00	3,00 – 4,00	3,00 – 4,00
	Ocupació	%	50	40	30
	Separació a façana	m	H/2 > 3,00	3,00	3,00
	Separació a lindars laterals	m	H/2 > 3,00	3,00	3,00
	Separació edificis mateixa parcel·la	m	H > 6,00	H > 6,00	H > 6,00
	Vol màxim sobre domini públic	m	---	---	---
	Tipologia edificatòria		Aïllada		
Aprofitament	Edificabilitat màx.	m²/m²	1,20 (a)	0,90 (a)	0,60 (a)
	Int. Ús Residencial	m²/viv	100	130	150
	Int. Ús Turístic	m²/pl	---	---	---
	Ús característic		Habitatge plurifamiliar		

NOTES:

(a) Volum màxim per edifici: 12.000 m³. S'haurà de poder inscriure la planta dins d'un cercle de 60 m de diàmetre.

3. Condicions d'ús

No es permet la coexistència de l'ús turístic amb el residencial.

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS

ZONA EO

USOS DETALLATS	GRUP	MIDA	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.2 Comunitari	1,2,3	Tots	1,2,3,4
4.1 Indústria	-	-	-
4.2 Magatzems	1,2,3	2	2
4.3 Tallers	1,2,3	2	2
5.1 Comercial	2,3	4	2
5.2 Administratiu privat	2,3	Tots	1,2,3,4
5.3 Turístic	2,3	Tots	3,4
5.4 Establiments públics	1,2,3	4	2
6.1 Sociocultural	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.2 Docent	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.3 Assistencial	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.4 Administratiu públic	1	Tots	1,2,3,4
6.5 Esportiu	1,2,3	Tots	Tots
6.6 Seguretat	1	Tots	2,3,4
6.7 Sanitari	1,2,3	Tots	2,3,4
6.8 Cementiri	-	-	-
6.9 Abastiment	1	4	2,3,4
6.10 Recreatiu	1,2,3	4	2,3,4
7.1 Xarxa viària	-	-	-
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transports	-	-	-
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	2	Tots
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	Tots	Tots
8.1 Espais lliures públics	1	Tots	5
8.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	5

GRUPS D'USOS	GRAU SEGONS MIDA
1. Usos públics 2. Usos col·lectius 3. Usos privats	1. Fins 150 m ² 2. Fins 500 m ² 3. Fins 1.000 m ² 4. Fins 2.500 m ² 5. Fins 6.000 m ² 6. Fins 10.000 m ²
GRAU SEGONS SITUACIÓ	
1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a la situació 2a. 2. A la planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % en planta baixa). 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos. 5. A espai lliure de parcel·la.	

Article 150. ZONA UNIFAMILIAR (UF)**1. Descripció**

Comprèn aquelles àrees de sòl urbà d'habitatge unifamiliar aïllat o adossat, caracteritzades per la flexibilitat de la posició de l'edificació, normalment reculada de façana i límits. Els solars són de dimensió mitjana o petita i permeten una ocupació baixa amb suficient espai lliure de parcel·la.

Ús característic: habitatge unifamiliar (o plurifamiliar).
Tipus d'ordenació: segons regulació de parcel·la aïllada.

Es defineixen dues subzones o graus d'ordenança:

UF: Edificació aïllada o adossada amb ús unifamiliar.

UF-A: Edificació aïllada o adossada amb ús unifamiliar o plurifamiliar.

2. Condicions de parcel·lació i edificació

PARÀMETRES REGULADORS			UF (unifamiliar)	UF-A (unifamiliar)
Parcel·lació	Superfície	m ²	500	200
	Front	m	15,00	10,00
Forma i posició	Altura Reguladora	pl	2	2
		m	6,00	6,00
	Altura total	m	---	---
	Altura màxima planta baixa	m	---	---
	Ocupació	%	40,00	40,00
	Separació a façana	m	3,00 (a)	3,00 (a)
	Separació a llindars laterals	m	3,00 (a)	3,00 (b)
	Separació edificis mateixa parcel·la	m	H > 6,00	H > 6,00 (a)
	Vol màxim sobre domini públic	m	0,00	0,40 (c)
	Tipologia edificatòria		Aïllada	Aïllada o Adossada
Aprofitament	Edificabilitat màx.	m ² /m ²	0,50	0,50
	Grandària màxim per edifici	m ³	---	---
	Int. Ús Residencial (IUR)	m ² /viv	500(d)	200(e)
	Ús característic		Habitatge unifamiliar	

NOTES:

(a) Es permet adossar a façana i llindars previ Estudi de Detall d'ordenació volumètrica i es prenguin mesures per evitar propagació d'incendis entre les parcel·les. Inclourà les parcel·les adjacents.

(b) Es permet adossar a llindars previ acord amb els veïns afectats adjacents i es prenguin mesures per evitar propagació d'incendis entre les parcel·les.

(c) No es permeten cossos volats tancats. Màx. perímetre de façana amb cossos sortints/volats damunt domini públic: 25% de la seva longitud de façana alineada a vial.

(d) un habitatge per parcel·la

(e) ús plurifamiliar a raó de dos habitatges per parcel·la.

3. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS

ZONA UF

USOS DETALLATS	GRUP	MIDA	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar (<i>només a UF-</i>	3	2	1,2,3
2.2 Comunitari	-	-	-
4.1 Indústria	-	-	-
4.2 Magatzems	-	-	-
4.3 Tallers	-	-	-
5.1 Comercial	2,3	2	1,2
5.2 Administratiu privat	2,3	2	1,2
5.3 Turístic	-	-	-
5.4 Establiments públics	-	-	-
6.1 Sociocultural	1,2,3	3	3,4
6.2 Docent	1,2,3	3	3,4
6.3 Assistencial	1,2,3	3	3,4
6.4 Administratiu públic	1	3	3,4
6.5 Esportiu	1,2,3	Tots	Tots
6.6 Seguretat	-	-	-
6.7 Sanitari	1,2,3	3	3,4
6.8 Cementiri	-	-	-
6.9 Abastiment	-	-	-
6.10 Recreatiu	-	-	-
7.1 Xarxa viària	-	-	-
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transports	-	-	-
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	1	2,3,4
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	3	2,5
8.1 Espais lliures públics	3	Tots	5
8.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	5

GRUPS D'USOS	GRAU SEGONS MIDA
1. Usos públics 2. Usos col·lectius 3. Usos privats	1. Fins 150 m ² 2. Fins 500 m ² 3. Fins 1.000 m ² 4. Fins 2.500 m ² 5. Fins 6.000 m ² 6. Fins 10.000 m ²
GRAU SEGONS SITUACIÓ	
1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a la situació 2a. 2. A la planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % en planta baixa). 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos. 5. A espai lliure de parcel·la.	

Article 151. ZONA TURÍSTICA (T)**1. Descripció**

S'anomena Zona Turística (T) la destinada a la implantació d'allotjament temporal de caràcter turístic. Correspon a zones que per les seves característiques, per la seva posició relativa i per la seva particular aptitud potencial constitueixen llocs especialment indicats per a la ubicació de productes turístics, tant de nova planta com de substitució o reconversió. Això inclou l'ús d'allotjament temporal com a ús principal, i els usos d'equipament turístic complementaris d'aquell (esport, esplai, descans, diversió, restauració, etc.), tant en la mateixa parcel·la que l'ús principal com en parcel·la exclusiva. En aquestes zones s'ha de propiciar la seva compleció amb equipament i allotjament turístic, així com la millora, renovació i substitució de l'allotjament turístic existent per un altre de major qualitat i menor densitat.

Ús característic: turístic.

Tipus d'ordenació: segons regulació de parcel·la aïllada.

2. Condicions de parcel·lació i edificació

PARÀMETRES REGULADORS			TURÍSTICA
			T
Parcel·lació	Superfície	m ²	5.000
	Front	m	40,00
Forma i posició	Profunditat edificable	m	---
	Altura Reguladora	pl	4
		m	15,00
	Altura total	m	---
	Altura planta baixa	m	> 4,00
	Ocupació	%	40
	Separació a façana	m	H/2 > 5,00
	Separació a llindars laterals	m	H/2 > 5,00
	Separació edificis mateixa parcel·la	m	H > 10,00
	Vol màxim sobre domini públic	m	---
	Tipologia edificatòria		Aïllada
Aprofitament	Edificabilitat màx.	m ² /m ²	0,80 (a)
	Int. Ús Residencial	m ² /viv	---
	Int. Ús Turístic	m ² /pl	60
	Ús característic		Turístic

NOTES:

(a) volum màxim per edifici 25.000 m³. S'haurà d'inscriure dins un cercle de diàmetre màxim 60 m.

3. Ràtios aplicables

Qualsevol establiment d'allotjament turístic de nova planta vindrà limitat per l'índex d'intensitat d'ús turístic establert en aquest article. Queden exempts de la ràtio anterior:

- els hotels de ciutat, els allotjaments de turisme d'interior i les hostatgeries, sempre que s'implantin en parcel·les qualificades com a **T**.
- els albergs i els refugis sempre que s'implantin en parcel·les qualificades com a **T** i sempre que un desenvolupament reglamentari habiliti la possibilitat de la seva obertura.

En cas d'implantar-se a parcel·les residencials (**Ex, EO**) la ràtio haurà de complir 1plaça/33,33m² de parcel·la en les EO i 1plaça/11,40 m² de superfície edificable en les EX.

4. Condicions específiques.

S'haurà d'enjardinar l'espai lliure de parcel·la privada no reservat per a usos específics

La dotació mínima d'aparcament privat, a cobert o a l'aire lliure, no serà inferior a una de les següents xifres:

- Tres (3,00) m² d'aparcament per cada plaça hotelera construïda.
- Una (1) plaça per cada cinquanta metres quadrats (50 m²) construïts o fracció destinada a allotjaments turístics.

A més haurà de preveure una (1) plaça per cada 100 m² construïts destinats a altres usos (cuines, restaurant, cafeteria, etc.), exclòs el mateix garatge i superfícies destinades a instal·lacions tècniques de l'hotel.

Quan l'aparcament es resolgui en superfície, s'hi haurà de disposar arbratge frondós.

Els nous establiments hotelers hauran de preveure a l'interior de la mateixa parcel·la la reserva d'espai necessari per a la maniobra de vehicles i accés rodat a les construccions o llocs destinat a dipòsit de contenidors dels residus sòlids urbans, activitats i maniobres que es resoldran en l'interior de la propietat i mai des del carrer o espai públic.

Els nous establiments hotelers hauran de preveure així mateix en l'interior de la mateixa parcel·la la reserva d'espai per a l'accés rodat, estacionament i maniobra, suficient per a un mínim de dos autobusos grans per al transport de persones per cada 300 (tres-centes) places turístiques de l'establiment, operacions que no podran realitzar-se en via pública.

En tot cas es complirà la normativa reguladora d'accessibilitat per a persones amb discapacitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

5. Categoria mínima d'establiments turístics permesos

Dins de la categoria "d'establiments d'allotjament hotelier" (articles 38 i 39 de la Llei 8/2012) només s'autoritzaran nous establiments qualificats per la Conselleria de Turisme amb la categoria mínima de 4 estrelles, llevat dels "hotels de ciutat" o de "turisme d'interior" que es permetran amb una categoria mínima de 3 estrelles.

Dins de la categoria "d'apartaments turístics" (article 41 de la Llei 8/2012) només s'autoritzaran nous establiments qualificats per la Conselleria de Turisme amb una categoria mínima de 3 claus.

Totes les empreses turístiques d'allotjament (article 31 de la Llei 8/2012), existents amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta norma, quan estiguin sotmesos a reformes i/o ampliacions del 25% o més de la seva superfície construïda, podran ser autoritzats si augmenten la seva categoria o canvien de grup mantenint una categoria similar.

6. Condicions generals de la zona turística (T)

No es permeten els canvis d'ús d'edificis existents d'allotjament turístics per a destinar-los a ús residencial, ni a un altre ús turístic diferent categoria o nivell inferior al de l'edifici preexistent. El Pla General autoritza la rehabilitació o ampliació d'un establiment turístic existent per a la seva transformació en un altre del mateix ús i categoria superior, així com les reformes i els canvis de grup tal com es defineixen la legislació turística.

7. Delimitació d'unitats d'actuació

Quan hagin de realitzar-se les transferències d'aprofitament turístic i/o urbanístics previstes en els apartats següents, s'hauran de delimitar prèviament les corresponents unitats d'actuació, que podran ser discontinües, sense perjudici dels principis d'ús exclusiu i d'unitat d'explotació que s'estableixen legislació turística.

El disseny concret de l'ordenació resultant, tant turística com urbanística, haurà de ser objecte de la redacció i aprovació d'un estudi de detall, i si és procedent, la seva modificació puntual corresponent.

8. Condicions dels establiments que s'hagin de donar de baixa

Sense perjudici del procediment i regulació derivada de la legislació sectorial turística, amb l'objectiu de dirigir el procés de creació o reconversió hotelera cap a la rehabilitació de l'espai turístic del municipi, l'immoble o immobles que continguin establiments turístics existents podran tancar-se i transferir el seu aprofitament de la manera prevista en el present article, i haurà de complir amb les següents condicions:

- a) ser enderrocat totalment o parcialment; i
- b) la transferència de places turístiques es limitarà a l'àmbit de l'illa d'Eivissa.

9. Vinculació d'aprofitament turístic o urbanístic discontinu

Dins dels àmbits assenyalats en els plans com a Zona T i als efectes previstos en el present article, podran realitzar-se agregacions de parcel·les i, fins i tot, diverses que no presentin continuïtat física, mitjançant la corresponent delimitació d'unitats d'actuació discontinües. Aquesta vinculació comportarà la impossibilitat jurídica de segregar-les de nou mentre subsisteixi l'ús turístic al qual siguin vinculades, i aquesta condició haurà d'inscriure, per a cadascuna de les parcel·les, en el Registre de la Propietat amb caràcter previ a la concessió de la llicència municipal de primera ocupació.

La superfície del sòl que, per compliment de la ràtio turística, figuri en el projecte i en l'escriptura del solar, i d'acord amb la qual s'obtingui la *inscripció en el registre*

insular d'empreses, activitats i establiments turístics, ha de quedar exclusivament adscrita a l'ús turístic i no podrà contenir més instal·lacions o construccions que les estrictament lligades a l'explotació turística, segons les normes que l'ordenen.

10. Edificis catalogats destinats a ús turístic

En els supòsits d'ampliació d'establiments turístics situats en parcel·les d'edificis catalogats, no estaran obligats a respectar els paràmetres relatius a l'índex d'intensitat màxima d'ús turístic, les separacions i l'ocupació màxima, a fi de facilitar el seu manteniment o reconversió hotelera.

Els immobles catalogats l'activitat turística dels quals hagi estat clausurada a conseqüència d'un procés de transferència d'aprofitament turístic regulat en el present article, no seran demolits, permetent-se en els mateixos el canvi d'ús dins el conjunt d'usos permesos a la Zona T.

11. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS

ZONA T

USOS DETALLATS	GRUP	MIDA	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	-	-	-
2.1 Plurifamiliar	2,3	(*)	(*)
2.2 Comunitari	-	-	-
4.1 Indústria	-	-	-
4.2 Magatzems	2,3	2	2,3
4.3 Tallers	-	-	-
5.1 Comercial	2,3	2	2
5.2 Administratiu privat	2,3	2	1,2,3
5.3 Turístic	2,3	Tots	Tots
5.4 Establiments públics	2,3	3	2,4
6.1 Sociocultural	2,3	4	1,2,3,4
6.2 Docent	2,3	2	1,2,3,4
6.3 Assistencial	2,3	2	1,2,3,4
6.4 Administratiu públic	-	-	-
6.5 Esportiu	1,2,3	Tots	Tots
6.6 Seguretat	-	-	-
6.7 Sanitari	2,3	2	1,2
6.8 Religios	1,2,3	2	1,2,3,4
6.9 Abastiment	-	-	-
6.10 Recreatiu	2,3	4	2,3,4
7.1 Xarxa viària	-	-	-
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transports	-	-	-
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	1	1,2,3,4
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	Tot	Tot
8.1 Espais lliures públics	1	Tot	5
8.2 Espais lliures privats	2,3	Tot	5

GRUPS D'USOS	GRAU SEGONS MIDA
1. Usos públics 2. Usos col·lectius 3. Usos privats	1. Fins 150 m ² 2. Fins 500 m ² 3. Fins 1.000 m ² 4. Fins 2.500 m ² 5. Fins 6.000 m ² 6. Fins 10.000 m ²
GRAU SEGONS SITUACIÓ	
1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a la situació 2a. 2. A la planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % en planta baixa). 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos. 5. A espai lliure de parcel·la.	

(*) Es permet l'ús residencial exclusivament per a personal empleat i de direcció, així com per als propietaris acollits a aquelles modalitats de propietat turística establertes en la legislació sectorial en establiments turístics d'allotjament.

Article 152. ZONA DE INDÚSTRIA (IN)

1. Descripció

Aquesta ordenació es refereix a les àrees d'ús productiu secundari o terciari ubicades dins la trama urbana. Comprèn una certa varietat d'usos que requereixen contenidors arquitectònics de gran volum i poc condicionats espacialment. L'ordenació és lliure però ajustada a l'alineació oficial.

Ús característic: Industrial (IV) i Serveis (V)

Tipus d'ordenació: segons regulació de parcel·la

2. Condicions de parcel·lació i edificació

PARÀMETRES REGULADORS			INDUSTRIAL
			IN
Parcel·lació	Superfície	m ²	1.000
	Front	m	12,00
Forma i posició	Profunditat edificable	m	---
	Altura Reguladora	pl	2
		m	10,00
	Altura total	m	12,00
	Altura planta baixa	m	---
	Ocupació	%	50
	Separació a façana	m	6,00
	Separació laterals/fons	m	3,00 (a)
	Separació edificis mateixa parcel·la	m	6,00
	Vol màxim sobre domini públic	m	---

	Tipologia edificatòria		Aïllada o adossada
Aprofitament	Edificabilitat màx.	m ² /m ²	1,00
	Int. Ús Residencial	m ² /viv	---
	Int. Ús Turístic	m ² /pl	---
	Ús característic		Industrial-Serveis

Notes:

(a) Es permet adossar l'edificació als llindars laterals i de fons previ acord amb les propietaris adjacents i es prenguin les mesures necessàries per evitar la propagació d'incendis entre les parcel·les afectades.

3. Altres condicions

L'aplicació dels criteris d'integració estètica i d'utilització de materials que amb caràcter general determinen aquestes Normes podrà ser exceptuada -a judici de l'Ajuntament i, si escau, per la Comissió Municipal del Patrimoni Històric- per als edificis singulars, de cara a permetre solucions arquitectòniques d'acord amb la singularitat arquitectònica.

Es permet un únic habitatge en solars majors de 100 m² de superfície construïda destinada a habitatge de conserge quan l'ús concret de l'equipament ho requereixi.

Quan es tracti de promocions de naus i locals ubicats en polígons industrials o de serveis que siguin susceptibles d'usos indeterminats, haurà d'atorgar-se, prèviament a la llicència d'edificació i ús del sòl, el permís d'instal·lació per a les zones, els equipaments i les mesures de seguretat o correctors comuns, sense perjudici dels futurs permisos d'instal·lació individuals de cadascuna de les naus o de cadascun dels locals (article 16 Llei 7/2013).

4. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS

ZONA IN

USOS DETALLATS	GRUP	MIDA	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	-	-	-
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitari	-	-	-
4.1 Indústria	1,2,3	Tots	1,2,3,4
4.2 Magatzems	1,2,3	Tots	1,2,3,4
4.3 Tallers	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.1 Comercial	2,3	1	2,3,4
5.2 Administratiu privat	2,3	4	1,2,3,4
5.3 Turístic	-	-	-
5.4 Establiments públics	2,3	1	2,3,4
6.1 Sociocultural	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.2 Docent	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.3 Assistencial	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.4 Administratiu públic	1	Tots	1,2,3,4
6.5 Esportiu	1,2,3	Tots	Tots
6.6 Seguretat	1,2,3	Tots	2,3,4
6.7 Sanitari	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.8 Cementiri	-	-	-
6.9 Abastiment	1	Tots	1,2,3,4
6.10 Recreatiu	1,2,3	3	2,3,4
7.1 Xarxa viària	-	-	-
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	4	2,3,4
7.3 Transports	1,2,3	4	2,3,4
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	4	2,3,4
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	Tots	Tots
8.1 Espais lliures públics	1	Tots	5
8.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	5

GRUPS D'USOS	GRAU SEGONS MIDA
1. Usos públics 2. Usos col·lectius 3. Usos privats	1. Fins 150 m ² 2. Fins 500 m ² 3. Fins 1.000 m ² 4. Fins 2.500 m ² 5. Fins 6.000 m ² 6. Fins 10.000 m ²
GRAU SEGONS SITUACIÓ	
1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a la situació 2a. 2. A la planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % en planta baixa). 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos. 5. A espai lliure de parcel·la.	

Article 153. ZONA D'EQUIPAMENTS (E)**1. Descripció**

Aquesta ordenació es refereix a les àrees dotacionals al servei de la població ubicades dins de la trama urbana. Comprenen una gran diversitat d'usos amb requeriments molt diferents, per la qual cosa les condicions d'edificació es refereixen a la zona d'ordenança general confrontant amb l'equipament, donant-se la possibilitat d'adequar l'edificació a les necessitats concretes de l'equipament.

Ús característic: Equipaments (VI)
 Tipus d'ordenació: Lliure, amb flexibilitat pel que fa als paràmetres de tipologia i posició.

2. Condicions de parcel·lació i edificació

PARÀMETRES REGULADORS			EQUIPAMENTS
			E
Parcel·lació	Superfície	m ²	300
	Front	m	10,00
Forma i posició	Profunditat edificable	m	(i)
	Altura Reguladora	pl	(i)
		m	(i)
	Altura total	m	(i)
	Altura planta baixa	m	(i)
	Ocupació	%	100
	Separació a façana	m	(i)
	Separació a laterals/fons	m	(i)
	Separació edificis mateixa parcel·la	m	(i)
	Vol màxim sobre domini públic	m	(i)
	Tipologia edificatòria		Lliure
Aprofitament	Edificabilitat màx.	m ² /m ²	(i)
	Int. Ús Residencial	m ² /viv	---
	Int. Ús Turístic	m ² /pl	---
	Ús característic		Equipaments

NOTES:

(i) Les condicions de posició seran lliures. L'altura màxima serà la major de les altures reguladores de la zona d'ordenança lucrativa circumdant. La superfície edificable màxima serà la que resulti d'aplicar sobre la parcel·la els paràmetres d'edificació de la zona d'ordenança lucrativa circumdant de major intensitat edificatòria, amb un mínim absolut d'1,60 m²/m².

Es considera "circumdant" tant les parcel·les adjacents com a les separades per viari o espai lliure públic, ortogonal u obliquament a qualsevol dels llindars de la parcel·la d'equipament.

3. Altres condicions

No serà obligatori respectar la profunditat màxima edificable ni l'ocupació màxima en el cas que el tipus d'ordenació sigui segons alineació de vial.

No serà obligatori respectar els límits de separacions ni l'ocupació màxima en el cas que el tipus d'ordenació sigui segons regulació de parcel·la.

L'aplicació dels criteris d'integració estètica i d'utilització de materials que a tots els efectes determinen aquestes Normes, podrà ser exceptuada -a judici de l'Ajuntament i, si s'escau, per la Comissió Municipal del Patrimoni Històric- per als edificis singulars d'ús públic, de cara a permetre assolir solucions arquitectòniques d'acord amb la singularitat de l'equipament.

Es permet un sol habitatge per solar destinat a habitatge de conserge quan l'ús concret de l'equipament ho requereixi. La superfície màxima construïda per a aquest ús no excedirà de 100 m².

En Equipaments on, tradicionalment, s'ha reconegut l'ús d'habitatge intern (residència del personal, com a casa-convents o similars) podran mantenir l'ús sense la limitació establerta al paràgraf anterior.

4. Condicions d'ús

L'assignació d'usos detallats concrets que figura en els documents d'ordenació només es fa a efectes indicatius, podent ser destinada cada parcel·la d'equipament a qualsevol dels usos detallats permesos en aquesta zona, d'acord amb la regulació de la compatibilització d'usos d'aquest apartat.

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS

ZONA E

USOS DETALLATS	GRUP	MIDA	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	1,3	1	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitari	1,2,3	4	1,2,3,4
4.1 Indústria	-	-	-
4.2 Magatzems	1,2,3	4	2,3,4
4.3 Tallers	-	-	-
5.1 Comercial	1,2,3	4	2,3,4
5.2 Administratiu privat	2,3	2	1,2,3,4
5.3 Turístic	-	-	-
5.4 Establiments públics	1,2,3	3	2,3,4
6.1 Sociocultural	1,2,3	Tots	2,3,4
6.2 Docent	1,2,3	Tots	Tots
6.3 Assistencial	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.4 Administratiu públic	1	Tots	1,2,3,4
6.5 Esportiu	1,2,3	Tots	Tots
6.6 Seguretat	1	Tots	2,3,4
6.7 Sanitari	1,2,3	Tots	2,3,4
6.8 Cementiri	1,2,3	Tots	2,3,4
6.9 Abastiment	1,2,3	Tots	2,3,4
6.10 Recreatiu	1,2,3	Tots	2,3,4
7.1 Xarxa viària	-	-	-
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	4	2,3,4
7.3 Transports	1,2,3	4	2,3,4
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	4	2,3,4
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	Tots	Tots
8.1 Espais lliures públics	1	Tots	Tots
8.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	Tots

GRUPS D'USOS	GRAU SEGONS MIDA
1. Usos públics 2. Usos col·lectius 3. Usos privats	1. Fins 150 m ² 2. Fins 500 m ² 3. Fins 1.000 m ² 4. Fins 2.500 m ² 5. Fins 6.000 m ² 6. Fins 10.000 m ²
GRAU SEGONS SITUACIÓ	
1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a la situació 2a. 2. A la planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % en planta baixa). 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos. 5. A espai lliure de parcel·la.	

Article 154. ZONA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS (EL)**1. Descripció**

Aquesta zona correspon als espais lliures d'ús i domini públics inclosos dins la trama urbana. No tenen la condició d'espais lliures els llits dels trams urbans dels torrents.

Ús característic: Espais lliures públics (VIII)

Tipus d'ordenació: Lliure o similar al de les zones circumdants, amb flexibilitat pel que fa als paràmetres de forma i posició.

2. Condicions de parcel·lació i edificació

A Aquesta zona l'edificabilitat permesa es limitarà a la necessària per materialitzar els usos recreatius permesos, d'acord amb els següents quadre de paràmetres màxims:

PARÀMETRES REGULADORS			ESPAIS LLIURES
			EL
Parcel·lació	Superfície	m²	---
	Front	m	---
Forma i posició	Profunditat edificable	m	---
	Altura Reguladora	pl	1
		m	4,00
	Altura total	m	---
	Altura planta baixa	m	---
	Ocupació	%	5
	Separació a façana	m	---
	Separació a laterals/fons	m	---
	Separació edificis mateixa parcel·la	m	---
	Vol màxim sobre domini públic	m	---
	Tipologia edificatòria		Lliure
Aprofitament	Edificabilitat màx.	m²/m²	0,05
	Int. Ús Residencial	m²/viv	---
	Int. Ús Turístic	m²/pl	---
	Uso característic		Espai Lliure

3. Condicions d'ús

En elements catalogats inclosos dins les zones d'espais lliures públics podran mantenir-se els usos existents sempre que siguin adequats i no posin en perill la preservació dels valors patrimonials que van motivar la seva catalogació.

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS

ZONA EL

USOS DETALLATS	GRUP	MIDA	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	-	-	-
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitari	-	-	-
4.1 Indústria	-	-	-
4.2 Magatzems	-	-	-
4.3 Tallers	-	-	-
5.1 Comercial	1	1	2,3,4
5.2 Administratiu privat	-	-	-
5.3 Turístic	-	-	-
5.4 Establiments públics	1	1	2,3,4
6.1 Sociocultural	-	-	-
6.2 Docent	Tots	3	5
6.3 Assistencial	-	-	-
6.4 Administratiu públic	-	-	-
6.5 Esportiu	1	Tots	5
6.6 Seguretat	-	-	-
6.7 Sanitari	-	-	-
6.8 Cementiri	-	-	-
6.9 Abastiment	-	-	-
6.10 Recreatiu	1	2	3,4,5
7.1 Xarxa viària	1	Tots	5
7.2 Instal·lacions i serveis	1	1	Tots
7.3 Transports	-	-	-
7.4 Telecomunicacions	1	1	Tots
7.5 Aparcament de vehicles	Tots	Tots	1,5
8.1 Espais lliures públics	1	Tots	5
8.2 Espais lliures privats	-	-	-

GRUPS D'USOS	GRAU SEGONS MIDA
1. Usos públics 2. Usos col·lectius 3. Usos privats	1. Fins 150 m ² 2. Fins 500 m ² 3. Fins 1.000 m ² 4. Fins 2.500 m ² 5. Fins 6.000 m ² 6. Fins 10.000 m ²

GRAU SEGONS SITUACIÓ
1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a la situació 2a. 2. A la planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % en planta baixa). 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos. 5. A espai lliure de parcel·la.

Article 155. ZONA D'INFRAESTRUCTURES (I)**1. Definició**

La Zona d'Infraestructures es refereix als terrenys ocupats per infraestructures i serveis generals de la ciutat i del municipi. Inclou els terrenys ocupats o adscrits a la xarxa de drenatge del territori (torrents).

Ús característic: Comunicacions i Infraestructures (VII), excepte l'ús de Xarxa viària.

Tipus d'ordenació: Lliure o similar al de les zones circumdants, amb certa flexibilitat pel que fa als paràmetres de forma i posició.

Es defineixen tres graus d'ordenança segons l'ús predominant:

I - I: Zona d'infraestructures de serveis i telecomunicacions

I - T: Zona de transport

I - P: Zona d'aparcament de vehicles

2. Condicions d'edificabilitat:

PARÀMETRES REGULADORS			INFRAESTRUCTURES
			I
Parcel·lació	Superfície	m ²	300
	Front	m	6,00
Forma i posició	Profunditat edificable	m	---
	Altura Reguladora	pl	2
		m	---
	Altura total	m	---
	Altura planta baixa	m	---
	Ocupació	%	80
	Separació a façana	m	3,00
	Separació a laterals/fons	m	3,00(a)
	Separació edificis mateixa parcel·la	m	3,00
	Vol màxim sobre domini públic	m	---
	Tipologia edificatòria		Aïllada
Aprofitament	Edificabilitat màx.	m ² /m ²	0,80
	Int. Ús Residencial	m ² /viv	---
	Int. Ús Turístic	m ² /pl	---
	Ús característic		Infraestructures

NOTES: (a) Es permet adossar l'edificació als llindars laterals i fons previ acord escrit amb els propietaris adjacents es prenguin les mesures necessàries per evitar la propagació d'incendis entre les parcel·les afectades.

3. Altres condicions

L'alçada d'edificació vindrà condicionada per les necessitats de la instal·lació o servei.

L'Ajuntament podrà condicionar l'ordenació d'aquestes zones per aconseguir la necessària harmonització amb l'entorn. Es podrà exigir redactar un Estudi de Detall en el qual es defineixin els paràmetres de forma i posició adequats. En aquests supòsits, es prendran com a referència els paràmetres de les ordenances de les zones confrontants, els quals només podran excedir-se en casos degudament justificats en les necessitats del servei.

L'aplicació dels criteris d'integració estètica i d'utilització de materials que a tots els efectes determinen aquestes Normes, podrà ser exceptuada -a judici de l'Ajuntament i, si s'escau, per la Comissió Municipal del Patrimoni Històric -, de cara a permetre assolir solucions arquitectòniques d'acord amb les necessitats del servei o de la instal·lació.

Sense perjudici de les disposicions específiques que regulen la matèria, les construccions i instal·lacions s'adequaran a les necessitats del servei, les quals vendran regulades per les disposicions vigents en la matèria.

A l'edifici multi usos municipal (CETIS) del carrer Canàries, mentre duri el termini actual de la concessió administrativa que ha possibilitat la seva construcció, es mantindran les condicions volumètriques vigents en el moment de la concessió de llicència d'obres i que són les corresponents a l'API Sector 5.

4. Condicions d'ús

Els usos predominants permesos seran Instal·lacions i Serveis (7.2), Transports (7.3), Telecomunicacions (7.4), Aparcament de Vehicles (7.5) i Equipaments (VI) i Administratiu Privat (5.2).

Com a excepció, a l'edifici multi usos municipal (CETIS) del carrer Canàries, es permeten l'ús Comercial (5.1) en situació 1-2 i grandària 5, i l'ús Establiments públics (5.4) en situació 1-2 i grandària 4.

Així mateix, en els edificis municipals qualificats I-P situats als carrers Ignasi Wallis 31 i Carles III 4, es permetran l'ús Comercial (5.1) en situació 2 i grandària 4, i el d'Establiments públics (5.4) en situació 2 i grandària 2.

Es permet un sol habitatge per solar destinat a habitatge de conserge quan l'ús concret de la parcel·la ho requereixi. La superfície màxima construïda per aquest ús no excedirà de 100 m².

Els terrenys ocupats o adscrits a la xarxa de drenatge del territori (torrents) estan regulats per la seva normativa sectorial específica.

Article 156. ZONA DE VIARI

1. Definició

La Zona de Viari correspon als terrenys ocupats pels carrers, camins i carreteres

d'ús i domini públic, destinats al trànsit i transport terrestre de persones i mercaderies.

No tenen la condició de viari els llits dels torrents ni la zona de domini públic maritimoterrestre.

A efectes de servir com a alineació oficial no es tindran en compte els petits carrers, carrerons o passos d'amplada inferior a 2,50 m (dos metres i cinquanta centímetres), quan la parcel·la a la qual serveixin tingui un altre accés per un carrer o espai lliure públic de major amplària; per tant, no es podrà considerar cap profunditat edificable prenent com a base aquests casos.

2. Condicions d'edificabilitat

Es prohibeix tota mena d'edificabilitat sobre rasant, permetent-se únicament construccions i instal·lacions al servei de la xarxa viària, les quals vindran reglamentades per les disposicions vigents en la matèria.

3. Condicions d'ús

Es permeten únicament els usos públics de trànsit de vehicles i vianants, àrees d'aparcament, relació i descans. Alhora s'hauran de complir totes les disposicions i reglaments que regulen la matèria (normatives sobre estacions de servei, reglaments d'Activitats en la Via Pública, servitud per infraestructures, etc.).

Article 157. ZONA D'ESPAIS LLIURES PRIVATS (EL-pr)

1. Definició

Aquesta qualificació correspon als espais lliures de domini privat inclosos dins la trama urbana. Tenen aquest caràcter els espais de reculada i la part de les parcel·les no ocupada per edificació, a les zones d'ordenança amb tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la. Així mateix, tenen aquesta qualificació els terrenys assenyalats específicament en els plànols d'ordenació.

2. Condicions de parcel·lació

Seran les mateixes que les de la zona d'ordenança on se situï.

3. Condicions d'edificació

En aquests terrenys no es permet cap edificació. Sense perjudici de l'anterior, en el tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la, l'edificabilitat corresponent als sòls afectats per aquesta qualificació podrà aprofitar-se o transferir-se a la part de la parcel·la no qualificada com a espai lliure privat.

4. Condicions d'ús

Es permet únicament l'ús d'Espais Lliures Privats (8.2), Aparcaments (7.5) a l'aire lliure i Esportiu (6.5) a l'aire lliure.

Article 158. ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA (VE)

1. Definició

La Zona de Volumetria Específica regula aquelles àrees de sòl l'ordenació de les quals és exclusiva i singular de la mateixa àrea i no és extrapolable a cap altra. Correspon a les àrees que ja han estat ordenades mitjançant estudis de detall, així com aquelles altres el disseny volumètric de les quals s'explicita de forma concreta per al lloc que ocupen.

2. Condicions d'ús i edificabilitat.

Es defineixen dos graus d'ordenança segons estiguin o no executades:

VE-O: Configuració estricta original.

Correspon a zones ja edificades o configurades en detall pel planejament en vigor. Aquestes zones es regulen pel planejament de detall (ús i edificació) sota l'empareda del qual es van edificar o van executar. En la seva absència, la seva ordenació coincideix estrictament amb l'edificació existent.

VE: Zones les condicions d'ús i edificabilitat de les quals han de definir-se pel planejament de desenvolupament.

3. Condicions d'ús i edificabilitat. Paràmetres.

Qualsevol paràmetre o norma dels definits en general per a tots els tipus d'ordenació podrà ser utilitzat per regular les condicions d'ús i edificació de les zones de volumetria específica, amb l'única condició que la regulació sigui precisa i inequívoca, per exemple:

- a) Alineació de façanes.
- b) Alçada màxima expressada en metres i en nombre de plantes
- c) El perímetre regulador: s'entén per tal a la figura poligonal que determina la zona ocupada per les edificacions. Podran existir a l'espai edificable perímetres poligonals diferents per a diverses plantes.
- d) El perfil regulador: s'entén per tal la o les seccions dibuixades amb la finalitat de determinar la màxima superfície envoltant dins la qual s'ha d'inscriure el volum de l'edificació que correspon a cada parcel·la.
- e) Coeficients d'edificabilitat i/o ús.
- f) Usos detallats compatibles amb l'ús característic, etc.

Article 159. QUALIFICACIÓ D'HABITATGE PROTEGIT

1. D'acord amb els articles 3.4.h i 41.e LOUS, la dotació d'habitatge protegit constitueix una determinació estructural del Pla General. En la seva virtut, s'estableix una qualificació del sòl que determina que la destinació concreta de les parcel·les d'ús residencial per ella afectades sigui d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública (habitatge protegit).

2. S'estableixen dos graus en la qualificació d'habitatge protegit:

HP: Habitatges subjectes a qualsevol dels règims de protecció pública existents (general, especial, preu concertat, etc.) i gestionar-se en règim de venda;

HP-L: Habitatges del grup anterior que obligatòriament hagin de desenvolupar-se i gestionar-se en règim exclusiu de lloguer i amb caràcter rotatori.

3. La promoció d'habitatge protegit, amb independència del seu règim d'explotació, haurà de desenvolupar-se prioritàriament per parcel·les completes, de manera que a una mateixa parcel·la no puguin coexistir ambdós tipus d'habitatge (lliure i protegit). Per motius i criteris raonadament justificats (inviabilitat econòmica, dotació irrellevant d'HPO, inviabilitat de segregar, etc...) podrà optar-se per la promoció a la mateixa parcel·la.
4. Quan se sol·liciti llicència per edificar una parcel·la sotmesa a la reserva d'HPO, el projecte haurà de preveure l'execució dels habitatges lliures i de protecció social, llevat el cas que puguin desenvolupar-se a parcel·les diferents.

SECCIÓ 14^a. REGULACIÓ DELS ÀMBITS DE GESTIÓ DELIMITATS

Article 160. CONDICIONS GENERALS DE LES ÀREES DE PLANEJAMENT INCORPORAT (A.P.I.)

1. Les àrees de planejament incorporat (API) són determinats àmbits de sòl urbà amb urbanització consolidada l'ordenació detallada de les quals es va fer en el seu dia mitjançant la tramitació i aprovació d'algun instrument de planejament de desenvolupament, i que la Revisió del Pla General assumeix i incorpora a la seva ordenació amb les especificacions i/o modificacions que a l'efecte determina.
2. Les API queden regulades a tots els efectes per les determinacions establertes en les figures de planejament que les van desenvolupar i les seves possibles modificacions posteriors, així com les modificacions que la mateixa Revisió del Pla General estableix a les presents Normes o en els plànols d'ordenació, si s'escau.
3. Les API que per la seva especificitat no s'integren en la documentació física de la Revisió del Pla General són les següents:

UA-22 Sa Penya - La Marina	PEPRI (A.D. 20/01/1994)
UA-23 Dalt Vila - El Soto	PEPRI (A.D. 26/03/1997)
4. Quan s'assenyalin noves alineacions per la Revisió del Pla General en alguna API ordenada segons regulació de parcel·la aïllada, l'aprofitament no patirà modificació respecte al ja aprovat, conservant les noves parcel·les resultants l'aprofitament que originalment tenien. En aquests casos i quan l'alteració provocada per la nova alineació resultés significativa, podrà redactar-se un Estudi de Detall per reordenar els volums inicials.
5. Els estatuts i bases de les operacions de reparcel·lació o compensació han de tenir en compte que els propietaris de terrenys en la situació de sòl urbanitzat per execució del planejament parcial tan sols tenen el deure d'edificar en els terminis previstos.
6. Les condicions de parcel·lació i edificació de les API que s'integren en la documentació de la Revisió del Pla General es recullen en el següent quadre:

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARCEL·LACIÓ A SÒL URBÀ

PARÀMETRES REGULADORS			NOVES ZONES PROVENIENTS DE LES API QUE S'INTEGREN EN LA REVISIÓ PGOU										
			EXEMPLE	EDIFICACIÓ OBERTA								UNIFAMILIAR	INDÚSTRIA
			EX-S5 Sector 5	EO-10 Pol 10	EO-15 UA 15	EO-16 UA 16	EO-18 UA 18	EO-28 Pol 28	EO-7.6 Pol 7/8	EO-16.4 Pol 16	EO-16.6 Pol 16	UF-32 - Plot 32	IN-5 Sector 3/4
Parcel·la	Superfície	m ²	300	1.000	600	600	400	300	400	600	600	1500 (g)	600
	Front	m	12,00	20,00	16,00	16,00	14,00	14,00	14,00	16,00	16,00	20,00	15,00
Forma i preu	Profunditat edificable	m	16,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alçada reguladora	pl	B+5 (g)	B+4	B+3	B+3	B+3	B+2	B+2	B+3 (g)	B+5	B+1	B+3
	Alçada reguladora	m	21 (g)	16,00	13,00	13,00	13,00	10,00	10,00	13,5 (g)	19,00	8,50 (g)	15,00
	Alçada total	m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alçada planta baixa	m	3,00 - 5,00	3,00 - 4,00	3,00 - 5,00	3,00 - 5,00	3,00 - 3,50	3,50	3,00 - 3,50	3,00 - 4,00	3,00 - 4,00	-	3,00 - 6,00
	Cobertura	%	60,00	30,00 (n)	40,00	40,00	60,00 (c, e)	40,00 (c, e)	40,00 (c, e)	45,00	45,00	30,00 (g)	50,00
	Separació a façana	m	0,00	6,00 (h)	H/2 ± 3,00	H/2 ± 3,00	H/2 ± 3,00	3,00	3,00	H/4 ± 3,00	H/4 ± 3,00	3,00 (m)	5,00
	Separació a pati	m	0,00 (n)	6,00 (f)	H/2 ± 3,00 (f)	H/2 ± 3,00 (f)	H/2 ± 3,00 (n)	3,00 (d, p)	3,00 (d)	H/4 ± 3,00	H/4 ± 3,00	3,00	3,00 (h, f)
	Separació entre edificis	m	0,00	H ± 0,00	H ± 0,00	H ± 0,00	H ± 0,00	H ± 0,00	H ± 0,00	H/2 ± 6,00	H/2 ± 6,00	3,00	6,00
	Vol màx. domini públic	m	1,20 (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tipologia edificatòria	Alineació a vol	Aïllada	Aïllada	Aïllada	Aïllada	Aïllada	Aïllada	Aïllada	Aïllada	Aïllada	Aïllada	Aïllada o adossada
Aprofitament	Edificabilitat màx.	m ² /m ²	2,16	1,00 (r)	1,30 (r)	0,90 (e,r)	1,00 (r)	1,00 (r)	1,00 (r)	1,62 (r)	1,62 (r)	0,40 (K)	1,00
	Intensitat de residència	m ² /ha	61,00	100,00	87,00	94,00	111,00	100,00	100,00	72,00	72,00	1.500,00 (s)	-
	Intensitat de turisme	m ² /pi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ua censuària	Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Indústria - Serveis
	Quadre regulació d'usos	zona EX-S5	zona EO-10	zona EO-A	zona EO-A	zona EO-A	zona EO-A	zona EO-B	zona EO-B	zona EO-16	zona EO-16	zona UF-32	zona IN-S

Notes:

- (a) No es permeten cossos volats tancats. Màx. perímetre de façana amb voladus davant domini públic: 25% de la longitud de façana alineada al vol, a cada planta.
- (b) Es permet adossar l'edificació als líders laterals i de fons, previ acord escrit dels propietaris colindants, i sempre que es prenguin mesures necessàries per evitar la propagació d'incendis entre les parcel·les afectades.
- (c) A plantes pis l'ocupació màx. serà del 30%.
- (d) La reculada mín. al líder de fons serà de 5,00 m.
- (e) A plantes pis l'ocupació màx. serà del 30%, quan l'alçada màx. sigui de 3 plantes.
- (f) A plantes pis l'ocupació màx. serà del 40%, quan l'alçada màx. sigui de 2 plantes.
- (g) A planta baixa l'ocupació màx. serà del 60%, quan l'alçada màx. sigui de 2 plantes.
- (h) La reculada mín. al líder de fons serà de 6,00 m.
- (i) Es podrà optar a incrementar en una el núm. de plantes, sense sobrepassar l'alçada reguladora. Si l'incrementada planta es destina a aparcament haurà de ser oberta, com a mín., en el seu 50% del perímetre i tenir tancament lleuger i fràgil (xapes, celosies o similars).
- (j) La reculada mín. serà de 6,00 m davant els vials de vianants.
- (k) Mesurada al punt més desfavorable del paviment de la planta baixa. La cota de la planta baixa no superarà la cota del terreny natural en més de 1,50 m.
- (l) No es permeten moviments de terra que afectin a més del 50 % de la parcel·la, inclosa la part ocupada per l'edificació. A la resta de la parcel·la s'ha de respectar la topografia original del terreny.
- (m) Els moviments de terra, bancals, pèrries, etc. a realitzar a l'espai lliure de parcel·la no superaran la cota del terreny natural en més de 1,50 m.
- (n) Grandària màx. Per edifici: 360 m².
- (o) 1 habitatge per parcel·la.
- (p) S'exceptuen els casos d'edificació destinats a ubicar el vestíbul i/o paratge, sempre que tingui menys de 6,00 m d'amplada de façana i de 40 m².
- (q) L'ocupació podrà ser del 40% a condició de no sobrepassar l'alçada de 3 plantes i 10,00 m.
- (r) L'edificabilitat màx. Per a la part de la UA-16 situada al sud de l'Àrea. Per les zones (antigues zones B i C) serà d'**1,664 m²/m²**.
- (s) La reculada mín. davant els passos de vianants serà de 4,50 m.
- (t) Es permet una planta "torre" sup. construïda de la qual sigui < 25% de la sup. construïda projectada a la planta baixa, alçada màx. 3,00 m.
- (u) Planta edifici inscrita des d'un diàmetre mín. 90m. Mitjançant EO es podrà modificar sota clares avantatges per al projecte i no afecti negativament als predis colindants.
- (v) La parcel·la 7 del Pla Parcial del Polígon 16, dins de la zona 1, tindrà una edificabilitat de 0,51m²/m².
- (w) Es poden agrupar per sota de la sup. mín. exigible.

7. Quadres de regulació i compatibilització d'usos de les ordenances refoses.

A la taula següent es recull la translació d'ordenances efectuada, indicant l'API d'origen i la seva nova versió en la Revisió del PGOU:

TAULA DE CONVERSIÓ D'ORDENANCES d'ús LUCRATIU DE LES API					
API (origen)		REVISIÓ DEL PGOU			
Denominació	Ús Característic original s/ PGOU 1987	Zona	Ús característic	Tipus d'ordenació	Quadre regulació usos
UA 5 GESA	Indústria semi-intensiva	I-I (existent)	Infraestructures	lliure	Zona I
UA 15 PLATJA D'EN BOSSA	Residencial-Turístic	EO-15	Residencial plurifamiliar	aïllada	Zona EO-A
UA 16 OEST TRES CARABELAS	Residencial-Turístic	EO-16	Residencial plurifamiliar	aïllada	Zona EO-A
UA 18 ES VIVER	Residencial	EO-18	Residencial plurifamiliar	aïllada	Zona EO-A
S3 DESSALADORA	Indústria semi-intensiva	IN-S	Industrial-serveis	Aïllada o adossada	Zona IN-S
S4 ES CLOT	Indústria semi-intensiva	IN-S	Industrial-serveis	Aïllada o adossada	Zona IN-S
S5 COLOMINA	Residencial	EX-S5	Habitatge plurifamiliar	Alineació a vial	Zona Ex-S5
P 7/8 CANTÓ/PUTXET	Residencial	EO-7.8	Residencial plurifamiliar	aïllada	Zona EO-B
P10 CAN MISSES	Residencial	EO-10	Residencial plurifamiliar	aïllada	Zona EO-10
P16 ZONA SUD	Residencial	EO-16.4 EO-16.6	Residencial plurifamiliar	aïllada	Zona EO-16
P16 ZONA NORD	Residencial	EO-16.4 EO-16.6	Residencial plurifamiliar	aïllada	Zona Eo-16
P28 CAS SERRES	Residencial	EO-28	Residencial plurifamiliar	aïllada	Zona EO-B
P32 EIVISSA NOVA	Residencial	UF-32	Residencial plurifamiliar	aïllada	Zona UF-32

En els quadres següents es recull la regulació i compatibilització d'usos detallats per a cadascuna de les noves ordenances refoses:

ZONA EO-A

No es permet la coexistència de l'ús turístic amb el residencial.

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS

ZONA EO-A

USOS DETALLATS	GRUP	MIDA	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.2 Comunitari	1,2,3	Tots	1,2,3,4
4.1 Indústria	-	-	-
4.2 Magatzems	-	-	-
4.3 Tallers	1,2,3	2	2
5.1 Comercial	2,3	2	2
5.2 Administratiu privat	2,3	Tots	1,2,3,4
5.3 Turístic	2,3	Tots	1,2,3,4
5.4 Establiments públics	1,2,3	4	2
6.1 Sociocultural	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.2 Docent	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.3 Assistencial	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.4 Administratiu públic	1	Tots	1,2,3,4
6.5 Esportiu	1,2,3	Tots	Tots
6.6 Seguretat	1	Tots	2,3,4
6.7 Sanitari	1,2,3	Tots	2,3,4
6.8 Cementiri	-	-	-
6.9 Abastiment	1	4	2,3,4
6.10 Recreatiu	1,2,3	4	2,3,4
7.1 Xarxa viària	-	-	-
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transports	-	-	-
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	2	Tots
7.5 Aparcament de vehicles	3	Tots	Tots
8.1 Espais lliures públics	-	-	-
8.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	5

GRUPS D'USOS	GRAU SEGONS MIDA
1. Usos públics 2. Usos col·lectius 3. Usos privats	1. Fins 150 m ² 2. Fins 500 m ² 3. Fins 1.000 m ² 4. Fins 2.500 m ² 5. Fins 6.000 m ² 6. Fins 10.000 m ²
GRAU SEGONS SITUACIÓ	
1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a la situació 2a. 2. A la planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % en planta baixa). 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos. 5. A espai lliure de parcel·la.	

ZONA EO-B

No es permet la coexistència de l'ús turístic amb el residencial.

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS

ZONA EO-B

USOS DETALLATS	GRUP	MIDA	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.2 Comunitari	1,2,3	Tots	1,2,3,4
4.1 Indústria	-	-	-
4.2 Magatzems	-	-	-
4.3 Tallers	1,2,3	2	2
5.1 Comercial	2,3	4	2
5.2 Administratiu privat	2,3	Tots	1,2,3,4
5.3 Turístic	2,3	Tots	1,2,3,4
5.4 Establiments públics	1,2,3	4	2
6.1 Sociocultural	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.2 Docent	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.3 Assistencial	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.4 Administratiu públic	-	-	-
6.5 Esportiu	-	-	-
6.6 Seguretat	-	-	-
6.7 Sanitari	1,2,3	Tots	2,3,4
6.8 Cementiri	-	-	-
6.9 Abastiment	-	-	-
6.10 Recreatiu	-	-	-
7.1 Xarxa viària	-	-	-
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transports	-	-	-
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	2	Tots
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	Tots	Tots
8.1 Espais lliures públics	-	-	-
8.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	5

GRUPS D'USOS	GRAU SEGONS MIDA
1. Usos públics 2. Usos col·lectius 3. Usos privats	1. Fins 150 m ² 2. Fins 500 m ² 3. Fins 1.000 m ² 4. Fins 2.500 m ² 5. Fins 6.000 m ² 6. Fins 10.000 m ²
GRAU SEGONS SITUACIÓ	
1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a la situació 2a. 2. A la planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisotterrani, sotterrani i/o planta primera (mínim del 50 % en planta baixa). 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos. 5. A espai lliure de parcel·la.	

ZONA EO-10

No es permet la coexistència de l'ús turístic amb el residencial.

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS

ZONA EO-10

USOS DETALLATS	GRUP	MIDA	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.2 Comunitari	1,2,3	Tots	1,2,3,4
4.1 Indústria	-	-	-
4.2 Magatzems	-	-	-
4.3 Tallers	-	-	-
5.1 Comercial	-	-	-
5.2 Administratiu privat	2,3	Tots	1,2,3,4
5.3 Turístic	2,3	Tots	1,2,3,4
5.4 Establiments públics	-	-	-
6.1 Sociocultural	1,2,3	2	2
6.2 Docent	-	-	-
6.3 Assistencial	1,2,3	2	2
6.4 Administratiu públic	-	-	-
6.5 Esportiu	-	-	-
6.6 Seguretat	-	-	-
6.7 Sanitari	-	-	-
6.8 Cementiri	-	-	-
6.9 Abastiment	-	-	-
6.10 Recreatiu	-	-	-
7.1 Xarxa viària	-	-	-
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transports	-	-	-
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	2	Tots
7.5 Aparcament de vehicles	3	Tots	Tots
8.1 Espais lliures públics	-	-	-
8.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	5

GRUPS D'USOS	GRAU SEGONS MIDA
1. Usos públics 2. Usos col·lectius 3. Usos privats	1. Fins 150 m ² 2. Fins 500 m ² 3. Fins 1.000 m ² 4. Fins 2.500 m ² 5. Fins 6.000 m ² 6. Fins 10.000 m ²
GRAU SEGONS SITUACIÓ	
1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a la situació 2a. 2. A la planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % en planta baixa). 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos. 5. A espai lliure de parcel·la.	

ZONA EO-16

No es permet la coexistència de l'ús turístic amb el residencial.

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS

ZONA EO-16

USOS DETALLATS	GRUP	MIDA	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.2 Comunitari	1,2,3	Tots	1,2,3,4
4.1 Indústria	-	-	-
4.2 Magatzems	-	-	-
4.3 Tallers	-	-	-
5.1 Comercial	2,3	4	2
5.2 Administratiu privat	2,3	Tots	1,2,3,4
5.3 Turístic	2,3	Tots	1,2,3,4
5.4 Establiments públics	1,2,3	4	2
6.1 Sociocultural	1,2,3	2	2
6.2 Docent	-	-	-
6.3 Assistencial	1,2,3	2	2
6.4 Administratiu públic	-	-	-
6.5 Esportiu	-	-	-
6.6 Seguretat	-	-	-
6.7 Sanitari	-	-	-
6.8 Cementiri	-	-	-
6.9 Abastiment	-	-	-
6.10 Recreatiu	-	-	-
7.1 Xarxa viària	-	-	-
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transports	-	-	-
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	2	Tots
7.5 Aparcament de vehicles	3	Tots	Tots
8.1 Espais lliures públics	-	-	-
8.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	5

GRUPS D'USOS	GRAU SEGONS MIDA
1. Usos públics 2. Usos col·lectius 3. Usos privats	1. Fins 150 m ² 2. Fins 500 m ² 3. Fins 1.000 m ² 4. Fins 2.500 m ² 5. Fins 6.000 m ² 6. Fins 10.000 m ²
GRAU SEGONS SITUACIÓ	
1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a la situació 2a. 2. A la planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % en planta baixa). 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos. 5. A espai lliure de parcel·la.	

ZONA EX-S5

No es permet la coexistència de l'ús turístic amb el residencial.

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS

ZONA EX-S5

USOS DETALLATS	GRUP	MIDA	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.2 Comunitari	1,2,3	Tots	1,2,3,4
4.1 Indústria	-	-	-
4.2 Magatzem	-	-	-
4.3 Tallers	-	-	-
5.1 Comercial	2,3	4	2
5.2 Administratiu privat	2,3	Tots	1,2,3,4
5.3 Turístic	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.4 Establiments públics	1,2,3	2	2
6.1 Sociocultural	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.2 Docent	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.3 Assistencial	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.4 Administratiu públic	1	Tots	1,2,3,4
6.5 Esportiu	1,2,3	Tots	Tots
6.6 Seguretat	1	Tots	2,3,4
6.7 Sanitari	1,2,3	Tots	2,3,4
6.8 Cementiri	-	-	-
6.9 Abastiment	1	4	2,3,4
6.10 Recreatiu	1,2,3	2	2,3,4
7.1 Xarxa viària	-	-	-
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transports	-	-	-
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	2	Tots
7.5 Aparcament de vehicles	3	Tots	Tots
8.1 Espais lliures públics	-	-	-
8.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	5

GRUPS D'USOS	GRAU SEGONS MIDA
1. Usos públics 2. Usos col·lectius 3. Usos privats	1. Fins 150 m ² 2. Fins 500 m ² 3. Fins 1.000 m ² 4. Fins 2.500 m ² 5. Fins 6.000 m ² 6. Fins 10.000 m ²
GRAU SEGONS SITUACIÓ	
1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a la situació 2a. 2. A la planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % en planta baixa). 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos. 5. A espai lliure de parcel·la.	

ZONA IN-S

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS**ZONA IN-S**

USOS DETALLATS	GRUP	MIDA	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	3	1	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitari	-	-	-
4.1 Indústria	1,2,3	Tots	1,2,3,4
4.2 Magatzems	1,2,3	Tots	1,2,3,4
4.3 Tallers	1,2,3	Tots	1,2,3,4
5.1 Comercial	2,3	1	2,3,4
5.2 Administratiu privat	2,3	4	1,2,3,4
5.3 Turístic	-	-	-
5.4 Establiments públics	2,3	1	2,3,4
6.1 Sociocultural	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.2 Docent	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.3 Assistencial	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.4 Administratiu públic	1	Tots	1,2,3,4
6.5 Esportiu	1,2,3	Tots	Tots
6.6 Seguretat	1,2,3	Tots	2,3,4
6.7 Sanitari	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.8 Cementiri	1,2,3	4	3,4
6.9 Abastiment	1	Tots	1,2,3,4
6.10 Recreatiu	1,2,3	2	2,3,4
7.1 Xarxa viària	-	-	-
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	4	2,3,4
7.3 Transports	-	-	-
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	4	2,3,4
7.5 Aparcament de vehicles	3	Tots	Tots
8.1 Espais lliures públics	-	-	-
8.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	5

GRUPS D'USOS	GRAU SEGONS MIDA
1. Usos públics 2. Usos col·lectius 3. Usos privats	1. Fins 150 m ² 2. Fins 500 m ² 3. Fins 1.000 m ² 4. Fins 2.500 m ² 5. Fins 6.000 m ² 6. Fins 10.000 m ²
GRAU SEGONS SITUACIÓ	
1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a la situació 2a. 2. A la planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisotterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % en planta baixa). 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos. 5. A espai lliure de parcel·la.	

Article 161. CONDICIONS PARTICULARS DEL POLÍGON 32

1. El Polígon 32 es regirà per les condicions particulars recollides en aquest article i en els plànols d'ordenació. Allò no determinat en aquest article es regirà per les condicions generals que estableixen les Normes Urbanístiques.

En estar aquest sector afectat per les servituds aeronàutiques de l'aeroport d'Eivissa, prèviament a l'aprovació i l'inici de la seva execució, els instruments urbanístics de desenvolupament del Pla General en aquest àmbit hauran de remetre al Ministeri de Foment perquè emeti informe favorable preceptiu i vinculant.

La possible disminució de l'aprofitament urbanístic que pogués resultar de la limitació de l'altura de les edificacions que aquestes servituds imposin no donarà dret a indemnització.

2. Els paràmetres edificatoris seran els que es recullen a aquest quadre::

PARÀMETRES REGULADORS			UF-32 (Unifamiliar Polígon 32)
Parcel·lació	Superfície	m ²	1.500 (a)
	Front	m	20,00
Forma i posició	Altura Reguladora	pl	Pb+1
		m	6,50(b)
	Ocupació	%	20 (c) (d)
	Separació a façana	m	4,00(d)
	Separació a llindars laterals	m	3,00(d)
	Separació edificis mateixa parcel·la	m	(e)
	Vol màxim sobre domini públic	m	0,00
	Tipologia edificatòria		Aïllada
Aprofitament	Edificabilitat màx.	m ² /m ²	0,30 (c) (d) (e)
	Grandària màxima (habit+annexos)	m ³	1.500 (e)
	Int. Ús Residencial (IUR)		1 habitatge/solar
	Ús característic		unifamiliar

NOTES:

(a) Es consideren edificables les parcel·les derivades del projecte de compensació. Poden agrupar-se per sota de la superfície mínima exigida, però en cap cas, segregar o dividir per sota dels 1.500 m². Es permetrà la redistribució de superfície entre parcel·les col·lindants (sense augment del nombre de finques o parcel·les), i sempre que cada parcel·la resultant disposi d'una superfície mínima de 400 m².

(b) Mesurada en el punt més desfavorable del paviment de planta baixa. La cota de la planta baixa no supera la cota del terreny natural en més d'1,50 m.

(c) Ocupació i superfície construïble de l'edificació, incloent-hi annexos. Els soterranis o semisoterranis podran ocupar el mateix percentatge, no computant-se si es destinen a garatge i instal·lacions de l'edifici.

(d) Si s'executa annex com a garatge, es podrà col·locar dins la reculada sempre que tingui menys de 6,00 m d'amplada i 40 m². Aquest annex no computarà dins del 20% d'ocupació ni edificabilitat, malgrat que no estigui soterrat o semisoterrat i sempre que es dissenyin segons article 3.6

(e) No es poden executar annexos a parcel·les inferiors a la mínima exigible, llevat del destinat a garatge.

3. Altres condicions dels instruments d'execució:

a) El Projecte d'Urbanització tindrà en compte els següents criteris:

- No seran necessàries voreres de vianants en els vials. L'execució del viari minimitzarà els moviments de terres.
 - L'enllumenat públic serà el mínim imprescindible, admetent nivells d'il·luminació inferiors als estàndards a fi de minimitzar la contaminació lumínica i l'enlluernament.
- b) Seran d'aplicació directa i prioritària les ordenances del Pla Parcial del Polígon 32, publicades en el BOIB núm. 36 de data 12 de març de 2022, derivades de la *modificació puntual de les ordenances del Pla Parcial del Polígon 32*.
Es permetrà el desenvolupament d'activitat professional (servei terciari) a l'habitatge, amb una superfície inferior a 50 m².

Article 162. RESERVES PER A HABITATGE PROTEGIT

1. En les actuacions urbanístiques d'ús predominant residencial en l'àmbit de les quals s'incrementi el nombre d'habitatges preexistents, es destinarà un mínim del 30% de l'edificabilitat residencial per a ser executada sota algun règim d'habitatge de protecció pública, llevat que la memòria de gestió prevegi un percentatge diferent.
2. D'acord amb el que estableix l'article 41.c) de la LOUS i de les previsions d'evolució de la població i dels seus nivells de renda, les reserves anteriors hauran de desenvolupar-se amb subjecció a la següent distribució:
 - * Un cinquanta per cent (50%) del total, com a mínim, serà destinat a habitatge protegit en règim general o especial (o règim similar que els substitueixi);
 - * Un cinquanta per cent (50%) del total, com a màxim, serà destinat a habitatge de preu concertat (o règim similar que el substitueixi);
3. Amb independència del règim de protecció, cada actuació urbanística subjecta a l'obligació de reservar sòl per a habitatge protegit destinarà un mínim del cinquanta per cent (50%) d'aquesta edificabilitat residencial a ser explotada en règim exclusiu de lloguer i caràcter rotatori.
4. Les anteriors condicions hauran de ser explicitades en la qualificació del sòl dels instruments de desenvolupament del Pla General, en els seus corresponents Projectes de Compensació o reparcel·lació, i inscrites en el Registre de la Propietat.
5. El certificat de la inscripció registral anterior és exigible per a sol·licitar qualsevol llicència urbanística sobre els immobles que procedeixin de les reserves d'edificabilitat a què fa referència aquest article. En els casos d'obra nova, és exigible així mateix la qualificació prèvia del règim d'habitatge protegit que correspongui, emesa per l'Administració competent en aquesta matèria.
6. Per assegurar la destinació efectiva dels habitatges que hagin de ser explotats en règim de lloguer i la seva pervivència en el temps, l'Ajuntament podrà demanar les garanties jurídiques addicionals necessàries com a condició per a les autoritzacions municipals pertinents.
7. La disposició dels habitatges protegits en la trama urbana es dissenyarà de manera que:

- a) La seva localització, com a regla general, ha de ser uniforme per a tot l'àmbit d'actuació on s'ubiquen.
 - b) S'ha de procurar sempre la barreja de l'habitatge de protecció pública i la lliure i, si és possible, fer coexistir ambdós tipus d'habitatge en el territori.
 - c) S'ha d'evitar que la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges pugui generar segregació espacial o social.
 - d) Els habitatges protegits s'ubicaran, quan sigui possible, en les mateixes condicions de centralitat urbana que la resta, i en la proximitat dels equipaments, espais lliures públics i accés al transport públic, no podent ser discriminades amb relació a aquests paràmetres respecte d'altres tipus d'usos o habitatges.
8. Per tal de garantir la destinació efectiva i l'adjudicació equitativa dels habitatges protegits als usuaris que les necessitin, l'Ajuntament o l'Administració competent en matèria d'habitatge poden regular el sistema d'accés o adjudicació dels usuaris a l'habitatge protegit.
9. La promoció d'habitatge protegit corresponent a les determinacions estructurals del Pla General haurà d'executar, prioritàriament, per parcel·les completes, de manera que en una mateixa parcel·la no podran coexistir ambdós tipus d'habitatge (lliure i protegit). Per motius i criteris raonadament justificats (inviabilitat econòmica, dotació irrellevant d'HPO, inviabilitat de segregat, etc...) podrà optar-se per la promoció a la mateixa parcel·la.

Article 163. TERMINIS D'EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

1. Els responsables de la iniciativa de gestió de les actuacions urbanístiques programades hauran de tramitar amb suficient antelació els instruments de planejament de desenvolupament. Per això cal que la documentació apta per a ser aprovada inicialment per l'Ajuntament sigui presentada en el seu registre d'entrada en els següents terminis a comptar de la data d'aprovació definitiva del Pla General:
- a) Actuacions programades en el 1r Quadrienni:

*	Estudis de Detall:	un (1) any
*	Plans Parciais o Especials:	dos (2) anys
 - b) Actuacions programades en el 2n Quadrienni:

*	Estudis de Detall:	cinc (5) anys
*	Plans Parciais o Especials:	sis (6) anys

El programa d'actuació tindrà en compte el que estableix la disposició addicional vuitena, de manera que els terminis per al segon quadrienni començaran una vegada validada la condició de la primera conclusió de la DAE.

2. Les obres d'urbanització de les actuacions urbanístiques han de començar abans què hagi transcorregut un (1) any des de la data d'aprovació definitiva del corresponent planejament de desenvolupament. Es considera que les obres comencen el dia de la signatura de la seva acta de replanteig.
3. La durada màxima de les obres d'urbanització serà de dotze (12) mesos a partir de la data d'inici, llevat que justificadament s'aprovin terminis majors necessaris en funció de les característiques específiques de l'obra. No computaran en aquest

termini els retards produïts per força major o els decretats per l'Administració en l'ús de les seves competències.

QUARTA PART: DISPOSICIONS ADDICIONALS, TRANSITÒRIES I ANNEXOS

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició Addicional Primera: Modificacions d'obres amb llicència

1. Les modificacions en el curs de les obres que, en la data d'entrada en vigor de les presents Normes Urbanístiques estiguin en construcció i hagin estat emparades per la corresponent llicència municipal en vigor, es regiran per la normativa vigent en el moment de concessió de la llicència original, sempre que no s'hagi sobrepassat el seu termini d'execució i no s'afecti el nombre d'habitatges autoritzat, ni comporti alteració de les condicions d'ús del sòl, alçada, volum, intensitat residencial, situació de les edificacions i ocupació màxima autoritzades.
2. Transcorregut el termini o quan s'afecti les circumstàncies esmentades a l'apartat anterior, tota nova autorització d'obra s'ajustarà íntegrament a les presents Normes.

Disposició Addicional Segona: finques registrals

1. Per a les finques registrals independents existents a l'entrada en vigor de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears que no hagin estat objecte de segregació, fragmentació o divisió des d'aquella data, la parcel·la mínima aplicable per a SRC-F i SRC.SRG serà de 14.000 m², resultant d'aplicació la resta de paràmetres d'edificació damunt la superfície real acreditada.
2. En tot cas, s'atendrà a la DT 4a del Pla Territorial Insular.

Disposició Addicional Tercera: Intensitat residencial relativa a la promoció d'HPO

A sòl urbà, les parcel·les d'ús característic residencial podran incrementar la intensitat residencial del planejament si es destina tota la promoció al desenvolupament d'habitatge de protecció oficial. L'esmentat increment es justificarà raonadament per part del promotor i amb informe preceptiu de l'Ajuntament per complir la ràtio de 70 m² construïts per habitatge, sense incloure elements comuns.

Disposició Addicional Quarta: Drets i Planejaments afectats per Servituds Aeronàutiques

1. Les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat atenent a la seva raó de la funció social d'aquesta. La resolució que a tal efecte s'evacui tan sols podrà generar dret a indemnització quan afecti a drets ja patrimonialitzats legalment.
Les limitacions i requisits imposats per les servituds aeronàutiques que no permeten que es desenvolupin construccions o instal·lacions previstes, no generaran cap classe d'indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria.
2. Les propostes de nous Planejaments urbanístics o plans de desenvolupament, de la seva revisió o modificació, en aquells àmbits afectats per les servituds aeronàutiques, hauran de ser informades per la Direcció General d'Aviació Civil, conforme DA2a del RD 2591/1998 (modificat per el RD 297/2013), la qual cosa se sol·licitarà informe abans de l'Aprovació inicial del planejament. La manca d'informe

sectorial així com el supòsit de disconformitat impedeix l'aprovació definitiva de l'esmentat planejament en allò que afecta l'exercici de les competències estatals. L'aprofitament susceptible de materialitzar-se serà el definit pel planejament general d'acord amb la legislació urbanística, una vegada que s'hi apliquin les condicions que, si escau, estableixi l'informe del Ministeri de Foment, no generant, en el cas de la seva disminució, cap classe de dret d'indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels serveis de navegació aèria.

3. En el cas de contradicció en la mateixa normativa urbanística, o entre la normativa urbanística i els plànols de servitud aeronàutica, prevalen les limitacions o condicions imposades per les servituds.

Disposició Addicional Cinquena: Terrenys susceptibles de risc d'incendi

A les Àrees de Prevenció de Risc d'Incendis (APR Incendis) delimitades en la documentació gràfica serà d'aplicació, a efectes dels usos i activitats permeses, les determinacions establertes en el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes d'ús del foc i en concret el seu Títol II, o normativa que el substitueixi.

Disposició Addicional Sisena: Naturalesa de terrenys inclosos en DPMT

1. Els béns inclosos en domini públic marítim es qualifiquen com a "DMPT" i corresponen als béns i espais inclosos en el domini públic en virtut de la Llei de costes i el seu reglament. Les condicions de regulació de l'edificació, de l'ocupació i del règim d'usos vindrà determinat per la normativa sectorial, i si no n'hi ha, pel regulat pel Planejament als Espais Lliures.
Aquests béns, per la seva condició demanial, no poden participar dels mecanismes derivats de la gestió urbanística que els hi afecti, a efectes del còmput dels estàndards dotacionals que el planejament ha de complir.
2. La servitud de trànsit queda qualificada com a Espai Lliure, públic o privat, segons titularitat acreditada. Qualsevol intervenció, sotmesa a llicència o comunicació prèvia, realitzada damunt servitud de protecció haurà de garantir l'ús públic de la servitud de trànsit deixant-la expèdita de tota construcció, edificació i ocupació. En tot cas, la servitud de trànsit ha de quedar garantida en els termes de la DT 14a del Reglament general de costes.

Disposició Addicional setena: Usos i obres provisionals

1. De conformitat amb el que disposa l'article 13.2.d del RDL 7/2015, Text refós de la Llei del sòl, i l'article 128 de la Llei 12/2017, d'urbanisme a les Illes Balears, es podran admetre usos, obres o instal·lacions de caràcter provisional que no estiguin prohibits expressament pel planejament urbanístic, ni puguin dificultar la seva gestió i execució i sempre que es justifiqui la seva necessitat, el seu interès general i el seu caràcter no permanent. Motivadament, l'Ajuntament, sense dret a indemnització, podrà acordar el cessament de l'activitat i la demolició de les obres o instal·lacions. Per garantir la reposició del sòl al seu estat anterior s'exigirà aval en quantia suficient. El promotor es comprometrà, mitjançant declaració jurada, al compliment del cessament o suspensió o demolició de l'ús, obres i instal·lacions provisionalment autoritzades.
2. El caràcter de provisionalitat haurà d'indicar-se en la llicència i, si és procedent, el termini assenyalat per a la seva caducitat, el qual s'inscriurà en el Registre de la Propietat per part del promotor.

3. A l'efecte de determinar el caràcter provisional dels usos, obres i instal·lacions i la seva incidència en l'execució del planejament, hauran de ponderar-se els següents aspectes:
 - a) La major o menor proximitat de l'execució de les determinacions del Pla, atenent al seu desenvolupament previsible.
 - b) El caràcter no permanent o desmuntable de les instal·lacions.
 - c) Els costos d'instal·lació i les seves possibilitats d'amortització en el temps.
 - d) La vocació de permanència dels usos atenent a la seva naturalesa pròpia, u altres circumstàncies anàlogues.
 - e) La seva incidència o benefici per a l'interès general.Als efectes anteriors, el promotor haurà de presentar el projecte amb una memòria justificativa de les seves característiques com a obra provisional, indicant materials a emprar, caràcter desmuntable, i la seva duració aproximada en el temps"
4. A edificis fora d'ordenació no es poden donar llicències provisionals.
5. En sòl rústic no es podran atorgar llicències d'obra provisionals.

Disposició Addicional vuitena: Desenvolupament de la gestió del Pla General

1. El desenvolupament de les actuacions de transformació contingudes en la fase II del programa d'actuació queda supeditat a la verificació per part de l'administració hidràulica d'una reducció del 15% de la demanda d'aigua respecte del 2019 (la qual suposa un estalvi de 701.725 m³). Els terminis de gestió de les actuacions de transformació de la fase II i següent, començaran una vegada s'hagi produït la citada verificació.
2. No es permet el creixement de places turístiques, quedant congelades les existents l'any 2019 (13.571 places turístiques)
3. La connexió efectiva dels creixements i/o consolidació previstos (fase I o fase II) al sistema general de sanejament i depuració associats a l'EDAR d'Eivissa no es podrà realitzar fins que no entri en funcionament la nova EDAR d'Eivissa.

Disposició Addicional novena: Normativa sobrevinguda

1. Són d'aplicació al PGOU les determinacions de la normativa sobrevinguda des de la seva aprovació inicial.

Així mateix, són d'aplicació immediata al PGOU totes les determinacions introduïdes per les modificacions del Pla territorial insular d'Eivissa en normes que resulten d'immediata aplicació segons la Disposició transitòria primera del PTIE.

2. En l'aplicació dels articles 45.3.1, 55, 108.1, 109.1, 110, 112.1, 141 i 142 s'haurà de tenir en consideració la normativa agrària vigent (Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears) en tot allò a què es refereix l'exercici de l'activitat agrària i complementària, la producció, la transformació i la comercialització agrària i agroalimentària, els usos agraris, i altres matèries relacionades.

Eivissa, juliol de 2023

Angel García de Jalón Lastra, arquitecte
(Doc aprovada inicialment)

Fco. José Salmerón Díaz, arquitecte

ANNEX I: DEFINICIONS

Per tal d'aplicar i interpretar els conceptes i paràmetres utilitzats en les presents Normes Urbanístiques, s'estableixen les definicions que s'estableixen a continuació. En tot cas, les definicions del PTI contingudes en les seves Instruccions Tècniques 1, 2, 3 i 4 tindran prevalença, essent complementaris d'elles els conceptes definits en el Pla General.

ACTIVITAT

Conjunt d'operacions o treballs de caràcter industrial, comercial, professional o de serveis, que s'exerceixen o exploten en un centre, local, espai acotat o establiment. També tenen aquesta consideració les activitats itinerants i les que es realitzin de forma puntual a un establiment físic i/o a l'espai lliure, i les que transcorrin per recorregut predeterminat.

ALINEACIÓ

Superfície vertical que delimita els espais lliures públics o vials públics amb els espais lliures de parcel·la o els espais edificables.

ALINEACIÓ ACTUAL

Alineació existent.

ALINEACIÓ DE FAÇANES

Alineació a partir de la qual podran o s'hauran d'aixecar les construccions.

ALINEACIÓ A ESPAI LLIURE PÚBLIC O VIAL (tipus d'ordenació)

Tipus d'ordenació en el qual l'edificació es disposa alineada amb l'espai lliure públic o vial, formant il·les tancades o obertes. El volum edificable de cada parcel·la ve donat bàsicament per una profunditat edificable constant mesura a partir de l'alineació oficial i una altura màxima d'edificació.

ALINEACIÓ EXTERIOR D'IL·LETA

És l'alineació de façana més pròxima o coincident amb l'alineació oficial.

ALINEACIÓ INTERIOR D'IL·LETA

És l'alineació de façana de les plantes pis que delimita el pati de la il·leta.

ALINEACIÓ NOVA

Alineació distinta de l'alineació actual, que delimita o fita les parcel·les edificables respecte dels espais classificats pel planejament com espais lliures públics o vials.

ALINEACIÓ OFICIAL

Conjunt d'alineacions actuals i noves alineacions que delimiten o fiten els espais qualificats pel planejament com espais lliures públics o vials.

ALTELL

Es considera "altell", el forjat construït entre els forjats inferior i superior de la planta baixa. Haurà d'ocupar un màxim del 60% de la superfície construïda de la planta baixa i té una alçada lliure mínima de 2,20 m, sense perjudici del compliment d'habitabilitat.

ALTURA DE LES EDIFICACIONS

És la distància vertical mesura en cada punt, des de la cara superior del nivell més baix del paviment de la planta baixa fins a la trobada de la cara inferior del forjat del sostre de la planta més alta amb el plànol de la façana. Es pot amidar en metres o en nombre de plantes.

ALTURA MÀXIMA O REGULADORA

És la major altura d'edificació permesa per les presents normes en cada zona o àrea.

ALTURA TOTAL DE LES EDIFICACIONS

L'altura total s'amidarà en cada punt, des de la cara superior del nivell més baix del paviment de la planta baixa, fins a la cara superior de la coberta, amidats en una mateixa vertical. La diferència entre l'altura màxima i la total té com objecte permetre la formació de cobertes inclinades.

AMPLIACIÓ

Són obres d'increment de la superfície edificada o del volum o de l'ocupació o de l'altura existents.

APROFITAMENT

Quantitat, expressada en unitats de valor urbanístic, que depèn de la superfície edificable, la superfície d'espais lliures, la situació, la tipologia edificatòria i els usos permesos en una parcel·la o terreny. És l'expressió més global de la rendibilitat de la qualificació del sòl. Pot expressar-se com quantitat global o com índex o ràtio referit a la superfície del sòl o terreny.

ÀREA (EN SÒL RÚSTIC)

Cadascuna de les parts o zones que el Pla General divideix el sòl rústic a l'efecte de la seva protecció i regulació.

ÀTIC (PLANTA ÀTIC)

Es considera àtic a la planta superior d'un edifici reculada respecte a l'alineació de façana de l'edifici un mínim de quatre metres (4,00 m). El terrat o terrassa que es produeix en l'espai de reculada serà lliure i no podrà ser ocupada o travessada per cap element constructiu, excepte ampits, escales privades (lliures de tancament) o baranes. En cap cas es permetran pèrgoles, glorietses, porxos o similars.

BALCONADA

Cos sortint obert en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana. S'entén perímetre tancat quan el parament vertical del balcó supera els 1,20 m.

XAMFRÀ

Reculada de l'alineació en la trobada de dos carrers, constituït per la base d'un triangle isòsceles que es forma. La citada base o xamfrà té quatre metres (4 m) de longitud.

COEFICIENT D'EDIFICABILITAT

És el quocient entre una superfície edificable i la superfície d'un terreny, finca o solar. S'expressa en metres quadrats per metre quadrat.

COEFICIENT D'EDIFICABILITAT ESPECÍFICA

En ordenació segons alineació a vial, és el coeficient d'edificabilitat corresponent a la part de la parcel·la inclosa dintre la profunditat edificable.

SAFAREIG

Veure ESTENEDOR

CONSERVACIÓ

Són obres per al manteniment de totes les condicions estructurals i elements de l'edifici en perfecte estat de salubritat i ornament exterior i interior, és a dir, obres la finalitat de les quals és la de complir les obligacions de la propietat quan es refereix a les ja esmentades condicions d'ornament i higiene en l'edificació. Es consideren dintre aquest apartat les eventuais reparacions de tots aquells elements i instal·lacions que es considerin en mal estat (coberta, baixants, instal·lacions sanitàries, etc.) i estrictes obres de manteniment com reparacions d'enrajolat, referit o pintures.

CONSOLIDACIÓ

Són obres de recuperació d'elements de les estructures resistents, o el seu reforç o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per a assegurar l'estabilitat de l'edifici i de les seves parts resistents. En els edificis catalogats les obres s'hauran de realitzar amb els mateixos materials i sistemes constructius utilitzats originàriament, havent de quedar recognoscibles.

CONSTRUCCIÓ

Veure EDIFICACIÓ.

COBERTA

Element constructiu que protegeix la part superior de les edificacions. Té ús privatiu o comunitari i es situa per damunt de l'última planta pis i/o planta àtic. En el cas d'edificis esgraonats, també es consideren "planta coberta" les terrasses situades a nivell de planta pis i dissenyades com a

descobertes en el projecte, per sota de les quals existeixen edificacions i compleixen la funció de coberta.

CORNISA, RÀFEC

Element de rematada sortint de la coberta, no computable a tots els efectes.

COS SORTINT, VOLAT O EN VOLADÍS

Part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix i que és habitable i ocupable (porxos, tribunes, balconades, terrasses). Pot ser obert o tancat.

EDIFICABILITAT

Expressió numèrica de la superfície edificable en un predi determinat. Pot expressar-se en metres quadrats construïts o de sostre (m²c), o com relació o índex entre la superfície edificable i la superfície de solar (m²c/m²). En aquest últim cas se l'anomena també "índex d'edificabilitat".

EDIFICACIÓ O CONSTRUCCIÓ

Conjunt arquitectònic diferenciat, definit per plantes tancades, porxos i cossos i elements sortints.

EDIFICACIÓ O CONSTRUCCIÓ OBERTA

S'entendrà que una part de l'edificació està oberta quan un parament vertical només estigui voltat per baranes i aquestes tinguin una altura exterior total inferior a un metre i cinquanta centímetres (1,50 m). En aquest mesurament s'inclourà l'ampit d'obra, el gruix del forjat i els elements d'obra penjats per la seva banda inferior.

EDIFICACIÓ O CONSTRUCCIÓ TRADICIONAL

Conjunt arquitectònic diferenciat amb clars exponents de l'arquitectura històrica o popular, tals com "cases de possessió", "cases vilatanes", "cases de lloc", "cases de pagès", "barraques de roter", "canaletes", "sínies", "pous", "molins", "aljubs", etc., en general construïdes abans de l'any 1940.

EDIFICACIÓ ADOSSADA

És l'edificació que limita amb mitgeres, vial o espai lliure públic.

EDIFICACIÓ AÏLLADA

És l'edificació amb reculades a partions i, en conseqüència, no està adossada.

ELEMENT SORTINT, VOLAT O EN VOLADÍS

Part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana formant una volada, de caràcter fix, no habitable ni ocupable.

ESPAI EDIFICABLE

Porció d'una parcel·la on s'han de situar les edificacions. Aquest espai quedarà definit per alineacions o reculades.

ESPAI LLIURE

Porció no edificable de terreny, d'acord amb l'ordenació establerta pel pla General.

ESPAI LLIURE DE PARCEL·LA

Porció d'un solar no ocupat per l'edificació, construcció i/o instal·lació sobre la rasant del terreny, generalment no edificable, excepte a les zones on s'autoritzi.

ESPAI LLIURE PÚBLIC

Porció de sòl que per estar destinat a jardins i àrees de joc i esbarjo, està qualificat com a tal pel pla General i és, per tant, inedificable llevat de les excepcions explicitades en la corresponent ordenança. Les parcel·les poden tenir el seu accés a través de l'espai lliure públic al qual s'alineen.

ESTAT ACTUAL (DATA DE REFERÈNCIA)

Excepte indicació expressa en sentit contrari, l'estat actual que serveix de referència a les determinacions de la Revisió del Pla General és l'existent el dia de la seva aprovació inicial (data de referència).

FAÇANA

composició constructiva de cadascun dels murs o paraments verticals o inclinats que delimiten un edifici, excloses les de mitgeres no visibles.

DATA DE REFERÈNCIA (ESTAT ACTUAL)

Excepte indicació expressa en sentit contrari, la data de referència que serveix a les determinacions de la Revisió del Pla General és el dia de la seva aprovació inicial (estat actual).

FINCA, PREDI

Porció de terreny de propietat privada o pública.

FRONT DE PARCEL·LA

Límit d'una parcel·la amb espai lliure públic o vial.

GALERIA ACRISTALADA

Cos sortint o volat tancat en tot el seu perímetre exclusivament per vidres allotjats al fustam, sobresortint de l'alineació de façana.

ÍNDEX D'APROFITAMENT

Quocient de dividir un aprofitament entre la superfície d'una o diferents parcel·les o terrenys.

ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL (I.U.R.) / TURÍSTIC

Per a cada qualificació o zona d'ordenança es determina un índex d'intensitat d'ús residencial expressat en habitatge per metre quadrat de solar net (1 habitatge/m² solar), i d'ús turístic d'una plaça per metre quadrat de solar net (1 plaça/m² solar). Serà el quocient resultant de dividir la superfície de cada solar/parcel·la per l'índex fixat per a cada qualificació o zona d'ordenança. Representa el nombre màxim d'habitatges o places turístiques que poden desenvolupar-se a una parcel·la o solar.

ÍNDEX D'EDIFICABILITAT

Relació entre la superfície edificable en un solar i la superfície d'aquest (m²c/m²).

PARTIÓ

Cadascuna de les línies que defineixen el perímetre d'una propietat, incloent-hi el front a vial o a espai lliure públic. La partió de fons és aquella que no arriba fins al carrer o espai de domini públic.

SAFAREIG

Veure ESTENEDOR

ILLETA

Porció de sòl urbà delimitat per espais lliures públics o vials.

ILLETA INCOMPLETA

Porció de sòl urbà delimitat per espais lliures públics o vials i per la línia de límit de sòl urbà.

MITGERA

Pla o superfície vertical que separa dues parcel·les o finques.

OBRA NOVA

Són obres de construcció de nova planta sobre solars existents o els quals puguin sorgir com a resultat de la substitució d'edificis conformement a les Normes. Aquestes vindran limitades pels paràmetres edificatoris definits en aquesta normativa i en els plànols d'ordenació.

OBRA o OBRES

Veure TIPUS D'OBRES

OCUPACIÓ

Parteix de la parcel·la que ocupa l'edificació. S'expressarà com relació entre la superfície de la projecció vertical (sobre el pla horitzontal) de les plantes tancades fins i tot soterranis i semisoterranis, porxos, voladissos, i la superfície de la parcel·la corresponent.

PARCEL·LA

Unitat cadastral de sòl. En sòl urbà, és la unitat cadastral de sòl a la qual la normativa del Pla General li atorga la possibilitat d'edificar, però li falta algun o tots els serveis urbans.

PARCEL·LACIÓ

És l'acció d'alterar la divisió cadastral dels terrenys, tant com segregació d'una finca en altres més petites, com l'agrupació de diverses finques per construir altra o altres majors.

PARCEL·LACIÓ URBANÍSTICA

És la divisió simultània o successiva de terrenys en dos o més lots l'edificació dels quals pot donar lloc a la constitució d'un nucli de població, o el resultat de la qual implica l'aparició d'alguna parcel·la de superfície inferior a la mínima permesa en cada àrea de SR. En sòl urbà, totes les parcel·lacions tenen caràcter d'urbanístiques, per definició.

PATI

Espai no edificat situat dintre el volum de l'edificació i destinat a il·luminar i o/ventilar diferents dependències de l'edifici.

PÈRGOLA

Entramat calat de barres repartides uniformement o irregularment que cobreixen una terrassa o terra o sòl en general. La relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius, amidades en projecció vertical damunt un pla horitzontal, ha de ser superior a cinc (5). Els elements sustentadors han de ser barres lleugeres de mínima secció.

PLANTA

Porció d'espai que, per la seva altura de sostre és susceptible -d'acord amb l'ordenança- de ser destinat a qualsevol ús, i que està comprès entre un parament de sostre i una superfície trepitjable.

PLANTA ÀTIC

Es considera àtic a la planta superior d'un edifici reculada respecte a l'alineació de façana un mínim de quatre metres (4,00 m). El terrat o terrassa que es produeix en l'espai de reculada serà neta i no podrà ser ocupada o travessada per cap element constructiu, excepte ampits o baranes o nuclis de comunicació vertical que no sobrepassin de la planta.

PLANTA BAIXA

És la planta immediata superior a la planta semisoterrani o soterrani més elevat. En cas de no existir cap planta soterrani, es considera com planta baixa la inferior de les construïdes o projectades. El pla "sòl" o "paviment" inferior de l'esmentada planta pot tenir una o diverses cotes de nivell. En el tipus d'ordenació segons alineació a vial o espai lliure públic la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual està situat entre 1,00 m per damunt i 0,40 m per sota del punt de referència. En el tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la, les diferències de cotes amidades verticalment entre qualsevol punt de la vorera exterior de la planta baixa -amidat des del nivell del paviment, sigui en zona tancada o en terrasses o porxos- i el terreny natural serà com a màxim d'1,00 m en terrenys sensiblement plans (de pendent mitjà inferior o igual al 10 %), i d'1,50 m en els terrenys restants.

PLANTA PIS

Planta o plantes situades per sobre de la planta baixa.

PLANTA TANCADA

Part coberta i tancada de l'edificació, inclou els elements constructius fixos i de tancament.

PORXO o PORXADA

Parteix de l'edificació oberta en la seva totalitat o en part del seu perímetre i coberta per elements constructius fixos situats a una altura inferior a sis metres seixanta centímetres (6,60 m).

PROFUNDITAT EDIFICABLE

En l'ordenació de l'edificació segons alineació d'espai lliure públic o vial, distància perpendicular compresa entre les alineacions exterior i interior de la il·leta que delimiten l'espai edificable.

PUNT DE REFERÈNCIA

En l'ordenació segons alineació a vial, és el punt de la rasant de vorera de cada parcel·la o tram de parcel·la determinat per les presents Normes a partir del qual se situa la planta baixa i s'amida la posició vertical de l'edifici respecte del vial o espai lliure públic. El punt de referència és la cota del punt mitjà de l'amplària de la façana, presa en trams no superiors a 10,00 m de llarg.

RÀFEC, CORNISA

Element de rematada sortint de la coberta.

RASANT

Línia que defineix l'altimetria del perfil longitudinal o transversal del paviment d'un vial o espai lliure públic.

RASANT DE CALÇADA

Rasant al llarg de l'eix viari.

RASANT DE VORERA

Rasant definida per la intersecció d'alineació oficial i pel paviment de la vorera o per la projecció de la vorera superior de la vorada sobre l'esmentat pla, incrementada en un dos per cent de l'amplària de la vorera en cas de no estar pavimentada, o pel paviment de la calçada en cas de no existir vorera.

RECONSTRUCCIÓ

Són obres la finalitat de les quals és aixecar una construcció de nova planta sobre un solar o espai no construït que reproduïx l'edifici o construcció que ho va precedir en l'ocupació de l'esmentat solar o espai. Les obres de reconstrucció, en estar vinculades a les condicions d'un edifici preexistent, s'han d'ajustar a aquelles, almenys quant als elements definitoris de les característiques arquitectòniques, tipològiques o ambientals essencials que van determinar la seva protecció. En la reconstrucció s'eliminaran els afegits que desvirtuïn la tipologia edificatòria, segons les definicions contingudes en les presents normes.

REESTRUCTURACIÓ

Són obres d'adequació o transformació de l'espai interior i exterior de l'edifici, incloent-hi la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals. Només es podrà afectar la façana en aquells casos en els quals les noves obertures segueixin els ritmes compositius de la tipologia de buits del llenç de façana. El cas extrem de l'obra de reestructuració serà el buidatge de l'edifici, entenent per tal la demolició interior generalitzada amb el manteniment de la façana o façanes exteriors i els seus remats.

REGULACIÓ DE PARCEL·LA (tipus d'ordenació)

És el tipus d'ordenació en el qual el volum edificable de la parcel·la queda definit per la regulació de la reculada, l'ocupació, l'altura i l'índex o coeficient d'edificabilitat.

REHABILITACIÓ

Són obres d'adequació, millora de condicions d'habitabilitat o redistribució de l'espai interior, mantenint en tot cas les característiques estructurals de l'edifici (estructura portant) i els aspectes fonamentals (no de forma mimètica) de la tipologia, incloent-hi:

- a) l'adequació estructural i constructiva de l'edifici encaminada a garantir l'estabilitat i seguretat, i l'estanquitat i l'aïllament de l'envoltant d'aquest;*
- b) l'adequació de les condicions d'habitabilitat a la normativa vigent; i*
- c) l'adequació funcional a l'ús a què es destini i, en particular, la millora o implantació d'instal·lacions que exigeix la normativa específica.*

RESTAURACIÓ

Són obres la finalitat de les quals és la de reposar o tornar a l'edifici o una part d'ell les seves característiques originals, científicament conegudes tant en les seves estructures, com en els seus elements, acabats i decoracions, de tal manera que el procés sigui recognoscible.

RECLADA

Distància de separació compresa entre una alineació o una mitgera o un cos d'edificació. Aquestes separacions s'amidaran perpendicularment a l'alineació oficial i a la mitgera, i s'han d'amidar des del punt més sortint de l'esmentat cos d'edificació, inclosos els elements volats.

RECOLADA A ALINEACIÓ OFICIAL

Separació compresa entre l'alineació oficial i una edificació.

RECOLADA A MITGERES

Separació compresa entre una mitgera i una edificació.

SEMISOTERRANI

Planta que sobresurt menys d'un metre (1,00 m) de la cota del terreny natural, amidat en qualsevol punt del seu contorn, entre el terreny i la cara superior del paviment de la planta immediata superior; o un metre i cinquanta centímetres (1,50 m), en cas de terrenys sensiblement inclinats (de pendent mitja superior al 10%). També es considera semisoterrani a l'esmentada planta encara que en una longitud màxima de sis metres (6 m) del seu perímetre, sobresurti més d'un metre (1 m) del terreny, i en aquesta longitud se situï l'accés o accessos des de l'exterior al semisoterrani, amb les condicions d'edificació que fixa l'ordenança corresponent.

SOTERRANI

Planta els paraments verticals del qual de tancament queden totalment per sota del terreny. També es considera soterrani a l'esmentada planta encara que en una longitud màxima de sis metres (6 m) del seu perímetre, sobresurti més d'un metre (1 m) del terreny, i en aquesta longitud se situï l'accés o accessos des de l'exterior al soterrani, amb les condicions d'edificació que fixa l'ordenança corresponent.

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA O EDIFICADA

Superfície en projecció horitzontal, inclosos tancaments, de les plantes d'edificació tancades i porxos, computada en la forma determinada en les Normes Urbanístiques. Se sol utilitzar també com sinònim de "superfície edificable" i d'"edificabilitat".

SUPERFÍCIE DE SOLAR O PARCEL·LA

És la superfície de la projecció vertical del solar o parcel·la, amidada sobre un pla horitzontal.

SUPERFÍCIE EDIFICABLE

Superfície en projecció horitzontal, inclosos tancaments, de les plantes d'edificació tancades i porxos, computada en la forma determinada en les Normes Urbanístiques, que el Pla General permet construir en un terreny. Se sol utilitzar també com sinònim de "superfície construïda" i d'"edificabilitat".

SUPERFÍCIE ÚTIL

És el resultat de sostreure a la superfície construïda la superfície horitzontal dels elements verticals fixos de construcció: pilars, conduccions verticals, envans, tancaments, ampits, etc.

SOSTRE CONSTRUÏT O CONSTRUÏBLE

Veure SUPERFÍCIE EDIFICADA O EDIFICABLE.

ESTENEDOR

Espai cobert i ventilat destinat a tendir i/o rentar roba. El seu interior no és visible des de l'exterior, i ha de tenir una ventilació amb una superfície no inferior al 50% de la seva superfície útil.

TERRASSA

Parteix de l'edificació descoberta (o coberta per simples volades de menys de cinquanta centímetres de vol) o, així mateix, coberta per elements fixos situats a una altura igual o superior a sis metres seixanta centímetres (6,60 m).

TERRENY PLA / INCLINAT

S'entendrà que un terreny natural és pla quan la línia recta imaginària que uneixi els dos punts de màxim pendent, situats en la projecció del perímetre de l'edifici, tingui un pendent inferior al 10% respecte a un pla horitzontal. En la resta de casos s'entendrà que el terreny és inclinat.

TERRENY NATURAL

Configuració del terreny en el moment de la data de referència de la present Revisió del Pla General.

TIPUS D'OBRES

Les obres a realitzar en qualsevol immoble es classifiquen en els següents tipus:

Restauració
Conservació
Consolidació
Rehabilitació
Reestructuració
Reestructuració
Reconstrucció
Ampliació
Obra nova

Segons les definicions establertes en aquest Annex en les Normes Urbanístiques.

TIPUS D'ORDENACIÓ

Cadascun dels sistemes de definició de la tipologia edificatòria d'una zona o sector. Hi ha tres tipus possibles: ordenació per alineació de vial o espai lliure públic, ordenació segons regulació de parcel·la i ordenació per volumetria específica.

TRADICIONAL

Veure EDIFICI O CONSTRUCCIÓ TRADICIONAL.

ÚS

És l'activitat humana que necessita un suport territorial o del sòl, directe o indirecte, mitjançant la construcció prèvia o no de construccions.

VIAL

Espai de domini públic inedificable destinat a la circulació i o/aparcament de vehicles i vianants.

VISTA RECTA (LLUM RECTA)

Concepte emprat en l'article 582 del Codi Civil per a expressar l'adreça o projecció perpendicular al plànol d'una finestra o buit d'il·luminació.

HABITATGE PROTEGIT

Habitatge acollit a algun règim legal de protecció pública. Els habitatges protegits poden ser de dos tipus segons la seva destinació i gestió: Habitatge destinat a la venda (HP), o Habitatge destinat exclusivament al lloguer i de caràcter rotatori (HP-A).

VOLUM DE L'EDIFICACIÓ

És el resultat de multiplicar la superfície edificada per l'altura màxima de l'edifici o de cada planta, incloent-hi el gruix dels forjats, expressat en metres cúbics. Quan no s'especifiqui inequívocament o quan un Pla contingui exclusivament la determinació d'altura màxima en nombre de plantes, el volum d'edificació serà el resultat de multiplicar el nombre de plantes per tres coma dos metres (3,20 m).

VOLUMETRIA ESPECÍFICA (tipus d'ordenació)

És el tipus d'ordenació en el qual la forma i posició de les edificacions ve determinada pel mateix planejament amb una configuració de volums específica. El planejament pot definir una configuració estricta (és a dir, quan la forma i posició de l'edificació són fixos) o flexible de les edificacions.

ZONA

Cadascuna de les parts o àrees que el Pla General divideix el sòl urbà a l'efecte de la seva ordenació, assignant-los una ordenança d'edificació específica.

ANNEX II: MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

La **Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic** no és sinó un quadre-resum de compatibilització d'usos en sòl rústic amb relació a la definició dels usos o activitats del PTI. La regulació del sòl rústic de la Revisió del PGOU d'Eivissa implica la següent adaptació de la Matriu de les Directrius d'Ordenació Territorial (annex I) modificada per l'article 2 del Decret 1/2016:

Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic (municipi d'Eivissa)													
Àrea de Sòl Rústic		Sector Primari				Sector Secundari		Equipaments		Altres			
		Activitats extensives	Activitats intensives	Activitats complementàries		Indústria transformació agrària	Indústria general	Sense construcció	Restat d'equipaments	Activitats extractives	Infraestructures	Habitatge unifamiliar aïllat	Protecció i Educació ambiental
				Transformació i venda productes propis explotació agrària	Restat d'activitats complementàries								
SRP	AANP	2	3	3	2-3	3	3	3	3	3	3	3	2
	ANEI i EI	1	2	2	2	2-3	3	3	3	3(*)	2-3	3(**)	1
	APT	4	4	4	4	4	3	4	3	3	4	3	1
	APR	4	4	4	4	4	3	4	3	4	2-3	4	1
SRC	AT	1	1	2	2	2	3	2	2	3	2-3	2	1

Regulació dels usos:

1.- Admès sense perjudici del compliment de la normativa específicament.

2.- Condicionat (segons definició de l'article 19.2 de la Llei del sòl rústic). Els usos condicionats hauran de reunir característiques que assegurin la seva compatibilitat amb els usos permesos i amb el manteniment de les qualitats que es pretenguin protegir de l'àrea.

Els condicionaments que han de complir estan definits en aquestes Normes Urbanístiques.

Complementàriament, poden estar condicionades:

- a) directament pel PTI (Norma 9), o
- b) en cada cas, en relació amb el seu impacte territorial, amb les limitacions que s'estableixin en la seva Declaració d'Interès General en virtut del que disposa la Llei de Sòl Rústic, i en l'Informe preceptiu i vinculant de la CIOTUPHA.

2-3.- Prohibit (segons definició de l'article 19.3 de la Llei de sòl rústic), llevat les excepcions establertes en el PTI.

3.- Prohibit (segons definició de l'article 19.3 de la Llei de sòl rústic).

(*): Prohibit, amb l'excepció de la pedrera d'en Canyes i d'acord amb les condicions de la seva autorització

(**): Prohibit, llevat a edificis d'habitatges ja existents a SRP-EI construïts a l'empara de la normativa anterior.

4.- Segons la categoria subjacent del sòl on s'ubiquin..

Les definicions de les activitats del quadre anterior estan establertes en les Normes 7 i 8 del PTI.

La regulació establerta per la Matriu anterior és complementària de la del PTI i les Normes Urbanístiques de la Revisió del PGOU.

ANNEX III: QUADRES RESUM DE CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARCEL·LACIÓ EN SÒL RÚSTIC							
Paràmetres reguladors			Rústic Protegit (SRP)				Rústic Comú (SRC)
			Alt nivell de protecció (AANP)	Especial Interès (ANEI i EI)	Protecció Territorial (APT)	Prevenió de Riscos (APR)	Transició (AT)
Parcel·lació	Superfície	m ²	---	---	(*)	(*)	15.000
	Front	m	200	100	(*)	(*)	50
Forma, posició i parcel·la	Superfície mínima parcel·la	m ²	---	---	(*)	(*)	15.000
	Alçada reguladora	pl	---	2 (**)	(*)	(*)	2 (**)
		m	---	6,00 (**)	(*)	(*)	6,00 (**)
	Alçada total	m	---	---	(*)	(*)	---
	Ocupació	%	---	0,5	(*)	(*)	1,00
	Separació a partions	m	---	10,00	(*)	(*)	10,00
	Volumen màxim per edifici	m ³	---	1.500	(*)	(*)	1.500
	Tipologia edificatòria		---	Aislada	(*)	(*)	Aïllada
Aprofitament	Edificabilitat màxima	m ² /m ²	---	0,005	(*)	(*)	0,010
	Usos característics		Mediambiental	Mediambiental	(*)	(*)	Agrari

NOTES:

(*) Igual regulació que l'àrea de sòl rústic on s'ubica, sense perjudici del que determina específicament la Matriu de Sòl Rústic.

(**) Dins de la Unitat Paisatgística B del PTI, l'altura màxima serà d'1 planta i 3,00 m, amb altura màxima total de 4,00 m.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARCEL·LACIÓ A SÒL URBÀ															
PARÀMETRES REGULADORS			ZONES D'ORDENANÇA LUCRATIVA												
			EXEMPLE		EDIFICACIÓ OBERTA				UNIFAMILIAR		TURÍSTICA	INDUSTRIAL	EQUIPAMENTS	ESPACIS LLIBRES	INFRAESTRUCTURES
			EX-3	EX-4	EO-4	EO-3	EO-2	UF	UF-A	T	IN	E-	EL	I-	
Parcel·lació	Sup. Mín.	m²	300	300	400	300	300	500	200	5.000	1.000	300	-	300	
	Front mín.	m	12,00	12,00	14,00	14,00	14,00	15,00	10,00	40,00	12,00	10,00	-	6,00	
	Profunditat edificable	m	12,00	12,00	-	-	-	-	-	-	-	(i)	-	-	
	Alçada reguladora	m	5+A	4+A	4	3	2	2	2	4	2	(i)	1	2	
	Alçada reguladora	m	16,00 + 3,00	13,00 + 3,00	13,00	10,00	7,00	6,00	6,00	15,00	10,00	(i)	4,00	-	
Forma i posició	Alçada total	m	-	-	-	-	-	-	-	-	12,00	(i)	-	-	
	Alçada planta baixa	m	3,00 - 4,00	3,00 - 4,00	3,00 - 4,00	3,00 - 4,00	3,00 - 4,00	-	-	> 4,00	-	(i)	-	-	
	Ocupació	%	100,00	-	50,00	40,00	30,00	40,00	40,00	40,00	50,00	100,00	5,00	80,00	
	Separació a façana	m	0,00	0,00	1/2 H > 3,00	3,00	3,00	3,00	3,00 (*)	1/2 H > 5,00	6,00	(i)	-	3,00	
	Separació a parets	m	0,00	0,00	1/2 H > 3,00	3,00	3,00	3,00 (*)	3,00 (*)	1/2 H > 5,00	3,00 (*)	(i)	-	3,00 (*)	
	Separació entre edificis	m	0,00	0,00	H > 6,00	H > 6,00	H > 6,00	H > 6,00	H > 6,00	H > 10,00	6,00	(i)	-	3,00	
	Via més ampla carrer públic	m	0,0 (*)	-	-	-	-	0,00	0,40 (*)	-	-	(i)	-	-	
	Tipologia edificatòria		Alineació de via (*)		Altada			Altada o adossada	Altada o adossada	Altada	Altada o adossada	Lliure	Lliure	Altada	
	Edificabilitat màx.	m²/m²	-	-	1,20 (*)	0,90 (*)	0,60 (*)	0,50	0,50	0,80 (*)	1,00	(i)	0,05	0,80	
	Intensitat de residencial	m²/m²	25 (*)	32 (*)	100	130	150	500 (*)	200 (*)	-	-	-	-	-	
Intensitat de turístic	m²/m²	-	-	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-		
Us característic		Habitatge plurifamiliar		Habitatge plurifamiliar			Habitatge plurifamiliar			Turístic	Industrial - Serveis	Equipaments	Espais lliures	Infraestructures	

Notes:

Veure condicions a la seva zona d'ordenança corresponent

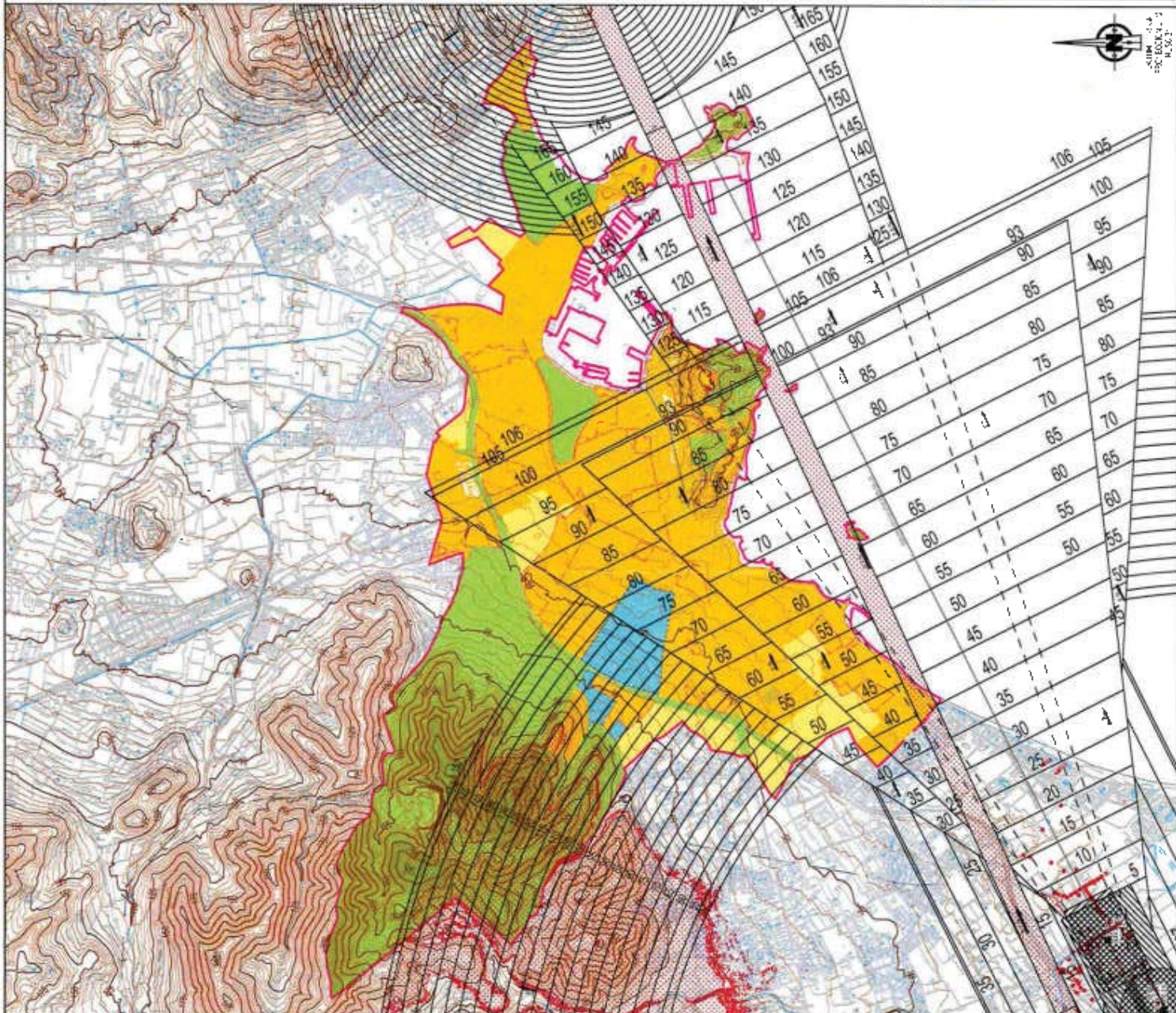
Notes:

(*) Veure condicions a la seva zona d'ordenança corresponent

ANNEX IV: NORMES D'URBANITZACIÓ

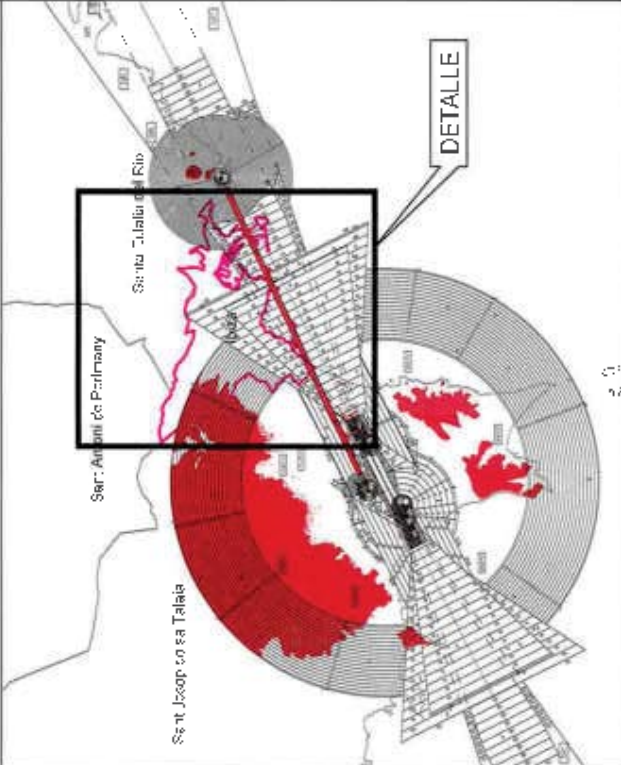
Aquest document es tramita com annex i document propi.
(Vegeu Normes d'Urbanització)

ANNEX V: PLÀNOLS DE SERVITUDS AERONÀUTIQUES



VISTA GENERAL

E 100:200



DETALLE

LEYENDA DE PLANEAMIENTO

- LÍMIT TERM. MUNICIPAL
- LÍMIT S.M. URB. URB.
- ÁMBIT SECTORIAL SOL. URBANITZABLE
- CONJUNT HISTÓRIC DECLARAT PER D. 307/1980
- AMPLIFICACIÓ CONJUNT HISTÓRIC SEGONS P.O.M. 1/87
- B.L.I.C. DECLARAT PER D. 1372/1987
- S.O. URBANITZABLE
- S.O. URB. "TORNES"
- S.O. "100" C.O.M. 40
- S.O. "100" C.O.M. 40

LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

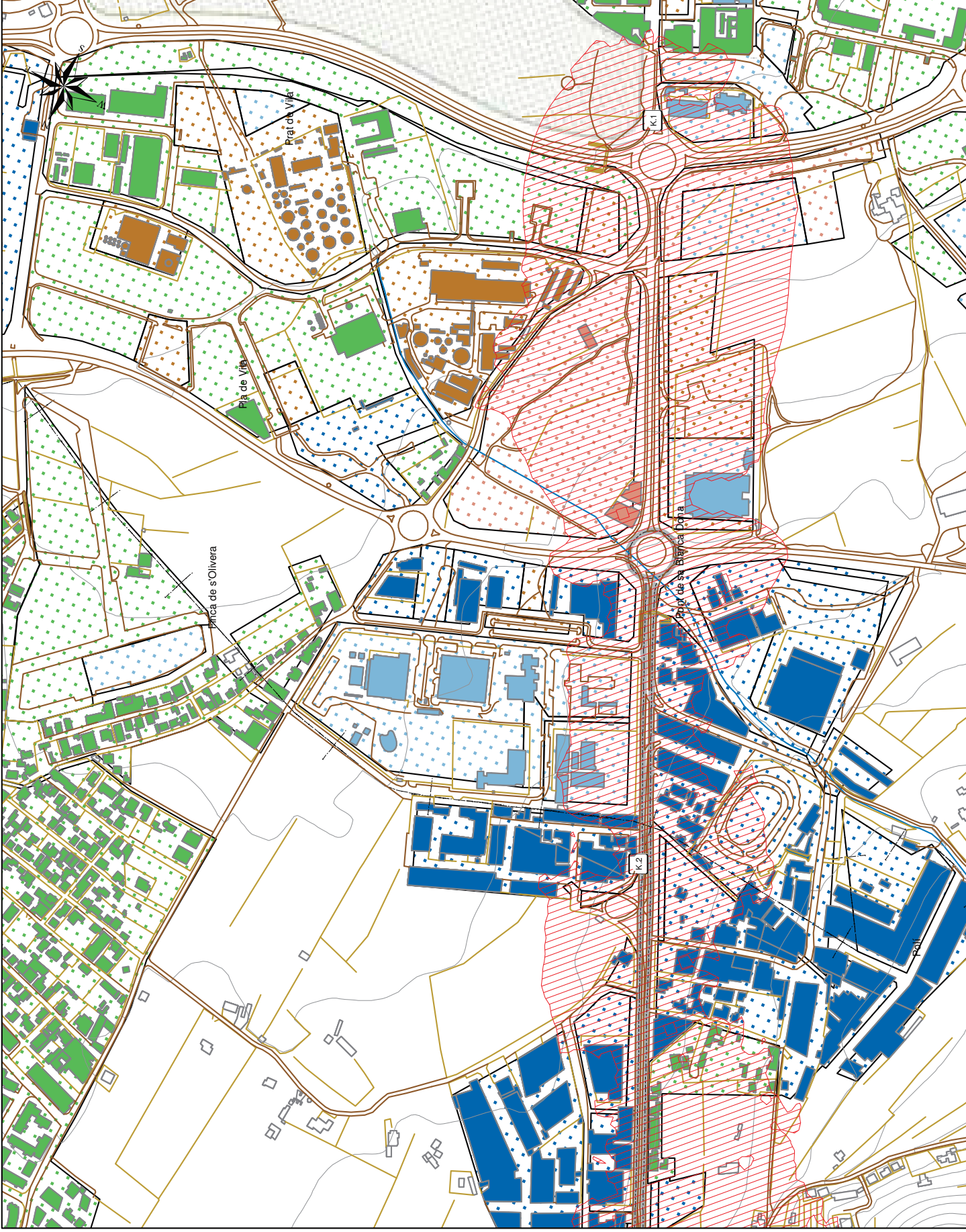
- SUPERFICIE DE LIMITACIÓ DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- ZONIFICACIÓ POR EL TERRENO DE 48 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- ZONA DE SECURITAT DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- LÍMITE DE TERMINOS MUNICIPALIDAD
- CURVAS DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
- ÁMBITO DE ESTUDIO. TÉRMINO MUNICIPAL DE IRPA

	SECRETARIA GENERAL DE PLANEAMIENTO DIRECCIÓN GENERAL DE ANÁLISIS Y PLANIFICACIÓN	SECRETARIA GENERAL DE PLANEAMIENTO DIRECCIÓN GENERAL DE ANÁLISIS Y PLANIFICACIÓN
	SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y MAQUINARIA AEREA	SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y MAQUINARIA AEREA
AEROPUERTO DE IBIZA		
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS		
SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS		
REAL DECRETO 732/2015		
ESCRITURA 1.38.002	REF. 1.38.002	1.38.002

ANNEX VI: PLÀNOLS DE DELIMITACIÓ DEL CONJUNT HISTÒRIC I DELS PEPR

(Vegeu plànol núm. O-10 Àmbit de patrimoni, de la documentació gràfica)

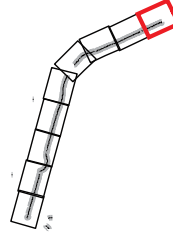
ANNEX VII: PLÀNOLS PDS CARRETERES - ÀREES ACÚSTIQUES



LEYENDA DE OBJETOS

-  Área de Servidumbre Acústica
 Caminos
 Línea de Costa
 Paredes
 Curvas de Nivel
 Torrentes
Término Municipal
 Carretera de Estudio
 Sin Clasificar
 Uso Residencial
 Uso Industrial
 Uso Recreativo o Espectáculos
 Uso Terciario
 Uso Sanitario, Docente o Cultural
 Uso Infraestructura
 Suelo Rústico Protegido
LCs
 Parque Natural de Ses Salines
 ZEPA y LCS

CUADRICULA SITUACIÓN



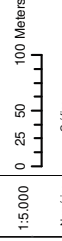
Autores del proyecto:

Juan Luís Aguilera Daniel Aguiló Ferretjans



21 August 2011

Escala Original UNE A3:



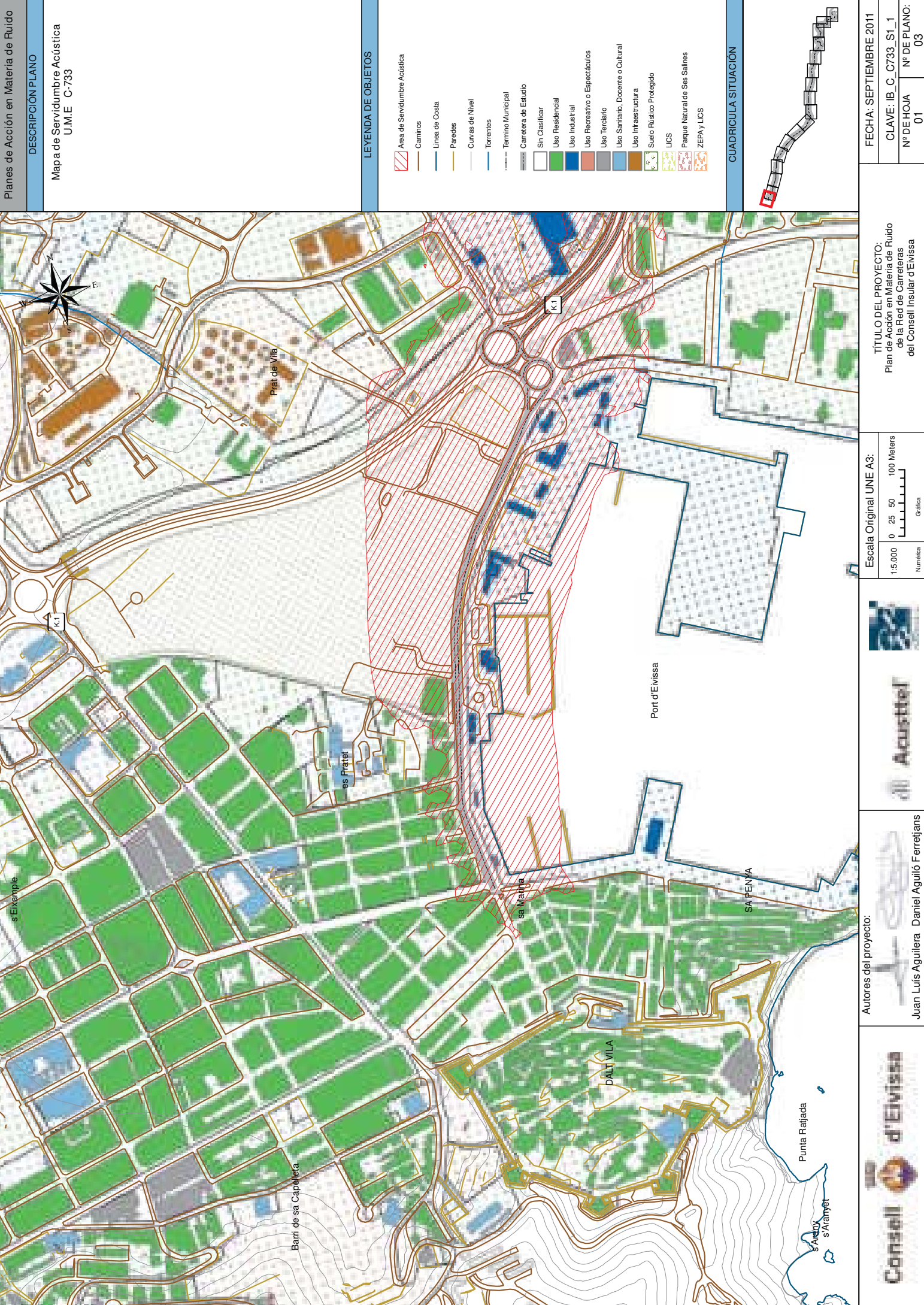
Number	Grade
1	1st
2	2nd
3	3rd
4	4th
5	5th
6	6th
7	7th
8	8th
9	9th
10	10th
11	11th
12	12th

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

FECHA: SEPTIEMBRE 2011

CLAVE: IB_C_C731_S1_1

Nº DE HOJA	Nº DE PLANO
01	02



Planes de Acci3n en Materia de Ruido

DESCRIPCION PLANO

Mapa de Servidumbre Acustica
UME C-733

LEYENDA DE OBJETOS

Area de Servidumbre Acustica

Caminos

Linea de Costa

Paredes

Curvas de Nivel

Torrentes

Termino Municipal

Carretera de Estudio

Sin Clasificar

Uso Residencial

Uso Industrial

Uso Recreativo o Espectaculos

Uso Terciario

Uso Santuario, Docente o Cultural

Uso Infraestructura

Suelo Ruidico Protegido

LICS

Paquete Natural de Ses Salines

ZEPA y LCS

CUADRICULA SITUACION

Consell d'Eivissa

Autors del proyecto:

Juan Luis Aguilera Daniel Aguil3 Ferrerjans

Acusttel

Escala Original UNE A3:

1:5.000

0 25 50 100 Meters

Grfica

TITULO DEL PROYECTO:

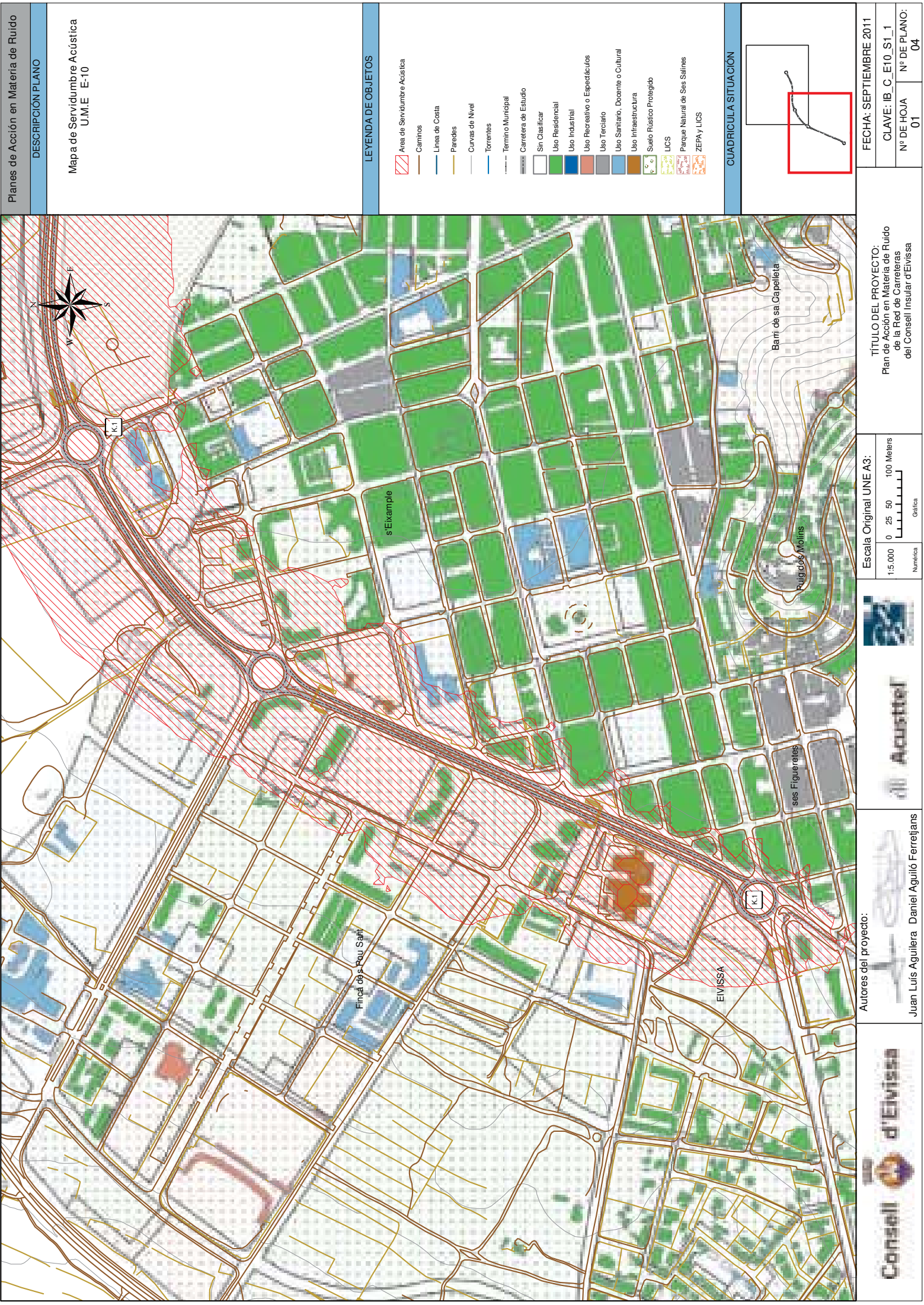
Plan de Acci3n en Materia de Ruido
de la Red de Carreteras
del Consell Insular d'Eivissa

FECHA: SEPTIEMBRE 2011

CLAVE: IB_C_C733_S1_1

Nº DE HOJA 01

Nº DE PLANO: 03



Planes de Acci3n en Materia de Ruido

DESCRIPCION PLANO

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

- LEYENDA DE OBJETOS
- Area de Servidumbre Acustica
 - Camino
 - Lnea de Costa
 - Paredes
 - Curvas de Nivel
 - Torrentes
 - Termino Municipal
 - Carretera de Estudio
 - Sin Clasificar
 - Uso Residencial
 - Uso Industrial
 - Uso Recreativo o Espectculos
 - Uso Terciario
 - Uso Santuario, Docente o Cultural
 - Uso Infraestructura
 - Suelo Rurico Protegido
 - UCS
 - Parque Natural de Ses Salines
 - ZEPA y LICs

CUADRICULA SITUACION

FECHA: SEPTIEMBRE 2011

CLAVE: IB_C_E10_S1_1

Nº DE HOJA 01

Nº DE PLANO: 04

Consell d'Eivissa

Autors del projecte:
Juan Luis Aguilera Daniel Aguil3 Ferrerjans

Escala Original UNE A3:
1:5.000
0 25 50 100 Meters
Num3rica Grfica

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

Barri de sa Capella

Ruigades Molins

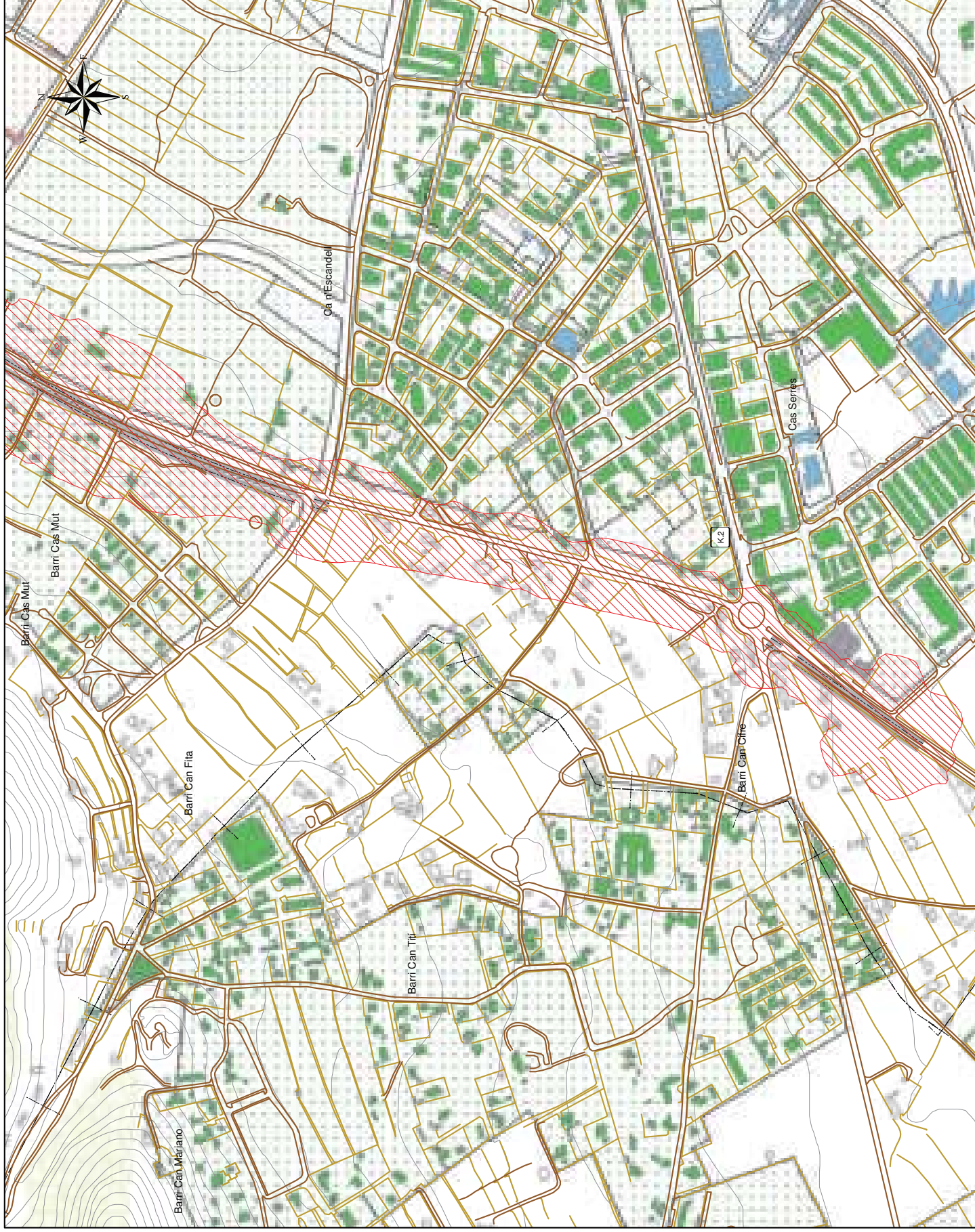
ses Figuerates

EIVISSA

Finca dels Pau San

s'Eixample

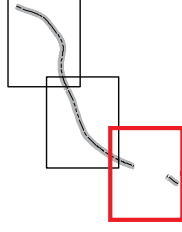
Mapa de Servidumbre Acústica
U.M.E E-20



LEYENDA DE OBJETOS

-  Área de Servidumbre Acústica
 Caminos
 Línea de Costa
 Paredes
 Curvas de Nivel
 Torrentes
 Termino Municipal
 Carretera de Estudio
 Sin Clasificar
 Uso Residencial
 Uso Industrial
 Uso Recreativo o Espectáculos
 Uso Terciario
 Uso Sanitario, Docente o Cultural
 Uso Infraestructura
 Suelo Rústico Protegido
 LICs
 Parque Natural de Ses Salines
 ZEPA y LICs

CUADRICULA SITUACIÓN



Autores del proyecto:

Juan Luís Aguilera Daniel Aguiló Ferretjans



Escala Original UNE A3:

1:5.000 0 20 40 80 Meters

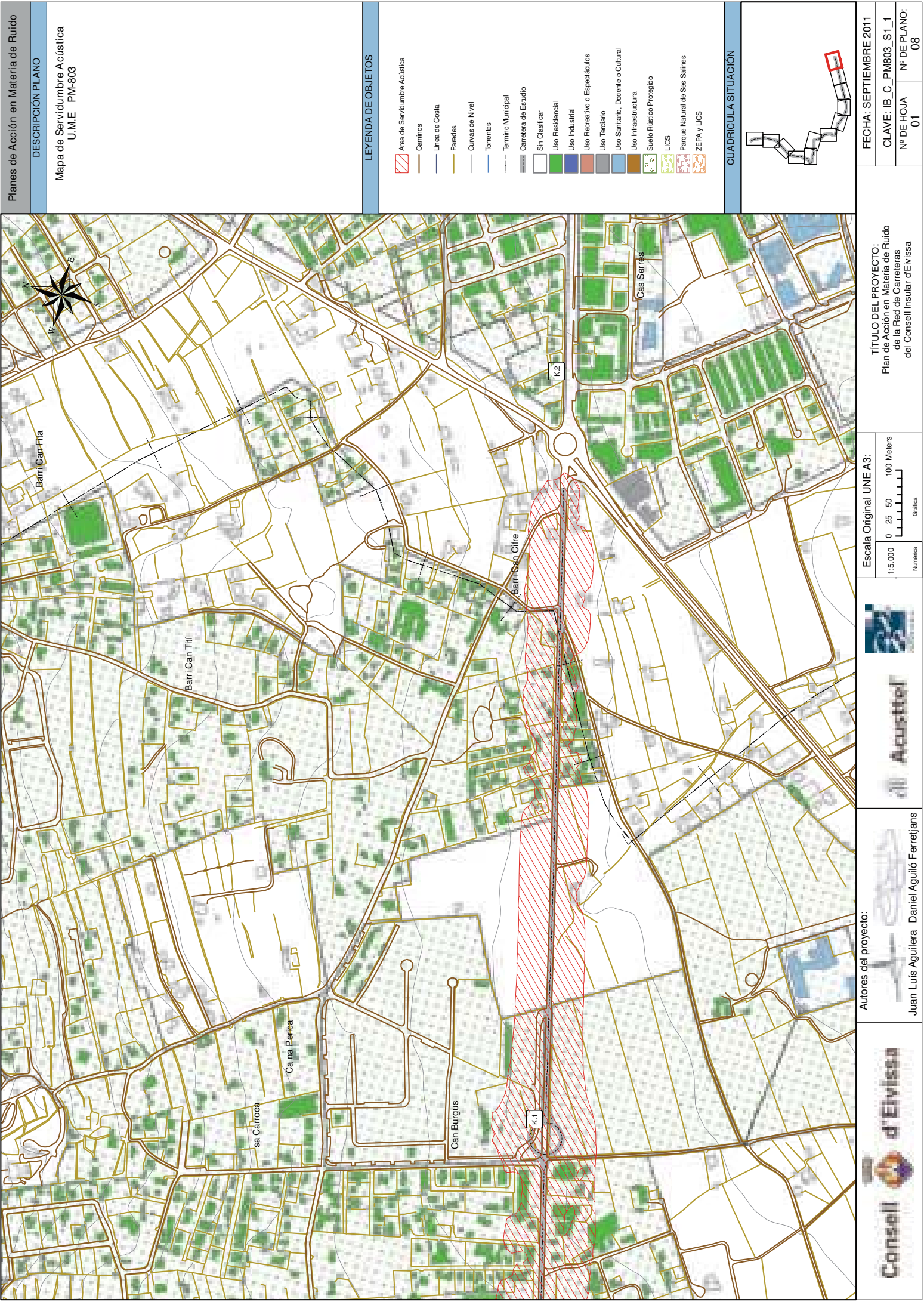
Numérica	Gráfica
----------	---------

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

FECHA: MAYO 2011

CLAVE: IB_C_E20_S1_1

Nº DE HOJA	Nº DE PLANO:
------------	--------------



Barri Can Fita

Barri Can Titi

sa Calroca

Ca na Parica

Can Burgus

Barri Can Clifre

Cas Serris

W

E

N

S

K1

K2

Consell d'Eivissa

Autors del projecte:

Juan Luis Aguilera Daniel Aguiló Ferreijans

Acusttel

Escala Original UNE A3:

1:5.000

0 25 50 100 Meters

Numérica

Gráfica

TÍTULO DEL PROYECTO:

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

FECHA: SEPTIEMBRE 2011

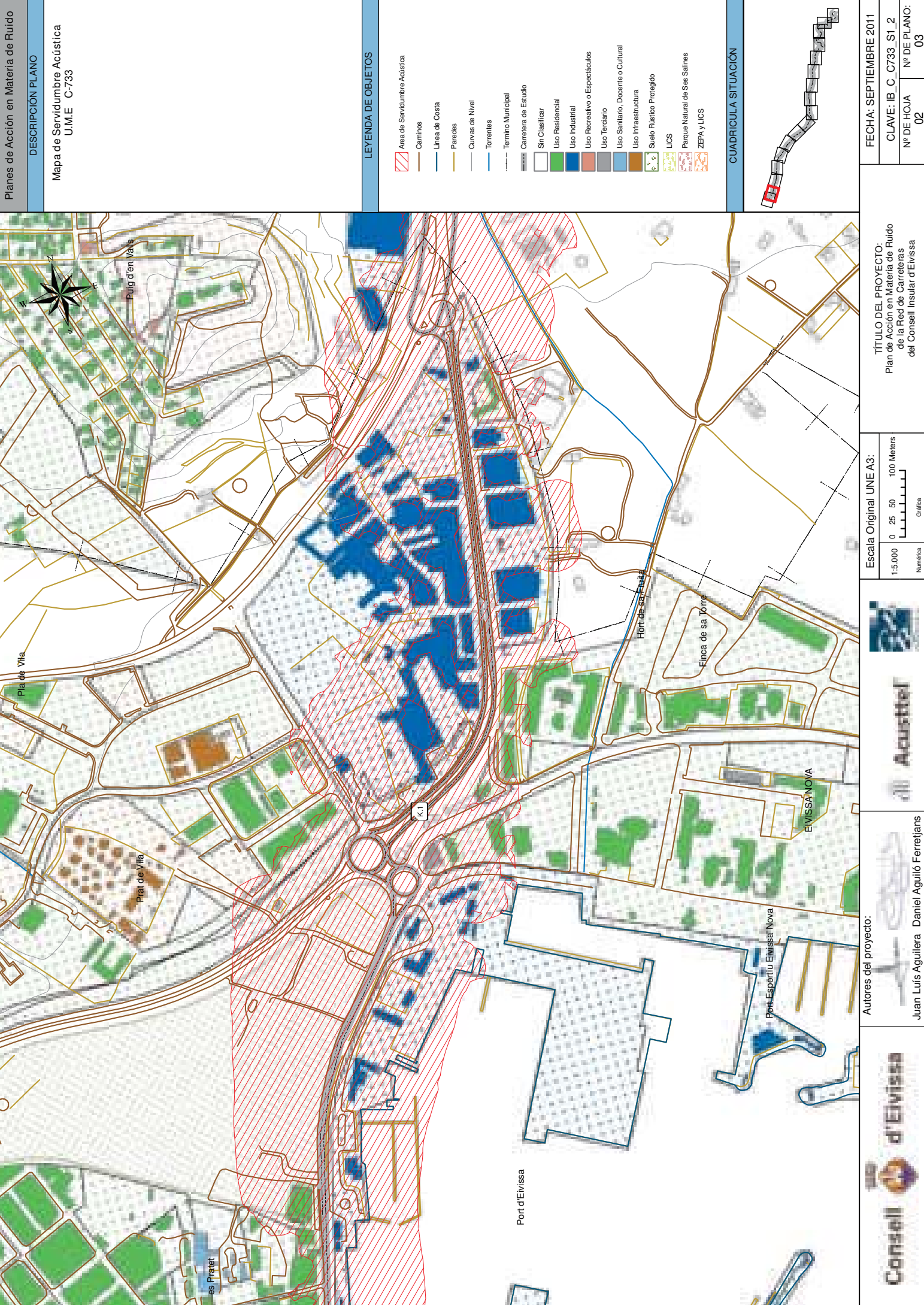
CLAVE: IB_C_PM803_S1_1

Nº DE HOJA

Nº DE PLANO:

01

08



Planes de Acción en Materia de Ruido

DESCRIPCIÓN PLANO

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

LEYENDA DE OBJETOS

Area de Servidumbre Acústica

Caminos

Linea de Costa

Parques

Curvas de Nivel

Torrentes

Termino Municipal

Carretera de Estado

Sin Clasificar

Uso Residencial

Uso Industrial

Uso Recreativo o Espectáculos

Uso Sanitario, Docente o Cultural

Uso Terciario

Uso Infraestructura

Suelo Rústico Protegido

LICS

Parque Natural de Ses Salines

ZEPA y LICs

CUADRICULA SITUACIÓN

FECHA: SEPTIEMBRE 2011

CLAVE: IB_C_C733_S1_2

Nº DE HOJA 02

Nº DE PLANO: 03

Consell d'Eivissa

Autors del projecte:

Juan Luis Aguilera Daniel Aguiló Ferreijans

Acusttel

Escala Original UNE A3:

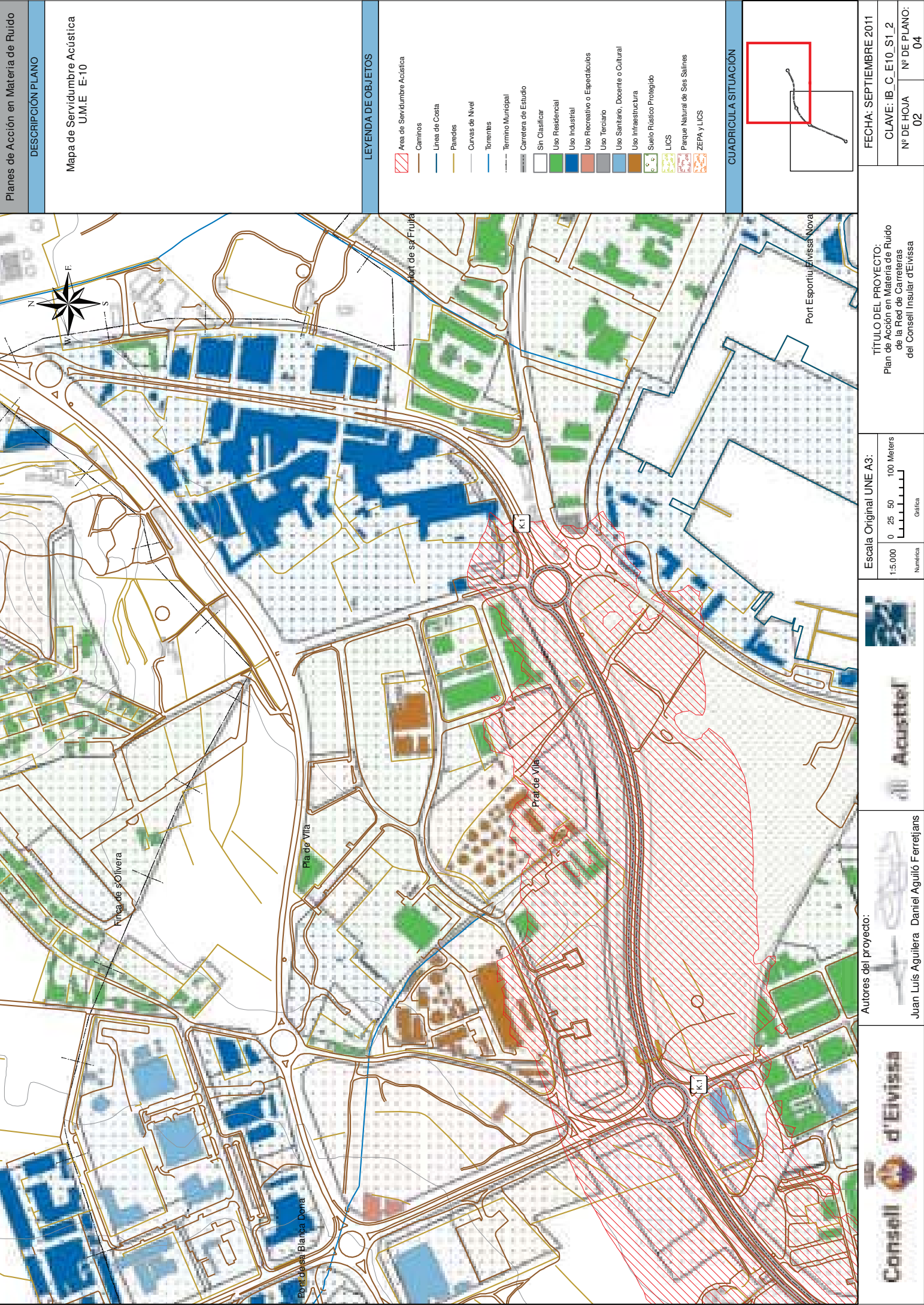
1:5.000

0 25 50 100 Meters

Gràfica

TÍTULO DEL PROYECTO:

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



Planes de Acción en Materia de Ruido

DESCRIPCIÓN PLANO

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

LEYENDA DE OBJETOS

Area de Servidumbre Acústica

Caminos

Linea de Costa

Paredes

Curvas de Nivel

Torrentes

Termino Municipal

Carretera de Estudio

Sin Clasificar

Uso Residencial

Uso Industrial

Uso Recreativo o Espectáculos

Uso Terciario

Uso Sanitario, Docente o Cultural

Uso Infraestructura

Suelo Rustico Protegido

LICS

Parque Natura de Ses Salines

ZEPA y LICs

CUADRICULA SITUACIÓN

FECHA: SEPTIEMBRE 2011	CLAVE: IB_C_E10_S1_2
Nº DE HOJA 02	Nº DE PLANO: 04

Consell d'Eivissa

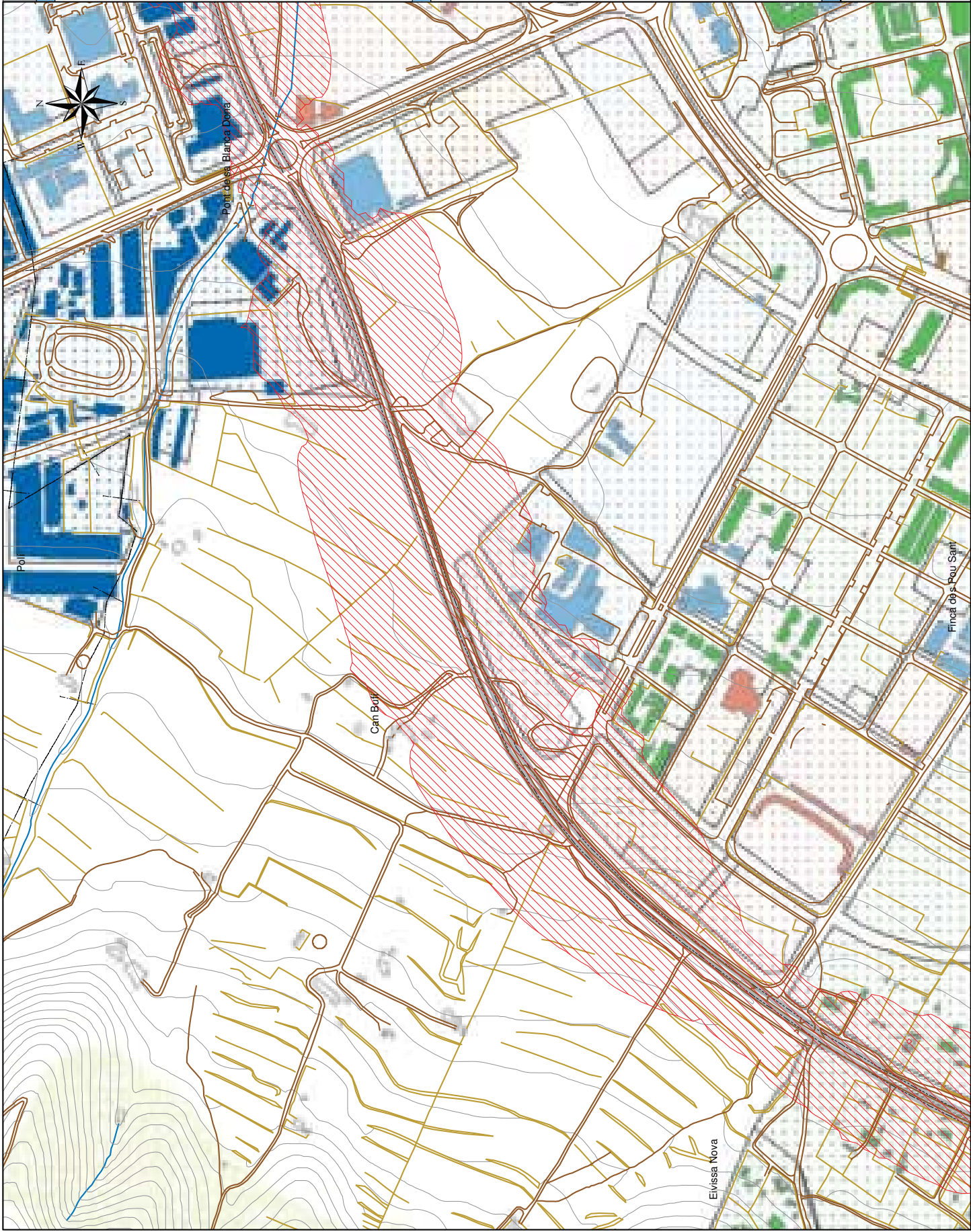
Autores del proyecto:
Juan Luis Aguilera Daniel Aguiló Ferrerjans

Acusttel

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

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

FECHA: SEPTIEMBRE 2011
CLAVE: IB_C_E10_S1_2
Nº DE HOJA 02
Nº DE PLANO: 04



Plan de Acci3n en Materia de Ruído

DESCRIPCION PLANO

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

LEYENDA DE OBJETOS

Area de Servidumbre Acústica

Caminos

Linea de Costa

Paredes

Curvas de Nivel

Torrentes

Termino Municipal

Carretera de Estudio

Sin Clasificar

Uso Residencial

Uso Industrial

Uso Recreativo o Espectáculos

Uso Terciario

Uso Sanitario, Docente o Cultural

Uso Infraestructura

Suelo Rústico Protegido

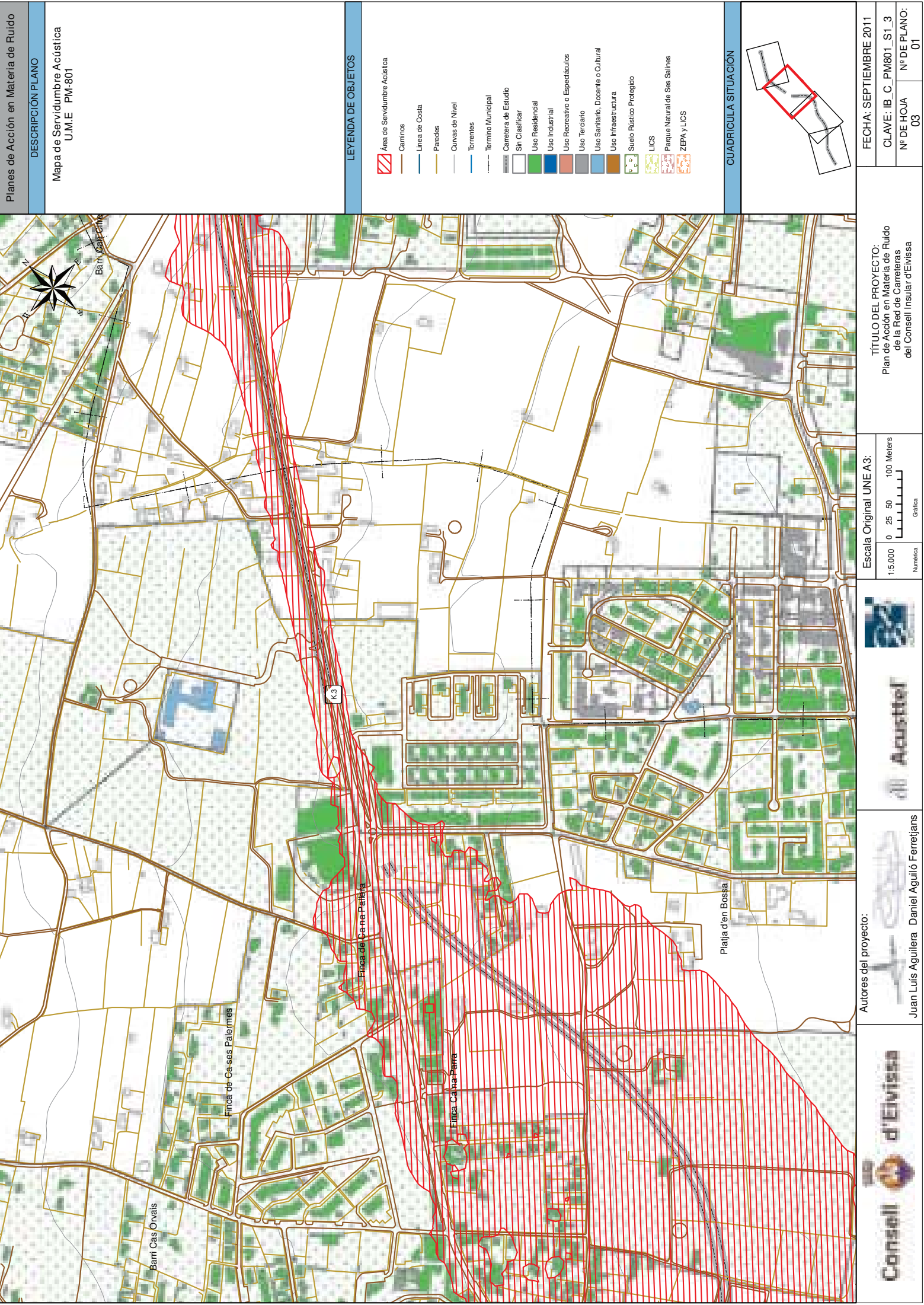
LICS

Parque Natural de Ses Salines

ZEPA y LICs

CUADRICULA SITUACION

 Consell d'Elvissa	 Autores del proyecto: Juan Luis Aguilera Daniel Aguiló Ferretjans			Escala Original UNEA3: 0 20 40 80 Meters 1:5.000 Gráfica		TÍTULO DEL PROYECTO: Plan de Acci3n en Materia de Ruído de la Red de Carreteras del Consell Insular d'Elvissa		FECHA: MAYO 2011	
				Nº DE HOJA 02		CLAVE: IB_C_E20_S1_2		Nº DE PLANO: 05	



LEYENDA DE OBJETOS

Area de Servidumbre Acustica

Caminos

Linea de Costa

Paredes

Curvas de Nivel

Torrentes

Termino Municipal

Carretera de Estudio

Sin Clasificar

Uso Residencial

Uso Industrial

Uso Recreativo o Espectaculos

Uso Terciario

Uso Sanitario, Docente o Cultural

Uso Infraestructura

Suelo Ruidico Protegido

LICS

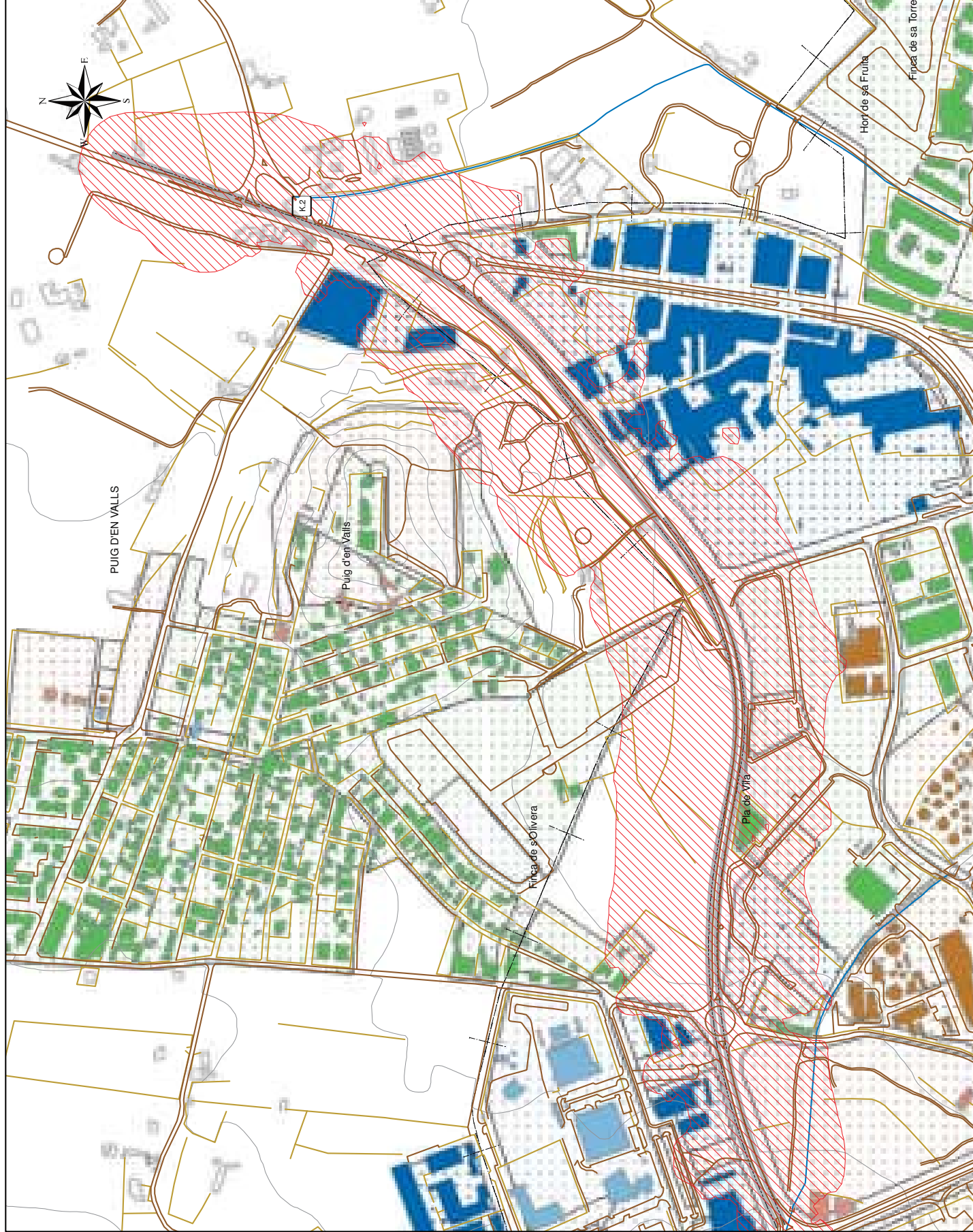
Parque Natural de Ses Salines

ZEPA y LICS

CUADRICULA SITUACION

DESCRIPCIÓN PLANO

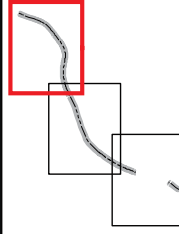
Mapa de Servidumbre Acústica
U.M.E E-20



LEYENDA DE OBJETOS

-  Área de Servidumbre Acústica
 Caminos
 Línea de Costa
 Paredes
 Curvas de Nivel
 Torrentes
 Termino Municipal
 Carretera de Estado
 Sin Clasificar
 Uso Residencial
 Uso Industrial
 Uso Recreativo o Espectáculos
 Uso Terciario
 Uso Sanitario, Docente o Cultural
 Uso Infraestructura
 Suelo Rústico Protegido
 LCS
 Parque Natural de Ses Salines
 ZEPA y LICs

CUADRICULA SITUACIÓN



Autores del proyecto:

Juan Luís Aguilera Daniel Aguiló Ferretjans



Escala Original UNE A3:

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

Numérica

Numérica	Gráfica
----------	---------

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

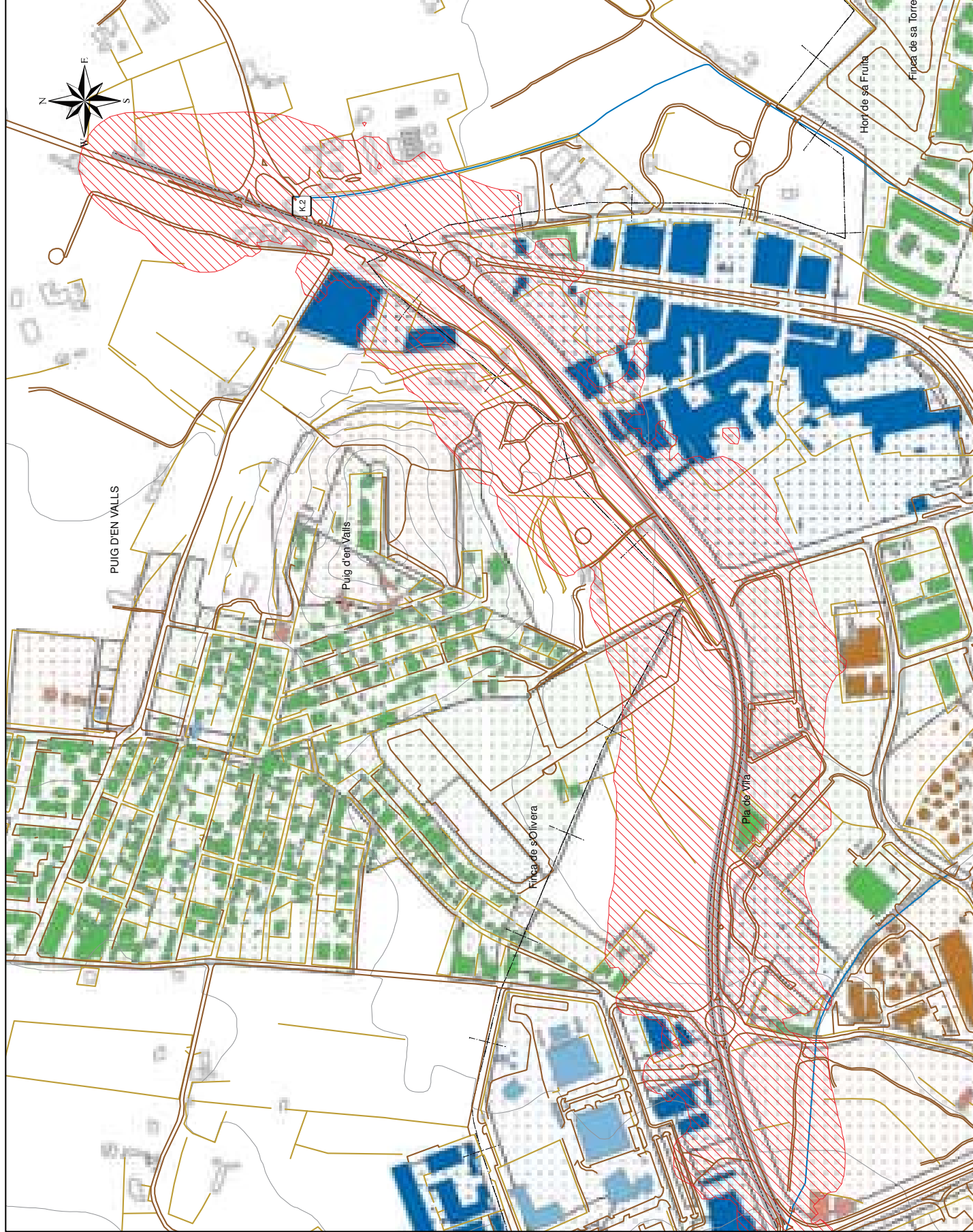
FECHA: MAYO 2011

CLAVE: IB_C_E20_S1_3

DE HOJA 03	Nº DE PLANO: 05
---------------	--------------------

DESCRIPCIÓN PLANO

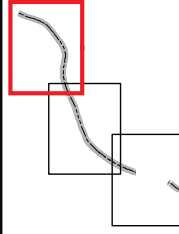
Mapa de Servidumbre Acústica
U.M.E E-20



LEYENDA DE OBJETOS

-  Área de Servidumbre Acústica
 Caminos
 Línea de Costa
 Paredes
 Curvas de Nivel
 Torrentes
 Termino Municipal
 Carretera de Estado
 Sin Clasificar
 Uso Residencial
 Uso Industrial
 Uso Recreativo o Espectáculos
 Uso Terciario
 Uso Sanitario, Docente o Cultural
 Uso Infraestructura
 Suelo Rústico Protegido
 LCS
 Parque Natural de Ses Salines
 ZEPA y LICs

CUADRICULA SITUACIÓN



Autores del proyecto:

Juan Luís Aguilera Daniel Aguiló Ferretjans



Escala Original UNE A3:

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

Numérica

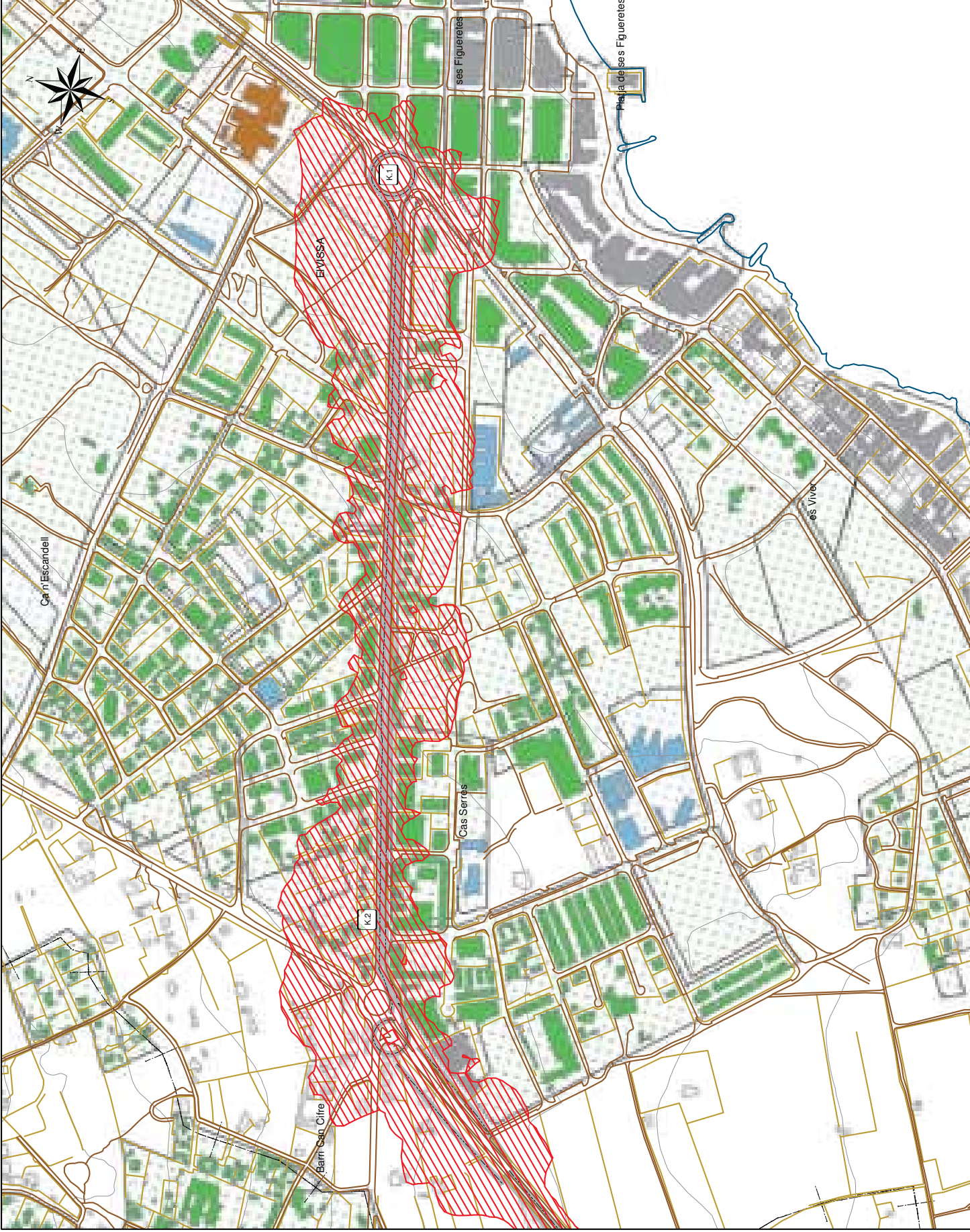
Numérica	Gráfica
----------	---------

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

FECHA: MAYO 2011

CLAVE: IB_C_E20_S1_3

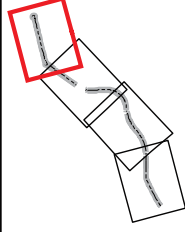
DE HOJA 03	Nº DE PLANO: 05
---------------	--------------------



LEYENDA DE OBJETOS

-  Área de Servidumbre Acústica
 Caminos
 Línea de Costa
 Paredes
 Curvas de Nivel
 Torrentes
 Termino Municipal
 Carretera de Estudio
 Sin Clasificar
 Uso Residencial
 Uso Industrial
 Uso Recreativo o Espectáculos
 Uso Terciario
 Uso Sanitario, Docente o Cultural
 Uso Infraestructura
 Suelo Rústico Protegido
 LCS
 Parque Natural de Ses Salines
 ZEPA y LCS

CUADRICULA SITUACIÓN



Autores del proyecto:

Juan Luís Aguilera Daniel Aguiló Ferretjans

Escala Original UNE A3:

1.5,000	0	25	50	100 Meters
---------	---	----	----	------------

Numérica



211 Acoustical

Consell d'Elvis

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

FECHA: SEPTIEMBRE 2011

CLAVE: IB_C PM801 S1_4

Nº DE HOJA 04	Nº DE PLANO: 01
------------------	--------------------

ANNEX VIII: ZONES TURÍSTIQUES

Es delimiten zones turístiques als efectes de l'article 5.6 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol.

Metodologia: Partim de la delimitació cartogràfica aprovada l'any 2005 amb l'Adaptació del PGOU a les Directrius d'Ordenació Territorial i la Llei turística de 1999. En aquest instrument planificador es delimitaven tres grans Zones: POOT Subzona 1.1 Casc antic i Passeig Marítim, POOT Subzona 1.2 Platja d'en Bossa i POOT Subzona 1.3 Talamanca. L'actual planificació presenta un context amb principis, directrius i circumstàncies ambientals diferents de les dels anys 1987 i 2005, i el resultat de la qual aten al següent:

- La vigent delimitació es realitza sota els arguments i principis descriptius en la Memòria d'Ordenació, tenint en compte que no existeix Pla d'Intervenció a Àmbits Turístics (PIAT) al qual s'hagi de sotmetre.
- La Subzona 1.1 queda reduïda, treient els terrenys protegits ambientalment (Feixes des Prat de Vila, la UA-8 i la UA-12, aquestes últimes per desclassificació) i treient terrenys patrimonialment protegits (zona d'Es Soto)
El resultat és una doble delimitació discontinua: **Z.T. 1 Passeig Marítim i Z.T. 2 Casc antic.**
- La Subzona 1.2 es redueix per eliminació dels terrenys protegits ambientalment i patrimonialment (Necròpoli i part de Puig des Molins) i per conservació del sòl residencial entre l'av. Sant Jordi i l'av. Pere Matutes Noguera, deixant com a franja turística la determinada per l'av. i el front marítim.
El resultat és una doble delimitació: **Z.T. 3 Figueretes i Z.T. 4 Platja d'en Bossa.**
- La Subzona 1.3 desapareix per diversos motius: exclusió dels terrenys protegits ambientalment (Feixes des Prat de ses Monges), exclusió del sòl industrial (antiga UA-10, impròpia de sòls turístics) i manteniment com a teixit residencial amb elevada consolidació d'alguns barris (barri de ses Figueres i barri d'Illa Plana).
El resultat és l'eliminació de la subzona indicada.

A continuació es reproduïx un plànol indicatiu de les zones turístiques als efectes d'hotels de ciutat, exonerant, consegüentment, de la intensitat turística de la Llei:

