

Anexo I.

Texto refundido de los artículos afectados por la modificación:

Art. 84.- SEPARACIONES O RETRANQUEOS A LINDEROS

1. Salvo ordenanza específica que lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes normas municipales regirán no solamente por encima del plano de referencia sino también por debajo del mismo e incluso por debajo del terreno natural. Salvo indicación expresa en contra se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación inclusive voladizos salvo los simples aleros de menos de cincuenta (50) centímetros de vuelo. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.

2. Cuando en parcelas inferiores a las mínimas se justifique la imposibilidad de edificar con las separaciones a lindes establecidas, se autorizarán disminuciones de dichas separaciones siempre que se disminuya en igual proporción la altura máxima del edificio computada en metros y número de plantas.

3. Las piscinas y los correspondientes recintos de instalaciones de las mismas deberán respetar los retranqueos obligatorios para las edificaciones.

4. En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones aunque se permitirán los muretes, banco y hogares (barbacoas) que no sobrepasen la altura del muro macizo de separación de medianería.

En el suelo urbano y urbanizable, también se permitirá en los retranqueos a viales y espacios públicos, la construcción de porches y pérgolas en planta baja, de locales comerciales o establecimientos públicos. Estos porches sólo podrán cerrarse lateralmente con elementos enrollables de plástico, tela u otro material no rígido de carácter no permanente. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación por motivos estéticos o según lo señalado en el artículo 185 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares. No obstante, esta posibilidad no será de aplicación en los ámbitos afectados por la declaración de conjuntos históricos declarados BIC y, en caso de edificaciones de interés histórico-artístico, se requerirá la autorización favorable y previa a la licencia de la CIOTUPHA. Todo lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros urbanísticos que sean aplicables.

5. Las bombonas, depósitos, instalaciones, contadores, etc., no podrán ubicarse en el espacio de retranqueo. Cuando se instalen al aire libre deberán quedar protegidos de vistas.

Art. 97.- USO DE INFRAESTRUCTURAS (VIII)

Son usos desempeñados por la Administración o por sociedades privadas controladas por la misma en relación con los Sistemas Infraestructurales. Se subdividen en los siguientes usos pormenorizados:

1. Servicios Generales (26)

Es el uso correspondiente a la creación, mantenimiento y explotación de redes, centros de producción y de almacenaje para el:

- a) Suministro de fluidos (agua).
- b) Suministro de energía (gas, electricidad).
- c) Evacuación de fluidos (aguas fecales o pluviales).
- d) Comunicación. Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas e instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio, televisión y transmisión de datos). Corresponden, así mismo, al uso pormenorizado de telecomunicación las redes e instalaciones radioeléctricas para las que regirán las determinaciones establecidas en el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones en las Islas Baleares. Estas instalaciones estarán permitidas en todas las calificaciones urbanísticas o edificaciones existentes del suelo urbano o urbanizable a excepción de las catalogadas, y serán preferentemente de utilización compartida, minimizando su impacto visual de acuerdo con el Código de Buenas Prácticas de la AETIC. No se podrán autorizar antenas en balcones o ventanas o que no se integren en el plano de fachada, ni antenas parabólicas en las fachadas de los edificios. En los ámbitos afectados por la declaración de conjuntos históricos declarados BIC, si no está regulado por su plan especial, se requerirá la autorización favorable y previa a la licencia de la CIOTUPHA.
- e) Limpieza.
- f) Recogida y tratamiento de basuras.
- g) Suministro de carburantes.

2. Viales y estaciones (27)

Es el uso relacionado con la circulación y el transporte terrestre'

Se incluyen en este uso los espacios públicos anexos a la red viaria destinados al depósito temporal de vehículos, así como las estaciones de carga y descarga de mercancías y personas.

Art. 231.- ZONAS EXTENSIVAS A, B, C, D, E, F, G, H, I, J y K

1. Descripción.

Está constituido por zonas que disponen de ordenaciones característica de la edificación aislada, con espacios libres alrededor de carácter privado. La definición de Zona Extensiva responde a un menor aprovechamiento del suelo, por las menores extensiones de superficie de ocupación y menores edificabilidad y densidad.

2. Condiciones mínimas de parcela.

Superficie mínima de parcela:

Zonas Extensivas A, B, C, D, E: 400 m²

Zonas Extensivas F, K: 600 m²

Zonas Extensivas I, J: 800 m²

Zona Extensiva G: 1.000 m²

Zona Extensiva H: 2.000 m²

Fachada mínima de parcela:

Zonas Extensivas A, B, C, D, E: 15 m.

Zonas Extensivas F, G, I, J, K: 20 m.

Zona Extensiva H: 25 m.

3. Condiciones de edificación.

Altura máxima en núm. de plantas:

Zonas Extensivas A, F: 4

Zonas Extensivas B, C, K: 3

Zonas Extensivas D, E, G, H, I, J: 2

Altura máxima en metros:

Zonas Extensivas A, F: 13,3

Zonas Extensivas B, C, K: 9,6

Zonas Extensivas D, E, G, H, I, J: 6,5

Altura total en metros:

Zonas Extensivas A, F: 14,8

Zonas Extensivas B, C, K: 11,1

Zonas Extensivas D, E, G, H, I, J: 8

Ocupación máxima sobre parcela de las plantas sótano cuando éstas se destinen a aparcamientos para vehículos tipo turismo y/o servicios necesarios para la edificación:

Zonas Extensivas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la Modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA de 6/6/2014), y K: 80 %, condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados.

En el resto de zonas la ocupación en plantas sótano será la correspondiente a la planta baja.

Ocupación sobre parcela de la planta baja ():*

Zona Extensiva A, D: 50 %

Zonas Extensivas B, E, F, K: 40 %

Zona Extensiva C, I: 30 %

Zonas Extensivas J: 25 %

Zonas Extensivas G, H: 20 %

().- En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la Modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA de 6/6/2014), y K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener una ocupación máxima del 60 %, condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados.*

Ocupación sobre parcela de las otras plantas ():*

Zonas Extensivas A, B, E, F: 40 %

Zona Extensiva D: 50 %

Zonas Extensivas C, K: 30 %

Zonas Extensivas G, H, I, J: 50 % sobre la planta baja proyectada.

().- En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la Modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA de 6/6/2014), y K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener una ocupación máxima del 60 %.*

6. Volumen máximo por edificio

Volumen máximo por edificio():*

Zonas Extensivas A, F: 5.000 m³

Zona Extensiva B: 3.500 m³

Zona Extensiva H: 3.000 m³

Zonas Extensivas C, D, E, K: 2.000 m³

Zona Extensiva J: 2.500 m³

Zonas Extensivas G, I: 1.000 m³

().- En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la Modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA de 6/6/2014), y K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener un volumen máximo*

sobre rasante por edificio de 25.000 m³. Pero en estos casos, el volumen total destinado a establecimientos públicos no podrá superar el que se especifica para cada zona, en este apartado, como volumen máximo por edificio.

7. *Ajardinamiento mínimo.*

Se estará a lo establecido en el cuadro resumen de normas.

8. *Condiciones de estética.*

a) *Cubiertas: Se resolverán con materiales y tipología tradicionales.*

b) *Materiales: en general el empleo de los materiales de acabado y soluciones constructivas serán las características de las tipologías tradicionales.*

9. *Separación entre edificios de un mismo solar será el doble de la exigida a medianera.»*

Art. 232.- RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS. ZONA: EXTENSIVA A, B, C, D, E, F y K

Usos pormenorizados

(grupos / tamaño / situación / presión sonora / densidad potencia / potencia mecánica/nivel sonoro)

- *Unifamiliar: 3 / Todos / 1, 2, 3*
- *Plurifamiliar: 3 / Todos / Todos*
- *Comunitario: 1, 2, 3 / Todos / 1, 2, 3, 4*
- *Hotelero: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4 / 1, 2, 3, 4*
- *Industria: 1, 2, 3 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1*
- *Industria: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2*
- *Almacenes: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2, 3, 4*
- *Talleres: 1, 2, 3 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1*
- *Talleres: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2*
- *Administrativo: 1, 2, 3 / Todos / 1, 2, 3, 4*
- *Comercial: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 2, 3, 4*
- *Aparcamientos de turismos: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5, 6 / 1, 2, 3, 4*
- *Servicios del automóvil: 1, 2, 3 / Todos / 2, 3, 4*
- *Docente: 1, 2, 3 / 1, 2 / 1*
- *Docente: 1, 2, 3 / Todos / 2, 3, 4*
- *Sanitario-asistencial: 1, 2, 3 / Todos / 1, 2, 3, 4*
- *Socio-cultural: 1, 2, 3 / Todos / 1, 2, 3, 4*
- *Deportivo: 1, 2, 3 / Todos / 2, 3, 4*
- *Establecimientos públicos: 1, 2, 3 / Todos / 1, 2, 3, 4*
- *Especiales y de seguridad: 1, 2 / Todos / 1, 2, 3, 4*
- *Infraestructuras: 1, 2, 3 / Todos / 2, 3, 4*
- *Espacios libres: 1, 2, 3 / Todos / --*

El tamaño 5 está sólo admitido en edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos, en las zonas siguientes: B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la Modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA de 6/6/2014), y K.

Art. 235.- REGIMEN DE USOS PERMITIDOS. ZONA: HOTELERA A, B y C

Usos pormenorizados (grupos / tamaño / situación)

- *Hotelero (1): 1, 2, 3 / Todos / 3, 4, 5*
- *Administrativo: 1, 2, 3 / 1 / 2, 3, 4*

- Comercial (2): 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 2, 3, 4
- Aparcamientos de turismos: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5, 6 / 1, 2, 3, 4
- Socio-cultural: 1, 2, 3 / Todos / 2, 3, 4
- Deportivo: 1, 2, 3 / Todos / 2, 3, 4
- Espectáculos: 1, 2, 3 / Todos / 2, 3, 4
- Salas de reunión: 1, 2, 3 / Todos / 2, 3, 4
- Actividades recreativas: 1, 2, 3 / Todos / 3, 4
- Establecimientos públicos: 1, 2, 3 / Todos / 1, 2, 3, 4
- Especiales y de seguridad: 1 / 1 / 1, 2, 3, 4
- Infraestructuras: 1, 2 / 1 / 1, 2, 3, 4
- Espacios libres: 1, 2, 3 / Todos / --

(1) Ratio turística mínima: 60 m² de solar/plaza. En la parcela o parcelas afectas a la explotación del establecimiento de alojamiento turístico, la superficie edificada de la actividad secundaria o complementaria no podrá superar el 30% de la superficie total del establecimiento de alojamiento turístico.

(2) Los tamaños 3 a 5 están sólo admitidos en edificios exclusivamente comerciales en las zonas hoteleras A y B señaladas en el plano de la Modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA de 6/6/2014, relativo al artículo 235.

Art. 250.- RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS. ZONA: INDUSTRIAL

Usos pormenorizados

(grupos / tamaño / situación / presión sonora / densidad potencia / potencia mecánica / nivel sonoro)

- Unifamiliar: Por cada 2.200 m² de superficie construida de industria, una vivienda de superficie máxima 150 m² para vigilancia y mantenimiento.
- Industria (1): 1, 2, 3 / Todos / 1, 2, 3 / 5 / 4 / 6 / 7
- Industria (1): 1, 2, 3 / Todos / 4, 5, 6, 7 / 5 / 5 / 6 / 8
- Almacenes (1): 1, 2, 3 / Todos / Todas
- Talleres: 1, 2, 3 / Todos / 1, 2, 3 / 5 / 4 / 6 / 7
- Talleres: 1, 2, 3 / Todos / 4, 5, 6, 7 / 5 / 4 / 6 / 8
- Administrativo: 1, 2, 3 / Todos / 2, 3, 4
- Comercial (2): 1, 2, 3 / Todos / 2, 3, 4
- Aparcamientos de turismos: 1, 2, 3 / Todos / 1, 2, 3, 4
- Servicios del automóvil (1): 1, 2, 3 / Todos / 1, 2, 3, 4
- Establecimientos públicos: 1, 2, 3 / Todos / 2, 3, 4
- Especiales y de seguridad: 1, 2 / 1, 2 / 3, 4
- Infraestructuras: 1, 2, 3 / Todos / 1, 2, 3, 4
- Espacios libres: 1, 2, 3 / Todos / --

Las siguientes anotaciones son sólo aplicables en el Sector 32 (Montecristo):

(1).- Se permitirá la venta de productos fabricados o almacenados como actividad anexa al uso principal.

(2).- Este uso sólo está permitido “al por mayor”»

DISPOSICIÓN ADICIONAL

LEGISLACIÓN AEROPORTUARIA

En los planos se han representado las zonas de servidumbres aeronáuticas legales correspondientes al aeropuerto de Eivissa. En los terrenos afectados por estas zonas está limitada la altura respecto del nivel del mar que no pueden ser sobrepasada por ninguna construcción, incluidos sus elementos (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos y similares), ni por alteraciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles y similares), así como por el gálibo de viario o vía férrea.

En las zonas donde el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas o se encuentra próximo a las superficies limitadoras de estas servidumbres no se permitirán nuevas construcciones, instalaciones, modificación del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, aerogeneradores y similares), ni aumentar en altura las ya existentes si éstas pueden producir vulneración de las referidas servidumbres aeronáuticas. Excepcionalmente, conforme a los artículos 7 y 9 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, podrán ser autorizadas las construcciones o instalaciones que superen los límites establecidos por las citadas servidumbres aeronáuticas cuando se presenten estudios aeronáuticos o estudios de apantallamiento que acrediten, a juicio de AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o bien que queden apantallados.

De acuerdo con el artículo 10 del Decreto 584/1972, cualquier instalación no deberá emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que puedan constituir un riesgo para las aeronaves que operan en el aeropuerto de Eivissa, incluidas las instalaciones que supongan un refugio de aves en régimen de libertad.

También se evitarán las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como las fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

En el caso de que las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas no permitiesen materializar la totalidad de los aprovechamientos o derechos fijados para el desarrollo del planeamiento, ello no dará lugar a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

Previamente a la licencia, las construcciones e instalaciones anteriormente señaladas que se emplacen en terrenos afectados por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Eivissa, se requerirá la resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).»

ANEXO NORMAS URBANÍSTICAS: ACTUACIONES EN SUELO URBANO (CUADRO RESUMEN DE NORMAS)

ZONA (**)	CUADRO RESUMEN DE NORMAS														
	Parc.	Fach.	Edif.	Aprov.	Altura			Ocupación (d)		Retranqueos			Sep. mín. edif.	Vol. Máx. (e)	Ajar.
	Min.	Min.	Neta	Neto	Máxima		Total	PB	Otras	Vías	Lat.	Fond.	m	m ³	Min.
	m ²	m	m ³ /m ²	m ² /m ²	m	pl.	m	%	%	m	m	m	m	m ³	%
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) En Loma Pinar – Can Germà los parámetros serán los de la Modificación Puntual publicada en el BOCAIB núm. 66, de 19/05/1998.

b) En los edificios existentes se permitirá la altura y los retranqueos existentes.

c) Según planos PGOU.

d) Ocupación máxima sobre parcela de las plantas sótano cuando éstas se destinen a aparcamientos para vehículos tipo turismo y/o servicios necesarios para la edificación: zonas Extensivas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 i 232, referente a la Zona Extensiva B excluida de la Modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA de 6/6/2014) y K: 80 %, condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados y en el resto de zonas la ocupación en plantas sótano será la correspondiente a la planta baja.

En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 i 232, referente a la Zona Extensiva B excluida de la Modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA de 6/6/2014) y K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener una ocupación máxima en planta baja y pisos del 60 %, condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados.

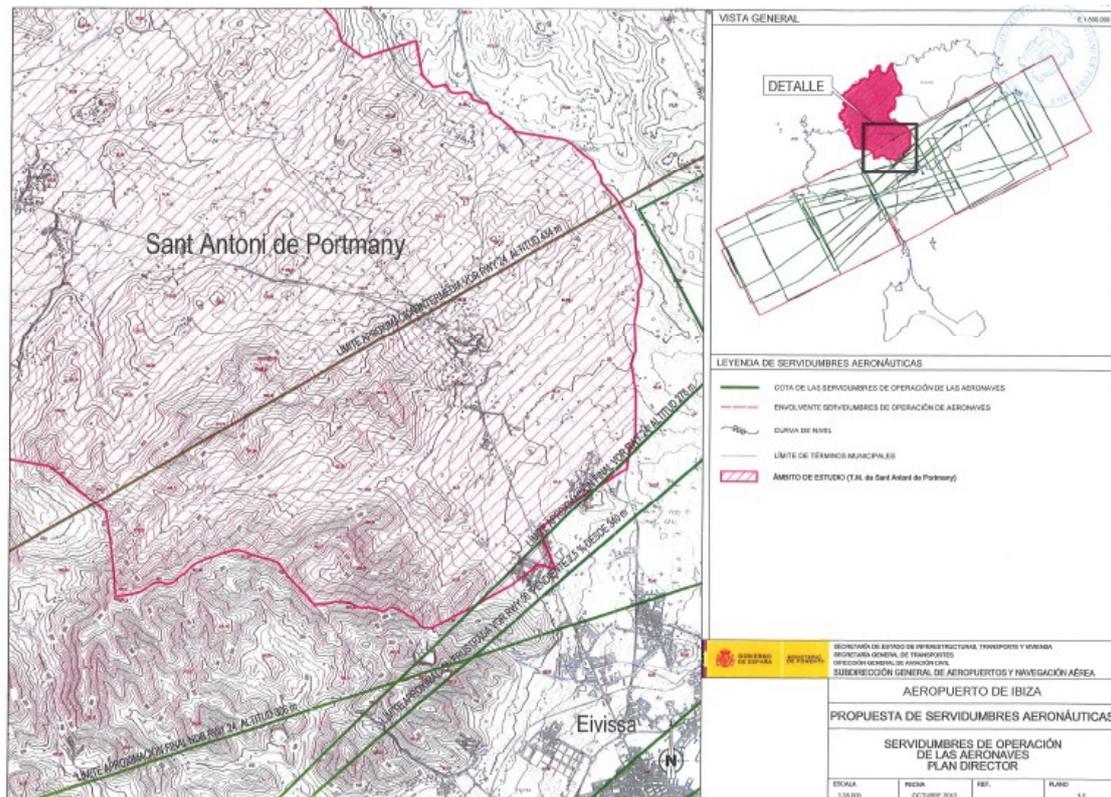
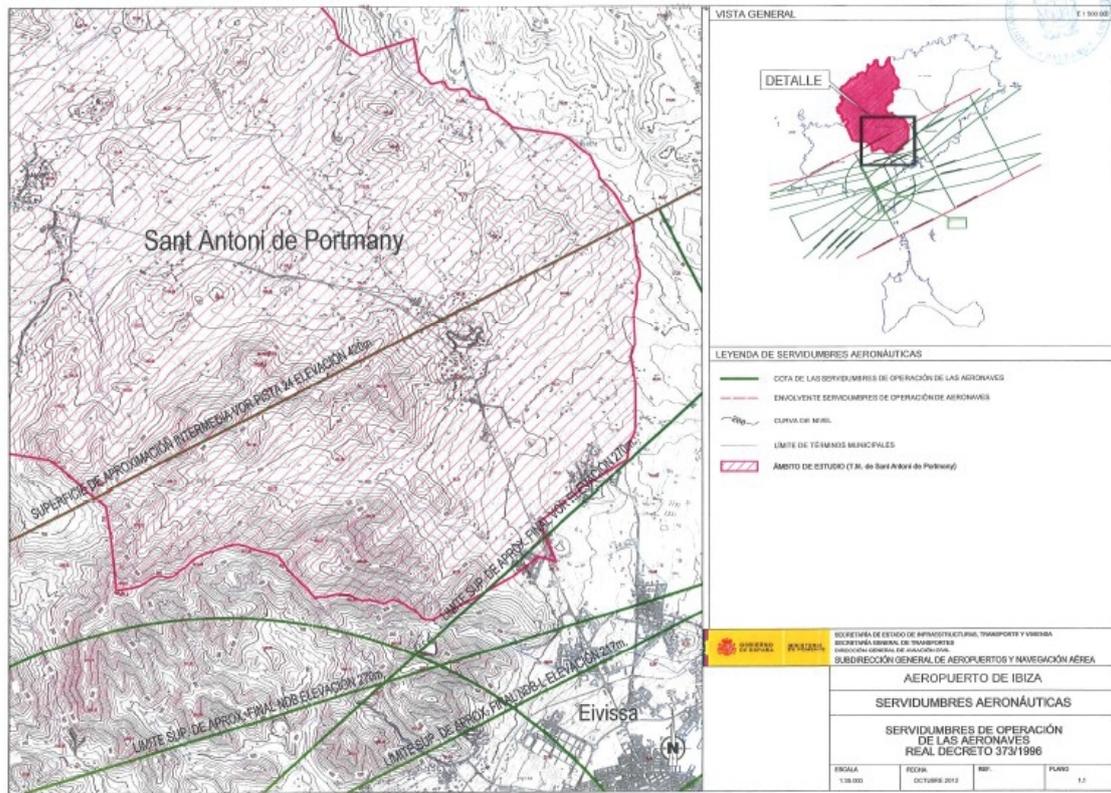
e) En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 i 232, referente a la Zona Extensiva B excluida de la Modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA de 6/6/2014) y K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener un volumen máximo sobre rasante por edificio de 25.000 m³. Pero en estos casos, el volumen total destinado a establecimientos públicos no podrá superar el que se especifica para cada zona en el epígrafe 6 del artículo 231 como volumen máximo por edificio.

(*) En urbanizable, las extensivas I y J tendrán una parcela mínima de 1.200 m²

(**) Casco antiguo 1 (CA1), casco antiguo 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), ciudad de vacaciones (CV), deportivo A (D-A), deportivo B (D-B), asistencial (A), servicios (S) e industrial (I).

Anexo II.

Cartografía: Servidumbres aeronáuticas.



Cartografía: Planimetría artículos 231, 232 y 235.

- **Ámbito excluido de las zonas extensivas B en las cuales se pueden alcanzar mayores ocupaciones en edificios que se dediquen exclusivamente a usos comercial y/o de establecimientos públicos (artículos 231 i 232).**
- **Ámbito de las zonas Hoteleras A y B (en azul) donde se pueden admitir los tamaños 3 a 5 (artículo 235).**

