

Annex I.

Text refós dels articles afectats per la modificació:

Art. 84. SEPARACIONS O RECLADES A PARTIONS

1. Llevat que hi hagi una ordenança específica que ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons aquestes normes municipals regiran no només per damunt del pla de referència sinó també per davall seu i fins i tot per davall del terreny natural. Excepte indicació expressa en contra, es mesuraran des de l'alineació de referència fins al caire de qualsevol cos o element de l'edificació, inclosos voladissos, llevat de les simples volades de menys de cinquanta (50) centímetres de vol. Les separacions indicades a les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

2. Quan, a parcel·les inferiors a les mínimes, es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions a partions establertes, s'autoritzarà la disminució d'aquestes separacions sempre que es disminueixi en igual proporció l'altura màxima de l'edifici computada en metres i nombre de plantes.

3. Les piscines i els seus corresponents recintes d'instal·lacions hauran de respectar les reculades obligatòries per a les edificacions.

4. Als espais de reculada no es permetrà realitzar construccions encara que es permetran els murets, banc i llars de foc (barbacoes) que no sobrepassin l'altura del mur massís de separació de la paret mitgera.

En el sòl urbà i urbanitzable, també es permetrà, en les reculades a vials i espais públics, la construcció de porxos i pèrgoles en planta baixa, de locals comercials o establiments públics. Aquests porxos només es podran tancar lateralment amb elements enrotllables de plàstic, tela o un altre material no rígid de caràcter no permanent. L'Ajuntament podrà denegar-ne la instal·lació per motius estètics o segons el que assenyala l'article 185 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears. No obstant això, aquesta possibilitat no és aplicable en els àmbits afectats per la declaració de conjunts històrics declarats BIC i, en cas d'edificacions d'interès històric-artístic, es requerirà l'autorització favorable i prèvia a la llicència de la CIOTUPHA. Tot l'anterior, sense perjudici del compliment dels paràmetres urbanístics que siguin aplicables.

5. Les bombones, dipòsits, instal·lacions, comptadors, etc., no podran ubicar-se a l'espai de reculada. Quan s'instal·lin a l'aire lliure, han de quedar protegits de la vista.

Art. 97. ÚS D'INFRAESTRUCTURES (VIII)

Són usos exercits per l'Administració o per societats privades controlades per aquesta en relació amb els sistemes infraestructurals. Es subdivideixen en els següents usos detallats:

1. Serveis Generals (26)

És l'ús corresponent a la creació, manteniment i explotació de xarxes, centres de producció i d'emmagatzematge per al:

- a) Subministrament de fluids (aigua).*
- b) Subministrament d'energia (gas, electricitat).*

c) *Evacuació de fluids (aigües fecals o pluvials).*

d) *Comunicació. Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees i instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, televisió i transmissió de dades). Corresponen, així mateix, a l'ús detallat de telecomunicació les xarxes i instal·lacions radioelèctriques per a les quals regiran les determinacions que estableix el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears. Aquestes instal·lacions estaran permeses en totes les qualificacions urbanístiques o edificacions existents del sòl urbà o urbanitzable a excepció de les catalogades, i seran preferentment d'utilització compartida, minimitzant el seu impacte visual d'acord amb el Codi de bones pràctiques de l'AETIC. No es podran autoritzar antenes a balcons ni finestres o que no s'integrin en el pla de façana, ni antenes parabòliques a les façanes dels edificis. En els àmbits afectats per la declaració de conjunts històrics declarats BIC, si no està regulat pel seu pla especial, es requerirà l'autorització favorable i prèvia a la llicència de la CIOTUPHA.*

e) *Neteja.*

f) *Recollida i tractament del fems.*

g) *Subministrament de carburants.*

2. *Vials i estacions (27).*

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.

Art. 231. ZONES EXTENSIVES A, B, C, D, E, F, G, H, I, J i K

1. *Descripció.*

Està constituït per zones que disposen d'ordenacions característica de l'edificació aïllada, amb espais lliures al voltant de caràcter privat. La definició de Zona Extensiva respon a un menor aprofitament del sòl, per les menors extensions de superfície d'ocupació i menors edificabilitat i densitat.

2. *Condicions mínimes de parcel·la.*

Superfície mínima de parcel·la:

Zones Extensives A, B, C, D, E: 400 m²

Zones Extensives F, K: 600 m²

Zones Extensives I, J: 800 m²

Zona Extensiva G: 1.000 m²

Zona Extensiva H: 2.000 m²

Façana mínima de parcel·la:

Zones Extensives A, B, C, D, E: 15 m.

Zones Extensives F, G, I, J, K: 20 m.

Zona Extensiva H: 25 m.

3. *Condicions d'edificació.*

Altura màxima en nombre de plantes:

Zones Extensives A, F: 4

Zones Extensives B, C, K: 3

Zones Extensives D, E, G, H, I, J: 2

Altura màxima en metres:

Zones Extensives A, F: 13,3

Zones Extensives B, C, K: 9,6

Zones Extensives D, E, G, H, I, J: 6,5

Altura total en metres:

Zones Extensives A, F: 14,8

Zones Extensives B, C, K: 11,1

Zones Extensives D, E, G, H, I, J: 8

Ocupació màxima sobre parcel·la de les plantes soterrani, quan aquestes es destinin a aparcaments per a vehicles tipus turisme i/o a serveis necessaris per a l'edificació:

Zones Extensives B (excepte la zona senyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la Modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA de 6/6/2014), i K: 80 %, condicionada a la inexistència de restes arqueològiques que mereixin ser conservades.

A la resta de zones l'ocupació a plantes soterrani serà la corresponent a la planta baixa.

Ocupació sobre parcel·la de la planta baixa ():*

Zona Extensiva A, D: 50 %

Zones Extensives B, E, F, K: 40 %

Zona Extensiva C, I: 30 %

Zones Extensives J: 25 %

Zones Extensives G, H: 20%

() A les zones B (excepte a la zona senyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la Modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA de 6/6/2014), i K, els edificis exclusivament comercials i/o els establiments públics podran tenir una ocupació màxima del 60 %, condicionada a la inexistència de restes arqueològiques que mereixin ser conservades.*

Ocupació sobre parcel·la de les altres plantes ():*

Zones Extensives A, B, E, F: 40 %

Zona Extensiva D: 50 %

Zones Extensives C, K: 30 %

Zones Extensives G, H, I, J: 50 % sobre la planta baixa projectada.

() A les zones B (excepte la zona senyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la Modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA de 6/6/2014, i K, els edificis exclusivament comercials i / o els establiments públics podran tenir una ocupació màxima del 60 %.*

6. Volum màxim per edifici

Volum màxim per edifici ():*

Zones Extensives A, F: 5.000 m3

Zona Extensiva B: 3.500 m3

Zona Extensiva H: 3.000 m3

Zones Extensives C, D, E, K: 2.000 m3

Zona Extensiva J: 2.500 m3

Zones Extensives G, I: 1.000 m3

() - A les zones B (excepte la zona senyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la Modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA de 06.06.2014), i K, els edificis exclusivament comercials i/o establiments públics podran tenir un volum màxim sobre rasant per edifici de 25.000 m3. Però en aquests casos, el volum total destinat a establiments públics no podrà superar el que s'especifica per a cada zona, en aquest apartat, com a volum màxim per edifici.*

7. *Enjardinament mínim.*

Cal atènyer-se al que estableix el quadre resum de normes.

8. *Condicions d'estètica.*

a) Teulades: Es resoldran amb materials i tipologia tradicionals.

b) Materials: en general l'ús dels materials d'enllestí i solucions constructives seran els característics de les tipologies tradicionals.

9. *La separació entre edificis d'un mateix solar serà el doble de l'exigida a la mitgera.»*

Art. 232. RÈGIM D'USOS PERMESOS. ZONA: EXTENSIVA A, B, C, D, E, F i K

Usos detallats

(Grups / mida / situació / pressió sonora / densitat potència / potència mecànica / nivell sonor)

- Unifamiliar: 3 / Tots / 1, 2, 3
- Plurifamiliar: 3 / Tots / Tots
- Comunitari: 1, 2, 3 / Tots / 1, 2, 3, 4
- Hoteler: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4 / 1, 2, 3, 4
- Indústria: 1, 2, 3 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1
- Indústria: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2
- Magatzems: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2, 3, 4
- Tallers: 1, 2, 3 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1
- Tallers: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2
- Administratiu: 1, 2, 3 / Tots / 1, 2, 3, 4
- Comercial: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 2, 3, 4
- Aparcaments de turismes: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5, 6 / 1, 2, 3, 4
- Serveis de l'automòbil: 1, 2, 3 / Tots / 2, 3, 4
- Docent: 1, 2, 3 / 1, 2 / 1
- Docent: 1, 2, 3 / Tots / 2, 3, 4
- Sanitari-assistencial: 1, 2, 3 / Tots / 1, 2, 3, 4
- Sociocultural: 1, 2, 3 / Tots / 1, 2, 3, 4
- Esportiu: 1, 2, 3 / Tots / 2, 3, 4
- Establiments públics: 1, 2, 3 / Tots / 1, 2, 3, 4
- Especials i de seguretat: 1, 2 / Tots / 1, 2, 3, 4
- Infraestructures: 1, 2, 3 / Tots / 2, 3, 4
- Espais lliures: 1, 2, 3 / Tots / --

La mida 5 està només admesa en edificis exclusivament comercials i/o establiments públics, en les zones següents: B (excepte la zona senyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la Modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA de 6/6/2014), i K.

Art 235. RÈGIM D'USOS PERMESOS. ZONA: HOTELERA A, B i C

Usos detallats (grups / mida / situació)

- Hoteler (1): 1, 2, 3 / Tots / 3, 4, 5
- Administratiu: 1, 2, 3 / 1 / 2, 3, 4
- Comercial (2): 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 2, 3, 4
- Aparcaments de turismes: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5, 6 / 1, 2, 3, 4
- Sociocultural: 1, 2, 3 / Tots / 2, 3, 4

- Esportiu: 1, 2, 3 / Tots / 2, 3, 4
- Espectacles: 1, 2, 3 / Tots / 2, 3, 4
- Sales de reunió: 1, 2, 3 / Tots / 2, 3, 4
- Activitats recreatives: 1, 2, 3 / Tots / 3, 4
- Establiments públics: 1, 2, 3 / Tots / 1, 2, 3, 4
- Especials i de seguretat: 1 / 1 / 1, 2, 3, 4
- Infraestructures: 1, 2 / 1 / 1, 2, 3, 4
- Espais lliures: 1, 2, 3 / Tots / --

(1) Ràtio turística mínima: 60 m² de solar / plaça. A la parcel·la o parcel·les afectes a l'explotació de l'establiment d'allotjament turístic, la superfície edificada de l'activitat secundària o complementària no podrà superar el 30 % de la superfície total de l'establiment d'allotjament turístic.

(2) Les mides 3 a 5 només estan admeses en edificis exclusivament comercials a les zones hoteleres A i B senyalades en el plànol de la Modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA de 6/6/2014, relatiu a l'article 235.

Art. 250. RÈGIM D'USOS PERMESOS. ZONA: INDUSTRIAL

Usos detallats

(Grups / mida / situació / pressió sonora / densitat potència / potència mecànica / nivell sonor)

- Unifamiliar: Per cada 2.200 m² de superfície construïda d'indústria, un habitatge de superfície màxima 150 m² per a vigilància i manteniment.
- Indústria (1): 1, 2, 3 / Tots / 1, 2, 3 / 5 / 4 / 6 / 7
- Indústria (1): 1, 2, 3 / Tots / 4, 5, 6, 7 / 5 / 5 / 6 / 8
- Magatzems (1): 1, 2, 3 / Tots / Totes
- Tallers: 1, 2, 3 / Tots / 1, 2, 3 / 5 / 4 / 6 / 7
- Tallers: 1, 2, 3 / Tots / 4, 5, 6, 7 / 5 / 4 / 6 / 8
- Administratiu: 1, 2, 3 / Tots / 2, 3, 4
- Comercial (2): 1, 2, 3 / Tots / 2, 3, 4
- Aparcaments de turismes: 1, 2, 3 / Tots / 1, 2, 3, 4
- Serveis de l'automòbil (1): 1, 2, 3 / Tots / 1, 2, 3, 4
- Establiments públics: 1, 2, 3 / Tots / 2, 3, 4
- Especials i de seguretat: 1, 2 / 1, 2 / 3, 4
- Infraestructures: 1, 2, 3 / Tots / 1, 2, 3, 4
- Espais lliures: 1, 2, 3 / Tots / --

Les següents anotacions són només aplicables al Sector 32 (Montecristo):

- (1) Es permetrà la venda de productes fabricats o emmagatzemats com a activitat annexa a l'ús principal.
- (2) Aquest ús només està permès a l'engròs.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

LEGISLACIÓ AEROPORTUÀRIA

En els plànols s'han representat les zones de servituds aeronàutiques legals, corresponents a l'aeroport d'Eivissa. En els terrenys afectats per aquestes zones l'altura està limitada respecte del nivell del mar i no poden ser sobrepassades per cap construcció, inclosos els seus elements (antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats

decoratius i similars), ni per alteracions del terreny o objectes fixos (pals, antenes, aerogeneradors, incloses les seues pales, cartells i similars), així com pel gàlib de viari o via fèrria.

A les zones en què el propi terreny vulnera les servituds aeronàutiques o es troba pròxim a les superfícies limitadores d'aquestes servituds, no es permetran noves construccions, instal·lacions, modificació del terreny o objectes fixos (pals, antenes, cartells, aerogeneradors i similars), ni augmentar en altura les ja existents si aquestes poden produir vulneració de les referides servituds aeronàutiques. Excepcionalment, d'acord amb els articles 7 i 9 del Decret 584/1972, de 24 de febrer, podran ser autoritzades les construccions o instal·lacions que superin els límits establerts per les esmentades servituds aeronàutiques, quan es presentin estudis aeronàutics o estudis d'apantallament que acreditin, a judici d'AESA, que no es compromet la seguretat, ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus o bé que quedin apantallats.

D'acord amb l'article 10 del Decret 584/1972, qualsevol instal·lació no ha d'emetre fum, pols, boira o qualsevol altre fenomen en nivells que puguin constituir un risc per a les aeronaus que operen a l'aeroport d'Eivissa, incloses les instal·lacions que suposin un refugi d'aus en règim de llibertat.

També s'evitaran les possibles reflexions de la llum solar a les teulades i cobertes, així com les fonts de llum artificial que poguessin molestar a les tripulacions de les aeronaus i posar en perill la seguretat de les operacions aeronàutiques.

En el cas que les limitacions derivades de les servituds aeronàutiques no permetessin materialitzar la totalitat dels aprofitaments o drets fixats per al desenvolupament del planejament, això no donarà lloc a indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari, ni del prestador dels serveis de navegació aèria.

Prèviament a la llicència, les construccions i instal·lacions anteriorment indicades que s'emplacen en terrenys afectats per les servituds aeronàutiques de l'aeroport d'Eivissa, es requerirà la resolució favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESa).

ANNEX NORMES URBANÍSTIQUES: ACTUACIONS EN SÒL URBÀ (QUADRE RESUM DE NORMES)

CUADRO RESUMEN DE NORMAS															
ZONA (**)	Parc.	Fach.	Edif.	Aprov.	Altura			Ocupación (d)		Retranqueos			Sep. mín. edif.	Vol. Máx. (e)	Ajar.
	Mín.	Mín.	Neta	Neto	Máxima		Total	PB	Otras	Vías	Lat.	Fond.	m	m3	Mín.
	m2	m	m3/m2	m2/m2	m	pl.	m	%	%	m	m	m	m	m3	%
CA1	200	7	0	--	13,3	4	14,8	70	70	--	--	5	--	--	--
CA2	200	7	--	--	16,4	5	17,9	100	100	--	--	5	--	--	--
I-A	200	10	--	--	13,3	4	14,8	60	60	--	--	5	--	--	--
I-B	200	10	--	--	9,6	3	11,1	60	60	--	--	5	--	--	--
E-A	400	15	3	1	13,3	4	14,8	50	40	3	3	3	6	5000	--
E-B	400	15	3	1	9,6	3	11,1	40	40	3	3	3	6	3500	--
E-C	400	15	2	0,7	9,6	3	11,1	30	30	5	3	3	6	2000	--
E-D	400	15	2,5	0,85	6,5	2	8	50	50	3	3	3	6	2000	--
E-E	400	15	2	0,7	6,5	2	8	40	40	3	3	3	6	2000	--
E-F	600	20	3	1	13,3	4	14,8	40	40	5	5	5	10	5000	60
E-G	1000	20	0,75	0,25	6,5	2	8	20	50sPB	5	5	5	10	1000	60
E-H	2000	25	0,75	0,25	6,5	2	8	20	50sPB	7	7	7	14	3000	60
E-I (a)	800	20	1,1	0,37	6,5	2	8	30	50sPB	5	3	3	6	1000	55
E-J	800	20	1,25	0,42	6,5	2	8	25	50sPB	5	3	3	6	2500	55
E-K	600	20	2,5	0,85	9,6	3	11,1	40	30	3	3	3	6	2000	40
H-A	5000	50	3	1	16,4	5	17,9	40	30	3	3	3	6	--	--
H-B	10000	50	2,5	0,85	16,4	5	17,9	30	25	5	5	5	10	--	--
T	(*)	(*)	(*)	--	3,5	1	5	(*)	--	(*)	(*)	(*)	--	(*)	--
CV(b)	Única	--	0,7	0,23	6,5	2	8	15	15	6	6	6	6	1500	20
D-A	10000	100	1	0,25	--	2	--	15	15	6	6	6	6	--	--
D-B	2000	20	0,3	0,1	4	1	4	15	15	5	3	3	6	--	20
A	Única	Exist.	1	0,25	6,5	2	8	15	10	30	20	20	--	(c)	70
S	1000	20	3	1	6	2	8	50	50	10	3	3	6	--	--
I	1000	20	4	1,34	8	2	10	50	50	10	3	3	6	--	--

a) A Loma Pinar - Can Germà els paràmetres seran els de la Modificació Puntual publicada al BOCAIB núm. 66, de 19/05/1998.

b) En els edificis existents es permetrà l'altura i les reculades existents.

c) Segons plànols PGOU.

d) Ocupació màxima sobre parcel·la de les plantes soterrani quan aquestes es destinin a aparcaments per a vehicles tipus turisme i / o serveis necessaris per a l'edificació: zones Extensives B (excepte la zona senyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232, referent a la Zona Extensiva B exclosa de la Modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA de 6/6/2014) i K: 80 %, condicionada a la inexistència de restes arqueològiques que mereixin ser conservades, i a la resta de zones l'ocupació a plantes soterrani serà la corresponent a la planta baixa.

A les zones B (excepte la zona senyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232, referent a la Zona Extensiva B exclosa de la Modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA de 6/6/2014) i K, els edificis exclusivament comercials i/o establiments públics podran tenir una ocupació màxima en planta baixa i pisos del 60 %, condicionada a la inexistència de restes arqueològiques que mereixin ser conservades.

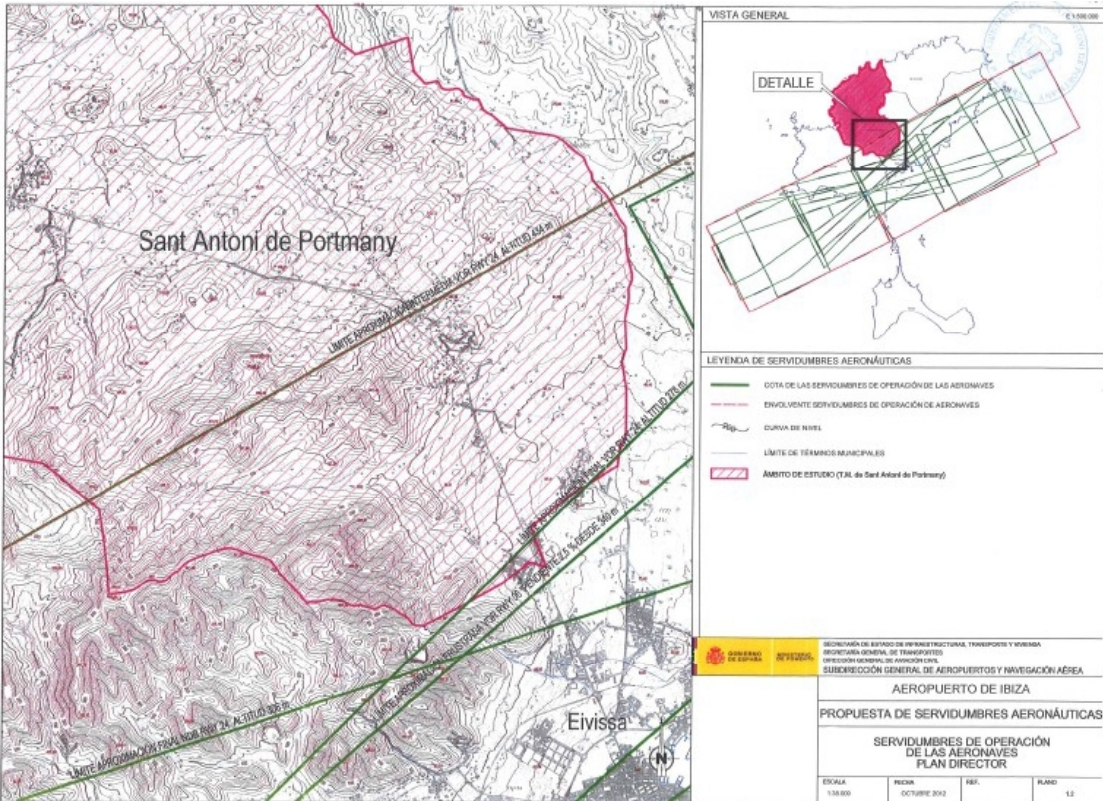
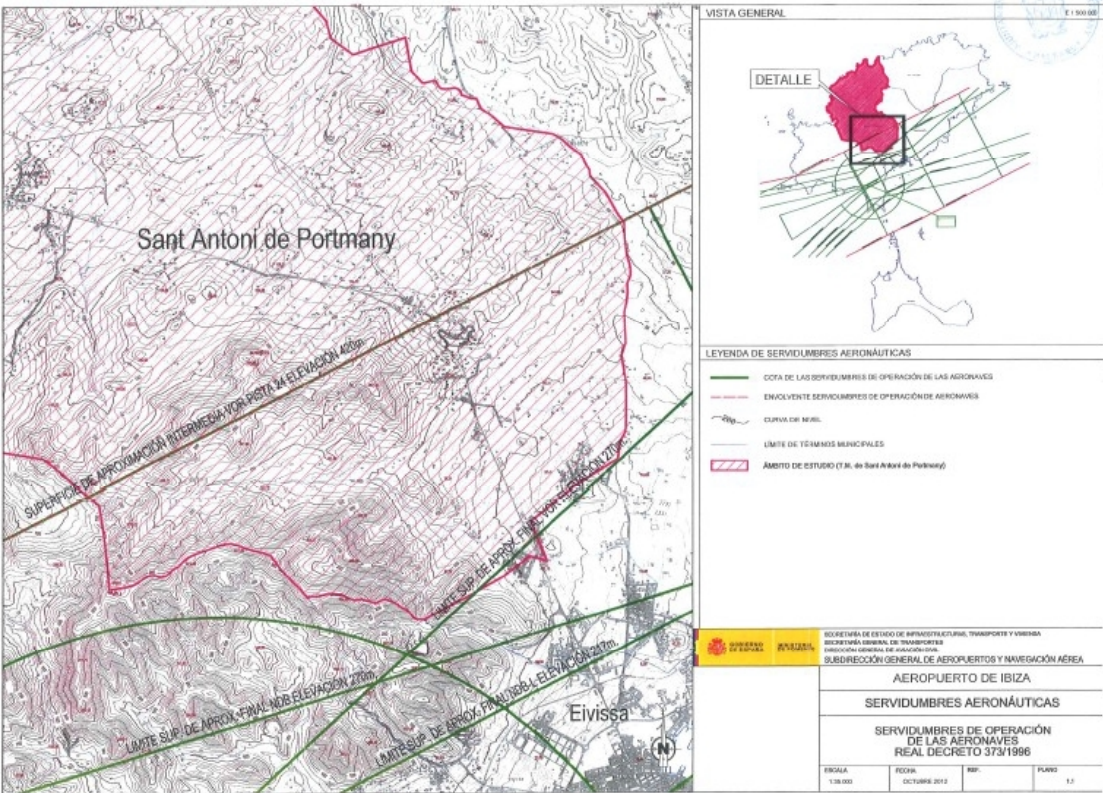
e) A les zones B (excepte la zona senyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232, referent a la Zona Extensiva B exclosa de la Modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA de 6/ 6/2014) i K, els edificis exclusivament comercials i/o establiments públics podran tenir un volum màxim sobre rasant per edifici de 25.000 m3. Però en aquests casos, el volum total destinat a establiments públics no podrà superar el que s'especifica per a cada zona en l'epígraf 6 de l'article 231 com a volum màxim per edifici.

(*) En urbanitzable, les extensives I i J tindran una parcel·la mínima de 1.200 m2.

(**) Nucli antic 1 (CA1), nucli antic 2 (CA2), intensiva A (I-A), intensiva B (I-B), extensiva A (E-A), extensiva B (E-B), extensiva C (E-C), extensiva D (E-D), extensiva E (E-E), extensiva F (E-F), extensiva G (E-G), extensiva H (E-H), extensiva I (E-I), extensiva K (E-K), Hotelera A (H-A), hotelera B (H-B), turística (T), ciutat de vacances (CV), esportiu A (D-A), esportiu B (D-B), assistencial (A), serveis (S) i industrial (I).

Annex II.

Cartografia: Servituds Aeronàutiques.



Cartografia: Planimetria articles 231, 232 i 235.

- Àmbit exclòs de les zones extensives B en les quals es poden assolir majors ocupacions en edificis que es dediquin exclusivament a usos comercial i/o d'establiments públics (articles 231 i 232).
- Àmbit de les zones hoteleres A i B (en blau) on es poden admetre les mides 3 a 5 (article 235).

