



## **Secció I. Disposicions generals**

### **CONSELL INSULAR D'EIVISSA**

**4507**

*Acord de la Comissió Insular d'Urbanisme (CIU) d'Eivissa i Formentera de dia 3 de febrer de 1997, d'aprovació definitiva del Pla parcial 22, Residencial ses Païsses, del PGOU de Sant Antoni de Portmany. PL 2/1996*

Es fa públic que la Comissió Insular d'Urbanisme d'Eivissa i Formentera, en sessió de dia 3 de febrer de 1997, va adoptar, entre d'altres, l'acord d'aprovació definitiva del Pla parcial 22, Residencial ses Païsses, del PGOU de Sant Antoni de Portmany, d'acord amb el Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana.

Aquest acord no s'ha publicat fins el moment actual per falta de constitució de l'aval legalment establert, el qual ha estat recentment constituït davant l'Ajuntament de Sant Antoni de Portmany.

La present publicació incorpora la correcció de les prescripcions establertes per la CIU.

Per tot l'anterior, tot seguit es publica la normativa (Ordenances reguladores i pla d'etapes) i la planimetria d'ordenació del sector, composta pels següents plànols: 1. Seccions, 7. Zonificació, 8. Claus de replanteig, 9. Xarxa viària general i aparcaments, 10. Xarxa de sanejament i pluvials, 11. Xarxa d'abastiment – Reg – Hidrants, 12. Xarxa energia elèctrica – Xarxa telefonia, i 13. Pla d'etapes.

Eivissa, 27 de maig de 2022

**La cap de servei de Territori**

Maite Torres Torres

#### **Annexos:**

- Normativa: Ordenances reguladores i pla d'etapes
- Planimetria d'ordenació:
  - Plànol 1. Seccions
  - Plànol 7. Zonificació
  - Plànol 8. Claus de replanteig
  - Plànol 9. Xarxa viària general i aparcaments
  - Plànol 10. Xarxa de sanejament i pluvials
  - Plànol 11. Xarxa d'abastiment – Reg – Hidrants
  - Plànol 12. Xarxa energia elèctrica – Xarxa telefonia
  - Plànol 13. Pla d'etapes

**ANNEX****Normativa: Ordenances reguladores i pla d'etapes****PLA PARCIAL "RESIDENCIAL SES PAÏSSES"****SECTOR NÚM. 22****SANT ANTONI DE PORTMANY – ILLES BALEARS****ORDENANCES REGULADORES****NORMES GENERALS****1.- ÀMBIT D'APLICACIÓ DE LES ORDENANCES**

Les presents Ordenances Reguladores seran d'aplicació, una vegada obtinguda la reglamentària aprovació, al Sector 22 definit al Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) del municipi de Sant Antoni de Portmany per al Sòl Urbanitzable Programat, i que està constituït pels terrenys, que abasten una superfície total de 107.314 m<sup>2</sup>.

La seva vigència regirà fins a la data en què, de la mateixa manera, siguin substituïdes per un nou Pla Parcial, o sigui sotmès el present a revisió.

**2.- DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL**

El Pla parcial (PP) serà desenvolupat d'acord amb les condicions contingudes en el mateix, la legislació general de caràcter urbanístic, i el PGOU del municipi de Sant Antoni de Portmany.

**3.- VIGILÀNCIA I CONTROL**

L'Excm. Ajuntament de Sant Antoni de Portmany (illa d'Eivissa), La Comissió Provincial d'Urbanisme i altres organismes competents, exerciran la vigilància necessària per a garantir el compliment exacte del Pla i dels projectes necessaris per al seu desenvolupament.

**4.- PROJECTE D'URBANITZACIÓ I PARCEL·LACIÓ**

El Projecte d'Urbanització es realitzarà d'acord amb els articles 67 al 70, ambdós inclosos, del Reglament de Planejament (RP). El Projecte de Parcel·lació haurà d'anar acompanyat de Memòria, relacionant les parcel·les afectades així com les superfícies d'un Plànol General de la Parcel·lació i de les Cèdules Urbanístiques de totes les parcel·les (Article 51 de la Llei del Sòl) siguin o no edificables.

**5.- ESTUDI DE DETALL**

Es realitzaran d'acord amb els articles 65 i 66 del RP.- La seva formulació no serà preceptiva.

**6.- LLICÈNCIES MUNICIPALS**

Estaran subjectes a llicència municipal tots els actes d'edificació i ús del sòl enumerats al PGOU de l'Excm. Ajuntament de Sant Antoni de Portmany (illa d'Eivissa) i que es pretenguin dur a terme dins l'àmbit d'aquest PP.

De la mateixa manera serà aplicable el que estableixen aquestes Normes quant a requisits per a la seva concessió.

**7.- DOCUMENTACIÓ DE PROJECTES D'OBRES**

Per a la tramitació de la llicència d'obres corresponent, tots els projectes d'obres es componen com a mínim de: Memòria, plec de condicions, pressupost i plànols, i han de ser redactats per facultatius legalment autoritzats, i visats pels organismes oficials reglamentaris.

**TÍTOL I****ORDENANCES D'URBANITZACIÓ****8.- EDIFICACIÓ EN SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT**

Al Sòl Urbanitzable Programat, una vegada aprovats el Pla Parcial i el Projecte d'Urbanització corresponent,, i constituïda la Junta de Compensació, s'hi podrà edificar amb anterioritat a què els terrenys estiguin totalment urbanitzats, sempre que es compleixin els següents requisits:



- a) Que hagi guanyat fermesa, en via administrativa, l'acte d'aprovació del projecte de reparcel·lació o de compensació, si l'un o l'altre fos necessari per a la distribució de beneficis i càrregues del Pla.
- b) Que la infraestructura bàsica de Polígon estigui executada íntegrament 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 la terminació de l'edificació de la parcel·la que es tracta, comptarà amb tots els serveis, fixant a l'autorització que serà en tot cas menor que el de la terminació de l'edificació.
- c) Que a l'escrit de sol·licitud de llicència es comprometi, en qualsevol cas, a no utilitzar la construcció, i a establir aquesta condició en les cessions de dret de propietat o d'ús que es duguin a terme per a tot, a part de l'edifici.

## **9.- PAVIMENTACIÓ I VORERES**

La Xarxa Viària s'ajustarà a les rasants fixades als plànols de projecte d'aquest PP.

La pavimentació de les vies de trànsit rodat serà com a mínim:

- Sub-base sobre l'esplanació i base de macadam bituminós de 20 cm en dues capes, o 20 cm de formigó H-150 sobre 20 cm de sub-base granular. Es tindran en compte les recomanacions de la "Instrucció de Carreteres del MOPU."
- Els aparcaments contigus a les calçades es realitzaran per un dels dos procediments detallats per al viari rodat.
- Les voreres i rigoles seran de formigó, i les voreres es realitzaran amb rajola de terratzo de 30 x 30 cm sobre 10 cm de formigó d'H-125. Aquestes voreres tindran una amplada d'1,5 o 3 m segons els casos, incloent-hi la vorada, i s'hi disposaran elements arboris amb les característiques establertes a l'article 15.
- Als punts d'encreuament de vianants de totes les vies, es disposaran rampes per al trànsit de vehicles de discapacitats físics, d'una amplada d'1 m. Tota la xarxa viària anirà proveïda de la senyalització vertical i horitzontal reglamentària.

## **10.- PROVEÏMENT D'AIGUA**

S'hi acompanya certificat de l'Ajuntament de Sant Antoni de Portmany i càlculs de diàmetres dels diferents trams de la xarxa de proveïment efectuats per l'Oficina Tècnica de la companyia Sogesur.

La construcció de piscines quedarà condicionada a la instal·lació d'un sistema de depuració i circulació d'aigua en circuit tancat.

## **11.- XARXA DE SANEJAMENT I EVACUACIÓ DE RESIDUALS**

La xarxa de Sanejament, així com la de recollida d'aigües pluvials, s'ajustarà a la Instrucció per a Estudi i Redacció de Projectes de Sanejament en Poblacions, del MOPU. Es connectarà a la xarxa general municipal.

La xarxa de gravetat es realitzarà amb canonada de fibrociment, situant pous de ressalt i registre en tots els canvis d'alineació o ressalt i en tots els entroncaments. Les tapes de registre seran de ferro colat.

Quant als diàmetres, les seccions, les velocitats i els pendents, s'han d'ajustar a la Instrucció esmentada.

## **12.- SUBMINISTRAMENT D'ENERGIA ELÈCTRICA**

Després de consultar-ho amb els tècnics competents i segons el R. d'Electrificació, es preveu 5,0 Kw de potència per habitatge. Sent la capacitat màxima d'una Estació Transformadora entre 320 i 360 kw i tenint en compte el factor de simultaneïtat (entre el 40 i 50 %), i els 330 ml màxims de distància de l'ET a efectes de caiguda de tensió, es conclou que calen 2 ET noves, més la ja existent al solar de la caserna de la Guàrdia Civil, que es podrà utilitzar fins a la seva saturació. Totes tindran un disseny adequat segons mana el PGOU.

La xarxa d'Alta Tensió existent es farà subterrània, així com totes les noves esteses que s'assenyalen al plànol corresponent.

L'escomesa a parcel·les es realitzarà mitjançant armaris normalitzats, la situació dels quals es designarà en el corresponent Estudi de Detall de cada illa.

El subministrament es farà amb cables d'alumini trifàsics amb neutre, aïllats amb material plàstic, protegint l'estesa sota voreres amb maó i en les cruïlles de carrers amb tubs de formigó.

## **13.- ENLLUMENAT PÚBLIC**

La tensió de la Xarxa serà de 220/380 V.

Els circuits seran subterranis, amb cable termoplàstic i preses de terra a cada lluminària.



Les lluminàries es disposaran a una distància mitjana de 30 m.

El nivell d'il·luminació en vies de trànsit rodat serà igual o més gran que 10 lux, amb una uniformitat superior a 0,25. Als carrers de vianants el nivell serà de 2 lux, considerant aquest nivell d'il·luminació com a llum de guia.

#### **14.- XARXA DE TELÈFON**

Serà subterrània, i es realitzarà d'acord amb les normes de la companyia telefònica.

Discorrerà sota les voreres del vial principal, i les escomeses a cada parcel·la es realitzaran amb armari normalitzat.

Es connectarà a les xarxes telefòniques existents a la zona.

#### **15.- PLANTACIÓ D'ARBRAT I MOBILIARI URBÀ**

Es recomana l'ús de les plantes arbòries existents ja a la zona: ametllers, sables, etc. Els de gran port per a la formació de grups, i els de petit i mitjà port per a bardisses i vorades vegetals. L'arbrat dels carrers reunirà les condicions següents:

- Se situarà sobre escocells de terra vegetal, distant els eixos dels troncs 40 cm de la vora de la calçada o vora d'aparcament, sent la distància entre ells d'uns 10 m, en situació alterna a les dues voreres.

Seràn dels tipus recomanats anteriorment.

- El mobiliari urbà dels carrers estarà constituït per bancs per a ús públic, a raó d'un cada 100 m, i de papereres cada 50 m.

## **TÍTOL II ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ**

### **CAPÍTOL I GENERALITATS**

#### **16.- REFERÈNCIA A LES NORMES DEL PGOU DE SANT ANTONI DE PORTMANY**

En tot l'àmbit d'aquest Pla parcial d'ordenació seran aplicables les Normes establertes pel PGOU de Sant Antoni de Portmany (illa d'Eivissa) quant a tipus d'edificació, usos i condicions de volum.

### **CAPÍTOL II CONDICIONS DE VOLUM**

#### **17.- DEFINICIONS**

A fi d'interpretar l'article anterior, així com les condicions particulars fixades més endavant en aquestes ordenances, es mantenen les definicions contingudes a les normes del PGOU quant es refereixen als següents conceptes:

- Sobre el territori:

Finca, predi, terreny, parcel·la, solar, terreny natural, espai lliure públic, espai edificable, vial, illa.

- Sobre Ordenació:

Ús, edificació aïllada, edificació adossada, alineació, alineació de façanes, profunditat edificable, mitgeria, reculada, reculada a mitgeria, rasant, rasant de calçada, rasant de vorera.

- Sobre les Edificacions:

Planta, planta tancada, porxo, terrassa, pèrgola, façana, cos sortint, element sortint, galeria, balcó, coberta, ràfec, cornisa, tanca, soterrani, semisoterrani, planta baixa, plantes pis.



- Sobre els còmputos:

Superfície construïda, superfície edificable, superfície útil, superfície de solar o de parcel·la, ocupació, coeficient d'edificabilitat net, coeficient d'edificabilitat global, aprofitament, alçada de les edificacions, alçada total de les edificacions, alçada reguladora.

### **CAPÍTOL III CONDICIONS D'ÚS**

#### **18.- USOS PERMESOS**

Dins l'àmbit d'aquest PP es permeten tots els usos que corresponen als permisos pel PGOU per a les zones extensives B i E, assignades al sector i que s'indicaran als articles 27 a 37 d'aquestes ordenances.

#### **19.- RÈGIMS DELS USOS: GRUPS, GRAU, MIDA I SITUACIÓ**

Els grups i graus segons els diferents conceptes que s'expressen a continuació, es classifiquen segons definicions i criteris del PGOU.

1.- GRUP: Als efectes d'aquest PP, els usos es classifiquen en tres grups, de manera que es mantenen les definicions contingudes al PGOU per a aquests usos:

- 1- Públics
- 2- Col·lectius
- 3- Privats

2.- GRAU SEGONS MIDA: La mida 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 auxiliadores o annexes a l'ús, com ara cambres d'instal·lacions, distribuïdors, passadissos, serveis, etc. S'hi defineixen set categories:

- 1) Fins a 150 m<sup>2</sup>
- 2) Més de 150 fins a 350 m<sup>2</sup>
- 3) Més de 350 fins a 900 m<sup>2</sup>
- 4) Més de 900 fins a 2.200 m<sup>2</sup>
- 5) Més de 2.200 fins a 5.400 m<sup>2</sup>
- 6) Més de 5.400 fins a 13.500 m<sup>2</sup>
- 7) Més de 13.500 m<sup>2</sup>

3.- GRAU SEGONS SITUACIÓ: S'hi defineixen sis categories:

- 1) A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a situació 2a.
- 2) A la planta baixa amb accés directe des de la via pública.  
A planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta semisoterrani, soterrani o planta primera.
- 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 aliens.
- 5) Edifici exclusiu de l'activitat, situat en zona on l'ús és activitat preferent (polígons).
- 6) En espai lliure.

4.- GRAU SEGONS EL NIVELL DE PRESSIÓ SONORA:

- 1.- Fins a 75 dbA.
- 2.- Fins a 80 dbA.
- 3.- Fins a 95 dbA.
- 4.- Fins a 105 dbA.
- 5.- Més de 105 dbA.

5.- GRAU SEGONS DENSITAT DE POTÈNCIA:

- 1.- Fins a 0,05 Kw/m<sup>2</sup>.
- 2.- Fins a 0,075 Kw/m<sup>2</sup>.
- 3.- Fins a 0,10 Kw/m<sup>2</sup>.
- 4.- Més de 0,10 Kw/m<sup>2</sup>.

**6.- GRAU SEGONS POTÈNCIA MECÀNICA:**

- 1.- Fins a 5 Kw.
- 2.- Fins a 20 Kw.
- 3.- Fins a 60 Kw.
- 4.- Fins a 90 Kw.
- 5.- Fins a 350 Kw.
- 6.- Més de 350 Kw.

**7.- GRAU SEGONS EL NIVELL SONOR TRANSMÈS:**

| GRAU |     | dbA Ext. | dbA Int. |
|------|-----|----------|----------|
| 1    | Nit | 35       | 25       |
|      | Dia | 50       | 35       |
| 2    | Nit | 40       | 25       |
|      | Dia | 55       | 40       |
| 3    | Nit | 45       | 25       |
|      | Dia | 55       | 40       |
| 4    | Nit | 45       | 25       |
|      | Dia | 60       | 40       |
| 5    | Nit | 50       | 25       |
|      | Dia | 65       | 45       |
| 6    | Nit | 50       | 30       |
|      | Dia | 65       | 45       |
| 7    | Nit | 50       | 40       |
|      | Dia | 75       | 50       |
| 8    | Nit | 50       | 45       |
|      | Dia | 75       | 60       |

**20.- REGULARITZACIÓ PORMENORITZADA DELS USOS**

La regularització detallada dels usos, es realitza, per a cada zona, als articles 38 a 44.

**CAPÍTOL IV  
CONDICIONS HIGIÈNIQUES****21.- CONDICIONS HIGIÈNIQUES MÍNIMES DELS EDIFICIS**

1.- Són aplicables les Ordenances 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, i 223, establertes al respecte en el PGOU relatives a:

- Composició mínima d'un habitatge i superfícies mínimes de les habitacions.
- Distribució.
- Alçades interiors mínimes.
- Escales d'edificis destinats a habitatges i oficines.
- Il·luminació i ventilació.
- Patis: classificació i dimensions.
- Llums rectes.
- Estrangulació de patis.
- Ventilació de banys i lavabos.
- Característiques dels banys.
- Patis mancomunats.
- Patis en ampliació o reformes.
- Aparells sanitaris.
- Rentadors - estenedors.
- Sortida de fums.





2.- En situacions o condicions no establertes a l'apartat anterior, seran d'aplicació les "Condicions Higieniques i Normes d'Habitabilitat en Edificis, Habitatges o Locals", vigents a Balears per decret de la Comunitat Autònoma 111/1986 de 18 de gener.

3.- Els edificis destinats a usos diferents dels previstos anteriorment, hauran de complir les condicions mínimes establertes als reglaments, i disposicions legals vigents.

## CAPÍTOL V CONDICIONS ESTÈTIQUES

### 22.- CONDICIONAMENTS

Encara que se suposa llibertat de disposició i composició en els projectes de les edificacions, amb la finalitat de procurar un conjunt de qualitat estètica elevada, i la unitat necessària dins de la diversitat, s'estableixen les presents Ordenances Estètiques:

### 23.- CRITERIS BÀSICS PER A L'EDIFICACIÓ

- 1.- Les façanes hauran d'estar arrebossades i pintades, o si escau seran de pedra vista, aparellada segons costum local.
- 2.- Es prohibeix l'ús de fusteries d'alumini que siguin de color alumini o daurat.
- 3.- Es limita l'ús de la teula per a cobertes fins a un màxim del 20% del total de la superfície de la planta de cobertes.
- 4.- Es prohibeix la construcció amb materials innobles, així com la utilització per a cobertes de xapes de plàstic, fibrociment o metàl·liques, tant llises com ondulades, encara que es tracti de cobertes de garatges, trasters o magatzems.

### 24.- CRITERIS BÀSICS PER A TANCAMENTS DE PARCEL·LES

A totes les zones del PP i quan s'estableixin tancaments, tant a façana com a mitgeres de parcel·les, s'ajustaran a les següents prescripcions:

- 1.- La seva alçada no podrà ser superior a 2 m.
- 2.- La part baixa del tancament podrà ser opaca, i en aquest cas haurà de ser de pedra vista aparellada o de fàbrica de bloc de formigó, arrebossada i pintada. L'alçada màxima de la part opaca serà de 1 m.
- 3.- La part superior haurà d'estar constituïda per elements diàfans, tals com reixes, gelosies, o tanca de fusta.

Es permetran bardisses vives, de manera que la seva altura mai no sobrepassi els 2 m.

### 25.- CRITERIS BÀSICS D'ENJARDINAMENT

- 1.- Almenys el 55% de la superfície del solar haurà d'estar enjardinada.
- 2.- La zona enjardinada haurà d'estar plantada en un termini màxim de tres anys des del començament de les obres d'edificació.

### 26.- CONSERVACIÓ

Les façanes dels edificis, tancaments, jardineria i, en general, la totalitat del conjunt, estaran en bon estat de conservació i neteja.

## TÍTOL III

### 27.- ZONIFICACIÓ SEGONS USOS

Atenent els usos globals, es distingeixen quatre grans zones, que alhora se subdivideixen segons usos detallats, en altres zones clarament diferenciades, a les quals se n'assigna l'ordenança corresponent:

- 1.- Zona d'Espais Lliures:
  - 1.1.- Espai lliure d'Ús Públic:
    - Jardins
    - Àrees de joc



1.2.- Espai lliure d'Ús Privat.

2.- Zona de Xarxa Viària:

2.1.- Zona de Vials.

2.2.- Zona d'aparcaments públics.

2.3.- Zona d'Itineraris de vianants.

3.- Zona d'Equipament:

3.1.- Centres Docents:

- Preescolar

- EGB.

3.2.- Parc Esportiu.

3.3.- Equipament Social.

4.- Zona Residencial:

4.1.- Extensiva E (Residencial, Secundari, Terciari).

4.2.- Extensiva B (Residencial, Comercial, Secundari, Terciari).

En aquesta divisió per titularitat no es té en compte la part de sòl edificable amb aprofitament lucratiu privat, que pels mecanismes de l'aprofitament mitjà s'haurà de cedir a l'Excm. Ajuntament de Sant Antoni de Portmany, ja que no està encara prejutjat quina quantitat de sòl serà ni on estarà ubicada, o si se'n compensarà en metàl·lic el valor equivalent. En qualsevol cas, aquest procés es realitzarà a la fase de compensació amb el corresponent "Projecte de Compensació".

## 29.- ZONA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS

Aquestes zones, d'ús i domini públics, corresponen a usos lúdics i d'esplai.

Una gran part es dedica a jardins situant-se al costat de la carretera Eivissa-Sant Antoni, i la resta a àrea de joc, situant-se aquesta en una de les illes que confronta amb la cruïlla central de la urbanització, de manera que és accessible per vies per als vianants i rodades.

No s'admetrà cap edificació, amb l'excepció d'alguna instal·lació lleugera de caràcter provisional, tipus quiosc, que empleni les activitats que li són pròpies.

## 30.- ZONA D'ESPAIS LLIURES PRIVATS

Aquesta zona constitueix un espai al PP on no s'hi pot edificar, però alhora, manté el seu domini privat, de manera que complementi els jardins propis de les parcel·les adjacents.

## 31.- ZONA DE VIALS

Correspon a la zona ocupada per vies, tant pel trànsit rodat com per als vianants. Constitueix la columna vertebral que enllaça i comunica les diferents zones del PP entre ells i amb l'exterior.

Són d'ús i domini públic i lògicament inedificables.

La definició de la Xarxa Viària d'aquest PP es realitza tant a planta (alineacions) com a secció longitudinal (rasants) i transversal. Al Projecte d'Urbanització es completarà en detall, incloent a les rasants la situació de la Xarxa de Clavegueram i altres serveis generals.

## 32.- ZONA D'APARCAMENTS PÚBLICS

Hi ha una zona d'aparcaments d'ubicació imposada pel PGOU i una altra zona annexa a la xarxa viària.

No s'inclouen en aquestes zones els aparcaments annexos a les edificacions, siguin de superfície o sota sostre, que puguin realitzar-se i que es regulen per les ordenances d'aquest PP.

## 33.- ZONA D'EQUIPAMENTS. CENTRES DOCENTS

Aquesta zona, en aquest PP, és d'ús i domini públic i per tant de cessió a l'Excm. Ajuntament de Sant Antoni de Portmany.

Dividida en dues subzones, una per a un centre preescolar (1.000 m2) i una altra per a EGB (5.000 m2) perquè es tracta d'una Unitat Bàsica segons el RP. Situada al costat de la zona reservada a equipament esportiu per tractar activitats complementàries.

**34.- ZONA D'EQUIPAMENTS. PARC ESPORTIU**

Zona destinada a la ubicació d'un parc esportiu. Donades les dimensions del terreny permet l'emplaçament d'una pista poliesportiva descoberta. S'admet únicament l'edificació de petites instal·lacions annexes com lavabos, vestuaris i la col·locació de grades, segons les condicions assenyalades a la corresponent ordenança.

Zona de domini Privat.

**35.- ZONA D'EQUIPAMENTS. EQUIPAMENT SOCIAL**

Aquesta zona en aquest PP és de domini privat, i està concebuda per a admetre com a ús principal, usos complementaris al residencial, en especial:

- Ús d'Equipament Administratiu.
- Ús d'Equipament Establiments públics.
- Casa Caserna de la Guàrdia Civil. (Parcel·la indicada i ja construïda).

**36.- ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA E**

Admet com a ús principal el Residencial i com a usos secundaris tots els permesos per l'Ordenança corresponent. A més, es reserva una part de l'edificabilitat per a ús secundari i una altra per a ús terciari.

**37.- ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA B**

Admet com a ús principal el Residencial i com a usos secundaris tots els permesos per l'ordenança corresponent. A més, es reserva una part de l'edificabilitat per a ús secundari i una altra per a ús terciari.

**TÍTOL IV****ORDENANCES PARTICULARS DE CADA ZONA****38.- ORDENANÇA 1ª ESPAIS LLIURES PÚBLICS**

USOS ADMESOS: Esbarjo, expansió i esports públics

USOS PROHIBITS: Qualsevol altre

Parcel·la mínima: -

Façana mínima: -

Edificabilitat neta màxima (m3/m2): -

Aprofitament net màxim (m2/m2): 0,05

Alçades màximes:

- Metres: 4
- N° de plantes: 1
- Alçada total: 5

Ocupació Planta Baixa: -

Ocupació Altres Plantes: -

Reculada:

- Vies i Àrea Pública: -
- Laterals: -
- Fons: -

Separació mínima entre edificis del mateix solar: -

Volum màxim en un mateix Edifici: -

Enjardinament mínim: 100%



OBSERVACIONS: Podran situar-se aparcaments subterranis al subsòl sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament de sòl.

|                        | Màx. | Mín. |
|------------------------|------|------|
| Superfície pavimentada | 80%  | 40%  |
| Superfície cultivada   | 90%  | 40%  |
| Cobertura arbòria      | --   | 50%  |

## TÍTOL IV ORDENANCES PARTICULARS DE CADA ZONA

### 39.- ORDENANÇA 2a EQUIPAMENT DOCENT

USOS ADMESOS: Escolar, Guarderia i Habitatge(\*)

USOS PROHIBITS: Tots els no permesos en quadre

Parcel·la mínima: 400 m<sup>2</sup>

Façana mínima: 15 m

Edificabilitat neta màxima (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>): 2

Aprofitament net màxim (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,7

Alçades màximes:

- Metres: 6,5
- N° plantes: 2
- Alçada total: 8

Ocupació Planta Baixa: 30 %

Ocupació Altres Plantes: 30 %

Reculada:

- Vies i Àrea Pública: 3
- Laterals: 3
- Fons: 3

Separació mínima entre edificis del mateix solar: -

Volum màxim en un mateix edifici: 2.000 m<sup>3</sup>

Enjardinament mínim: 55%

(\*) Es permet l'ús d'habitatge lligat a l'ús principal fins a un màxim de 200 m<sup>2</sup>.

### RÈGIM D'USOS PERMESOS

#### EQUIPAMENT DOCENT

| USOS                                                                                                                                                                                               |       |      |          | PRE. | DEN. | POT. | NIV. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|----------|------|------|------|------|
| DETALLATS                                                                                                                                                                                          | GRUPS | MIDA | SITUACIÓ | SON. | POT. | MEC. | SON. |
| Unifamiliar. Es permet la construcció de 200m <sup>2</sup> amb destinació a habitatge lligat a l'ús principal, quan la superfície destinada a aquest ús, sigui superior als 1.000 m <sup>2</sup> . |       |      |          |      |      |      |      |
| Docent                                                                                                                                                                                             | 1,2,3 | TOTS | TOTES    |      |      |      |      |
| Infraestr.                                                                                                                                                                                         | 1     | 1    | 1,2,3,4  |      |      |      |      |
| Esp. lliures                                                                                                                                                                                       | 1,2,3 | TOTS |          |      |      |      |      |

**TÍTOL IV**  
**ORDENANCES PARTICULARS DE CADA ZONA****40.- ORDENANÇA 3a EQUIPAMENT ESPORTIU**

USOS ADMESOS: Els inclosos en quadre

USOS PROHIBITS: Els no inclosos

Parcel·la mínima 2.000 m<sup>2</sup>

Façana mínima 20 m

Edificabilitat neta màxima (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>): 0,30Aprofitament net màxim (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,10

Alçades màximes:

- Metres 4
- N° plantes 1
- Alçada total 4

Ocupació Planta Baixa: 15

Ocupació Altres Plantes: -

Reculada:

- Vies i Àrea Pública 5
- Laterals 3
- Fons 3

Separació mínima entre edificis del mateix solar 6

Volum màxim en un mateix edifici: -

Enjardinament mínim: 20%

OBSERVACIONS: Es podran situar instal·lacions de serveis, vestuaris, grades, etc.

**RÈGIM D'USOS PERMESOS****EQUIPAMENT ESPORTIU**

| USOS         |       |      |          | PRE. | DEN. | POT. | NIV. |
|--------------|-------|------|----------|------|------|------|------|
| DETALLATS    | GRUPS | MIDA | SITUACIÓ | SON. | POT. | MEC. | SON. |
| Esportiu     | 1,2,3 | TOTS | TOTES    |      |      |      |      |
| Infraestr.   | 1     | 1    | 1,2,3,4  |      |      |      |      |
| Esp. lliures | 1,2,3 | TOTS |          |      |      |      |      |

(1) La suma de las superficies edificadas destinadas a usos distintos de l'esportiu, no superaran el 35 % de la superficie edificable.

**TÍTOL IV**  
**ORDENANCES PARTICULARS DE CADA ZONA****41.- ORDENANÇA 4a EQUIPAMENT SOCIAL**

USOS ADMESOS: Casa Caserna de la Guàrdia Civil, Establiments Públics

USOS PROHIBITS: Tots els no permesos en quadre

Parcel·la mínima 400 m<sup>2</sup>



Façana mínima 15 m

Edificabilitat neta màxima (m3/m2): 3

Aprofitament net màxim (m2/m2): 1

Alçades màximes:

- Metres 9,6
- N° plantes P.BAIXA+2
- Alçada total 11,1

Ocupació Planta Baixa 40 %

Ocupació Altres Plantes 30 %

Reculada:

- Vies i Àrea Pública 3
- Laterals 3
- Fons 3

Separació mínima entre edificis del mateix solar: -

Volum màxim en un mateix edifici 2.000 m3

Enjardinament mínim 55%

## RÈGIM D'USOS PERMESOS

### EQUIPAMENT SOCIAL

| USOS                                                                                                                                                                      |       |      |          | PRE. | DEN. | POT. | NIV. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|----------|------|------|------|------|
| DETALLATS                                                                                                                                                                 | GRUPS | MIDA | SITUACIÓ | SON. | POT. | MEC. | SON. |
| Unifamiliar. Es permet la construcció de 200m2 amb destinació a habitatge lligat a l'ús principal, quan la superfície destinada a aquest ús, sigui superior als 1.000 m2. |       |      |          |      |      |      |      |
| Socio-Cult.                                                                                                                                                               | 1,2,3 | TOTS | TOTES    |      |      |      |      |
| Infraestr.                                                                                                                                                                | 1     | 1    | 1,2,3,4  |      |      |      |      |
| Esp. lliures                                                                                                                                                              | 1,2,3 | TOTS |          |      |      |      |      |

## TÍTOL IV

### ORDENANCES PARTICULARS DE CADA ZONA

#### 42.- ORDENANÇA 5a EQUIPAMENT COMERCIAL

USOS ADMESOS: Comercial

USOS PROHIBITS: Tots els no permesos al quadre

Parcel·la mínima 400 m2

Façana mínima 15 mts

Edificabilitat neta màxima (m3/m2): 2

Aprofitament net màxim (m2/m2): 0,7

Alçades màximes:

- Metres 6,5
- N° Plantes 2
- Alçada total 8

Ocupació Planta Baixa 30 %

Ocupació Altres Plantes 30 %



Reculada:

- Vies i Àrea Pública 3
- Laterals 3
- Fons 3

Separació mínima entre edificis del mateix solar: -

Volum màxim en un sol edifici 2.000 m<sup>3</sup>

Enjardinament mínim 55%

## RÈGIM D'USOS PERMESOS

### EQUIPAMENT COMERCIAL

| USOS                                                                                                                                                                                               |       |      |          | PRE. | DEN. | POT. | NIV. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|----------|------|------|------|------|
| DETALLATS                                                                                                                                                                                          | GRUPS | MIDA | SITUACIÓ | SON. | POT. | MEC. | SON. |
| Unifamiliar. Es permet la construcció de 200m <sup>2</sup> amb destinació a habitatge lligat a l'ús principal, quan la superfície destinada a aquest ús, sigui superior als 1.000 m <sup>2</sup> . |       |      |          |      |      |      |      |
| Comercial                                                                                                                                                                                          | 1,2,3 | TOTS | TOTES    |      |      |      |      |
| Infraestr.                                                                                                                                                                                         | 1     | 1    | 1,2,3,4  |      |      |      |      |
| Esp. lliures                                                                                                                                                                                       | 1,2,3 | TOTS |          |      |      |      |      |

## TÍTOL IV

### ORDENANCES PARTICULARS DE CADA ZONA

#### 43.- ORDENANÇA 6a RESIDENCIAL EXTENSIVA E

USOS ADMESOS: Residència, Secundari, Terciari

USOS PROHIBITS: Els no inclosos al quadre

Parcel·la mínima 400 m<sup>2</sup>

Façana mínima 15 m

M2 Solar/Habitatge 115 m<sup>2</sup>

Edificabilitat neta màxima (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>): 2

Aprofitament net màxim (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,7

Alçades màximes:

- Metres 6,5
- N° plantes 2
- Alçada total 8

Ocupació Planta Baixa 30 %

Ocupació Altres Plantes 30 %

Reculada:

- Vies i Àrea Pública 3
- Laterals 3
- Fons 3

Separació mínima entre edificis del mateix solar: -

Volum màxim en un mateix edifici 2.000 m<sup>3</sup>

Enjardinament mínim 55%



## OBSERVACIONS:

- Es preveuran aparcaments dins de cada parcel·la en número d'1 plaça per habitatge.
- A les zones reservades a usos Secundari i Terciari, els paràmetres urbanístics es mantindran, quedant els usos especificats com a predominant, essent possible l'ús residencial lligat a l'ús principal, i l'ús residencial no pot superar el 30 % de l'edificabilitat total de la zona.
- Per a l'allotjament turístic, l'índex d'intensitat serà de 1 plaça/130 m2.

## RÈGIM D'USOS PERMESOS

### ZONA EXTENSIVA E

| USOS          |       |             |          | PRE. | DEN. | POT. | NIV. |
|---------------|-------|-------------|----------|------|------|------|------|
| DETALLATS     | GRUPS | MIDA        | SITUACIÓ | SON. | POT. | MEC. | SON. |
| Unifamiliar   | 3     | TOTS        | 1,2,3    |      |      |      |      |
| Plurifamiliar | 3     | TOTS        | TOTES    |      |      |      |      |
| Comunitari    | 1,2,3 | 1,2,3,4     | 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    |
|               | 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    |
|               | 1,2   | 2           |          | 2    | 2    | 2    | 2    |
| Administrat.  | 1,2,3 | TOTS        | 1,2,3,4  |      |      |      |      |
| Comercial     | 1,2,3 | 1,2,3,4     | 2,3,4    |      |      |      |      |
| Aparc. tur.   | 1,2,3 | 1,2,3,4,5,6 | 1,2,3,4  |      |      |      |      |
| Serv. autom.  | 1,2,3 | TOTS        | 2,3,4    |      |      |      |      |
| Docent        | 1,2,3 | 1           | 1        |      |      |      |      |
|               | 1,2   | 2           |          |      |      |      |      |
|               | TODOS | 2,4         |          |      |      |      |      |
| San-Asist.    | 1,2,3 | TOTS        | 1,2,3,4  |      |      |      |      |
| Socio-Cult.   | 1,2,3 | TOTS        | 1,2,3,4  |      |      |      |      |
| Esportiu      | 1,2,3 | TOTS        | 2,3,4    |      |      |      |      |
| Establ. públ. | 1,2,3 | TOTS        | 1,2,3,4  |      |      |      |      |
| Espec. i seg. | 1,2   | TOTS        | 2,3,4    |      |      |      |      |
| Infraestr.    | 1,2,3 | TOTS        | 2,3,4    |      |      |      |      |
| Esp. lliures  | 1,2,3 | TOTS        |          |      |      |      |      |

## TÍTOL IV

### ORDENANCES PARTICULARS DE CADA ZONA

#### 44.- ORDENANÇA 7a RESIDENCIAL EXTENSIVA B

USOS ADMESOS: Residencial, Secundari, Terciari

USOS PROHIBITS: Els no inclosos al quadre

Parcel·la mínima 400 m2

Façana mínima 15 m

M2 Solar/Habitatge 115 m2

Edificabilitat neta màxima (m3/m2): 3

Aprofitament net màxim (m2/m2): 1

Alçades màximes:



- Metres 9,6
- N° plantes 3
- Alçada total 11,1

Ocupació Planta Baixa 40 %

Ocupació Altres Plantes 40 %

Reculada:

- Vies i Àrea Pública 3
- Laterals 3
- Fons 3

Separació mínima entre edificis del mateix solar: -

Volum màxim en un mateix edifici 3.500 m3

Enjardinament mínim 55%

#### OBSERVACIONS:

- Es preveuran aparcaments dins de cada parcel·la en número d'1 plaça per habitatge.
- A les zones reservades per a Usos Secundaris i Terciàris, els paràmetres urbanístics es mantindran quedant els usos especificats com a predominants, essent possible l'ús residencial lligat a l'ús principal, i aquest no podrà superar el 30 % de l'edificabilitat total de la zona.
- Per a l'allotjament turístic, l'índex d'intensitat serà de 1 plaça/130 m2.

#### RÈGIM D'USOS PERMESOS

##### ZONA EXTENSIVA B

| USOS          |       |             |          | PRE. | DEN. | POT. | NIV. |
|---------------|-------|-------------|----------|------|------|------|------|
| DETALLATS     | GRUPS | MIDA        | SITUACIÓ | SON. | POT. | MEC. | SON. |
| Unifamiliar   | 3     | TOTS        | 1,2,3    |      |      |      |      |
| Plurifamiliar | 3     | TOTS        | TOTES    |      |      |      |      |
| Comunitari    | 1,2,3 | 1,2,3,4     | 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    |
|               | 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    |
|               | 1,2   | 2           |          | 2    | 2    | 2    | 2    |
| Administrat.  | 1,2,3 | TOTS        | 1,2,3,4  |      |      |      |      |
| Comercial     | 1,2,3 | 1,2,3,4     | 2,3,4    |      |      |      |      |
| Aparc. tur.   | 1,2,3 | 1,2,3,4,5,6 | 1,2,3,4  |      |      |      |      |
| Serv. autom.  | 1,2,3 | TOTS        | 2,3,4    |      |      |      |      |
| Docent        | 1,2,3 | 1           | 1        |      |      |      |      |
|               | 1,2   | 2           |          |      |      |      |      |
|               | TOTS  | 2,4         |          |      |      |      |      |
| San-Asist.    | 1,2,3 | TOTS        | 1,2,3,4  |      |      |      |      |
| Socio-Cult.   | 1,2,3 | TOTS        | 1,2,3,4  |      |      |      |      |
| Esportiu      | 1,2,3 | TOTS        | 2,3,4    |      |      |      |      |
| Establ. públ. | 1,2,3 | TOTS        | 1,2,3,4  |      |      |      |      |
| Espec. i seg. | 1,2   | TOTS        | 2,3,4    |      |      |      |      |
| Infraestr.    | 1,2,3 | TOTS        | 2,3,4    |      |      |      |      |
| Esp. lliures  | 1,2,3 | TOTS        | -        |      |      |      |      |



## TÍTOL IV ORDENANCES PARTICULARS DE CADA ZONA

### 45.- ORDENANÇA 8a ESPAIS LLIURES D'ÚS PRIVAT

USOS ADMESOS: Esbarjo i Expansió

USOS PROHIBITS: Qualsevol que impliqui edificació

Parcel·la mínima 50 m<sup>2</sup>

Façana mínima 6 m

Edificabilitat neta màxima (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>): -

Aprofitament net màxim (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): -

Alçades màximes:

- Metres: -
- N° planta: -
- Alçada total: -

Ocupació Planta Baixa: -

Ocupació Altres Plantes: -

Reculada:

- Vies i Àrea Pública 3
- Laterals 3
- Fons 3

Separació mínima entre edificis del mateix solar: -

Volum màxim en un mateix edifici: -

Enjardinament mínim: 100%

OBSERVACIONS:

- Es podran situar instal·lacions de caràcter desmuntable, per a activitats complementàries de superfície igual o inferior a 10 m<sup>2</sup>.

- En construcció de tancaments s'acomodarà a l'ambient tradicional prohibint elements exteriors publicitaris.

\* Els Espais Lliures d'Ús Privat podran vendre's conjuntament amb les parcel·les edificables limítrofs encara que la seva superfície no podrà computar-se per a la determinació dels paràmetres d'edificabilitat ni reculades.

## TÍTOL IV ORDENANCES PARTICULARS DE CADA ZONA

### 46.- ORDENANÇA 9a ZONA DE SERVEIS

USOS ADMESOS: Ubicació Estació Transformadora, Infraestructures

USOS NO ADMESOS: Tots els altres

Alçades màximes:

- Metres 8 m

Reculades:

- Via pública 3 m
- Laterals 3 m
- Fons 3 m

**OBSERVACIONS:**

Tant les estacions transformadores com les possibles edificacions per albergar infraestructures respondran en el disseny exterior a les característiques generals de l'arquitectura tradicional de l'illa quant a volum, materials i colors utilitzats.

**PLA D'ETAPES****1.- PLA D'ETAPES**

Atesa la reduïda extensió del sector, 10,73 Ha, l'execució del Pla Parcial es farà en una etapa única que abastarà, per tant, tot el sector.

La durada d'aquesta única etapa per a l'execució de les obres d'urbanització serà de quatre anys, amb una possible ampliació del cinquanta per cent dels terminis que s'assenyalen, amb justificació prèvia oportuna.

**2.- TERMINIS PER AL SEU DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ****2.1.- PROJECTE D'URBANITZACIÓ**

S'haurà de presentar en el termini de sis mesos des de l'aprovació definitiva del Pla Parcial.

**2.2.- PROJECTE DE COMPENSACIÓ**

Atenent al que determina el PGOU a l'article 132.3, el projecte de compensació s'haurà de presentar en el termini de quatre mesos des de l'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització.

**2.3.- INICI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ**

Les obres s'hauran d'iniciar dins dels vint-i-quatre mesos següents a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

**2.4.- FINALITZACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ**

Hauran d'estar acabades dins dels quaranta vuit mesos següents a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

**2.5.- CESSIONS OBLIGATORIES**

Es produiran les Cessions Obligatòries amb l'aprovació definitiva del Projecte de Compensació.

**2.6.- LLICÈNCIES D'EDIFICACIÓ**

Les llicències per a l'edificació s'han de sol·licitar en el termini de quatre anys des de l'aprovació definitiva del projecte de compensació, i si s'escau, cal sol·licitar pròrroga justificada amb anterioritat al venciment d'aquest termini.

**2.7.- EXECUCIÓ DE L'EDIFICACIÓ**

L'edificació s'haurà de finalitzar dins del termini establert per a la corresponent llicència municipal d'obres.















