

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR D'EIVISSA

11512

Acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic del Consell Insular d'Eivissa (CIOTUPHA), de dia 6 de juny de 2014, en relació a la modificació puntual del PGOU de Sant Antoni de Portmany "relativa a determinades normes urbanístiques" (Exp. PL 01/2014)

En compliment de l'apartat Sisè de l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic del Consell Insular d'Eivissa (CIOTUPHA), de dia 6 de juny de 2014, seguidament es fa públic què de conformitat amb l'article 132.3 del Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, mitjançant el qual s'aprova el Reglament de Planejament per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, la CIOTUPHA aprovà la següent proposta d'acord:

«(../...)

ACORD

PRIMER. APROVAR DEFINITIVAMENT, excepte els àmbits i determinacions que consten en els apartats segon i tercer del present acord, la modificació puntual del PGOU de Sant Antoni de Portmany "relativa a determinades normes urbanístiques" (Exp. PL 01/2014), amb les següents prescripcions i el contingut que consta a continuació:

1. La nova redacció del nou paràgraf que s'afegeix a l'article 84.4 PGOU haurà de fer referència només als sòls urbans i urbanitzables i exigir el compliment dels paràmetres urbanístics que siguin d'aplicació.
2. La nova redacció de l'article 97.1.d del PGOU, pel que fa als usos permesos, haurà de fer referència únicament al sòl urbà i urbanitzable. A més, haurà de preveure que en els conjunts històrics declarats BIC no regulats per un pla especial s'ha de requerir l'informe de la CIOTUPHA abans de l'atorgament de llicència.
3. La innovació de l'article 231 haurà de complir els següents aspectes:

S'inclourà la prescripció del Departament de Patrimoni consistent en condicionar la possibilitat d'incrementar el paràmetre d'ocupació a la no existència de restes arqueològiques valuoses.

Per tal d'evitar dubtes d'interpretació, cal millorar la redacció del supòsit en què es permeten ocupacions i volum majors en soterrani i plantes en els edificis que es dediquin exclusivament a usos comercial i/o d'establiments públics dins determinades zones extensives.

Atesa la denegació de l'aprovació de la modificació puntual respecte de les zones Extensives A i la suspensió de l'aprovació pel que fa a les zones Extensives C i F, s'exclouen aquestes zones de la redacció de la modificació de l'article. Atesa la denegació de l'ampliació del volum màxim per edifici dels establiments públics fins a 25.000 m³, s'inclou un paràgraf per deixar clar que la superfície màxima en aquests casos es mantindrà en l'actualment admissible.

El nou apartat 7è de l'article contendrà una referència a les normes sobre enjardinament mínim que hi ha al quadre resum de normes.

S'haurà de canviar la referència a "plànol adjunt" per una més adequada ja que formarà part de la normativa del PGOU.

A més, la modificació d'aquest article 231, afecta el contingut de l'article 285.5 del PGOU per la qual cosa s'ha d'entendre que la referència a soterranis i semisoterranis que fa l'article 285.5 s'haurà d'interpretar a la llum de la nova redacció de l'article 231.

4. La nova redacció de l'article 232 del PGOU, per tal que sigui coherent amb la modificació introduïda a l'article 231, ha d'incloure les condicions de què la mida 5 només està admesa en edificis exclusivament comercials i/o establiments públics.

5. La nova redacció de l'article 235 del PGOU ha d'incloure la prescripció efectuada pel Departament de Turisme del Consell Insular d'Eivissa i ha d'incloure la condició que figura a la memòria de què les mides 3 a 5 només es permeten en edificis exclusivament comercials.



6. Pel que fa a l'article 250, la seua redacció ha d'incloure que l'únic àmbit al que afecta la modificació és el sector 32 (sector industrial del Cor de Jesús).

7. En relació al quadre resum de normes, s'hi ha d'incloure que els paràmetres de Loma Pinar – Can Germà seran els de la Modificació puntual publicada al BOCAIB núm. 66, de 19/05/1998; s'ha de concretar a quina planimetria es refereix quan hi fa referència; a la zona “serveis”, s'ha de corregir l'error de transcripció que apareix al quadre resum de normes aprovat provisionalment per incloure-hi les dades correctes per a les reculades a laterals i fons: 3 m; i s'han d'incloure la resta de prescripcions ja descrites.

8. En relació a les determinacions derivades dels informes de la Direcció General d'Aviació Civil, s'hauran d'incloure els dos plànols de les servituds aeronàutiques de l'aeroport d'Eivissa que conformen l'annex I de l'informe de la Direcció General d'Aviació Civil de 9/01/2013.

9. Finalment, a la memòria de la Modificació puntual s'ha de corregir la transcripció incorrecta dels usos d'establiments públics admissibles segons el vigent PGOU. En concret, a la pàgina 6 de la Modificació Puntual (primer paràgraf de l'apartat c), on entre parèntesi diu: “restaurants, cafès, cafeteries, bars, cafès cantants, cafès teatre, tablados flamencs i semblants”, ha de dir: “restaurants, cafès, cafeteries i bars”.

L'anterior deriva de l'article 95.5 del PGOU en la redacció donada per la Modificació puntual del PGOU de Sant Antoni de Portmany amb l'objecte de modificar els usos a les zones de sòl urbà i urbanitzable en què es permeten els usos que comporten activitat musical (BOIB núm. 59, de 19/04/2005).

SEGON. SUSPENDRE L'APROVACIÓ DEFINITIVA de les zones Extensives C i F pel que fa a la Modificació puntual de l'article 231 del PGOU, atesa la manca de motivació de les determinacions que a continuació s'assenyalen, per tal que l'Ajuntament de Sant Antoni de Portmany esmeni les deficiències següents: 1) En primer lloc, aportí justificació detallada de la coherència d'aquests àmbits amb els criteris de la memòria en el sentit de mantenir el model de petit comerç a l'interior i a la zona més propera a la mar del nucli urbà; 2) En segon lloc, justifiqui adequadament la no vulneració de l'article 10.2 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei del sòl (TRLRHL 2008), en relació als volums de 25.000 m³ que la modificació permetria en primera línia de mar d'aquestes zones extensives C i F.

TERCER. DENEGAR L'APROVACIÓ de la modificació puntual respecte dels següents aspectes de l'article 231 del PGOU de Sant Antoni de Portmany:

1. Pel que fa a la zona Extensiva A, a causa de l'incompliment dels criteris que imposa la mateixa memòria de la Modificació puntual.

Efectivament, la zona qualificada com a Extensiva A dins el nucli urbà de Sant Antoni, situada entre ses Variades i el port, no compleix els criteris que la memòria de la Modificació especifica que són necessaris per evitar afeccions importants sobre la mobilitat. A més, no compleix amb l'objectiu expressat, quan fa referència a l'article 235, de mantenir el model de petit comerç a l'interior i a la zona més propera a la mar del nucli urbà.

2. Pel que fa a la possibilitat d'incrementar el volum dels establiments públics a 25.000 m³, ja que aquesta determinació no està motivada de conformitat amb el que exigeix la Modificació puntual del PGOU aprovada definitivament amb prescripcions el 16 de març de 2005 (publicada al BOIB núm. 59, de 19/04/2005), que tenia per objecte modificar la regulació a les zones de sòl urbà i urbanitzable en què es permeten els usos que comporten activitat musical.

L'Ajuntament de Sant Antoni de Portmany va justificar les limitacions que s'imposaven a les activitats a través d'aquella modificació puntual en base a la “necessitat d'evitar la implantació de noves zones de bars i discoteques que poguessin derivar en focus de remors, conflictes i molèsties per als veïns”; aquest règim d'usos estava previst mantenir-lo fins que la revisió del PGOU o la seua adaptació al PTEF establís a quines zones del municipi poden implantar-se aquest tipus d'establiments, mitjançant un anàlisi que determini a quines zones del municipi no es produïrien incompatibilitats d'aquests usos amb el teixit residencial.

La present Modificació (PL 1/2014) permetria que els usos d'establiments públics passin de poder ocupar volums màxims per edifici d'entre 2.000 m³ i 5.000 m³ segons les zones, a poder-ne ocupar 25.000 m³ a totes les zones extensives A, B (llevat de l'assenyalada en el plànol que consta a la documentació de la modificació puntual), C, F, i K. Però, la documentació presentada no incorpora cap anàlisi que permeti establir a quines zones del municipi no es produïrien incompatibilitats amb el teixit residencial si s'hi implantessin aquest volums que arriben a multiplicar per 12,5 els vigents actualment. Per aquesta causa, la modificació prevista a aquest article respecte de la materialització de tota l'edificabilitat dels establiments públics a través d'incrementar el volum màxim per edifici no està motivada i, en conseqüència, no es pot aprovar (s'ha de mantenir, doncs, respecte dels establiments públics, el mateix volum per edifici que actualment està vigent al PGOU).





QUART.- ADVERTIR que algunes de les previsions que conté la Modificació puntual aprovada definitivament no són compatibles amb les determinacions de la Revisió del PGOU que va ser aprovada inicialment per l'Ajuntament de Sant Antoni de Portmany mitjançant Normes subsidiàries el 27 de juny de 2013 (BOIB núm. 99, de 16/07/2013) i que, varen suposar la suspensió automàtica de les sol·licituds de llicències que les contradiguin.

CINQUÈ.- NOTIFICAR el present acord a l'Ajuntament de la Sant Antoni de Portmany.

SISÈ.- ORDENAR que es publiquin íntegrament en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) aquest acord, les normes urbanístiques i la cartografia normativa de la present Modificació puntual, de conformitat amb allò establert a l'article 11.2 del TRLS2008, en relació amb l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, a l'article 134 del Reglament de planejament urbanístic, l'article 103 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears i amb l'article 64.1 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, una vegada introduïdes pels serveis del Departament de Territori del Consell Insular les esmenes i prescripcions que es deriven d'aquest acord.»

La transcripció d'aquest acord es fa a reserva d'allò establert a l'article 27.5 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Contra l'esmentat acord, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears amb seu a Palma (Mallorca), en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent al de la publicació d'aquest acord al BOIB. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. No obstant l'anterior, es pot exercitar, si és el cas, qualsevol altre recurs o acció que es consideri pertinent.

Eivissa, 24 de juny de 2014

La secretària tècnica de l'Àrea de Presidència

Rebeca Miguel Climent



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 partsions 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

- Hotel·ler: 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)

- Hotel·ler (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'emplanten 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)

ZONA (**)	Parc.	Fach.	Edif.	Aprov.	Altura			Ocupació (d)		Retranqueos			Sep. mín. edif.	Vol. Máx. (e)	Ajar.
	Min.	Min.	Neta	Neto	Máxima	Total	PB	Otras	Vías	Lat.	Fond.				
	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.

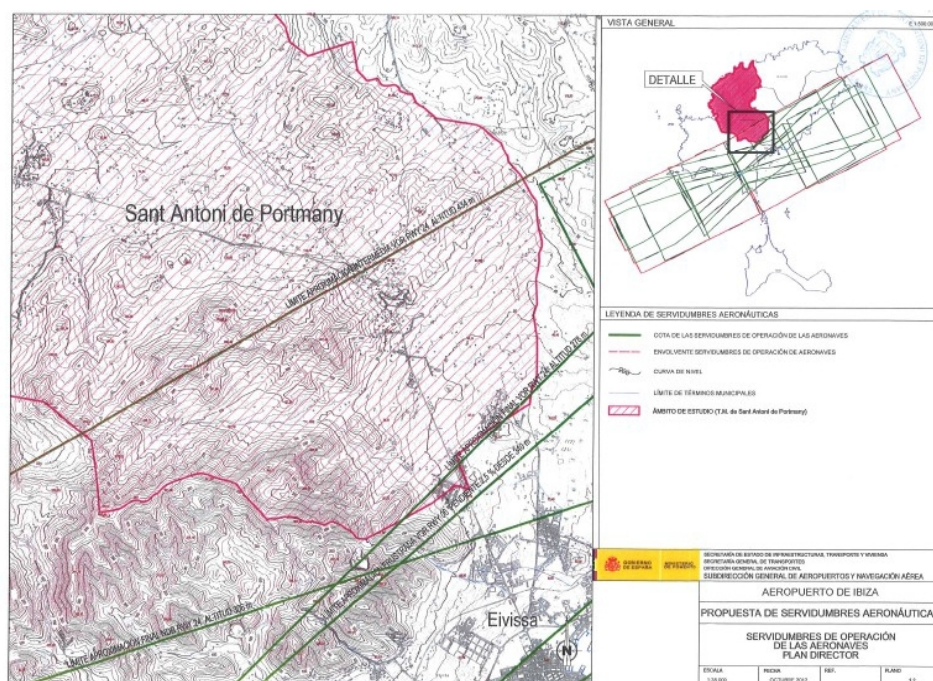
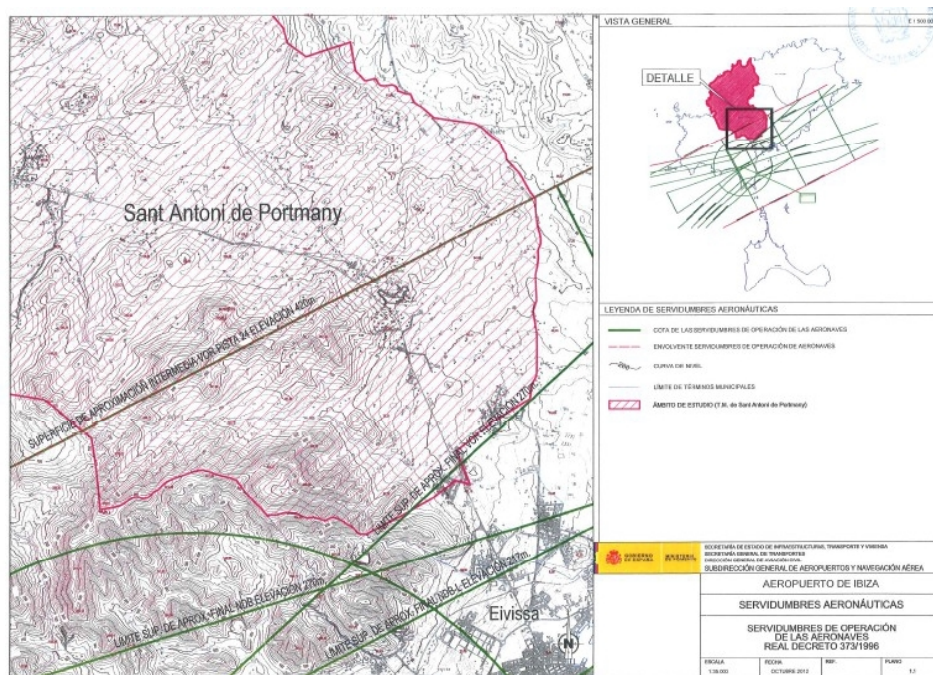
A les zones B (excepte la zona senyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232, referent a la Zona Extensiva B exclosa de la Modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA de 6/6/2014) i K, els edificis exclusivament comercials i/o establiments públics podran tenir una ocupació màxima en planta baixa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

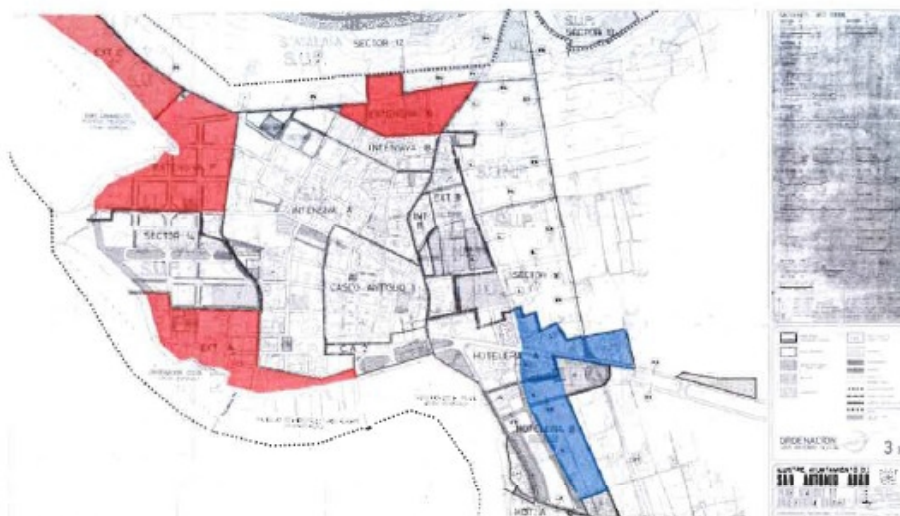
(**) Nucli antic 1 (CA1), nucli antic 2 (CA2), intensiva A (I-A), intensiva B (I-B), extensiva A (E-A), extensiva B (E-B), extensiva C (E-C), extensiva D (E-D), extensiva E (E-E), extensiva F (E-F), extensiva G (E-G), extensiva H (E-H), extensiva I (E-I), extensiva K (E-K), Hotelera A (H-A), hotelera 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).

PLANO ANEXO A LOS ARTÍCULOS 231 y 232**Zona extensiva B excluida de la modificación.****MODIFICACION DEL PGOU DE SANT ANTONI DE PORTMANY****PLANO 3.3**