



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL DE GOVERN

2376

Correcció d'errates advertides en la publicació de les versions catalana i castellana de l'Acord del Consell de Govern de 8 de març de 2024 pel qual s'aprova de forma definitiva el Pla Especial de Desenvolupament d'Habitatge de Titularitat Pública i el Projecte d'Urbanització per a l'Actuació Pública de Can Escandell, d'acord amb l'article 15.3.f) del Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge (Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 34, de 9 de març de 2024)

El Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 34, de 9 de març de 2024, ha publicat l'Acord del Consell de Govern de 8 de març de 2024 pel qual s'aprova de forma definitiva el Pla Especial de Desenvolupament d'Habitatge de Titularitat Pública i el Projecte d'Urbanització per a l'Actuació Pública de Can Escandell, d'acord amb l'article 15.3.f) del Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge.

Durant la preparació de les publicacions dels acords i decrets adoptats pel Consell de Govern de dia 8 de març de 2024, que es trameten al Butlletí Oficial de les Illes Balears, es va cometre un error. D'una banda, el text del punt tercer aprovat durant la sessió del Consell de Govern no coincideix amb la versió que es va trametre al BOIB i, d'altra banda, tampoc no es va adjuntar per publicar el contingut del Pla Especial i del Projecte d'Urbanització a la publicació.

Atès tot això, i d'acord amb l'article 19.2 i 19.4 del Decret 68/2012, de 27 de juliol, pel qual es regula el Butlletí Oficial de les Illes Balears, dicta la següent

Resolució

Primer. Corregir l'errata advertida en les versions catalana i castellana de l'Acord del Consell de Govern de 8 de març de 2024 pel qual s'aprova de forma definitiva el Pla Especial de Desenvolupament d'Habitatge de Titularitat Pública i el Projecte d'Urbanització per a l'Actuació Pública de Can Escandell, d'acord amb l'article 15.3.f) del Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge, de la manera següent:

— Pàgina 10830 del Butlletí Oficial de les Illes Balears:

On hi diu:

Tercer. Ordenar la publicació en el BOIB d'aquest Acord, així com del contingut del Pla Especial i Projecte d'Urbanització que es pot consultar a l'adreça web següent:

Hi ha de dir:

Tercer. Ordenar la publicació en el BOIB d'aquest Acord, així com del contingut del Pla Especial i del Projecte d'Urbanització.

Segon. Publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears el contingut del Pla Especial i del Projecte d'Urbanització.

Palma, 13 de març de 2024

La secretària general

Maria José Bauzá Alonso





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS
PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023



Proyecto:
PLAN ESPECIAL "CA N' ESCANDELL"

Emplazamiento:
SUNP-A2 R

Fase:
Fase 1: Aprobación Inicial

Redactor:

UNIDAD DE PLANEAMIENTO Y PROYECTOS I



Título de documento:

Normativa

Fecha: **Febrero 2023**

Normativa/1





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

INDICE

PRIMERA PARTE: DISPOSICIONES GENERALES.....	6
Artículo 1. NATURALEZA, VIGENCIA Y CAUSAS DE REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL	6
Artículo 2. INTERPRETACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. FECHA DE REFERENCIA	6
SEGUNDA PARTE: CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN.....	7
SECCIÓN 1ª. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN	7
Artículo 3. TIPIFICACIÓN DE LOS USOS	7
Artículo 4. GRUPOS DE USOS	7
Artículo 5. CLASES DE USOS	8
Artículo 6. USOS GENERALES.....	9
Artículo 7. USO GLOBAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (I)	9
Artículo 8. USO GLOBAL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (II)	9
Artículo 9. USO GLOBAL RURAL O PRIMARIO (III)	10
Artículo 10. USO GLOBAL INDUSTRIAL O SECUNDARIO (IV)	10
Artículo 11. USO GLOBAL DE SERVICIOS O TERCIARIO (V)	10
Artículo 12. USO GLOBAL DE EQUIPAMIENTOS (VI).....	11
Artículo 13. USO GLOBAL DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS (VII)	12
Artículo 14. USO DE ESPACIOS LIBRES (VIII)	13
Artículo 15. RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN SUELO URBANO	14
Artículo 16. GRADO SEGÚN TAMAÑO.....	14
Artículo 17. GRADO SEGÚN SITUACIÓN.....	15
Artículo 18. USOS EN PLANTAS SÓTANO O SEMISÓTANO	15
Artículo 19. AUTORIZACIÓN DEL USO TURÍSTICO.....	16
SECCIÓN 2ª. NORMAS DE HIGIENE Y HABITABILIDAD, Y ADAPTACIÓN AMBIENTAL	16
Artículo 20. CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD.....	16
Artículo 21. EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES	17
Artículo 22. AISLAMIENTO ACÚSTICO DE LAS EDIFICACIONES.....	17
Artículo 23. SUMINISTRO DE AGUA Y TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES... ..	18
Artículo 24. RECICLAJE DE ESCOMBROS Y OCUPACIÓN PROVISIONAL DE SUELOS	18
Artículo 25. CONDICIONES DE ADAPTACIÓN MEDIOAMBIENTAL.....	18
SECCIÓN 3ª. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	20
Artículo 26. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ALCANCE DE LAS NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO MUNICIPAL	20

Normativa/2



Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

Artículo 27. RÉGIMEN ESPECIAL PARA OBRAS DE DEMOLICIÓN O EXCAVACIÓN EN ELEMENTOS CATALOGADOS.....	20
Artículo 28. DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS PARA LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS EN ELEMENTOS CATALOGADOS	20
Artículo 29. RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LAS LICENCIAS CON DICTAMEN PRECEPTIVO DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	21
Artículo 30. CONDICIONES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL VIARIO Y LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN EL CENTRO HISTÓRICO Y ELEMENTOS CATALOGADOS	21
Artículo 31. DEBER DE PROTECCIÓN GENÉRICA DEL PATRIMONIO HISTÓRICO. ÁREAS ARQUEOLÓGICAS.....	22
Artículo 32. OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO Y PROTEGIDO	22
Artículo 33. NORMAS GENERALES DE INTERVENCIÓN EN LOS BIENES CATALOGADOS Y EN SU ENTORNO INMEDIATO	23
Artículo 34. FICHA PARTICULARIZADA	24
Artículo 35. REGULACIÓN DEL NIVEL DE PROTECCIÓN "B".....	25
Artículo 36. RESUMEN DE TIPOS DE OBRAS EN EDIFICIOS CATALOGADOS.....	26
SECCIÓN 4ª. CONDICIONES GENERALES	27
Artículo 37. CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS	27
Artículo 38. EDIFICACIONES EN PARCELAS QUE TENGAN MÁS DE UNA CALIFICACIÓN	28
Artículo 39. CÓMPUTO DE SUPERFICIES EDIFICABLES.....	28
Artículo 40. MEDICIÓN DE LA ALTURA.....	29
Artículo 41. ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO	29
Artículo 42. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.....	30
Artículo 43. Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio habrán de estar agrupados, en la medida de lo posible, persiguiendo una adecuada percepción de orden y composición. INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES	31
Artículo 44. ELEMENTOS SALIENTES DE LA FACHADA SOBRE LA VÍA PÚBLICA	32
Artículo 45. CONSERVACIÓN DEL ARBOLADO	32
Artículo 46. PROHIBICIÓN DE TENDIDOS AÉREOS.....	33
Artículo 47. SERVIDUMBRES CAUSADAS POR REDES DE SERVICIOS, CARRETERAS Y POZOS.....	33
Artículo 48. SERVIDUMBRES CAUSADAS POR DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.....	34
Artículo 49. SERVIDUMBRES CAUSADAS POR EL AEROPUERTO	35
Artículo 50. LIMITACIONES EN LA PUBLICIDAD EXTERIOR	37
Artículo 51. CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN	38

Normativa/3





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

Artículo 52.	SEPARACIONES O RETRANQUEOS A LINDEROS. TRATAMIENTO DEL ESPACIO LIBRE DE PARCELA	39
Artículo 53.	REORDENACIÓN DE VOLÚMENES. ESTUDIOS DE DETALLE.....	39
Artículo 54.	VALLADO DE PARCELAS URBANAS.....	40
Artículo 55.	OBLIGATORIEDAD DE RESERVA DE APARCAMIENTOS.....	41
Artículo 56.	DISEÑO OBLIGATORIO DE APARCAMIENTOS.....	41
Artículo 57.	OTRAS CONDICIONES DE LA RESERVA OBLIGATORIA DE APARCAMIENTO	42
Artículo 58.	MEDIDAS PARA LA GESTIÓN SOSTENIBLE DEL AGUA EN LOS EDIFICIOS.....	43
TERCERA PARTE: ORDENANZAS PARTICULARES DE USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN		43
SECCIÓN 1ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN		43
Artículo 59.	ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA (VE)	43
Artículo 60.	ZONA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (EL)	46
Artículo 61.	ZONA DE VIARIO	49
Artículo 62.	ZONA DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (EL-pr)	49
Artículo 63.	CALIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA	50
ANEXO I: DEFINICIONES		51
ANEXO II: NORMAS DE URBANIZACIÓN.....		62
SECCIÓN 1. APLICACIÓN DE LAS NORMAS DE URBANIZACIÓN.....		62
SECCION 2. LA URBANIZACION DEL ESPACIO VIARIO		62
Capítulo 1. Red viaria		62
A. Parámetros de diseño en planta y perfil longitudinal.		62
B. Parámetros de diseño de la sección transversal		64
Capítulo 2. Las intersecciones en glorieta		70
SECCION 3. LA URBANIZACION DEL ESPACIO PEATONAL		72
Capítulo 1. Pasos de peatones.....		72
Capítulo 2. Vías y zonas peatonales.....		74
Capítulo 3. Templado de tráfico.....		76
SECCION 4. INFRAESTRUCTURAS PARA APARCAMIENTOS.....		78
Capítulo 1. Aparcamientos disuasorios.....		79
Capítulo 2. Aparcamientos de rotación y residentes		80
SECCION 5. BICICARRILES.....		80
Capítulo 1. Criterios Generales.....		80
Capítulo 2. Bandas ciclistas		81

Normativa/4





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

SECCION 6. LA PAVIMENTACION.....	82
SECCION 7. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS	84
Capítulo 1. El dimensionamiento y disposición de las redes urbanas	84
Capítulo 2. Red de Abastecimiento.....	85
Capítulo 3. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales	86
Capítulo 4. Energía eléctrica.....	86
Capítulo 5. Telefonía, telecomunicaciones y antenas	86
Capítulo 6. Alumbrado público Criterios Generales	87
Capítulo 7. Jardinería	90
Capítulo 8. Riego de zonas verdes	91
Capítulo 9. Señalización y semáforos.....	91
Capítulo 10. Recogida de residuos sólidos urbanos	91





Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

PRIMERA PARTE: DISPOSICIONES GENERALES**Artículo 1. NATURALEZA, VIGENCIA Y CAUSAS DE REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

1. Las presentes Normas Urbanísticas forman parte de la documentación del Plan Especial Ca n'Escandell.

Su redacción se ha realizado de acuerdo a lo establecido en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y sus modificaciones y normas que los desarrollan. Es de aplicación la restante legislación y normativa en vigor en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

2. Las referencias a cualquier normativa o texto legal que durante la vigencia de este Plan Especial sea derogada, modificada o substituida por otra, se entenderán substituidas por las que les correspondan en la citada concatenación normativa.
3. La vigencia del Plan Especial es indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión.

Artículo 2. INTERPRETACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. FECHA DE REFERENCIA

1. La interpretación del contenido y el significado de toda la documentación del Plan Especial es competencia del Ayuntamiento de Eivissa, a la luz de la Memoria sin perjuicio de las facultades revisoras propias del Consell Insular.
2. La interpretación del Plan Especial se hará siempre en beneficio y defensa del interés general del municipio, sobreponiéndolo al interés particular cuando haya conflicto entre ellos, aplicando los criterios establecidos en el artículo 10 de la LUIB y en el presente artículo.
3. Las referencias y remisiones de las presentes Normas a otros textos legales o normativos se entenderán substituidas a favor de sus adaptaciones y/o modificaciones cuando éstas se produzcan, siempre que su contenido y alcance sean asimilables al de las originales, en caso contrario prevalecerá el contenido literal de las primeras.
4. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integren el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a) Las determinaciones de las Normas urbanísticas prevalecerán sobre la restante documentación escrita.
 - b) En los planos, prevalecerán las determinaciones de menor escala o más precisas.
 - c) Las determinaciones de ordenación prevalecerán sobre las de gestión.
 - d) La Memoria servirá para interpretar las dudas que se pudiesen dar de la lectura de todos los otros documentos del Plan.

Si en la aplicación de los criterios interpretativos anteriores subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerán, en todo caso, la interpretación

Normativa/6



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento urbanístico y equipamientos urbanos, a los mejores o mayores espacios libres, a la mejor conservación del medio ambiente y del entorno natural, al menor deterioro del paisaje y de la imagen urbana, y al mayor bienestar de la población.

SEGUNDA PARTE: CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Artículo 3. TIPIFICACIÓN DE LOS USOS

1. Ateniéndose al grado de generalidad, los usos pueden ser:
 - a) usos generales, son los grandes tipos de usos que se manejan en el planteamiento, correspondientes al nivel de definición más global: residencial, productivo y dotacional;
 - b) usos globales, son los correspondientes al escalón intermedio de desagregación y que el planeamiento general utiliza para definir la estructura general y orgánica del territorio;
 - c) usos detallados o pormenorizados, son los usos relativos al nivel de definición más desagregado, aptos para su inclusión en las ordenanzas de edificación en suelo urbano.
2. En relación a su rentabilidad económica, los usos pueden ser:
 - a) usos lucrativos, son aquellos cuya existencia da lugar a rendimientos susceptibles de tráfico jurídico privado;
 - b) usos no lucrativos, son los que por su contenido o destinación no pueden dar lugar rendimientos susceptibles de tráfico jurídico privado, como es el caso de los usos dotacionales públicos.
3. En relación a su importancia en la caracterización de una zona homogénea, los usos pueden ser:
 - a) usos característicos o principales son los usos permitidos dominantes en una determinada zona, parcela o edificio. Los usos característicos tendrán que constituir como mínimo el 50% de la superficie construida de la zona, parcela o edificio (excepto en las situaciones 3 y 4).
 - b) usos complementarios secundarios son los usos permitidos que se dan con una menor intensidad y/o extensión que el uso característico en una determinada zona o edificio.
4. El carácter de "provisionalidad" de los usos no puede invocarse para la realización de obras e implantación de actividades permanentes o temporales de verano o para sustituir otro tipo de temporalidad establecida por ley, norma o ordenanza y si es el caso, deberá acreditarse la no vulneración de gestión urbanística previa.

Artículo 4. GRUPOS DE USOS

1. A los efectos de lo que disponen estas Normas los usos se dividen en tres grupos:
 - a) Usos públicos, son los referentes a usos y servicios realizados en beneficio de la

Normativa/7





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

comunidad. Pueden ser:

- realizados o prestados por la Administración directamente o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público;
- realizados o prestados por la Administración en bienes de propiedad privada, mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.
 - b) Usos colectivos, son los destinados a la población en general y en los que se accede por la pertinencia a una asociación, agrupación, club u organización, o por el abonamiento de una cuota, precio o contraprestación similar.
 - c) Usos privados, son los que, no están incluidos en el apartado anterior, se realicen por particulares en bienes de propiedad privada.

Artículo 5. CLASES DE USOS

1. A los afectos de lo que disponen estas Normas, los usos se clasifican según se indica en el siguiente cuadro:

USOS GENERALES	USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
Residencial:	Residencia unifamiliar	1.1 - Vivienda unifamiliar
	Residencia plurifamiliar	2.1 - Vivienda plurifamiliar
		2.2 - Residencia comunitaria
Productivo:	Rural (Primario)	3.1 - Agrario
		3.2 - Extractivo
		3.3 - Medioambiental
	Industrial (Secundario)	4.1 - Industrial
		4.2 - Almacенamientos
		4.3 - Talleres
	Servicios (Terciario)	5.1 - Comercial
		5.2 - Administrativo privado
		5.3 - Turístico
Dotacional:	Equipamientos	5.4 - Establecimientos públicos
		6.1 - Socio/Cultural
		6.2 - Docente
		6.3 - Asistencial
		6.4 - Administrativo público
		6.5 - Deportivo
		6.6 - Seguridad
		6.7 - Sanitario
		6.8 - Cementerio
		6.9 - Abastecimiento
		6.10 - Recreativo
		7.1 - Red viaria
		7.2 - Instalaciones y servicios

Normativa/8





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

		7.3- Transportes
		7.4- Telecomunicaciones
		7.5- Aparcamiento de vehículos
	VIII- Espacios libres	8.1- Espacios libres públicos
		8.2- Espacios libres privados

Artículo 6. USOS GENERALES

1. Los usos generales pueden ser:

- Usos residenciales: es el uso que corresponde al alojamiento temporal o permanente de personas. En relación a su caracterización económica y social, los usos residenciales pueden ser modulados por el planeamiento destinándolos a alguno de los regímenes de protección pública de la vivienda.
- Usos productivos: es el que corresponde a la obtención, transformación, y almacenamiento de materias, y a la producción de bienes y servicios. Comprende tres usos globales: rural, industrial y servicios o terciario, que engloben otros usos pormenorizados tal como se describe a continuación.
- Usos dotacionales: es el uso relacionado con todo tipo de servicio público destinado a satisfacer las necesidades sociales de la población.

Artículo 7. USO GLOBAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (I)

Es el uso residencial correspondiente al alojamiento de unidades familiares compuestas por una familia:

(1.1) Vivienda unifamiliar: corresponde al alojamiento de una sola familia. Tendrá que estar situado en una parcela independiente con un acceso exclusivo y único. El edificio junto con la parcela constituye una sola unidad catastral y registral, excluyéndose, por lo tanto el régimen de propiedad horizontal.

Dentro del uso global residencial cabe distinguir el uso de vivienda protegida, esto es, vivienda acogida a algún régimen legal de protección pública. Las viviendas protegidas pueden ser de dos tipos según su destino habitacional: Vivienda destinada a la venta (HP), o Vivienda destinada exclusivamente al alquiler y de carácter rotatorio (HP-A). La condición de vivienda protegida que establece el Plan Especial tiene carácter estructural y puede afectar a cualquiera de los usos pormenorizados residenciales.

Artículo 8. USO GLOBAL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (II)

Es el uso residencial correspondiente al alojamiento colectivo o comunitario de personas. Se subdivide en dos usos pormenorizados:

(2.1) Vivienda plurifamiliar o colectiva: es la que, agrupada con otras viviendas, comparte elementos comunes del edificio, especialmente el acceso desde el exterior, en régimen de propiedad horizontal en una misma parcela catastral y registral.

Normativa/9



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

(2.2) Residencia comunitaria: corresponde al alojamiento de personas en régimen de relación comunal, como son residencias, asilos, colegios, etc., excepto los de carácter asistencial o religioso.

Dentro del uso global residencial cabe distinguir el uso de vivienda protegida, esto es, vivienda acogida a algún régimen legal de protección pública. Las viviendas protegidas pueden ser de dos tipos según su destino habitacional: Vivienda destinada a la venta (HP), o Vivienda destinada exclusivamente al alquiler y de carácter rotatorio (HP-A). La condición de vivienda protegida que establece el Plan Especial tiene carácter estructural y puede afectar a cualquiera de los usos pormenorizados residenciales.

Artículo 9. USO GLOBAL RURAL O PRIMARIO (III)

Uso rural o primario es el uso productivo relativo al aprovechamiento económico del territorio correspondiente al sector primario. Se subdivide en tres usos pormenorizados:

(3.1) Uso agrario: comprende todas aquellas actividades relacionadas con la siembra, cuidado, recolección y almacenamiento provisional de productos vegetales cultivados, y la explotación de masas arbóreas y arbustivas. Asimismo, comprende todas aquellas actividades relacionadas con la cría y aprovechamiento de especies animales. No están incluidas las actividades o instalaciones destinadas a la matanza y troceado de animales, transformación de sus productos, ni la elaboración de productos derivados, los cuales a todos los efectos son considerados como uso industrial.

(3.2) Uso extractivo: comprende las actividades destinadas a la extracción y distribución de los recursos minerales del territorio.

(3.3) Uso medioambiental: comprende las actividades destinadas a la conservación y rehabilitación del medio ambiente natural, soportadas en un proyecto o perspectiva científica.

Artículo 10. USO GLOBAL INDUSTRIAL O SECUNDARIO (IV)

Uso industrial o secundario es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector secundario. Se subdivide en tres usos pormenorizados:

(4.1) Industrial: es el uso correspondiente a la transformación de primeras materias y elaboración de productos.

(4.2) Almacenes: es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda y distribución de objetos y/o mercancías, sin servicio de venta directa al público, pero sí a vendedores minoristas.

(4.3) Talleres: es el uso correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles, el mantenimiento y reparación de vehículos de motor que no implique venta de los mismos, la producción artesanal y las artes plásticas, las grandes lavanderías, tintorerías y similares, etc.

Artículo 11. USO GLOBAL DE SERVICIOS O TERCIARIO (V)

Uso de servicios o terciario es el uso productivo relativo a las actividades económicas

Normativa/10





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

correspondientes al sector terciario. Se subdivide el uso en cuatro usos pormenorizados:

(5.1) Comercial: de acuerdo con los artículos 1 y 17 del P.D.S. de Equipamientos Comerciales, comprende todos los usos incluidos en la sección G de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93), salvo la nº 4520 (Mantenimiento y reparación de vehículos de motor), y corresponde a las actividades de compra o venta al detalle de materias y objetos: pequeño comercios, autoservicios, supermercados y mercados. Se consideran asimismo incluidos en este grupo, la venta al detalle de carburantes para la automoción (gasolineras), etc.

La instalación de gasolineras deberá respetar una distancia de 50m entre los depósitos de almacenamiento y los bloques de uso residencial, centros de salud, centros docentes, residencias, etc... Deberán tener personal para el servicio de atención a los usuario y usuarias. Pueden instalarse puntos de consumo (a modo de surtidor) vinculados a usos comerciales. Se permiten puntos de suministro eléctrico público o privado.

(5.2) Administrativo privado o servicios: es el correspondiente a las actividades de gestión, dirección, planificación y proyecto que se desarrolla oficinas o despachos, incluyendo las entidades financieras, así como los servicios personales (consultas de profesionales, peluquerías, etc.), la prestación de otros servicios como lavandería, reparaciones de electrodoméstico y similares, etc.

(5.3) Turístico: incluye actividades de uso privado o colectivo destinadas al alojamiento ocasional y transitorio de transeúntes o turistas (hoteles, pensiones, apartamentos turísticos, etc.). Se considerarán incluidos en este uso los campings y caravanas formando agrupaciones, las actividades turísticas de alojamiento, así como las viviendas que son objeto de comercialización de estancias turísticas según la legislación turística de las Islas Baleares o, en su defecto, cuando se ceda su uso o se alquilen para estancias inferiores a un mes de duración.

(5.4) Establecimientos públicos: actividades de uso colectivo o privado integrados en el sector de la restauración y destinadas a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen los usos relacionados en el grupo IV del Anexo del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (restaurantes, cafés y cafeterías, bares, cafés cantantes, cafés teatro, tablaos folklóricos o similares). Queda prohibida en todo el término municipal la instalación de nuevas discotecas.

Artículo 12. USO GLOBAL DE EQUIPAMIENTOS (VI)

Es el uso dotacional relacionado con los servicios públicos por el conjunto de la población. El carácter de los usos señalados en los documentos de ordenación es indicativo, toda vez que el Plan concibe la calificación de equipamiento como un sistema discontinuo de dotación global. Por eso, debe mantenerse el uso global de Equipamientos (VII) en estos suelos aunque el destino concreto pueda ir variando con los años. El uso global de Equipamientos comprende once diferentes usos pormenorizados:

(6.1) Socio/cultural: es el correspondiente a las actividades relacionadas con la custodia y transmisión de los conocimientos, artes, investigación, vida de relación asociativa, religiosa y cultural, tales como: clubes (excluidos los deportivos), asociaciones culturales o cívicas,

Normativa/11





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

edificios de culto religioso o destinados a la vida asociativa religiosa, museos, bibliotecas, salas de conferencias, de exposiciones, etc.

(6.2) Docente: es el correspondiente a la enseñanza en cualquiera de sus grados y modalidades, incluidos los centros de investigación vinculados a la docencia.

(6.3) Asistencial: es el uso que tiene como finalidad la ayuda y orientación a personas impedidas, marginadas, toxicómanas o disminuidas, o con enfermedades crónicas. Se incluyen en este apartado los hogares, clubes, asociaciones, residencias de ancianos, los dormitorios de personas sin hogar, centros de rehabilitación, etc.

(6.4) Administrativo público: comprende actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración del Estado, Autonómica o Local.

(6.5) Deportivo: es el correspondiente a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes y ejercicios de cultura física, de carácter público o privado, con o sin espectadores, al aire libre o a cubierto. Se incluyen los usos relacionados en los apartados 2 y 3 del anexo del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

(6.6) Seguridad: son actividades de servicio público realizadas por cuerpos o instituciones de la Administración destinadas a la defensa nacional, del orden público y de los individuos y los bienes.

(6.7) Sanitario: es el uso público o colectivo destinado al trato y alojamiento de enfermos y a la prevención de enfermedades. Se realiza en hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de salud, etc. No se incluyen los despachos profesionales de médicos y médicas en ejercicio liberal.

(6.8) Cementerio: son actividades destinadas al servicio funerario: Tanatorios, Crematorios o similares.

(6.9) Abastecimiento: es el uso público o colectivo destinado a la comercialización al mayor de bienes y productos (mercados, etc.)

(6.10) Recreativo: comprende las actividades relacionadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el recreo en general, tales como teatro, cines, salas de exhibición pública de materia audiovisual, de conciertos, circos, de variedades y folklore, espectáculos taurinos, espectáculos ambulantes y similares; locales o espacios de pública asistencia, como los casinos de juego, salas de bingo, tómbolas, salones recreativos, salas de máquinas recreativas y de azar, y similares; las ferias, los parques de atracciones, parques zoológicos, manifestaciones folklóricas, salas de fiesta con espectáculos, parques de atracciones, festivales y conciertos de canciones. Se incluyen los usos relacionados en el apartado 1 del grupo I y en los apartados 4, 5 y 6 del grupo III del Anexo del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Los usos concretos de salas de fiesta de juventud, discotecas, salas de baile y similares, de nueva instalación, no están permitidas.

Artículo 13. USO GLOBAL DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS (VII)

Comprende las actividades destinadas a las comunicaciones y en el transporte de personas o

Normativa/12





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

mercancías de cualquier tipo, mediante cualquier tipo de vehículo medio o tecnología de transporte, tanto público como privado.

(7.1) Red viaria: 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. La calificación de viario peatonal que en ocasiones se define en los planos obliga a un uso concreto de la red viaria, ya que la gestión de este dominio público corresponde al Ayuntamiento quien puede cambiar sus prioridades en el uso de sus competencias.

(7.2) Instalaciones y servicios urbanos: es el uso correspondiente a la creación, mantenimiento y explotación de redes, centros de producción y de almacenaje para el suministro de fluidos (agua), energía (gas, electricidad en alta tensión, carburantes a gran escala), evacuación de fluidos (aguas fecales o pluviales), comunicación (teléfono, señales de sonido o imágenes, télex, etc.), limpieza pública, recogida y tratamiento de basuras, plantas de reciclaje, depuración de aguas, vertederos, depósitos de vehículos usados, desechos, centrales de energía, torrentes, etc. Dada la especial naturaleza de estos usos, las condiciones de la edificación responderán a las necesidades de cada instalación o servicio, cumpliendo con la normativa de ámbito estatal o autonómico que las afecte, así como las establecidas en estas Normas y, en su caso, en la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

(7.3) Transportes: Comprende las actividades de uso público o colectivo destinados al tráfico y estancia de mercancías y viajeros (puerto, estación de autobuses, etc.).

(7.4) Telecomunicaciones: comprende las actividades de transmisión y procesamiento de datos e informaciones (teléfonos, telégrafos, correos, radio, televisión, etc.), y las redes e instalaciones radioeléctricas para las que regirán las determinaciones establecidas en el Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones.

(7.5) Aparcamiento de vehículos: es el uso correspondiente en el depósito, estacionamientos o guarda de vehículos automóviles.

Artículo 14. USO DE ESPACIOS LIBRES (VIII)

Es el correspondiente a actividades de recreo en zonas sin edificar, condicionadas según las características de cada una y, en general, con una parte mayoritaria de su superficie arbolada o con vegetación. Se admitirán que, en una parte, nunca predominante, de su superficie se puedan desarrollar actividades culturales o deportivas en el aire libre. Las edificaciones tendrán que quedar limitadas al servicio de la actividad general (pequeños quioscos, vestuarios, etc.). Asimismo, son zonas que constituyen un frente de protección que pueden acompañar las infraestructuras de Comunicación, Centros de producción industrial o terrenos hidráulicos, para su integración paisajística adecuada respecto a la ordenación urbana. Se admitirá en una parte, nunca predominante, de su superficie se puedan instalar instalaciones y servicios urbanos.

Las zonas verdes colindantes con centros educativos podrán ser utilizadas para actividades de tales centros, previo convenio con el Ayuntamiento.

Comprende dos usos pormenorizados:

Normativa/13





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

(8.1) Espacios libres públicos: es uso público que se realiza en espacios afectados en el uso y dominio público señalados por el Plan General para garantizar una adecuada estructura urbana y territorial, así como la satisfacción de las necesidades de la población en esta materia (parques forestales, parques urbanos, de barrio o sector, jardines, espacios de juegos infantiles, zonas de protección paisajística, etc.).

(8.2) Espacios libres privados: realizado en áreas de dominio privado cualificadas al efecto por el Plan General en cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo en cada zona de ordenanza.

Artículo 15. RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN SUELO URBANO

1. Régimen de compatibilidad de usos es la concreción, para cada parcela, de la relación de usos permitidos, así como el nivel de permisividad de cada uno de ellos, según la zona de normativa diferenciada donde se ubique.
2. Las clases o subclases de usos están permitidas o prohibidas en cada régimen de usos en función de grados definidos según:
 - a) El tamaño o dimensión superficial de la actividad.
 - b) La situación respecto a otros usos y otros edificios.
3. Cualquiera uso, para poder ubicarse en una zona, habrá de estar permitido, cumplir con las limitaciones que le impongan las presentes normas y normativa de rango superior, para lo cual tendrá que disponer de las necesarias autorizaciones, y, en su caso, medidas correctoras suficientes.
4. Sin perjuicio de lo anterior, se podrán admitir usos pormenorizados no contemplados específicamente en cada zona de ordenanza siempre y cuando se justifique, resulten compatibles, complementarios y al servicio del uso principal o característico de la zona, y sean imprescindibles para el correcto funcionamiento de éste, y el Ayuntamiento así lo considere.

Artículo 16. GRADO SEGÚN TAMAÑO

1. El tamaño se define por la superficie dedicada al uso. En el caso de usos que se desarrollen fundamentalmente en espacios cubiertos, la superficie a considerar será la construida incluyendo todas las superficies auxiliares o anejas al uso, tales como cuartos de instalaciones, distribuidores, pasillos, servicios, etc. Se definen seis grados de tamaño:
 1. Hasta 150 m²
 2. Hasta 500 m²
 3. Hasta 1.000 m²
 4. Hasta 2.500 m²
 5. Hasta 6.000 m²
 6. Hasta 10.000 m²

Normativa/14





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

2. En los cuadros de regulación de usos de las zonas de ordenanza de suelo urbano la limitación de tamaño "todos" significa que no se establece limitación de tamaño para el uso en cuestión.

Artículo 17. GRADO SEGÚN SITUACIÓN

1. Se definen cinco grados de situación:
 1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes en la situación 2.
 2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; o en planta baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a la planta de semisótano, sótano y/o planta primera, siempre y cuando la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50 % de la superficie del local.
 3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
 4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de demás de usos ajenos.
 5. En espacio libre de parcela.

Artículo 18. USOS EN PLANTAS SÓTANO O SEMISÓTANO

1. Independientemente de los usos que se permitan en las condiciones establecidas para la situación 2, en las plantas sótano se autorizarán los usos siguientes cuando éstos estén permitidos en la zona:
 - Almacenes (4.2)
 - Seguridad (6.6)
 - Sanitario (6.7), en edificios de uso exclusivo
 - Docente (6.2), en edificios de uso exclusivo
 - Religioso (6. 8), en edificios de uso exclusivo
 - Aparcamiento de vehículos (7.5)
2. Los usos de Establecimientos públicos (5.4), Asistencial (6.3) y Recreativo (6.11) sólo se permitirán en planta sótano o semisótano siempre y cuando su aforo sea inferior a cincuenta (50) personas y el máximo recorrido de evacuación hasta la salida a la vía pública o espacio exterior seguro sea inferior a 25 m. Las discotecas y similares quedan prohibidas en todo el ámbito del Plan Especial.
3. Los usos residenciales (1.1, 2.1 y 2.1) quedan prohibidos en situación de sótano y semisótano, aunque dichas situaciones estén asociadas a la planta baja, exceptuando los locales de servicio de estos usos (retretes, trasteros, instalaciones, escaleras, etc.). Los trasteros tendrán una superficie máxima de 10m2 vinculándose a vivienda específica o a la Comunidad.
4. En las zonas de dominio público (equipamiento, espacios libres y viario) podrá existir la titularidad privada del subsuelo para uso de aparcamiento, previa desafección de dicha parte del dominio.

Normativa/15





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

5. En las zonas de dominio público (equipamiento, espacios libres y viario) se podrán situar infraestructuras energéticas de titularidad privada.

Artículo 19. AUTORIZACIÓN DEL USO TURÍSTICO.

1. La edificación de nueva planta, reforma o la ampliación de establecimientos de alojamiento turístico requerirá:
 - a) Si procede, obtener la oportuna autorización turística de la Administración competente en materia de Turismo con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal de obras.
 - b) el permiso de instalación, con carácter previo o simultáneo a la concesión de la correspondiente licencia municipal de obras, sin perjuicio de lo contemplado en las disposiciones de carácter sectorial.
2. El uso turístico no podrá compatibilizarse con el uso residencial dentro de la misma parcela, exceptuando en las zonas consideradas aptas para "hotel de ciudad" o si se pretende instalar/construir "establecimientos turísticos-residenciales" (art 47 y 48 de la Ley 8/2012). No obstante, en las parcelas de destino hotelero se permite el uso residencial exclusivamente para personal empleado y de dirección, así como para los propietarios y propietarias acogidas a aquellas modalidades de propiedad turística establecidas en la legislación sectorial en establecimientos turísticos de alojamiento.

SECCIÓN 2ª. NORMAS DE HIGIENE Y HABITABILIDAD, Y ADAPTACIÓN AMBIENTAL**Artículo 20. CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD**

1. Las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene serán las establecidas por el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, del Govern Balear -o cualquier otra disposición que la sustituya-, por lo que se establecen las Condiciones de higiene y habitabilidad de viviendas y expedición de cédulas de habitabilidad, así como las otras disposiciones legales que sean de aplicación. Sin perjuicio de lo anterior y mientras no se opongan a ellas, serán de obligada observación las contenidas en el articulado de las presentes Normas, con las excepciones establecidas en su caso en los ámbitos o elementos catalogados o regulados por planeamiento especial de protección.
2. Toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de un espacio cubierto y abierto al exterior destinado a tendedero, con una superficie útil mínima de 3,00 m2 (tres metros cuadrados), cuyo interior no será visible desde el exterior, por lo que deberá disponer de las correspondientes protecciones visuales que no impidan la ventilación continua del tendedero.
3. Será de aplicación la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de las barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, a la cual asimismo se adaptarán todas las actuaciones públicas o privadas que supongan nueva construcción, ampliación o reforma.
4. En el tipo de ordenación según alineación a vial, la distancia mínima de los huecos de fachadas (luces oblicuas, art. 582 del Código Civil) al plano de medianera será de sesenta centímetros (60 cm).

Normativa/16



Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

5. Para el caso de actividades, se ha de considerar la legislación de Prevención de Riesgos Laborales y normativa de desarrollo, especialmente la relativa a las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

Artículo 21. EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

1. Queda prohibido que se permita la libre salida a los humos por las fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque la mencionada salida tenga un carácter provisional.
2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y del resto de elementos necesarios que impidan que la radiación de calor se transmita a propiedades vecinas y que el paso y salida de humos cause molestias y perjuicios a terceros.
3. Ninguna chimenea puede ser introducida en una pared medianera, si no lo consiente el vecindario colindante. Tampoco podrán ser voladas hacia la propiedad del vecino o vecina sin su consentimiento, pero podrán levantarse por el interior del patio común cuando no causen incomodidades a los propietarios y propietarias colindantes.
4. Los conductos se levantarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta, situada a una distancia horizontal no superior a 8 (ocho) metros.
5. Es preceptiva la utilización de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vaho de cocinas de colectividad, hoteles, restaurantes o cafeterías.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que crea oportunas cuando una salida de humos pueda, según su juicio, causar molestias o perjuicios.
7. Las concentraciones máximas admisibles de contaminantes se ajustarán a lo que establece la vigente legislación de protección del medio ambiente y los vigentes reglamentos, decretos, normas y otras disposiciones que la desarrollen, amplíen o modifiquen.
8. Todo local comercial dispondrá de un conducto vertical de extracción de humos que sea estanco y con un grado de resistencia al fuego M0, directamente al exterior por encima de la cubierta del edificio, con una sección útil no inferior a 30 x 30 cm (treinta por treinta centímetros) por cada 100 m2 (cien metros cuadrados) o fracción de superficie útil del local.

Artículo 22. AISLAMIENTO ACÚSTICO DE LAS EDIFICACIONES

1. Los elementos constructivos y de separación y compartimentación de las viviendas, y en los locales, edificios y recintos donde se instalen actividades o se alojen instalaciones, comercios, industrias, servicios, equipamientos y dotaciones, etc. habrán de estar suficientemente insonorizados, para garantizar que no se transmitan hacia el exterior o hacia el interior de los mencionados locales o recintos, ruidos que sobrepasen los límites fijados en este artículo. En todo caso se deberán cumplir los niveles de aislamiento acústico de la normativa específica CTE DB-HR o cualquier otra disposición que la sustituya. El coste de insonorización de las construcciones que obtengan nueva licencia o que se encuentren en suelos urbanos en proceso de consolidación, como consecuencia de la afección por las huellas de ruido definidas en el Plan Director del Aeropuerto de Eivissa, no correrá en ningún caso a cargo del gestor aeroportuario ni del Ministerio de Fomento.

Normativa/17





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

2. Mientras no haya ordenanza municipal específica más restrictiva, serán de aplicación las recomendaciones de niveles de inmisión de ruido aéreo, vibración y reverberación recogidos en el CTE DB-HR -o cualquier otra disposición que la sustituya-, y en la normativa vinculante de rango supramunicipal.
3. En todo caso se considerarán las prescripciones que establece la ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y normativa de desarrollo, así como la ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica en las Islas Baleares.

Artículo 23. SUMINISTRO DE AGUA Y TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

1. Todo edificio deberá tener asegurado el suministro de agua potable. A tal efecto, será recomendable disponer de un depósito o aljibe para almacenar agua potable que asegure el suministro ante la eventualidad de posibles cortes en la red general. En caso de disponerse, este depósito será independiente del de las aguas pluviales y la capacidad mínima del depósito será de 1(un) m3 cada 100 (cien) m2 construidos o fracción.
2. Las aguas residuales no podrán ser vertidas directamente al exterior, ni en pozos negros o en acequias filtrantes.
3. En el ámbito del plan especial será obligatoria la conexión con las respectivas redes separativas de pluviales y residuales.
4. Cuando se realicen cualquiera de las actividades reguladas por estas normas o se ejecuten edificaciones instalaciones permitidas, se habrán de tomar las medidas oportunas para que la escorrentía de las aguas pluviales no arrastre tierras que supongan erosión o deterioro del territorio.

Artículo 24. RECICLAJE DE ESCOMBROS Y OCUPACIÓN PROVISIONAL DE SUELOS

1. En todos los proyectos de obra deberán contenerse previsiones suficientes sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados, el acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y la regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma.
2. No se permitirá la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección

Artículo 25. CONDICIONES DE ADAPTACIÓN MEDIOAMBIENTAL

1. Los proyectos de edificación adaptarán su configuración arquitectónica a las condiciones climáticas, considerando las condiciones de asoleo y ventilación.
2. Los edificios se proyectarán buscando la minimización de su demanda energética, mediante la adopción de sistemas pasivos de acondicionamiento térmico, climatización y de sistemas e instalaciones eléctricas que dispongan de la mayor eficiencia energética.
3. Los proyectos de edificación incorporarán, en la medida de lo posible, en función de su nivel

Normativa/18





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

de soleamiento, soluciones arquitectónicas adecuadas para la instalación de colectores solares para producción de agua caliente sanitaria e implantación de sistemas autónomos de producción de electricidad. A tal efecto se reservará en la cubierta o en el espacio libre de parcela una superficie suficiente para acoger dichas instalaciones.

4. Los edificios e instalaciones incorporarán obligatoriamente sistemas de ahorro de agua en cisternas de inodoros y de limitadores de caudal en grifos.
5. Los proyectos de edificación incorporarán necesariamente la reserva de espacio suficiente para ubicación de recipientes separativos de residuos, la superficie útil mínima del cual será de 1,00 (un) m2.
6. Los proyectos de edificación incluirán, en la medida de lo posible, circuitos independientes para el reciclaje de aguas grises, mediante implantación de redes separativas que permitan su reutilización.
7. En todo caso se cumplirán las exigencias básicas de ahorro de energía, de recogida y evacuación de residuos, de suministro de agua, de evacuación de aguas que establece el Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
8. Las exigencias básicas de recogida y evacuación de residuos para actividades están reguladas en la ordenanza municipal de protección del medio ambiente, de acuerdo con los criterios que establece el CTE.
9. En todo caso se considerará la normativa específica dictada por las Consellerías de Medio Ambiente, Comercio, Industria y Energía, y Sanidad del Govern Balear.

Normativa/19





Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

SECCIÓN 3ª. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**Artículo 26. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ALCANCE DE LAS NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO MUNICIPAL**

1. Las presentes normas tienen por objeto la protección genérica del patrimonio histórico en los ámbitos del Plan Especial afectados por el Catálogo de Patrimonio Histórico del Plan Especial (en adelante, también simplemente Catálogo) La aplicación de estas normas para la protección y conservación del patrimonio se llevará a término, sin perjuicio de lo prescrito en el resto de las Normas Urbanísticas del Plan Especial y ordenanzas municipales, en aquellos puntos que no vengan regulados específicamente por las normas mencionadas en el inicio, y tendrán preferencia sobre las determinaciones del resto de la normativa del Plan Especial.
2. Las presentes normas serán de aplicación conjunta, directa y complementaria con las disposiciones de la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.
3. El patrimonio catalogado viene regulado mediante una protección individualizada que aparece en la ficha normativa particularizada de cada inmueble o elemento, y por una protección genérica que depende de la calificación o nivel de protección que indica el tipo de obras e intervenciones, aprovechamiento, etc., como se indica en los artículos siguientes.

Artículo 27. RÉGIMEN ESPECIAL PARA OBRAS DE DEMOLICIÓN O EXCAVACIÓN EN ELEMENTOS CATALOGADOS

1. En el ámbito afectado por la protección de cualquier elemento catalogado no se concederán licencias para realizar exclusivamente obras de demolición. En todo caso, la licencia de obras u orden de ejecución contemplará tanto las operaciones de demolición como los de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble o parcela. La licencia de este conjunto de operaciones se concederá en una unidad de acto administrativo.
2. Las licencias de obra se concederán a reserva de hallazgos de interés. En el caso que se produzcan las citadas se procederá a la inmediata paralización de las obras, aplicando lo previsto en la legislación vigente sobre protección del patrimonio.

Artículo 28. DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS PARA LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS EN ELEMENTOS CATALOGADOS

1. Para realizar obras en elementos catalogados, además de la documentación genérica prevista por los proyectos de obras, se tendrán que aportar los documentos siguientes:
 - a) Justificación de la integración en el entorno con el plano de fachadas de los edificios contiguos, a escala 1:100.
 - b) Documentación fotográfica exhaustiva del tramo de calle o del conjunto en el que se pueda enmarcar la actuación, debiéndose sustituir dicha documentación fotográfica por un levantamiento planimétrico del estado actual de las fachadas del tramo de la calle o del conjunto en que se enmarque, en los casos en que su anchura imposibilite una visión completa y verídica de las edificaciones.

Normativa/20



Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

- c) Descripción de los materiales utilizados, señalando su idoneidad respecto el entorno urbano.
- d) Documentación gráfica conteniendo las tomas de los servicios con sus dimensiones y situación exacta.
- e) En el caso que se trate de obras parciales de reforma, croquis de detalle de los elementos singulares, tales como balcones, patios interiores, ventanas, pavimentación, etc., indicando en todos ellos los materiales usados. Tanto la documentación del estado inicial como la del estado final serán las suficientes para la definición del proyecto, pudiendo requerir, si procede, la Comisión Municipal del Patrimonio cuantos documentos crea convenientes para la resolución de lo solicitado.
- f) Cuando haya obras de demolición tendrá que quedar patente y claro su alcance y la zona afectada y habrá de referirse, de manera necesaria sólo a partes distorsionantes o parasitarias de un bien.

Artículo 29. RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LAS LICENCIAS CON DICTAMEN PRECEPTIVO DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

- 1. Contarán con el dictamen previo, preceptivo y vinculante de la Comisión Municipal del Patrimonio, previo informe técnico: Todos los actos sometidos a licencia urbanística referidos a bienes catalogados, inventariados o protegidos (BIC, BC, Catálogo Municipal, otras Declaraciones o similares).

Artículo 30. CONDICIONES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL VIARIO Y LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN EL CENTRO HISTÓRICO Y ELEMENTOS CATALOGADOS

- 1. La remodelación de los espacios libres públicos existentes en el Centro Histórico o en el entorno de elementos catalogados se podrá hacer mediante proyecto de obras ordinario, dotación de servicios o proyecto de urbanización. En cualquier caso, los proyectos que afecten espacios libres públicos habrán de cumplir las condiciones de calidad y diseño que se exponen seguidamente.
- 2. Pavimentación
 - a) Calles y paseos para peatones. Los materiales a utilizar serán empedrados, enlosado de piedra natural, tomados con mortero de cemento, y ladrillos o adoquines artificiales de mortero de cemento. No se permitirán los ladrillos hidráulicos ni la pavimentación asfáltica.
 - b) En las calles peatonales se procurará que las aceras estén al mismo nivel que la calzada.
 - c) Plazas o espacios libres públicos. Se añadirá en el apartado anterior los pavimentos de tierra, tratados de forma que drenen adecuadamente.
 - d) En todo caso, se estará a las conclusiones y directrices que se deriven del estudio histórico y morfológico de pavimentos encargado, según consta, por el Ayuntamiento de

Normativa/21





Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

Eivissa, que habrá de aprobar la CIOTUPHA al menos en la medida que contradigan las actuales directrices del PEPRI.

3. Instalaciones y cableado

- a) Se considerará como Área histórico-ambiental el Centro Histórico, así como todos los edificios catalogados y protegidos y sus entornos, en cumplimiento del artículo 9 de la mencionada ley.
- b) Se redactarán planes especiales de reforma de las redes de instalaciones.
- c) Se exigirá a las compañías suministradoras la retirada de todos los elementos que sean innecesarios o estén fuera de servicio, así como la adecuación de los materiales a las condiciones histórico-ambientales.
- d) Queda prohibida la instalación por encima de la rasante del dominio público de cualquier armario o artefacto para el funcionamiento de las infraestructuras y el alumbrado público o la red semafórica sin informe preceptivo de la Comisión Municipal del Patrimonio.

4. Iluminación

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales para el alumbrado público. El proyecto de iluminación requerirá informe de la Comisión Municipal del Patrimonio.

Artículo 31. DEBER DE PROTECCIÓN GENÉRICA DEL PATRIMONIO HISTÓRICO. ÁREAS ARQUEOLÓGICAS

1. Cualquiera persona está obligada a poner en conocimiento de la Administración competente el hallazgo de restos arqueológicos. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico será objeto de sanciones, administrativas o penales, previstas en la LPHIB.
2. Cuándo en el transcurso de una obra se produzcan hallazgos de interés arqueológico, el propietario o propietaria paralizará inmediatamente la obra poniéndolo en conocimiento del Ayuntamiento y del Consell Insular para proceder a su estudio y, si la naturaleza o el interés de los descubrimientos lo requiriera, se seguirán las actuaciones dictadas por la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 32. OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO Y PROTEGIDO

1. La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos catalogados y/o protegidos se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de su conservación a sus respectivos propietarios y propietarias o poseedores, de acuerdo con el LPHIB. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico se estará al que disponen estas Normas.
2. En el supuesto de que los propietarios o propietarias de inmuebles catalogados no realizaran las obras de conservación requeridas por el planeamiento o por las normas o proyectos de carácter histórico-artístico, se podrá realizar por el Ayuntamiento la ejecución subsidiaria o se podrá expropiar total o parcialmente el edificio o sólo su fachada o el elemento protegido, según lo que dispone la legislación urbanística y la LPHIB. Sin perjuicio de lo anterior, los

Normativa/22





Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

inmuebles se inscribirán por el Ayuntamiento en el Registro municipal de solares de conformidad con lo dispuesto en las presentes normas.

3. Cuándo los edificios catalogados estuvieran en peligro de destrucción o deterioro y no estuvieran debidamente atendidos por su propietario o propietarias, se podrán expropiar por razón de utilidad pública, en la forma indicada en la LPHIB y en la legislación urbanística.
4. Las construcciones catalogadas habrán de conservar, si lo tienen, el espacio libre contiguo dentro de su propia unidad predial recogida en el Catálogo en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, jardinería o elementos auxiliares que se pudieran erigir según su uso y destino.
5. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados no podrán ser demolidos, excepto aquellas partes de su estructura o elementos que sean permitidas, según los grados y categoría de catalogación del edificio, y siempre y cuando estas obras resulten imprescindibles para su máxima garantía de estabilidad y seguridad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia de un edificio catalogado, comportará la obligación de su reconstrucción en las condiciones señaladas en la legislación aplicable y en las presentes normas.
6. La obligación de conservar los elementos catalogados, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen, regirá con independencia de la calificación urbanística de los predios, y no supondrá una situación de vinculación singular, ni que la ejecución de las obras supere el límite del deber de conservación del propietario.
7. Toda obra u actuación a realizar en edificios protegidos y que pueda afectar al patrimonio arqueológico se documentará arqueológicamente en horizontal y en vertical por técnicos y técnicas competentes. Esta previsión afecta también a todos los edificios incluidos dentro del Conjunto Histórico.

Artículo 33. NORMAS GENERALES DE INTERVENCIÓN EN LOS BIENES CATALOGADOS Y EN SU ENTORNO INMEDIATO

1. Las obras a realizar en los bienes catalogados y en su entorno inmediato no podrán desmerecer ninguno de los valores que han motivado su inclusión en el Catálogo. Se habrán de conservar los elementos en los cuales radican sus valores tipológicos y estilísticos.
2. El uso de los bienes catalogados se habrá de acomodar a sus características, no pudiendo ser destinados a finalidades, usos o actividades incompatibles con su valor y significado artístico, histórico o arquitectónico o que, de alguna forma, perjudiquen su conservación o comporten peligro de deterioro o degradación. Las condiciones de uso se regularán por el cuadro de regulación de usos permitidos de la zona de ordenanza o área de suelo rústico donde se ubique el elemento catalogado, con las siguientes particularidades:
 - a) El uso de Talleres (4.3) se permitirá exclusivamente para los referidos a la producción artesanal y las artes plásticas, con tamaño 1 y 2, y situación 2, pero no asociada a la planta primera. El uso de aparcamiento de vehículos (7.5) se permitirá en situación 2 pero no asociada a planta primera.

Normativa/23



Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

- b) No se admitirán en el uso Comercial (5.1) las actividades de mantenimiento, reparación y venta de recambios y accesorios de vehículos a motor, así como la venta de carburantes.
 - c) En edificios que se destinen al uso residencial, el resto de los usos permitidos en situación 1 se podrán ubicar en cualquiera planta de esta situación, destinada totalmente o parcialmente a los mencionados usos, siempre y cuando por debajo no existan plantas completas destinadas al uso residencial.
 - d) El uso de Establecimiento público (5.4) se podrá establecer en situación 5 cuándo el espacio libre de parcela pertenezco exclusivamente al edificio dónde se desarrolle el mencionado uso.
3. En edificios catalogados no será de obligado cumplimiento la ordenanza general de higiene y composición interior, en lo que hace referencia a superficies de iluminación, dimensiones y ventilación de las escaleras, etc., si las obras tuvieran por objeto respetar la tipología del edificio y el motivo por el cual ha estado catalogado, siempre y cuando queden aseguradas las condiciones mínimas de salubridad e higiene, reguladas en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad o norma que lo sustituya o modifique, y las obras supusieran una mejora de las condiciones actuales de higiene, habitabilidad y composición interior del edificio a intervenir.
4. La solicitud de licencia para obras mayores a efectuar en las zonas de entorno o colindantes con un bien catalogado o protegido incluirá, además del especificado en las Normas de tipo general, una descripción gráfica suficiente (fotomontaje, perspectiva, alzados comparativos, etc.) con especificación de los materiales a utilizar (colores y texturas) demostrativa de las obras a realizar y su armonización con el bien catalogado. Cuando no esté definido específicamente en fichas o planos de ordenación, el alcance del "entorno" de aplicación incluirá al menos todos los predios colindantes, pudiendo ser ampliado, en cada caso concreto, mediante informe justificativo de los Servicios Técnicos municipales.

Artículo 34. FICHA PARTICULARIZADA

1. Se adjunta en el anexo "Catálogo del Patrimonio Histórico" de la memoria la ficha normativa particularizada de cada elemento protegido incluida en el Catalogo Municipal de Patrimonio Histórico incluido en la Revisión del Plan General de Eivissa en tramitación. Esta ficha consta básicamente de dos partes: una identificativa y otra normativa propiamente dicha. Esta última se desarrolla según los criterios de regulación genérica de las diferentes categorías de protección, precisando sobre elementos concretos como incide la protección, su alcance y el tipo de actuaciones permitidas. En ocasiones, se puede implicar una zona de entorno con características propias que queda bajo los efectos de la protección.
2. Todas las instrucciones incluidas en el apartado normativo de "directrices de intervención" serán de aplicación obligatoria al bien catalogado a que hagan referencia.
3. Las prescripciones de cada ficha particularizada tienen preferencia sobre las determinaciones de la normativa general.

Normativa/24



Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

Artículo 35. REGULACIÓN DEL NIVEL DE PROTECCIÓN "B"**1. Tipo de obras e intervenciones**

Las obras permitidas en los bienes catalogados de categoría B serán las de consolidación, conservación, restauración y rehabilitación. En caso alguno podrán suponer riesgo de pérdida o daño en las características que motivaron la protección.

En estos inmuebles tendrán protección total los elementos que aparezcan protegidos en las fichas de Catálogo, pudiéndose realizar únicamente en ellos las obras de consolidación, conservación y restauración, a no ser que en la ficha normativa particularizada se permita otro tipo de intervención.

En los yacimientos arqueológicos se realizará un estudio de integración de los mismos con la obra proyectada, la cual podrá ejecutarse siempre que se garantice la conservación de los bienes y valores protegidos y se cumpla la restante normativa de aplicación.

2. Condiciones de volumen y aprovechamiento

En los edificios catalogados B no se podrá aumentar el volumen actual.

Cuando se modifique el uso se eliminará cualquiera tipo de añadido, ya sea en planta o en altura. El cambio de uso o la variación del número de viviendas existentes en estos edificios estará limitado por razones relativas a la conservación de la tipología arquitectónica.

El aprovechamiento medio medido en m2 de techo construido será igual al existente, excepto lo que disponga la ficha normativa particularizada.

Si por cualquiera causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad y la obligación de reconstruir el inmueble originario.

Cuando la parcela tenga acceso alternativo, no se permitirá la apertura de entradas para vehículos que puedan afectar a la edificación principal.

3. Parcelación

No se permitirá la segregación de las parcelas adscritas en los bienes catalogados en esta categoría de protección.

La agregación de terrenos que afecten a parcelas de edificios catalogados en esta categoría sólo será permitida cuándo represente una clara mejora de las condiciones de su entorno o la recuperación del parcelario histórico.

4. Estética y composición exterior

En lo posible, se utilizarán por lo general los materiales de acabados y soluciones constructivas características de las tipologías arquitectónicas originales. De manera enunciativa se pueden mencionar, entre otras:

- Alicatado: de mármol, piedra caliza, baldosa cerámica, marés o argamasa de mortero.
- Acabado de paredes: enlucido, enjalbegado, encalado o pintado con pinturas minerales transpirables.

Normativa/25



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

- Carpintería: de madera pintada, barnizada o impregnada de resinas sintéticas.
- Las fachadas y medianeras se acabarán enfoscadas y enjalbegadas. El color básico estará de acuerdo con los tonos dominantes en la calle, en su caso. En los edificios en que aparezca obra vista de piedra en fachadas, se procurará mantener y o/recuperar.

Artículo 36. RESUMEN DE TIPOS DE OBRAS EN EDIFICIOS CATALOGADOS

La regulación establecida en las Normas urbanísticas para cada tipo de protección del Catálogo se resume en el cuadro adjunto:

Tipos de obras	Nivel de Protección
	B
Restauración	*
Conservación	*
Consolidación	*
Rehabilitación	*
Reestructuración	NO
Reconstrucción	(2)
Ampliación	NO
Obra nueva	NO

Notas:

**Permitido*

(1) Permitido sólo en partes no básicas del edificio y anexos que pueda haber, afectando a un máximo del 30% de la superficie construida. Obras en fachada sólo cuando la ficha individualizada lo permita.

(2) Permitido sólo para reconstruir el inmueble originario, en caso que estos inmuebles fuesen objeto de destrucción accidental.

(3) Permitido sólo afectando a un máximo del 60% de la superficie construida. La medición del porcentaje se realizará sobre la superficie de todo el edificio.

Recordatorio de definiciones de los tipos de obras:

AMPLIACIÓN

Son obras de incremento de la superficie edificada o del volumen o altura existentes.

CONSERVACIÓN

Son obras para el mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornamento exterior e interior; es decir, obras cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las ya mencionadas condiciones de ornamento e higiene en la edificación. Se consideran dentro este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparaciones de alicatado, enfoscado o pinturas.

Normativa/26





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

CONSOLIDACIÓN

Son obras de recuperación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes resistentes. En los edificios catalogados las obras se habrán de realizar con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originariamente, habiendo de quedar reconocibles.

OBRA NUEVA

Son obras de construcción de nueva planta sobre solares existentes o los que puedan surgir como resultado de la sustitución de edificios con arreglo a las Normas. Éstas vendrán limitadas por los parámetros edificatorios definidos en esta normativa y en los planes de ordenación.

REESTRUCTURACIÓN

Son obras de adecuación o transformación del espacio interior y exterior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales. Sólo se podrá afectar a la fachada en aquellos casos en los que las nuevas aperturas sigan los ritmos compositivos de la tipología de huecos del lienzo de fachada. El caso extremo de la obra de reestructuración será el vaciado del edificio, entendiéndose por tal la demolición interior generalizada con el mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

RECONSTRUCCIÓN

Son obras cuya finalidad es levantar una construcción de nueva planta sobre un solar o espacio no construido que reproduzca el edificio o construcción que lo precedió en la ocupación del mencionado solar o espacio. Las obras de reconstrucción, al estar vinculadas a las condiciones de un edificio preexistente, se han de ajustar a aquellas, al menos en cuanto a los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron su protección. En la reconstrucción se eliminarán los añadidos que desvirtúen la tipología edificatoria, según las definiciones contenidas en las presentes normas.

REHABILITACIÓN

Son obras de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio (estructura portante) y los aspectos fundamentales (no de forma mimética) de la tipología, incluyendo:

la adecuación estructural y constructiva del edificio encaminada a garantizar la estabilidad y seguridad, y la estanqueidad y el aislamiento de la envolvente del mismo; la adecuación de las condiciones de habitabilidad a la normativa vigente; y la adecuación funcional al uso a que se destine y, en particular, la mejora o implantación de instalaciones que exija la normativa específica.

RESTAURACIÓN

Son obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio o a una parte de él sus características originales, científicamente conocidas tanto en sus estructuras, como en sus elementos, acabados y decoraciones, de tal modo que el proceso sea reconocible.

SECCIÓN 4ª. CONDICIONES GENERALES**Artículo 37. CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS**

1. En cada proyecto de edificación se tienen que cumplir todos y cada uno de los parámetros y límites fijados en las normas generales y en las específicas de la zona. El cumplimiento de

Normativa/27





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

cada uno de ellos no justifica la transgresión de otro o de otros, y así condicionará la edificación el o los parámetros que más estrictos resulten para cada caso particular.

2. Cuando las cifras resultantes de los cálculos de aprovechamiento urbanístico establecidos en las presentes Normas para la determinación de derechos o deberes arrojen números no enteros de conceptos no divisibles (número de viviendas, plazas de aparcamiento, plazas turísticas, etc.), habrán de redondearse al número entero, si las dos cifras decimales están por debajo o igual que la mitad de una unidad (550); y número entero superior, si las dos cifras decimales son superiores a la mitad de una unidad (>50).
3. Las condiciones y parámetros reguladores se aplicarán a las obras nuevas, a las reformas y ampliaciones, así como a los cambios de uso, de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas.

Artículo 38. EDIFICACIONES EN PARCELAS QUE TENGAN MÁS DE UNA CALIFICACIÓN

Cuando una parcela esté afectada por más de una calificación o clasificación del suelo, las condiciones de uso y edificación serán, en cada parte, las correspondientes en la zona o área dónde estén ubicadas, no pudiendo aplicar en una de ellas los parámetros correspondientes a la calificación de otra.

Artículo 39. CÓMPUTO DE SUPERFICIES EDIFICABLES

1. Cómputo de Ocupación
 - a) Es la superficie de la proyección vertical/ortogonal sobre un plano horizontal del área comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, incluidos sótanos o semisótanos, porches y cuerpos o elementos salientes. Se expresa en porcentaje respecto a la superficie de parcela.
 - b) Los porches fijos computan al 100% de su superficie.
 - c) Las pérgolas fijas computan al 50% de su superficie.
 - d) Las piscinas y sus dependencias para las instalaciones no computan, siempre y cuando se consideren enterradas.
2. Cómputo de Edificabilidad
 - a) La superficie de las plantas cerradas computará al cien por ciento (100 %).
 - b) Los porches fijos, balcones cubiertos y terrazas cubiertas computan al cincuenta por ciento (50%) de su superficie, cuando su perímetro esté abierto en más de un tercio (>1/3) de su longitud y computarán al cien por ciento (100%) en caso contrario.
 - c) Las pérgolas fijas y patios no cubiertos no computan.
 - d) Las piscinas y sus dependencias para las instalaciones no computan, siempre y cuando se consideren enterradas.
 - e) No computarán las plantas sótano o semisótano, destinadas a aparcamiento de vehículos o servicios de infraestructura del edificio (calefacción, condicionamiento de aire, maquinaria de ascensor, aljibes, recintos de basuras, de contadores, centros de

Normativa/28





Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

transformación, trasteros, servicios auxiliares.

3. Se entiende perímetro cerrado de balcones cubiertos cuando el paramento vertical de su perímetro supera los 1,20m.

Se entiende perímetro cerrado de porches y terrazas cubiertas cuando el paramento vertical de su perímetro supera los 1,80m.

Artículo 40. MEDICIÓN DE LA ALTURA

1. Altura máxima de un edificio

La altura de los edificios será en todo caso igual o inferior a la altura máxima permitida. A tal efecto, la altura máxima representará, en cada punto, la diferencia vertical de cota entre la cara superior del pavimento de la planta baja y la cara inferior del forjado de la última planta (o el encuentro de la cubierta con el plano de la fachada cuando el techo sea inclinado). Se podrá medir en metros o en número de plantas.

A los efectos de cómputo del número de plantas se considerará que cada planta podrá tener desniveles de menos de un metro (1 m) sin que deje de considerarse como una sola planta.

La altura real sobre el terreno o la acera dependerá de la adaptación vertical del edificio en el terreno, según se regula en estas Normas.

En terrenos inclinados (pendiente >10%), el volumen resultante de la altura máxima del edificio deberá estar por debajo del plano paralelo al terreno natural, plano situado a la distancia equivalente a la altura máxima.

2. Altura total de un edificio

La altura total se medirá en cada punto, desde la cara superior del pavimento de menor cota de la planta baja, hasta lo más alto de la cara superior de la cubierta, medidos en la misma vertical. La diferencia entre altura máxima y total tiene por objeto permitir la formación de cubiertas inclinadas. En el supuesto de que este margen sea insuficiente por absorber la inclinación de cubierta deseada, ésta tendrá que proyectarse de forma tal que la altura del edificio sea inferior a la máxima permitida.

Artículo 41. ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

1. En el tipo de ordenación según regulación de parcela, las diferencias de cotas medidas verticalmente entre cualquiera punto del borde exterior de la planta baja -medido desde el nivel del pavimento de dicha planta, ya sea en zona cerrada o en terrazas o porches- y el terreno natural será como máximo de un metro (1 m), en terrenos sensiblemente llanos, y de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) en los terrenos restantes. En el último caso, si se construyen semisótanos, éstos únicamente podrán tener aperturas de ventilación adosadas al forjado de la planta baja y de una altura máxima de cincuenta centímetros (0,50 m). La definición del concepto de terreno llano o inclinado se encuentra en el Anexo I de estas Normas.
2. En el tipo de ordenación según alineación a vial, el pavimento de la planta baja se situará entre 1,00 m por encima y 0,40 m por debajo respecto del punto de referencia de la acera.

Normativa/29



Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

A estos efectos, el punto de referencia será la cota del punto medio de la anchura de la fachada, tomada en tramos no superiores a 10,00 m. Sólo se tendrá en cuenta, para esto, la parte del perímetro de la planta baja alineada a vial.

Excepcionalmente, se podrá situar el pavimento de la planta baja hasta una altura máxima de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) por encima el punto de referencia en el tramo que corresponda al acceso de vehículos y siempre y cuando el ancho de este tramo no sea superior a cinco metros (5,00 m) en los accesos de doble sentido, y tres metros (3,00 m) en los de sentido único. En todo caso, la altura máxima del edificio se medirá desde el nivel más bajo del pavimento de la planta baja.

3. En el interior de las parcelas sólo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:
 - a) Excavar el hueco dónde se construirán los sótanos, semisótanos y aljibes (o cisternas); y
 - b) Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.
4. Las adaptaciones del edificio al terreno natural se harán de forma que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras. Por esto los desmontes y terraplenes que se tengan que realizar en cada obra serán de similar magnitud.
5. Cuándo debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial de la presente normativa, terraplenes o a la existencia de edificaciones antiguas no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán las de los planos municipales y, en caso de duda, éstas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

Artículo 42. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

1. Por encima de la altura máxima de la norma o, incluso en edificios existentes en situación de inadecuación, sólo se permitirán los siguientes elementos o construcciones:
 - a) El forjado del techo de la última planta;
 - b) La formación de azoteas y cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total;
 - c) Las barandillas y antepechos con una altura máxima de un metro y treinta centímetros (1,30 m) por encima del pavimento;
 - d) La caja de escaleras de acceso a la azotea, que tendrá una superficie máxima construida de doce metros cuadrados (12,00 m²);
 - e) La maquinaria del ascensor, si hay, de tales dimensiones que su superficie construida no superará en dos metros cuadrados (2,00 m²) a la mínima exigida por la normativa reguladora;
 - f) Depósitos al servicio de la finca, y sus correspondientes instalaciones, que ocuparán un recinto de superficie máxima en planta de seis metros cuadrados (6,00 m²);
 - g) Las torres de refrigeración, las cuales ocuparán la superficie estrictamente necesaria por acoger las instalaciones que por razones técnicas se hayan de ubicar al aire libre;
 - h) Antenas, chimeneas, conductos de aire o instalaciones de captación de energía solar;

Normativa/30





Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

- i) Los paramentos de cierre de los elementos anteriores;
 - j) Las piscinas, las escaleras privadas (en bloque residencial), siempre que su fábrica no sobrepase la altura de las barandillas y antepechos de la cubierta.
2. La altura de los elementos o construcciones anteriores no excederá de 3,00 m (tres metros) por encima de la altura máxima. Podrán, no obstante, excepcionarse aquellos elementos previamente autorizados cuyas características específicas precisen una altura superior, siempre que no causen perjuicio objetivo a los predios colindantes, al paisaje o al interés general.
 3. Las cañerías, conductos, torres de refrigeración, depósitos, placas solares y piscinas habrán de quedar ocultos de vistas desde la vía pública.
 4. Todos los paramentos verticales visibles desde la vía pública habrán de estar convenientemente tratados a tono con la fachada del edificio.

Artículo 43. Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio habrán de estar agrupados, en la medida de lo posible, persiguiendo una adecuada percepción de orden y composición.
INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

1. Las instalaciones de telecomunicación se podrán implantar en las cubiertas de los edificios, con independencia de su situación de inadecuación o fuera de ordenación, si el operador ha presentado un plan de despliegue de infraestructuras de las redes públicas de telecomunicaciones y este ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Eivissa. Si no fuera así, en su implantación se deberá motivar que el criterio tecnológico justifica la necesidad de su implantación concreta, así como la minimización de los posibles inconvenientes derivados de su ubicación y funcionamiento, lo que requerirá de memoria justificativa y explicativa de la opción más adecuada.
2. En los ámbitos sometidos a una protección patrimonial (BIC), así como en suelo rústico protegido, la instalación requerirá de informe previo y vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio. En estos casos, el proyecto deberá contemplar fotomontajes o imágenes que permitan un análisis de su impacto. En todo caso, prevalecerá la normativa de carácter patrimonial. Queda prohibida la publicidad en este tipo de infraestructuras.
3. Las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional decimotercera de la citada Ley 11/2022 General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado establecidos en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, o normativa que derogue o

Normativa/31



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

desarrolle la citada anteriormente. Para el diseño de la red se aconseja utilización de la Norma UNE 133100 o la que la que sustituya o desarrolle.

4. En el ámbito del Plan Especial los cableados no podrán pasar por la fachada de los edificios.

Artículo 44. ELEMENTOS SALIENTES DE LA FACHADA SOBRE LA VÍA PÚBLICA

1. Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte del mismo, como si se trata de instalación adosada a su fachada, podrá volar sobre el vial o espacio libre público, a una altura inferior a tres metros (3,00 m) sobre la rasante de la acera.
2. Las persianas, puertas, rejas y todo tipo de elementos de cierre, mostradores y escaparates, sean o no desmontables, se habrán de poner de tal modo que, en ninguna de sus posiciones incumplan lo dispuesto en el apartado anterior.
3. Queda prohibida la instalación de cualquier cuerpo o elemento saliente fijo que sobresalga del plano vertical definido por el voladizo permitido. Asimismo, no se permitirá el vuelo sobre el dominio público de la carretera de ningún cuerpo o elemento de un edificio
4. Las bajantes de aguas, tanto pluviales como residuales, aunque sean de recogida de las provenientes de terrazas y balcones, se habrán de colocar por el interior del edificio o empotradas dentro de la pared de la fachada, de manera que no sobresalgan ni sean visibles desde la vía pública en toda la altura del edificio. Se exceptúan de esta obligatoriedad las zonas en las que las fachadas están retranqueadas respecto a la alineación oficial, o cuya fábrica tenga un especial valor patrimonial o constructivo.
5. Los voladizos máximos sobre vial o espacio libre público vendrán determinados, en su caso, por la ordenanza específica de zona, y no serán superiores a la décima parte de la anchura de la calle, quedando prohibidos en calles de menos de cinco metros (5,00 m) de anchura medidos en cualquier punto de la fachada. El largo máximo no excederá del 25% (veinticinco por ciento) de la longitud de la fachada en cada planta.
6. A excepción de las cornisas, en cada propiedad el plano límite lateral de voladizo será un plano perpendicular a la fachada y separado de la medianera una distancia igual o superior al vuelo máximo permitido sobre el espacio público, y en cualquiera caso, no inferior a sesenta centímetros (0,60 m).
7. Los extractores, aparatos de aire acondicionado y similares se colocarán de manera que no sobresalgan del plan de la fachada, y no se podrán colocar en una altura inferior a tres metros (3,00 m) sobre la rasante de la acera, ni resultar directamente visibles desde la vía pública, ni verter aire de manera que pueda afectar a los peatones.

Artículo 45. CONSERVACIÓN DEL ARBOLADO

1. Cuando por causa de obras de cualquier tipo se hayan de cortar árboles existentes de más de 16 cm de diámetro medidos a 1,00 m de altura, será exigible su reposición con otros árboles de al menos las mismas características de forma, evitándose en lo posible las especies no mediterráneas.
2. Al efecto del apartado anterior, en las solicitudes de licencias de obras se acompañará

Normativa/32





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

documentación relativa a la situación de los árboles afectados y su reposición.

3. En suelo rústico, se puede exceptuar lo dispuesto en los anteriores apartados cuando se trate de actuaciones amparadas en un proyecto de explotación agrario o forestal debidamente autorizado.

Artículo 46. PROHIBICIÓN DE TENDIDOS AÉREOS

1. Con carácter general, se prohíben toda clase de tendidos aéreos de cualquier tipo de servicio en cualquier el ámbito del Plan Especial, los cuales tendrán que ser siempre enterrados. En las obras de reforma o reestructuración de los tendidos aéreos existentes se habrá de contemplar la oportunidad de enterrar total o al menos parcialmente el tramo del tendido afectado.
2. Podrán exceptuarse de esta obligación los tendidos de carácter supramunicipal que estén amparados por su inclusión dentro de algún planeamiento supralocal y discurren por trazados previamente existentes.
3. Así mismo podrán exceptuarse de la obligación de soterramiento los casos siguientes debidamente justificados:
 - a) cuando el interés territorial o medioambiental determine la inconveniencia del soterramiento; y/o
 - b) cuando la Conselleria competente determine la existencia de dificultades técnicas que desaconsejen el soterramiento.
4. En suelos de zonas de reserva y protección de carreteras, los tendidos aéreos deberán cumplir el art 33.3 de la Ley 5/1990, de Carreteras.

Artículo 47. SERVIDUMBRES CAUSADAS POR REDES DE SERVICIOS, CARRETERAS Y POZOS

1. Los suelos afectados por líneas eléctricas aéreas de alta tensión existentes, en tanto no sean enterradas, estarán sometidas a las servidumbres de una zona no edificable comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas al eje del tendido, situadas a ambos lados y a una distancia de:
 - línea de 220 kV: 15 metros
 - línea de 66 kV: 11 metros
2. En la proximidad de las carreteras señaladas en los planos de ordenación el régimen de usos está regulado por la Ley de Carreteras de la CAIB (Ley 5/1990) y restante normativa que sea de aplicación. A tales efectos, se habrá de obtener por el interesado el oportuno señalamiento de las zonas de protección o reserva, previamente a los trámites municipales.
3. Para la ejecución de infraestructuras u otras actuaciones recogidas en la Ley de carreteras, en las zonas de reserva y protección de Carreteras o Travesías, deberá atenderse al art. 33.3 de la Ley 5/1990 o la que la sustituya.
4. En las actuaciones y definición de nuevos usos del suelo a zonas limítrofes con las carreteras

Normativa/33





Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

de titularidad del Consell Insular, en caso de necesitar nuevos viales, accesos, incremento del tráfico, etc. se necesitará el informe y/o autorización previa del Departamento de carreteras. Asimismo, se deberá cumplir lo establecido en los "Mapas de Ruido y Plan de Acción en materia de ruidos de la red viaria del Consell Insular" y se requerirá informe previo en este sentido.

5. En el entorno de sendos radios de 10, 250 y 1.000 m alrededor de los pozos de abastecimiento de agua para la población grafiados en el plano 0.6.1 se estará a lo dispuesto por el régimen de protección establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.

Artículo 48. SERVIDUMBRES CAUSADAS POR DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

1. Los suelos afectados por el Dominio Público Hidráulico estarán sujetos a la legislación sectorial correspondiente (Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de julio), Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/19 86) y plan de les Illes Balears (RD 701/2015, de 17 de Julio). Las zonas de los terrenos que limiten con los lechos/cauces de Dominio Público Hidráulico estarán sujetos a las servidumbres derivadas de la legislación sectorial: una zona de servidumbre de protección de 5m de ancho y una zona de policía de 100m de ancho en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. Anchos contados a partir de la arista superior del lecho del torrente.
2. Los propietarios y propietarias de suelo afectado por las zonas de "servidumbre de protección" (5m de ancho) podrán sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre y cuando no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso para el servicio de vigilancia, conservación y salvamento. Las talas o plantaciones de especies arbóreas necesitarán de autorización de la DGRH.

Con carácter general no se podrán realizar ningún tipo de construcción en esta zona (construcciones, edificaciones, instalaciones, cierres de fincas, etc....), exceptuando las que resulten conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Se podrán autorizar edificaciones en zona de servidumbre de protección en casos muy justificados. Las edificaciones que se autoricen se desarrollarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación, tanto en suelo como en vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre áreas de su trazado que queden limitadas o cortadas por esta.

3. Los propietarios y propietarias de suelo afectado por la "servidumbre de policía" (100 m de ancho, medidos a partir del lecho) quedan sometidos a lo que dispone el Reglamento del Dominio Público Hidráulico vigente las siguientes actividades y usos del suelo:
 - a) Las alteraciones sustanciales del relleno natural del terreno
 - b) Las extracciones de áridos
 - c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional
 - d) Cualquier actividad o uso que suponga obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del Dominio Público Hidráulico.

Normativa/34





Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

4. Los propietarios y propietarias de suelo afectado por las zonas inundables quedan sometidos a la regulación, en cuanto a construcciones, usos, estudios hidrológicos e hidráulicos y criterios de delimitación de las zonas inundables, a lo establecido en los artículos 105 al 110 y el anejo 7 del PHIB.

Transitoriamente, mientras que la Administración Hidráulica no haya delimitado las zonas inundables, los promotores y planificadores urbanísticos deberán elaborar los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes en áreas potencialmente inundables.

5. Se prohíbe la cobertura de lechos, excepto en casos muy excepcionales y debidamente justificados y siempre que la sección sea visitable y disponga de elementos necesarios para su correcto funcionamiento y, en cualquier caso, deberá de permitir el desagüe del caudal de una avenida con periodo de retorno de 500 años.

En el caso de infraestructuras lineales, se minimizará el número de cruces sobre los lechos y se justificará con el estudio de diferentes alternativas. Sólo se podrá autorizar la construcción de infraestructuras en el lecho si en el estudio de alternativas se demuestra el impacto medioambiental prejudicial de las opciones.

6. Los valores recomendados en los períodos de retorno, en el caso de que se considere oportuno realizar obras de encauzado, son de 100 años en zona rural y de 500 años en zona urbana o urbanizable. Estos últimos se podrá reducir a 100 años en casos justificados y atendiendo a las condiciones (características del lecho/cauce existente, posibilidad de laminación de caudal punta, daños previsibles, etc...) del lugar de ubicación.
7. Los nuevos desarrollos urbanísticos que supongan una impermeabilización de una superficie igual o superior al 25% de la superficie de desarrollo, deberá de realizar un estudio hidráulico que garantice la capacidad de desaguar aguas abajo.

Todos los desarrollos urbanos, urbanizaciones, polígonos industriales que representen incremento de la impermeabilización del suelo y, por tanto, de la escorrentía natural y para no condicionar la capacidad de desagüe de los lechos/cauces, deberán de estudiar y adoptar actuaciones de corrección hidrológica forestal, que minimicen el impacto derivado de estas actuaciones sobre la capacidad de evacuación de los lechos.

8. Las obras, instalaciones en Dominio Público hidráulico, en zonas de servidumbre, en zonas de policía y en zonas inundables o potencialmente inundables precisarán autorización administrativa previa de la DGRH. Esta autorización será independiente de cualquier otra que deba otorgarse por otras administraciones y, en su caso, de los propietarios y propietarias de los terrenos particulares.
9. En aplicación del RD 63 8/2016, de 9 de diciembre, los usos en las zonas de flujo preferente quedaran sometidos a las limitaciones del artículo 9bis, 9 ter y 9 quáter; los usos en las zonas inundables quedan limitados a lo establecido en el artículo 14bis y 126ter.

Artículo 49. SERVIDUMBRES CAUSADAS POR EL AEROPUERTO

1. En los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Eivissa, que se adjuntan en los planos de información del presente plan especial, se definen las superficies limitadoras cuyas alturas (respecto al nivel del mar) no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidas

Normativa/35



Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS
PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, grúas, andamios, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos. Estos elementos no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas contempladas en el Anexo V del Plan Especial, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no comprometen la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972 y sus modificaciones.

2. Dentro de los ámbitos afectados por las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, torres eléctricas, antenas, aerogeneradores y sus palas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas, andamios y similares) requerirá resolución favorable de la autoridad aeronáutica, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas.
3. Los elementos como Aerogeneradores (incluyendo la altura de las palas), líneas aéreas de Transporte eléctrico, infraestructuras de telecomunicaciones (como antenas de telefonía, enlaces de microondas, o estructuras que precisen ubicarse en plataformas elevadas) han de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a Servidumbres Aeronáuticas.
4. De acuerdo con el artículo 10 del Decreto 584/1972, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades cuyo régimen se define en dicho artículo, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea u Órgano competente del Ministerio de Defensa podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:
 - a) actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias
 - b) uso de luces, incluidos proyectores o emisores de láser que puedan crear peligros o inducir confusión o error.
 - c) actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
 - d) actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
 - e) actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente
 - f) actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un

Normativa/36





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

riesgo para las aeronaves

- g) uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.
5. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirán de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el art 16 del Decreto 5 84/1972.
6. En las áreas del término municipal incluidas en la franja de afección acústica del aeropuerto de Eivissa correspondientes a las curvas isófonas $L_d = 60$ dB(A), $L_e = 60$ dB(A) y $L_n = 50$ dB(A), no se podrán autorizar nuevas viviendas, nuevos usos docentes ni sanitarios, ni ampliar las superficies ya existentes destinadas a estos usos. En caso de contradicción con otros artículos de las normas urbanísticas, respecto a los usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios permitidos o condicionados, prevalecerá lo dispuesto en el presente artículo.

Artículo 50. LIMITACIONES EN LA PUBLICIDAD EXTERIOR

1. Queda prohibida la actividad publicitaria y la ejecución de sus soportes físicos (vallas o carteles, adhesivos, banderolas, pancartas, rótulos, etc.) en todo el suelo rústico y urbanizable del término municipal de Eivissa y en los inmuebles y ámbitos protegidos patrimonialmente.
2. Queda prohibida la actividad publicitaria y la ejecución de sus soportes físicos y publicidad exterior aferrada a las fachadas y medianeras de los edificios, así como en las vallas de los solares y en su interior. Se exceptúan de lo anterior las zonas de suelo urbano calificadas como Industria y Servicios (IN y IN-S). En esos casos sólo se permitirá una sola valla publicitaria (de dimensiones estándar) por parcela, y las vallas publicitarias de dos parcelas contiguas deberán separarse un mínimo de 8,00 m entre sí.
3. Al efecto del presente artículo, no se considerarán carteles publicitarios o publicidad los simples rótulos de carácter informativo, los que señalen lugares de interés general no comerciales, las señalizaciones y los rótulos o anagramas correspondientes a las actividades autorizadas que cuenten con la preceptiva licencia municipal, y ubicados en la misma finca donde se desarrollen.
4. Sin perjuicio de lo anterior, se prohíbe la publicidad que sea visible desde la zona de Dominio Público de la carretera, excepto en las travesías de población, en las cuales la publicidad estará sometida a la Ordenanza Municipal y situarse fuera del Dominio Público y no afectar la señalización, iluminación y balizamiento de la carretera y/o travesía.
5. Con carácter general, los rótulos y pantallas luminosas- correspondientes a las actividades autorizadas- visibles desde la vía pública deberán instalarse en el interior del local (incl escaparate). No pueden generar deslumbramientos, fatigas o molestias visuales, confundirse con señales de tráfico o impedir su visión. Tienen carácter discrecional y el Ayuntamiento podrá ordenar su retirada o modificación por motivos justificados de ornato, seguridad, contaminación u otros. Se prohíben las pantallas luminosas (paneles de LCD, superficies de

Normativa/37





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

leds, o similares)

Artículo 51. CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN

1. Todas las edificaciones, construcciones e instalaciones de cualquier tipo o naturaleza, además de respetar las disposiciones particulares establecidas en estas normas, se habrán de adaptar a su entorno y a su ambiente, armonizando con él, sin desfigurar las perspectivas propias del paisaje en el que se hayan de situar. El Ayuntamiento denegará las licencias cuando incumplan este deber. Se respetarán los criterios contenidos en este artículo, sin perjuicio de las condiciones más específicas establecidas en otros artículos o en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o en los planeamientos incorporados.
2. Las obras de nueva planta, de ampliación y de reforma respetarán los siguientes criterios:
 - a) Fachadas

La composición de los huecos sobre el plano de la fachada será libre, pero se llevará a cabo preferiblemente articulando los mencionados huecos sobre ejes verticales. Se exceptúan de esta regla los huecos de la planta baja.

Materiales y color: en general y preferiblemente, la utilización de los materiales de acabado y soluciones constructivas serán de semejantes características a las definidas para el núcleo antiguo.
 - b) Cuerpos con vuelo

El borde visto de las placas voladas no será de un grosor superior a 15 cm.
 - c) Cubiertas

En las zonas de uso característico residencial o turístico, no se permitirán cubiertas inclinadas.
3. En casos debidamente justificados (edificios o posiciones singulares, usos y edificios públicos, etc.), el Ayuntamiento podrá exceptuar del cumplimiento de las normas de estética y composición siempre que la solución alternativa de diseño presente claras ventajas para el espacio público y el paisaje.
4. Con carácter general, deberán protegerse y conservarse en la medida de lo posible, los individuos o conjuntos vegetales que, por sus características singulares, presenten un interés relevante para el paisaje o el medio ambiente urbano.
5. Con carácter general, deberán protegerse y conservarse en la medida que sea posible integrarlos en la ordenación, los bancales tradicionales de piedra.
6. Las antenas de cualquier tipo y los elementos tecnológicos deberán armonizar con su entorno.
7. Queda prohibido con carácter general el cerramiento y cubrición de balcones, terrazas, etc, así como cualquier cuerpo volado que en el proyecto no hubiere aparecido como cerrado.
8. Los espacios de retranqueo, y en especial los visibles desde la calle, deberán conservarse en perfecto estado, no destinándose a almacén o mercancías en perjuicio del ornato público.

Normativa/38



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

Artículo 52. SEPARACIONES O RETRANQUEOS A LINDEROS. TRATAMIENTO DEL ESPACIO LIBRE DE PARCELA

1. A no ser que una ordenanza específica lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes normas regirán no sólo por encima del punto de referencia - en ordenación según alineación a vial -, sino también por debajo del mismo e incluso por debajo del terreno natural. Mientras no se indique expresamente nada en contra, se medirán desde la alineación de oficial hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación, incluidos voladizos, a excepción de los simples vuelos de acabado de cornisas o cubiertas inclinadas de menos de cincuenta centímetros (0,50 m). Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.
2. En el espacio libre de parcela se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas con una cota no superior a 1,00 m sobre la del nivel del terreno natural. Excepcionalmente, si en dicha parcela colindante existiesen terrazas terraplenadas, se podrá levantar el nivel del terraplén hasta la misma cota, siempre y cuando no supere 1,50 m sobre el nivel del terreno natural.
3. En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitirán paredones y bancos que no sobrepasen la altura de la pared maciza de separación de medianera.
4. Los depósitos, piscinas y aljibes no se podrán ubicar en el espacio de retranqueo a no ser que sean completamente enterrados, quedando el espejo de agua a una distancia no inferior a dos metros (2,00 m) de los linderos de parcela. Cuando los depósitos se instalen al aire libre se habrán de proteger de vistas y su uso no podrá dar lugar a molestias objetivas para los vecinos.
5. Las bombonas, hogares (barbacoas), toldos fijos, estructuras fijas para tendales o toldos retráctiles, pérgolas, etc., no se podrán ubicar en el espacio de retranqueo.
6. Los aparcamientos situados en sótanos podrán ubicarse en el espacio de retranqueo.
7. En el tipo de ordenación según regulación de parcela y en zonas de uso principal residencial, el tratamiento de los espacios libres privados de parcela será ajardinado y/o arbolado, al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Se entenderá que un espacio está arbolado cuándo exista una densidad mínima de un árbol cada cuarenta (40) m², incluso si el terreno está pavimentado.

Artículo 53. REORDENACIÓN DE VOLÚMENES. ESTUDIOS DE DETALLE

1. Se permitirá la modificación de la ordenación de volúmenes establecida por el Plan Especial mediante un Estudio de Detalle cuando la nueva ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación Municipal, claras y objetivas ventajas urbanísticas para la ciudad y para el interés general.
2. Esta ordenación de volúmenes no podrá suponer incremento de ocupación de suelo, ni de la altura máxima, ni de la superficie y volumen edificables, ni alterar los usos establecidos con carácter limitativo, exclusivo o predominante. Tampoco podrá ser incrementada la densidad de población. En este sentido, no se podrá transferir en el uso residencial superficie

Normativa/39



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS
PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

edificable destinada a otros usos. En cualquiera caso se tendrán que respetar las restantes determinaciones del Plan Especial.

3. En caso alguno la mencionada reordenación podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de las propiedades colindantes. En este sentido, se tendrá que garantizar en todas las fachadas de los edificios vecinos un soleamiento mínimo de tres (3) horas el 22 de diciembre.
4. Previamente a la redacción del Estudio de Detalle se podrá presentar un Avance del mismo el cual contendrá un esquema de la propuesta a desarrollar, a efectos administrativos internos.
5. El Estudio de Detalle contendrá los documentos suficientes tales como planos, perspectivas, fotografías actuales, maquetas, etc., en los que se justifique la solución propuesta, estudiando comparativamente la mencionada solución con la permitida por las ordenanzas vigentes.
6. En caso de aprobación del Estudio de Detalle, el Ayuntamiento fijará el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.
7. El ámbito mínimo de los Estudios de Detalle será una manzana completa. Excepcionalmente y cuando a juicio de la Corporación Municipal no se afecte a otras parcelas, el ámbito podrá reducirse a todas las parcelas colindantes con el área estricta dónde se concentre la modificación de la ordenación.
8. Los Estudios de Detalle podrán así mismo reubicar los solares destinados a vivienda protegida siempre que se mantengan las características básicas de la posición y demás condiciones que inciden sobre ese uso, y el Ayuntamiento juzgue conveniente el cambio propuesto por motivos de interés general.

Artículo 54. VALLADO DE PARCELAS URBANAS

1. Las vallas de parcelas podrán ser:
 - a) En las zonas reguladas por alineación de vial o espacio libre público: macizas y opacas, de altura no superior a dos metros (2,00 m), realizadas con el tradicional piedra y mortero, o a base de piezas prefabricadas, marés o materiales cerámicos, siempre y cuando se ajusten en sus acabados a los criterios de armonización del Plan Especial, según sea su entorno.
 - b) En las restantes zonas: macizas, de altura no superior a un metro y veinte centímetros (1,20 m); por encima de éstas se podrá colocar un vallado de alambre o rejilla hasta una altura de a dos metros (2,00 m).

Las alturas se considerarán en cada punto de la acera o del terreno, según sea el tipo de ordenación, no teniendo la condición de valla la parte del cercado que cumpla la función de muro de contención.
2. Las obras de reparación, recrecido, ampliación, formación de chaflanes, etc., en muros existentes se realizarán con idénticos materiales y acabados a los de la valla original.

Normativa/40





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

3. En zonas de Dominio Público, zonas de reserva o protección deberán cumplir con lo establecido en su legislación sectorial (Recursos, Hídricos, Carreteras, Costas, etc....)

Artículo 55. OBLIGATORIEDAD DE RESERVA DE APARCAMIENTOS

1. En las promociones de vivienda protegida el ratio será de una (1) plaza de coche por cada vivienda. Cuando se acompañe con locales comerciales, debe sumarse a la dotación anterior la de una (1) plaza de coche por cada 200 m2 construidos, salvo que sea superior a 400 m2.
2. En las promociones de vivienda protegida el ratio será de dos (2) plaza de bicicleta por cada vivienda. Cuando se acompañe con locales comerciales, debe sumarse a la dotación anterior la de una (1) plaza de bicicleta por cada 200 m2 construidos, salvo que sea superior a 400 m2.
3. Cuando un edificio se destine a usos distintos, la dotación deberá ser el resultado de sumar el número de aparcamientos obligatorios para cada uso. Cuando el edificio se destine a usos no mencionados anteriormente, la dotación se calculará aplicando, por analogía, la clasificación anterior.

Artículo 56. DISEÑO OBLIGATORIO DE APARCAMIENTOS

1. El diseño de los garajes se realizará de tal forma que permita evacuar cualquiera vehículo aparcado con un máximo de tres maniobras. Se permitirán los monta-coches como solución única de acceso de vehículos a los sótanos.
2. Se denomina plaza de aparcamiento al espacio rectangular destinado a aparcamiento de un coche. Su longitud o fondo libre mínimo será de cuatro coma treinta (4,30) metros y su anchura libre de dos coma veinte (2,20) metros. Los vehículos a situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites del mencionado rectángulo. Al rectángulo de cada plaza no se admitirán menguas de su superficie. Al menos el diez por ciento de las plazas obligatorias (10%) tendrán una longitud superior a 4, 80 m.

Dimensiones mínimas de aparcamientos motocicletas (dos / tres ruedas), en urbanización y edificación: 2,50 m largo y ancho 1,50 m ancho.

3. En el acceso de vehículos a aparcamientos de más de 12 plazas, los cuatro (4) metros comprendidos entre la puerta y la alineación oficial habrán de ser horizontales. Las rampas tendrán una pendiente no superior al veinte por ciento (20%).
4. Los carriles de circulación tendrán un ancho superior a 2,50 m. La anchura mínima de los carriles frente a las plazas en batería se regirá por el siguiente cuadro:

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

5. Tanto los carriles de circulación como los de maniobras tendrán en los tramos curvos un radio inferior mínimo de tres coma noventa (3'90) metros y una anchura mínima de dos coma setenta y cinco (2'75) metros.
6. Los espacios destinados a plazas de aparcamiento no se podrán superponer con los

Normativa/41





Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

destinados a carriles de circulación y maniobra. No se permite la ubicación de ningún elemento constructivo, tales como pilares, bajantes, muros, etc. en los carriles de circulación y maniobra.

7. La altura mínima entre pavimentos y techos horizontales será de dos coma veinte (2'20) metros que no se podrá reducir a menos de dos (2) metros en ningún punto por canalizaciones, elementos estructurales o cualquier otro elemento fijo, excepto en el fondo de las plazas, dónde se podrá reducir a uno coma setenta y cinco (1'75) metros de altura, con una profundidad máxima de sesenta (60) centímetros.

8. Los sistemas de ventilación estarán proyectados y se realizarán con amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes.

En caso de no ser posible la ventilación natural, se habrá de instalar un sistema de ventilación forzada que habrá de asegurar una renovación mínima de aire de quince (15) m3 por hora y por m2 de superficie del local. Los garajes, asimismo, habrán de disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de cero coma cincuenta (0'50) m2 por cada doscientos (200) m2 de superficie de aparcamiento en planta, a excepción de norma de rango superior y de mayor exigencia.

El diseño de las condiciones mínimas de ventilación de los aparcamientos en el interior de edificaciones está regulado por el RD 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el Código Técnico de la Edificación (Documentos Básicos HS Ventilación y DB SI) y en el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (en materia de seguridad industrial). En cada local o planta de aparcamiento se habrán de prever sistemas que permitan la evacuación de agua y otros líquidos, separando las grasas de la evacuación de agua.

9. En los garajes de superficie útil inferior a 75 (setenta y cinco) m2 o con capacidad de tres plazas o menos, tan solos será obligatorio respetar la dimensión y altura mínima de las plazas establecidas en este artículo.
10. En el trámite del permiso de instalación de los aparcamientos contruidos al amparo de la normativa anterior, podrá exceptuarse del cumplimiento de las condiciones de diseño de este artículo.
11. En el proyecto básico de la edificación se adjuntará el proyecto de instalación del aparcamiento de acuerdo con los requisitos que establece la ley 7/2013, de 26 de noviembre.

Artículo 57. OTRAS CONDICIONES DE LA RESERVA OBLIGATORIA DE APARCAMIENTO

1. Se podrá ocupar íntegramente el subsuelo para uso de aparcamientos en plantas sótano o semisótano con las limitaciones siguientes:
 - a) En los espacios de retranqueo sólo se admitirán plantas sótano, esto es, que no sobresalgan de la rasante del terreno original.
 - b) La estructura y ordenación del aparcamiento subterráneo no impedirá cumplir con un tratamiento adecuado del espacio libre de parcela, el cual deberá ajardinarse de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas.

Normativa/42





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

2. La dotación de aparcamientos deberá satisfacerse en todo caso. Se admitirá alternativamente en predios cercanos inferiores a 100 m (cien metros), o de forma justificada a una distancia superior, del límite del solar en cuestión siempre que:
 - a) Se vinculen registralmente las plazas de aparcamiento al edificio o solar interesado.
 - b) Las plazas vinculadas no mermen la dotación obligatoria de aparcamiento de ningún otro predio.

Ambas condiciones deberán documentarse como condición previa a la concesión de la licencia de obras.

Artículo 58. MEDIDAS PARA LA GESTIÓN SOSTENIBLE DEL AGUA EN LOS EDIFICIOS

Los edificios plurifamiliares de más de 8 viviendas que se ejecuten deberán incorporar las siguientes medidas de eficiencia en el consumo doméstico propuestas por el Plan de Gestión Sostenible del Agua y Emergencias en situaciones de sequía del Municipio de Eivissa:

- a) Contadores individuales con telelectura.
- b) Fontanería de bajo consumo.
- c) Sistema de reutilización de aguas grises.
- d) Sistema de reutilización de agua sobrante de piscinas (si disponen) El agua regenerada se utilizará para cualquier uso, exceptuando el consumo humano.

TERCERA PARTE: ORDENANZAS PARTICULARES DE USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN

Artículo 59. ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA (VE)

1. Definición

La Zona de Volumetría Específica regula aquellas áreas de suelo cuya ordenación es exclusiva y singular de la propia área, no siendo extrapolable a ninguna otra. Corresponde a las áreas cuyo diseño volumétrico se explicita de forma concreta para el lugar que ocupan.

2. Condiciones de parcelación y edificación. Parámetros.





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

PARAMETROS			VOLUMETRIA ESPECIFICA
			VE
Parcelación	Superficie	m ²	500
	Frente	m	14,00
Forma y posición	Profundidad edificable plantas piso	m	16,00
	Altura reguladora	Pl	B+4+A
		m	16+3
	Altura total	M	—
	Altura libre máxima plantas piso	m	3,00
	Altura planta baja	m	3,00-4,00
	Ocupación Planta baja	%	100,00
	Ocupación Planta pisos	%	(a)
	Separación a fachada	m	0,00
	Separación linderos laterales	m	0,00
	Separación lindero fondo planta pisos	m	—
	Separación entre edificios	m	—
	Vuelo máximo s/dominio público	m	0,80 (b)
	Tipología edificatoria		Alineación vial
Aprovechamiento	Edificabilidad máx.	m ² c/m ²	—
	Intensidad uso residencial	m ² /viv	Según ficha
	Uso característico		Vivienda plurifamiliar
(a) Se medirá por aplicación de la profundidad edificable en las plantas piso y ático (en este caso el retranqueo de 4 m)			
(b) No se permiten cuerpos boldos cerrados. Máximo perímetro de fachada con cuerpos			

Normativa/44



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

volados sobre dominio público:25% de longitud de fachada alineada a vial en cada planta.

3. Condiciones de uso

No se permite la coexistencia del uso turístico con el residencial.

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMITIDOS

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	SITUACIÓN
1.1 Unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.2 Comunitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4
4.1 Industria	-	-	-
4.2 Almacén	1,2,3	3	2
4.3 Talleres	1,2,3	3	2
5.1 Comercial (1)	2,3	4	2
5.2 Administrativo privado	2,3	Todos	1,2,3,4
5.3 Turístico	1,2,3	Todos	3,4
5.4 Establecimientos públicos	1,2,3	2	2
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.2 Docente	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.3 Asistencial	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.4 Administrativo público	1	Todos	1,2,3,4
6.5 Deportivo	1,2,3	Todos	Todos
6.6 Seguridad	1	Todos	2,3,4
6.7 Sanitario	1,2,3	Todos	2,3,4
6. 8 Cementerio	-	-	-
6.9 Abastecimiento	1	4	2,3,4
6.10 Recreativo	1,2,3	2	2,3,4
7.1 Red vial	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios(2)	1,2,3	2	2,3,4
7.3 Transportes	-	-	-
7.4 Telecomunicaciones	1,2,3	2	Todos
7.5 Aparcamiento de vehículos	1,2,3	Todos	Todos
8.1 Espacios libres públicos	1	Todos	5
8.2 Espacios libres privados	2,3	Todos	5

GRUPOS DE USOS	GRADO SEGÚN TAMAÑO
----------------	--------------------

Normativa/45



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

Usos públicos	Hasta 150 m2
Usos colectivos	Hasta 500 m2
Usos privados	Hasta 1.000 m2
	Hasta 2.500 m2
	Hasta 6.000 m2
	Hasta 10.000 m2
GRADO SEGÚN SITUACION	
En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª.	
En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja).	
Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.	
Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos.	
En espacio libre de parcela.	
(1) Los locales comerciales tienen que destinar para almacén un mínimo de un 10% del techo, en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, salvo que se trate de actividades comerciales que, por sus características especiales, justifiquen adecuadamente la falta de necesidad de almacén para sus productos.	
(2) La parcela mínima, el frente mínimo y la ocupación, tanto sobre rasante como bajo rasante, de las parcelas serán las precisas para la correcta implantación de la infraestructura que se pretenda ubicar. Dada la especial naturaleza de estos usos, las condiciones de la edificación responderán a las necesidades de cada instalación o servicio, cumpliendo con la normativa de ámbito estatal o autonómico que las afecte, así como con las establecidas en estas Normas y, en su caso, en la reglamentación de las Compañías que las tutelen.	

Artículo 60. ZONA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (EL)

1. Descripción

Esta zona corresponde a los espacios libres de uso y dominio públicos incluidos dentro de la trama urbana. No tienen la condición de espacios libres los lechos de los tramos urbanos de los torrentes.

Uso característico:

Espacios libres públicos (VIII)

Tipos de ordenación:

Libre o similar al de las zonas circundantes, con flexibilidad en cuanto a los parámetros de forma y posición.

Normativa/46





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

2. Condiciones de parcelación y edificación:

En esta zona la edificabilidad permitida se limitará a la necesaria para materializar los usos recreativos permitidos, de acuerdo con los siguientes parámetros máximos de edificabilidad:

PARÁMETROS REGULADORES			ESPACIOS LIBRES
			EL
parcelación	Superficie	m2	___
	Frente	m	___
Forma y posición	Profundidad edificable	m	___
	Altura Reguladora	pl	1
		m	4,00
	Altura total	m	___
	Altura planta baja	m	___
	Ocupación	%	5
	Separación a fachada	m	___
	Separación a laterales/fondo	m	___
	Separación edificios misma parcela	m	___
	Vuelo máx sobre dominio público	m	___
	Tipología edificatoria		Libre
Aprovechamiento	Edificabilidad máx	m ² /m ²	0,05
	Int. Uso Residencial	m2/viv	___
	Int. Uso Turístico	m2/pl	___
	Uso característico		Espacio Libre

3. Condiciones de uso

En elementos catalogados incluidos dentro de las zonas de espacios libres públicos podrán mantenerse los usos existentes siempre que sean acordes y no pongan en peligro la preservación de los valores patrimoniales que motivaron su catalogación.

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMITIDOS

Normativa/47



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

ZONA EL

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	SITUACIÓN
1.1 Unifamiliar	-	-	-
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitario	-	-	-
4.1 Industria	-	-	-
4.2 Almacenes	-	-	-
4.3 Talleres	-	-	-
5.1 Comercial	1	1	2,3,4
5.2 Administrativo privado	-	-	-
5.3 Turístico	-	-	-
5.4 Establecimientos públicos	1	1	2,3,4
6.1 Socio-Cultural	-	-	-
6.2 Docente	Todos	3	5
6.3 Asistencial	-	-	-
6.4 Administrativo público	-	-	-
6.5 Deportivo	1	Todos	5
6.6 Seguridad	-	-	-
6.7 Sanitario	-	-	-
6. 8 Cementerio	-	-	-
6.9 Abastecimiento	-	-	-
6.10 Recreativo	1	2	3,4,5
7.1 Red viaria	1	Todos	5
7.2 Instalaciones y servicios (1)	1	Todos	Todos
7.3 Transportes	-	-	-
7.4 Telecomunicaciones	1	1	Todos
7.5 Aparcamiento de vehículos	Todos	Todos	1,5
8.1 Espacios libres públicos	1	Todos	5
8.2 Espacios libres privados	-	-	-

GRUPOS DE USOS	GRADO SEGÚN TAMAÑO
Usos públicos	Hasta 150 m2
Usos colectivos	Hasta 500 m2
Usos privados	Hasta 1.000 m2
	Hasta 2.500 m2
	Hasta 6.000 m2
	Hasta 10.000 m2
GRADO SEGÚN SITUACION	

Normativa/48



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª.

En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja).

Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.

Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos.

En espacio libre de parcela.

(1) La parcela mínima, el frente mínimo y la ocupación, tanto sobre rasante como bajo rasante, de las parcelas serán las precisas para la correcta implantación de la infraestructura que se pretenda ubicar. Dada la especial naturaleza de estos usos, las condiciones de la edificación responderán a las necesidades de cada instalación o servicio, cumpliendo con la normativa de ámbito estatal o autonómico que las afecte, así como con las establecidas en estas Normas y, en su caso, en la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

Artículo 61. ZONA DE VIARIO

1. Definición

La Zona de Viario corresponde a los terrenos ocupados por las calles, caminos y carreteras de uso y dominio público, destinadas al tránsito y transporte terrestre de personas y mercancías.

No tienen la condición de viario los lechos de los torrentes ni la zona de dominio público marítimo-terrestre.

A efectos de servir como alineación oficial no se tendrán en cuenta las pequeñas calles, callejones o pasos de anchura inferior a 2,50 m (dos metros y cincuenta centímetros), cuando la parcela a la que sirvan tenga otro acceso por una calle o espacio libre público de mayor anchura; por lo tanto, no se podrá considerar ninguna profundidad edificable tomando como base estos casos.

2. Condiciones de edificación

Se prohíbe todo tipo de edificabilidad sobre rasante, permitiéndose únicamente construcciones e instalaciones al servicio de la red viaria, las cuales vendrán reglamentadas por las disposiciones vigentes en la materia.

3. Condiciones de uso

4. Se permiten únicamente los usos públicos de tránsito de vehículos y peatonales, áreas de aparcamiento, relación y descanso. Al mismo tiempo se habrán de cumplir todas las disposiciones y reglamentos que regulan la materia (Normativas sobre estaciones de servicio, Reglamentos de Actividades en la Vía Pública, servidumbre para infraestructuras, etc.).

Artículo 62. ZONA DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (EL-pr)

1. Definición

Normativa/49





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

Esta calificación corresponde a los espacios libres de dominio privado incluidos dentro la trama urbana. Tienen este carácter los espacios de retranqueo y la parte de las parcelas no ocupada por edificación, en las zonas de ordenanza con tipo de ordenación según regulación de parcela. Asimismo, tienen esta calificación los terrenos señalados específicamente en los planos de ordenación.

2. Condiciones de parcelación

Serán las mismas que las de la zona de ordenanza donde se ubique.

3. Condiciones de edificabilidad

En estos terrenos no se permite ninguna edificación. Sin perjuicio de lo anterior, en el tipo de ordenación según regulación de parcela, la edificabilidad correspondiente a los suelos afectados por esta calificación podrá aprovecharse o transferirse a la parte de la parcela no calificada como espacio libre privado.

4. Condiciones de uso

Se permite únicamente el uso de Espacios Libres Privados (8.2), Aparcamientos (7.5) al aire libre i Deportivo (6.5) al aire libre.

Artículo 63. CALIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

1. De acuerdo con los artículos 3.4.h y 41.e LOUS, la dotación de vivienda protegida constituye una determinación estructural del Plan Especial. En su virtud, se establece una calificación del suelo que determina que el destino concreto de las parcelas de uso residencial por ella afectadas sea de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (vivienda protegida).

2. Se establecen dos grados en la calificación de vivienda protegida:

HP: Viviendas sujetas a cualquiera de los regímenes de protección pública existentes (general, especial, precio concertado, etc.) o régimen similar que los sustituya; y gestionarse en régimen de venta.

HP-A: Viviendas del grupo anterior que obligatoriamente deban desarrollarse y gestionarse en régimen exclusivo de alquiler y con carácter rotatorio.

3. La promoción de vivienda protegida, con independencia de su régimen de explotación, deberán desarrollarse prioritariamente por parcelas completas, de manera que en una misma parcela no podrán coexistir ambos tipos de vivienda (libre y protegida). Por motivos y criterios razonadamente justificados (inviabilidad económica, dotación irrelevante de VPO, inviabilidad de segregar, etc....) podrá optarse por la promoción en la misma parcela.

4. Cuando se solicite licencia para edificar una parcela sometida a la reserva de VPO, el proyecto deberá contemplar la ejecución de las viviendas libres y de protección social, salvo el caso que puedan desarrollarse en parcelas distintas.

Normativa/50





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

ANEXO I: DEFINICIONES

Con el fin de aplicar e interpretar los conceptos y parámetros utilizados en las presentes Normas Urbanísticas, se establecen las definiciones que se establecen a continuación. En todo caso, las definiciones del PTI contenidas en sus Instrucciones Técnicas 1, 2, 3 y 4 tendrán prevalencia, siendo complementarios de ellas los conceptos definidos en el Plan Especial.

ACTIVIDAD

Conjunto de operaciones o trabajos de carácter industrial, comercial, profesional o de servicios, que se ejercen o explotan en un centro, local, espacio acotado o establecimiento.

ALERO, CORNISA

Elemento de remate saliente de la cubierta.

ALINEACIÓN

Superficie vertical que delimita los espacios libres públicos o viales públicos con los espacios libres de parcela o los espacios edificables.

ALINEACIÓN ACTUAL

Alineación existente.

ALINEACIÓN DE FACHADAS

Alineación a partir de la cual podrán o se habrán de levantar las construcciones.

ALINEACIÓN A ESPACIO LIBRE PÚBLICO O VIAL (tipo de ordenación)

Tipo de ordenación en el cual la edificación se dispone alineada con el espacio libre público o vial público, a través de los que tiene el acceso, formando manzanas cerradas o abiertas. El volumen edificable de cada parcela viene dado básicamente por una profundidad edificable constante medida a partir de la alineación oficial y una altura máxima de edificación.

ALINEACIÓN EXTERIOR DE MANZANA

Es la alineación de fachada más próxima o coincidente con la alineación oficial.

ALINEACIÓN INTERIOR DE MANZANA

Es la alineación de fachada de las plantas piso que delimita el patio de la manzana.

ALINEACIÓN NUEVA

Alineación distinta de la alineación actual, que delimita o acota las parcelas edificables respecto de los espacios clasificados por el planeamiento como espacios libres públicos o viales.

ALINEACIÓN OFICIAL

Conjunto de alineaciones actuales y nuevas alineaciones que delimitan o acotan los espacios clasificados por el planeamiento como espacios libres públicos o viales.

ALTILLO

Normativa/51



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

Se considera altillo el forjado construido entre los forjados inferior y superior de la planta baja. Debe ocupar un máximo del 60% de la superficie construida de la planta baja y tiene una altura libre mínima de 2,20m, sin perjuicio del cumplimiento del Decreto de Habitabilidad.

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

Es la distancia vertical medida en cada punto, desde la cara superior del nivel más bajo del embaldosado de la planta baja hasta el encuentro de la cara inferior del forjado del techo de la planta más alta con el plano de la fachada. Se puede medir en metros o en número de plantas.

ALTURA MÁXIMA O REGULADORA

Es la mayor altura de edificación permitida por las presentes normas en cada zona o área.

ALTURA TOTAL DE LAS EDIFICACIONES

La altura total se medirá en cada punto, desde la cara superior del nivel más bajo del embaldosado de la planta baja, hasta la cota superior de la cubierta, medidos en una misma vertical. La diferencia entre altura máxima y total tiene como objeto permitir la formación de cubiertas inclinadas.

AMPLIACIÓN

Son obras de incremento de la superficie edificada o del volumen o altura existentes.

APROVECHAMIENTO

Cantidad, expresada en unidades de valor urbanístico, que depende de la superficie edificable, la superficie de espacios libres, la situación, la tipología edificatoria y los usos permitidos en una parcela o terreno. Es la expresión más global de la rentabilidad de la calificación del suelo. Puede expresarse como cantidad global o como índice o ratio referido a la superficie del suelo o terreno.

ÁTICO (PLANTA ÁTICO)

Se considera ático a la planta superior de un edificio retranqueada respecto a la alineación de fachada del edificio un mínimo de cuatro metros (4,00 m). La azotea o terraza que se produce en el espacio de retranqueo será neta y no podrá ser ocupada o atravesada por ningún elemento constructivo, salvo antepechos, escales privativas o barandillas. En ningún caso con pérgolas, porches o similares

BALCÓN

Cuerpo saliente, cubierto o descubierto mediante pérgola o porche, abierto en parte o en todo el perímetro que sobresale de la alineación de fachada. Se entiende perímetro cerrado cuando el paramento vertical del balcón supera los 1,20m

CHAFLÁN

Retranqueo de la alineación en el encuentro de dos calles, constituido por la base de un triángulo isósceles que se forma. La citada base o chaflán tiene cuatro metros (4 m) de longitud.

COEFICIENTE de EDIFICABILIDAD

Es el cociente entre una superficie edificable y la superficie de un terreno, finca o solar. Se expresa

Normativa/52



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

en metros cuadrados por metro cuadrado.

COEFICIENTE de EDIFICABILIDAD ESPECÍFICA

En ordenación según alineación a vial, es el coeficiente de edificabilidad correspondiente a la parte de la parcela incluida dentro la profundidad edificable.

COLADURÍA

Ver TENEDERO

CONSERVACIÓN

Son obras para el mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornamento exterior e interior, es decir, la finalidad de las cuales es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las ya mencionadas condiciones de ornato e higiene en la edificación. Se consideran dentro este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento como reparaciones de alicatado, referido o pinturas.

CONSOLIDACIÓN

Son obras de recuperación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación con eventual sustitución parcial de estas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes resistentes. En los edificios catalogados las obras se habrán de realizar con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originariamente, teniendo que quedar reconocibles.

CONSTRUCCIÓN

Ver EDIFICACIÓN.

CUBIERTA

Elemento constructivo que protege la parte superior de las edificaciones.

CUERPO SALIENTE, VOLADO O EN VOLADIZO

Parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada, de carácter fijo y que es habitable y ocupable (porches, tribunas, balcones, terrazas). Puede ser abierto o cerrado.

EDIFICABILIDAD

Expresión numérica de la superficie edificable en un predio determinado. Puede expresarse en metros cuadrados construidos o de techo (m²c), o como relación o índice entre la superficie edificable y la superficie de solar (m²c/m²). En este último caso se le llama también "índice de edificabilidad".

EDIFICACIÓN O CONSTRUCCIÓN

Conjunto arquitectónico diferenciado, definido por plantas cerradas, porches y cuerpos y elementos salientes.

EDIFICACIÓN O CONSTRUCCIÓN ABIERTA

Normativa/53



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

Se entenderá que una parte de la edificación está abierta cuando un paramento vertical sólo esté cercado por barandillas y estas tengan una altura exterior total inferior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m). En esta medición se incluirá el antepecho de obra, el grueso del forjado y los elementos de obra colgados por su parte inferior.

EDIFICACIÓN O CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL

Conjunto arquitectónico diferenciado con claros exponentes de la arquitectura histórica o popular, tales como "cases de possessió", "cases vilatanes", "cases de lloc", "cases de pagès", "barraques de roter", "canaletes", "sínies", "pous", "molins", "aljubs", etc., por lo general construidas antes del año 1940.

EDIFICACIÓN ADOSADA

Es la edificación que limita con medianeras, vial o espacio libre público.

EDIFICACIÓN AISLADA

Es la edificación con retranqueos a linderos y, en consecuencia, no está adosada.

ELEMENTO SALIENTE, VOLADO O EN VOLADIZO

Parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada formando un voladizo, de carácter fijo, no habitable ni ocupable.

ESPACIO EDIFICABLE

Porción de una parcela donde se han de ubicar las edificaciones. Este espacio quedará definido por alineaciones o retrocesos.

ESPACIO LIBRE

Porción no edificable de terreno, de acuerdo con la ordenación establecida por el Plan Especial.

ESPACIO LIBRE DE PARCELA

Porción de un solar no ocupado por edificación sobre la rasante del terreno, generalmente no edificable, excepto en las zonas dónde se autorice.

ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Porción de suelo que, por estar destinado a jardines y áreas de juego y esparcimiento, está cualificado como tal por el Plan Especial y es, por lo tanto, inedificable salvo las excepciones explicitadas en la correspondiente ordenanza. Las parcelas pueden tener su acceso a través del espacio libre público al que se alinean.

ESTADO ACTUAL (FECHA DE REFERENCIA)

Excepto indicación expresa en sentido contrario, el estado actual que sirve de referencia a las determinaciones del Plan Especial es el existente el día de su aprobación inicial (fecha de referencia).

FACHADA

Cara externa de cada una de las paredes que limitan un edificio, excluidas las de medianeras.

Normativa/54



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS
PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

FECHA DE REFERENCIA (ESTADO ACTUAL)

Excepto indicación expresa en sentido contrario, la fecha de referencia que sirve a las determinaciones del Plan Especial es el día de su aprobación inicial (estado actual).

FINCA, PREDIO

Porción de terreno de propiedad privada o pública.

FRENTE DE PARCELA

Límite de una parcela con espacio libre público o vial.

GALERÍA ACRISTALADA

Cuerpo saliente o volado cercado en todo su perímetro exclusivamente por vidrios alojados al maderamen, sobresaliendo de la alineación de fachada.

ÍNDICE de APROVECHAMIENTO

Cociente de dividir un aprovechamiento, expresado en m2 construibles, entre la superficie de una o diferentes parcelas o terrenos.

ÍNDICE DE INTENSIDAD DE USO RESIDENCIAL (I.U.R)

Se aplica al ámbito de manzana, finca, parcela o solar. Será el cociente resultante de dividir la superficie de cada manzana, finca, parcela y solar y el número de viviendas que tiene asignado. Representa el número máximo de viviendas que pueden desarrollarse en una manzana, finca, parcela o solar.

LINDERO

Cada una de las líneas que definen el perímetro de una propiedad, incluyendo el frente en vial o espacio libre público. El lindero de fondo es aquel que no llega hasta la calle o espacio de dominio público.

LAVADERO

Ver TENDEDERO

MANZANA

Porción de suelo urbano delimitado por espacios libres públicos o viales.

MANZANA INCOMPLETA

Porción de suelo urbano delimitado por espacios libres públicos o viales y por la línea de límite de suelo urbano.

MEDIANERA

Plano o superficie vertical que separa dos parcelas o fincas.

OBRA NUEVA

Son obras de construcción de nueva planta sobre solares existentes o los que suban surgir como

Normativa/55



Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

resultado de la sustitución de edificios con arreglo a las Normas. Estas venderán limitadas por los parámetros edificatorios definidos en esta normativa y en los planos de ordenación.

OBRA u OBRAS

Ver TIPO DE OBRAS

OCUPACIÓN

Parte de la parcela que ocupa la edificación. Se expresará como relación entre la superficie de la proyección vertical (sobre el plan horizontal) de las plantas cerradas incluso sótanos y semisótanos, porches, voladizos, y la superficie de la parcela correspondiente.

PARCELA

Unidad catastral de suelo. En suelo urbano, es la unidad catastral de suelo al que la normativa del Plan General le otorga la posibilidad de edificar, pero le falta algún o todos los servicios urbanos.

PARCELACIÓN

Es la acción de alterar la división catastral de los terrenos, tanto como segregación de una finca en otras más pequeñas, como la agrupación de varias fincas por construir otra u otros mayores.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes la edificación de los cuales puede dar lugar a la constitución de un núcleo de población, o el resultado de la cual implica la aparición de alguna parcela de superficie inferior a la mínima permitida en cada área de SR. En suelo urbano, todas las parcelaciones tienen carácter de urbanísticas, por definición.

PATIO

Espacio no edificado situado dentro el volumen de la edificación y destinado a iluminar y o/ventilar distintas dependencias del edificio.

PÉRGOLA

Entramado calado de barras repartidas uniformemente que cubre una terraza o suelo por lo general. La relación entre la superficie de los huecos y la de los elementos constructivos, medidas ambas en planta, tendrá que ser superior a cinco (5). Los elementos sustentantes tendrán que ser, asimismo, barras ligeras de mínima dimensión horizontal.

PLANTA

Porción de espacio que, por su altura de techo es susceptible -de acuerdo con la ordenanza- de ser destinado a cualquier uso, y que está comprendido entre un paramento de techo y una superficie pisable.

PLANTA ÁTICO

Se considera ático a la planta superior de un edificio retranqueada respecto a la alineación de fachada un mínimo de cuatro metros (4,00 m). La azotea o terraza que se produce en el espacio de retranqueo será neta y no podrá ser ocupada o atravesada por ningún elemento constructivo, salvo antepechos o barandillas precisos y núcleo de comunicación vertical que no sobresalga de

Normativa/56



Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

dicha planta.

PLANTA BAJA

Es la planta inmediata superior a la planta semisótano o sótano más elevado. En caso de no existir ninguna planta sótano, se considera como planta baja a la inferior de las construidas o proyectadas. El plano "suelo" o "pavimento" de la mencionada planta puede tener una o varias cotas de nivel. En el tipo de ordenación según alineación a vial o espacio libre público la planta baja por cada parcela es aquella el pavimento de la cual se encuentra situado entre 1,00 m por encima y 0,40 m por debajo del punto de referencia. En el tipo de ordenación según regulación de parcela, las diferencias de cotas medidas verticalmente entre cualquiera punto de la acera exterior de la planta baja -medido desde el nivel de su pavimento, ya sea en zonas cerradas o en terrazas o porches- y el terreno natural será como máximo de 1,00 m en terrenos sensiblemente llanos (de pendiente media inferior o igual al 10 %), y de 1,50 m en los terrenos restantes.

PLANTA PISO

Planta o plantas sitas por encima de la planta baja.

PLANTA CERRADA

Parte cubierta y cerrada de la edificación, incluye los elementos constructivos fijos y de cierre.

PORCHE o SOPORTAL

Parte de la edificación abierta en su totalidad o en parte de su perímetro y cubierta por elementos constructivos fijos sitos a una altura inferior a seis metros sesenta centímetros (6,60m).

PROFUNDIDAD EDIFICABLE

En la ordenación de la edificación según alineación de espacio libre público o vial, distancia perpendicular comprendida entre las alineaciones exterior e interior de manzana que delimitan el espacio edificable.

PUNTO DE REFERENCIA

En la ordenación según alineación a vial, es el punto de la rasante de acera de cada parcela o tramo de parcela determinado por las presentes Normas a partir del cual se sitúa la planta baja y se mide la posición vertical del edificio respecto del vial o espacio libre público. El punto de referencia es la cota del punto medio de la anchura de la fachada, tomada en tramos no superiores a 10,00 m de largo.

RASANTE

Línea que define la altimetría del perfil longitudinal o transversal del pavimento de un vial o espacio libre público.

RASANTE DE CALZADA Rasante a lo largo del eje vial.

RASANTE DE ACERA

Rasante definida por la intersección de alineación oficial y por el pavimento de la acera o por la proyección de la acera superior del bordillo sobre el mencionado plan, incrementada en un dos por ciento de la anchura de la acera en caso de no estar pavimentada, o por el pavimento de la

Normativa/57





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

calzada en caso de no existir acera.

RECONSTRUCCIÓN

Son obras cuya finalidad es levantar una construcción de nueva planta sobre un solar espacio no construido que reproduzca el edificio o construcción que lo precedió en la ocupación del mencionado solar o espacio. Las obras de reconstrucción, al estar vinculadas a las condiciones de un edificio preexistente, se han de ajustar a aquellas, al menos en cuanto a los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron su protección. En la reconstrucción se eliminarán los añadidos que desvirtúen la tipología edificatoria, según las definiciones contenidas en las presentes normas.

REESTRUCTURACIÓN

Son obras de adecuación o transformación del espacio interior y exterior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales. Sólo se podrá afectar la fachada en aquellos casos en los cuales las nuevas aperturas sigan los ritmos compositivos de la tipología de huecos del lienzo de fachada. El caso extremo de la obra de reestructuración será el vaciado del edificio, entendiéndose por tal la demolición interior generalizada con el mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remados.

REGULACIÓN DE PARCELA (tipo de ordenación)

Es el tipo de ordenación en el cual el volumen edificable de la parcela queda definido por la regulación del retranqueo, la ocupación, la altura y el índice o coeficiente de edificabilidad.

REHABILITACIÓN

Son obras de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio (estructura portante) y los aspectos fundamentales (no de forma mimética) de la tipología, incluyendo:

La adecuación estructural y constructiva del edificio encaminada a garantizar la estabilidad y seguridad, y la estanqueidad y el aislamiento de la envolvente del mismo; la adecuación de las condiciones de habitabilidad a la normativa vigente; y la adecuación funcional al uso a que se destine y, en particular, la mejora o implantación de instalaciones que exija la normativa específica.

RESTAURACIÓN

Son obras la finalidad de las cuales es la de reponer o volver al edificio o una parte de él sus características originales, científicamente conocidas tanto en sus estructuras, como en sus elementos, acabados y decoraciones, de tal modo que el proceso sea reconocible.

RETRANQUEO

Distancia de separación comprendida entre una alineación o una medianera o un cuerpo de edificación. Estas separaciones se medirán perpendicularmente a la alineación oficial y a la medianera, y se tienen que medir desde el punto más saliente del mencionado cuerpo de edificación, incluidos los elementos volados.

RETRANQUEO A ALINEACIÓN OFICIAL

Separación comprendida entre la alineación oficial y una edificación.

Normativa/58



Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

RETRANQUEO A MEDIANERÍA

Separación comprendida entre una medianera y una edificación.

SEMISOTANO

Planta que sobresale menos de un metro (1,00 m) de la cota del terreno natural, medido en cualquier punto de su contorno, entre el terreno y la cara superior del pavimento de la planta inmediata superior; o un metro y cincuenta centímetros (1,50 m), en caso de terrenos sensiblemente inclinados (de pendiente media superior al 10%). También se considera semisótano a la mencionada planta aunque en una longitud máxima de seis metros (6 m) de su perímetro, sobresalga más de un metro (1 m) del terreno, y en esta longitud se sitúe el acceso o accesos desde el exterior al semisótano, con las condiciones de edificación que fija la ordenanza correspondiente.

SÓTANO

Planta cuyos paramentos verticales de cierre quedan totalmente por debajo del terreno. También se considera sótano a la mencionada planta aunque en una longitud máxima de seis metros (6 m) de su perímetro, sobresalga más de un metro (1 m) del terreno, y en esta longitud se sitúe el acceso o accesos desde el exterior al semisótano, con las condiciones de edificación que fija la ordenanza correspondiente.

SUPERFICIE CONSTRUIDA O EDIFICADA

Superficie en proyección horizontal, incluidos cerramientos, de las plantas de edificación cerradas y porches, computada en la forma determinada en las Normas Urbanísticas. Se suele utilizar también como sinónimo de "superficie edificable" y de "edificabilidad".

SUPERFICIE DE SOLAR O PARCELA

Es la superficie de la proyección vertical del solar o parcela, medida sobre un plano horizontal.

SUPERFICIE EDIFICABLE

Superficie en proyección horizontal, incluidos cerramientos, de las plantas de edificación cerradas y porches, computada en la forma determinada en las Normas Urbanísticas, que el Plan Especial permite construir en un terreno. Se suele utilizar también como sinónimo de "superficie construida" y de "edificabilidad".

SUPERFICIE ÚTIL

Es el resultado de sustraer a la superficie construida la superficie horizontal de los elementos verticales fijos de construcción: pilares, conducciones verticales, tabiques, cierres, antepechos, etc.

TECHO CONSTRUIDO O CONSTRUIBLE

Ver SUPERFICIE EDIFICADA O EDIFICABLE.

TENDEDERO

Espacio cubierto y ventilado destinado a tender y/o lavar ropa. Su interior no es visible desde el exterior, y debe tener una ventilación con una superficie no inferior al 50% de su superficie útil.

Normativa/59



Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

TERRAZA

Parte de la edificación descubierta (o cubierta por simples voladizos de menos de cincuenta centímetros de vuelo) o, asimismo, cubierta por elementos fijos sitos a una altura igual o superior a seis metros sesenta centímetros (6,60 m).

TERRENO LLANO / INCLINADO

Se entenderá que un terreno natural es llano cuando la línea recta imaginaria que una los dos puntos de máxima pendiente del mismo situados en la proyección del perímetro del edificio tenga una pendiente inferior al 10% respecto a un plano horizontal. En el resto de casos se entenderá que el terreno es inclinado.

TERRENO NATURAL

Configuración del terreno en el momento de la fecha de referencia del presente Plan Especial.

TIPO DE OBRAS

Las obras a realizar en cualquiera inmueble se clasifican en los siguientes tipos: Restauración, Conservación, Consolidación, Rehabilitación, Reestructuración, Reestructuración, Reconstrucción, Ampliación, Obra nueva; Según las definiciones establecidas en este Anexo en las Normas Urbanísticas.

TIPO DE ORDENACIÓN

Cada uno de los sistemas de definición de la tipología edificatoria de una zona o sector. Hay tres tipos posibles: ordenación por alineación de vial o espacio libre público, ordenación según regulación de parcela y ordenación por volumetría específica.

TRADICIONAL

Ver EDIFICIO O CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL.

USO

Es la actividad humana que necesita un apoyo territorial o del suelo, directo o indirecto, mediante la construcción previa o no de construcciones.

VIAL

Espacio de dominio público inedificable destinado a la circulación y o/aparcamiento de vehículos y peatones.

VISTA RECTA (LUZ RECTA)

Concepto empleado en el artículo 582 del Código Civil para expresar la dirección o proyección perpendicular al plano de una ventana o hueco de iluminación.

VIVIENDA PROTEGIDA

Vivienda acogida a algún régimen legal de protección pública. Las viviendas protegidas pueden ser de dos tipos según su destino y gestión: Vivienda destinada a la venta (HP), o Vivienda destinada exclusivamente al alquiler y de carácter rotatorio (HP-A).

Normativa/60



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

VOLUMEN DE EDIFICACIÓN

Es el resultado de multiplicar la superficie edificada por la altura máxima del edificio o de cada planta, incluyendo el grosor de los forjados, expresado en metros cúbicos. Cuando no se especifique inequívocamente o cuando un Plan contenga exclusivamente la determinación de altura máxima en número de plantas, el volumen de edificación será el resultado de multiplicar el número de plantas por tres coma dos metros (3,20 m).

VOLUMETRÍA ESPECÍFICA (tipo de ordenación)

Es el tipo de ordenación en el cual la forma y posición de las edificaciones viene determinada por el propio planeamiento con una configuración de volúmenes específica. El planeamiento puede definir una configuración estricta (es decir, cuando la forma y posición de la edificación son fijos) o flexible de las edificaciones.

Normativa/61



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

ANEXO II: NORMAS DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN 1. APLICACIÓN DE LAS NORMAS DE URBANIZACIÓN

Las Normas de Urbanización contenidas en el presente Anexo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del Plan Especial, cualquiera que sea la persona o entidades que lleven a cabo y el proyecto que las desarrolle.

Las medidas generalmente están expresadas en m.

Las cotas de rasante de referencia serán las existentes salvo que sean modificadas por los respectivos proyectos de obras.

Previamente a la ejecución de cualquier obra en la vía pública, y particularmente cuando estas afecten al normal desarrollo de los accesos peatonales a locales y viviendas, deberán presentar ante el Ayuntamiento un Plan de organización y fases de ejecución de los trabajos a realizar, que deberá ser aprobado por el Departamento de Obras y proyectos previamente al comienzo de los mismos.

SECCION 2. LA URBANIZACION DEL ESPACIO VIARIO

Capítulo 1. Red viaria

A. Parámetros de diseño en planta y perfil longitudinal.

Para la determinación del trazado en planta y del perfil longitudinal de los nuevos viarios, debe procurarse una óptima integración de sus elementos en su entorno, tanto desde un punto de vista funcional, como estético y ambiental.

Se atenderán especialmente los siguientes aspectos:

En todo caso se cumplirán las prescripciones que establece el Documento Básico DB SI 5 Intervención de bomberos: condiciones de aproximación a los edificios y entorno de los edificios (RD 314/2006, de 17 de marzo y modificaciones posteriores), de acuerdo con el informe preceptivo del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento o similar

1. Diseño en planta

En las vías urbanas se recomienda diseñar trazados compuestos básicamente por tramos rectos, articulados por las intersecciones, en las que se resolverán los cambios de alineación. Además, para garantizar una buena integración paisajística de la vía y la reducción del costo del movimiento de tierras se adaptarán siempre a la topografía del terreno natural.

Se recomiendan los siguientes radios mínimos de giro en bordillo de intersecciones:

TIPO DE VIA	RADIO MINIMO EN BORDILLO
VIARIO PRIMER NIVEL	10 m
VIARIO SEGUNDO NIVEL	6 m
VIARIO LOCAL	4 m

Normativa/62



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

ZONAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES

10 m

2. Pendientes

Será objetivo del proyecto reducir las pendientes al mínimo, para conseguir la mejor integración de la vía en la topografía, al influir en dicha cuestión tanto la velocidad de la circulación rodada, como la estética urbana y a la comodidad del movimiento de las personas que se desplazan a pie, y muy especialmente a los de movilidad reducida. No se establecerán tramos horizontales en los perfiles longitudinales de los nuevos viarios, para garantizar la evacuación de aguas en calzada, recomendándose pendientes superiores al 2 por mil. Como pendientes máximas se establecen las siguientes:

VELOCIDAD Km/h	PENDIENTE	
VIARIO SUPRAMUNICIPAL	100	5%
	80	6<3000m
VIARIO PRIMER Y SEGUNDO NIVEL	60	5<3000m
VIARIO COLECTOR Y LOCAL	40	7,5%

3. Peraltes

Salvo en las vías de rango supramunicipal, en las que se usarán sin más limitaciones que las técnicas, en el resto no se utilizaran peraltes, dado que en áreas urbanas los peraltes dificultan un adecuado encaje físico de la vía en el entorno y animan a aumentar las velocidades.

Reducción de la contaminación acústica

Será objetivo concreto del proyecto reducir significativamente el impacto sonoro de la vía utilizando unos trazados y perfiles longitudinales adecuados.

4. Parámetros de diseño en La Red Viaria Supramunicipal

El diseño de nuevas vías o la actuación sobre las existentes se guiará por lo previsto en la Instrucción 3.1.I.C.-Trazado, Ministerio de Fomento), según los parámetros correspondientes a su velocidad de proyecto (Apu o Avu-100, Apu o Avu- 80), contenidas en el documento "Carreteras urbanas: Recomendaciones para su planeamiento y proyecto".

5. Parámetros de diseño en La Red Viaria Urbana

El diseño de nuevas vías de rango Urbano o la actuación sobre las existentes, se guiará por lo previsto en la Instrucción 3.1.I.C.-Trazado, del MOPU, según los parámetros correspondientes a su velocidad de proyecto. En los tramos de vías de rango Urbano comprendidos entre intersecciones a nivel, y que cuenten con vías de servicio o carezcan de accesos directos, el diseño en suelo urbano y urbanizable se guiará por los parámetros de la Apu o Avu- 80.

En todas las vías urbanas principales, los acuerdos verticales se recomiendan definir de acuerdo con la Instrucción de Trazado 3.1 - IC, del M. de Fomento.

En vías urbanas de dos carriles por sentido se recomienda diseñar secciones tipo bulevar, con medianas o paseos laterales que favorezcan el tránsito peatonal.

Normativa/63



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

6. Parámetros de diseño en La Red Viaria Secundaria

El conjunto de los parámetros geométricos de la vía y su regulación deben establecerse con arreglo a criterios tendentes a evitar que los vehículos sobrepasen las velocidades permitidas, y en concreto, dentro del núcleo urbano la de 50 Km/h. En particular, la distancia entre intersecciones se utilizará como instrumento para evitar superar la citada velocidad. En cualquier caso, se garantizará siempre una distancia de visibilidad de parada de 50 metros, correspondiente a la velocidad de 50 Km/h.

7. Parámetros de diseño en La Red Viaria local

El conjunto de los parámetros geométricos de trazado, perfil longitudinal y sección transversal de las Vías Locales evitarán velocidades superiores a los 30 Km/h, y complementariamente podrán utilizarse medidas de templado de tráfico. Se garantizará siempre una distancia de visibilidad de parada de 20 metros, correspondiente a una velocidad de 30 Km/h. Se evitarán pendientes superiores al 5%, siendo obligatoria la construcción de sendas especiales para peatones con pendientes superiores al 8%.

B. Parámetros de diseño de la sección transversal

1. Criterios Generales

La definición de la sección transversal de cada vía, y su nivel de articulación con el entorno, se considera fundamental para ajustar el diseño a la funcionalidad y jerarquía del viario. La elección de la sección transversal constituirá la principal decisión en el proceso de proyecto de vías en áreas urbanizadas.

La sección transversal responderá simultáneamente a dos tipos de solicitudes: de un lado las derivadas del entorno concreto en que se ubica, y por otro lado su pertenencia a un determinado itinerario funcional. Será necesario conjugar mediante la adecuada elección de la sección transversal de cada tramo, la necesaria continuidad de los itinerarios, funcionales y formales, con su ineludible adaptación al entorno concreto. Como factores a tener en cuenta en la elección de la sección transversal deberán considerarse al menos:

La clase de vía, el itinerario al que pertenece y su velocidad de referencia.

Las intensidades de tráfico rodado y peatonal previstas.

La configuración física, los usos del suelo y la edificación en su entorno.

El trazado de los servicios urbanos y las afecciones posibles

La posible necesidad de ampliación o modificación en el futuro.

La sección de una vía urbana no deberá ser siempre simétrica. No sólo las solicitudes a cada lado pueden ser diferentes (presencia de edificación sólo en una), sino que cuestiones de orientación y soleamiento pueden hacer más confortable un lado u otro para algunos usuarios o resultar más adecuados para distintos acondicionamientos.

2. Elementos de la sección transversal

Son elementos habituales de la sección transversal de las vías en áreas urbanizadas:

Normativa/64



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

- Los carriles de circulación
- Las aceras.
- Las medianas.
- Los arceños.
- Las bandas de estacionamiento adosadas a la calzada.
- Los carriles o calzadas especiales.

a) Carriles de circulación

Los carriles de circulación pueden ser de uso general o reservarse para el movimiento exclusivo de cierto tipo de vehículos (autobuses, bicicletas, vehículos de alta ocupación, etc.), convirtiéndolos en calzadas o plataformas reservadas. Los parámetros de número y anchura constituyen los determinantes claves de la capacidad de la vía para la circulación rodada.

La anchura de los carriles influye en su capacidad para la circulación rodada y en la velocidad de los vehículos, por lo que ésta deberá ajustarse a los objetivos de la vía. Con objeto de dotar de homogeneidad a la red viaria, se recomienda establecer las siguientes anchuras de carril, medidas entre ejes de marcas viales o entre éstas y el bordillo:

TIPO DE VIA	ANCHO DE CARRIL	
	Recomendado	Mínimo
VIARIO SUPREMUNICIPAL	3,50	3,25
VIARIO URBANO PRINCIPAL	3,25	3,25
VIARIO URBANO SECUNDARIO	3,25	3,00
VIARIO COLECTOR Y LOCAL	3,00	3,00
VIARIO INDUSTRIALS	3,50	3,25

El número de carriles en una vía será función de la capacidad de la misma. Para la determinación del número de carriles se recomiendan los siguientes aspectos:

En vías de primer nivel, se justificarán sus cálculos mediante el oportuno estudio de tráfico, para lo cual podrá basarse en cualquier texto técnico sancionado por la práctica, como el Manual de Capacidad en Carreteras, de la Asociación Técnica de Carreteras, considerando un año horizonte de 25 años.

En áreas urbanas con intersecciones a nivel, se estimará la capacidad de las intersecciones principales y, a partir de ella, se determinará el número de los carriles necesarios.

Pendiente transversal: La calzada se dispondrá con una inclinación transversal mínima del 2% a partir del eje de calzada.

b) Aceras

Las aceras son bandas longitudinales laterales reservadas para el tránsito de peatones. Su anchura, altura de bordillo y acondicionamiento determinan su capacidad y grado de adecuación a las necesidades del tránsito, estancia y relación social de los peatones y peatonas. Deben diseñarse para cumplir algunas de las siguientes funciones:

Normativa/65





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

- Encauzar el movimiento y estancia de las personas que se desplazan a pie.
- Servir de punto de acceso de los peatones y peatonas a los diversos medios de transporte (vehículos privados, taxis, autobuses, estacionamientos subterráneos, etc).
- Servir de soporte y cobertura a los elementos e instalaciones de los servicios urbanos e infraestructuras.
- Albergar actividades comerciales, como quioscos, veladores, terrazas, venta ambulante, etc.
- Alojar la jardinería urbana, árboles y arbustos, que humanizan y cualifican la ciudad.

En el diseño de las aceras, deberá atenderse:

- Al conjunto de exigencias que derivan de las funciones concretas que cumple cada tramo.
- A la continuidad de los principales Itinerarios Peatonales.
- A la variedad de sus usuarios y usuarias, y a sus capacidades y necesidades respectivas: niños y niñas, adultos y adultas, ancianos y ancianas, personas con movilidad reducida, etc.

Para la determinación de la anchura de las aceras deberá considerarse:

- La clase de vía, la velocidad de circulación rodada y el tránsito peatonal previsible.
- La pertenencia de la acera a un Itinerario Peatonal Principal.
- Las exigencias suplementarias que suponen los usos del suelo y la edificación previstos en sus bordes y su intensidad (edificabilidad, densidad, etc.).
- Los requerimientos de los servicios infraestructurales que deban alojarse en ella.
- Aspectos paisajísticos y de diseño urbano.

En calles comerciales o con fuerte densidad edificatoria y mezcla de usos, o en aquellas a las situadas junto a equipamientos dotacionales con importante generación de flujos peatonales (escuelas, espectáculos, centros culturales, hospitales, museos, etc.), el proyecto deberá determinar la anchura necesaria para que el tránsito peatonal previsto pueda circular cómodamente.

Salvo en casos donde objetivamente no sea posible cumplir estos mínimos, la anchura mínima de la sección de acerados en zonas residenciales será de 3.00 m y 2.50 m en zonas industriales. En tramos que pertenezcan a calles con una sección unitaria a lo largo de todo su desarrollo, constituyan unidades formales o de perspectiva, o cuenten con un acondicionamiento homogéneo (hileras de arbolado, franjas verdes de separación de la calzada, etc), el proyecto tratará de mantener la continuidad de dichas características.

Como medida de recomendación, se establecen como anchuras de acera en los nuevos tramos viarios del suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo, en suelo urbano, medida

Normativa/66





Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

perpendicularmente desde el bordillo exterior en cualquier punto, las siguientes:

TIPO DE VIA	ANCHO DE ACERA	
	Recomendado	Mínimo
VIARIO DE PRIMER NIVEL	8,00	6,00
VIARIO DE SEGUNDO NIVEL	7,00	5,00
VIARIO DE TERCER NIVEL	5,00	3,00
VIARIO INDUSTRIAL	3,00	2,50

En calles peatonales o pertenecientes a la red de Itinerarios Peditales Principales, la anchura mínima recomendada será de 8 m, para disponer arbolado y las farolas de alumbrado público, preferentemente en alineación única ambos elementos, y permitiendo el paso de vehículos de mantenimiento.

Siempre que sea posible, se arbolarán las aceras.

Se evitarán pendientes superiores al 5%, y cuando excepcionalmente, sea necesario disponer escalones en las aceras, no se permitirán los constituidos por un único peldaño y, en cualquier caso, contarán con rampa alternativa que cumpla la pendiente mínima establecida y los requisitos de accesibilidad en cumplimiento de La Normativa vigente sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas. La pendiente transversal será entre el 1,5 y el 2%.

Como norma general los bordillos tendrán la altura necesaria para no ser montables por los vehículos ligeros. Para ello se establece una altura mínima de 14 cm, no recomendándose alturas superiores a los 16 cm. En los pasos de peatones se utilizarán bordillos montables, reduciéndose su altura por debajo del mínimo establecido, hasta enrasarlos con la calzada. Asimismo, se utilizarán bordillos montables en las entradas a garajes, en las que podrán llegar a enrasarse con la calzada, y en recintos de templado de tráfico, cuando el enrasamiento de calzadas y aceras forme parte de un proyecto global de urbanización, que garantice la protección del espacio peatonal con respecto a la circulación rodada.

c) Medianas

Las medianas son bandas longitudinales de la calzada que separan distintas circulaciones. La anchura, localización y configuración son los principales condicionantes de su funcionalidad. Las medianas pueden cumplir diversos objetivos:

- Separar circulaciones, mejorando con ello la seguridad del tráfico automóvil.
- Evitar el deslumbramiento nocturno.
- Proteger los giros a la izquierda.
- Servir de refugio a los peatones en el cruce de calzadas.
- Contribuir a la mejora paisajística de las vías mediante su acondicionamiento.
- Servir al tránsito y la estancia peatonal, cuando actúan como bulevares.
- Servir de cobertura a infraestructuras urbanas.

Normativa/67



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

Desde el punto de vista de su situación en la sección existen dos tipos básicos de medianas:

- Centrales, que separan sentidos opuestos de circulación.
- Laterales, que separan circulaciones del mismo sentido, resolviendo los conflictos entre el tráfico de paso y el local, que circula por las vías de servicio por ellas configuradas.

Se establecen las siguientes anchuras de medianas (m):

TIPO DE VIA	Recomendado	Mínimo
VIARIO SUPRAMUNICIPAL	6,00	3,00
VIARIO DE PRIMER Y SEGUNDO NIVEL	-	2,00

Todas las vías supramunicipales y las urbanas de primer nivel se diseñarán con medianas centrales para la separación de circulaciones, donde se recomienda disponer jardinería y arbolado.

Será obligatoria la construcción de una mediana capaz de ofrecer refugio al cruce de peatones en todas las nuevas vías con anchura total de calzada superior a 12 m.

En vías urbanas de dos carriles por sentido se recomiendan diseñar secciones tipo bulevar con medianas o paseos laterales que permitan el tránsito peatonal (entre 7 y 12 m).

d) Arcenes

Los arcenes son bandas longitudinales situadas al borde de la calzada y junto a la mediana. Se distinguen dos tipos: los exteriores, situados entre la calzada y la acera o la arista de la plataforma, y los interiores, situados entre cada calzada y la mediana en vías con sentidos de circulación separados. El parámetro fundamental de definición de los arcenes es su anchura, estableciéndose las siguientes anchuras en m:

TIPO DE VIA	ARCEN EXTERIOR	ARCEN INTERIOR
	Recomendado	Mínimo
VIARIO SUPRAMUNICIPAL	1,50	0,50

e) Aparcamientos en la vía pública

Son bandas en los laterales de la calzada, que se reservan y acondicionan para el estacionamiento de vehículos. De acuerdo con la disposición de los vehículos en relación al bordillo, se distinguen tres tipos de bandas de estacionamiento:

- En línea, cuando los vehículos se disponen paralelamente al bordillo.
- En batería, cuando se disponen perpendicularmente al bordillo.
- Oblicuo, cuando el eje longitudinal del vehículo forma un ángulo con la línea del bordillo.

Se considera como criterio general que el aparcamiento en línea es preferible al de batería por su mejor adaptación a las condiciones del paisaje urbano que lleva asociado, evitando la imagen desordenada que produce dicha tipología de aparcamientos.

Se establecen las siguientes anchuras para las bandas de estacionamiento de vehículos ligeros adosadas a las aceras:

Normativa/68



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

TIPO APARCAMIENTO	RECOMENDADA	MINIMA	Z. INDUSTRIAL
LINEA	2,20 m	2,00	2,50
BATERIA	4,50	4,00	5,00
ANGULO	5,00	4,00	5,50

La pendiente transversal de las bandas de estacionamiento se situará entre el 1,50 y el 2,50%.

Los estacionamientos adosados a las aceras deberán dejar libre de estacionamiento las proximidades a las intersecciones, respetando las siguientes distancias mínimas, medidas desde el punto equivalente en el bordillo a la esquina de cada intersección:

TIPO DE VIA	Recomendada	Mínima
VIARIO PRIMER NIVEL	10,00	5,00
VIARIO SEGUNDO NIVEL	8,00	3,00
VIARIO TERCER NIVEL	5,00	3,00

Con objeto de evitar perturbaciones en la circulación, se establecen las siguientes limitaciones a la disposición de estacionamientos:

- Todas las bandas de estacionamiento en la vía pública deberán estar rematadas, antes de llegar a la intersección o esquina mediante adelantamiento de la acera ("oreja de burro"), manteniendo una distancia libre a continuación del tramo curvo entre 3 y 5m.
- En la disposición de plazas de estacionamiento en vías públicas, los planes parciales y proyectos de urbanización señalarán espacios reservados para carga y descarga. A título indicativo se apuntan los siguientes estándares:
 - 1 plaza de vehículo industrial ligero por cada 10.000 m2 de edificación.
 - 1 plaza de vehículo industrial ligero por cada 500 m2 de superficie comercial.

f) Carriles especiales para el transporte público

Los carriles especiales se diseñarán para la circulación exclusiva de vehículos preferentes. Pueden integrarse en la calzada general, discurrir por una calzada independiente o sobre las aceras, y constituyen uno de los instrumentos más eficaces para promover la utilización del transporte colectivo, y en particular los autobuses, y para potenciar el intercambio modal entre transporte público y privado.

Los tipos de carriles reservados integrados dentro de la sección de una vía son Carriles-bus, reservados para la circulación de autobuses, que tienen como objetivo potenciar la utilización del transporte público y aumentar la ocupación de los vehículos particulares, gracias a las ventajas de circulación que ofrecen: menor congestión y, por tanto, reducción de los tiempos de recorrido.

Se establecen las siguientes anchuras de carriles reservados:



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

TIPO DE VIA	Recomendada	Mínima
Carril bus plataforma exclusiva	3,50	3,00

Capítulo 2. Las intersecciones en glorieta

Se entiende por glorieta a toda intersección basada en la circulación de vehículos por una calzada anular, en la que confluyen las diferentes vías y que funciona con prioridad a los vehículos que circulan en su interior. Las glorietas con la pérdida de prioridad que imponen a la confluencia de las vías, son adecuadas para marcar cambios en el régimen de circulación. Se recomienda su uso para la transición del régimen de circulación continuo de campo abierto al régimen urbano, para conformar el punto de entrada a un núcleo urbano o a un área, sea ésta residencial, industrial o comercial, y como reductores de velocidad, en general. La reducción de la velocidad en las glorietas se produce, en gran medida, por la percepción que tienen los conductores de la existencia de un obstáculo en su camino que les obliga a frenar, para desviar su trayectoria y rodearlo. De ahí, la importancia que tiene mantener una buena visibilidad en sus accesos.

Las glorietas deben resolver los problemas de funcionamiento y seguridad para los peatones y peatonas y ciclistas, y, por tanto, los pasos de peatones y peatonas y ciclistas en ellas deben estudiarse con atención.

Por sus especiales funciones y características en relación a la glorieta convencional, se distinguen los siguientes tipos específicos:

- Glorietas partidas: en las que la vía principal de la intersección atraviesa el islote central. No son propiamente intersecciones giratorias, puesto que en ellas gran parte del tráfico no circula por la calzada anular, sino que la atraviesa, y los vehículos que circulan por ella deben ceder paso a la corriente principal.
- Glorietas semaforizadas: intersecciones con calzada circular que cuentan con un sistema de semaforización permanente o activable en horas punta.
- Miniglorietas: glorietas con islote central de pequeño diámetro, normalmente inferior a cuatro (4) metros y, en general, montable para permitir el paso de vehículos pesados.

Para el diseño de glorietas, se atenderá a lo dispuesto en "Diseño de glorietas en carreteras suburbanas" en Hoz, Carlos de la; Pozueta, Julio, 1995.

Se recomiendan islotes centrales de forma circular o elipsoidal, con excentricidad entre 3/4 y 1, de diámetros comprendidos entre los 20 y los 70 metros en función de la importancia del viario.

Para Miniglorietas, se recomiendan diámetros del islote central en torno a los 8 metros. El islote debe ser visible al conductor y construirse con materiales diferentes a los del resto de la calzada y sin obstáculos en su interior.

Normativa/70



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

Mini-glorietas

Útiles en ambientes urbanos de baja velocidad
con restricciones de derecho de paso

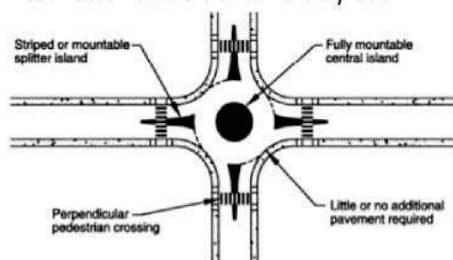
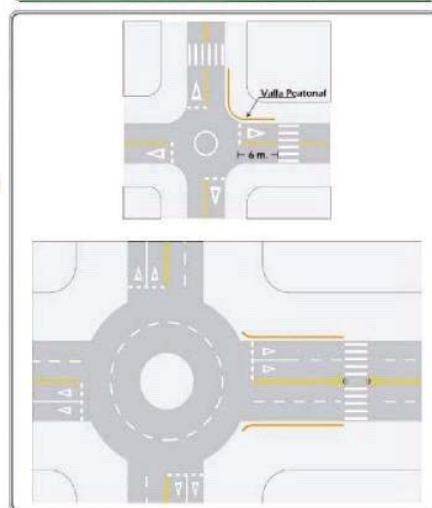


Figura 6.1-14 Ubicación de Pasos Peatonales respecto de Glorietas y Miniglorietas



Recomendación de Diseño de miniglorietas

Respecto a la anchura de la calzada anular, el número de carriles en el interior de la calzada anular no deberá superar a los de la entrada más amplia. La anchura de los carriles deberá incorporar los sobreeanchos correspondientes a su radio de giro.

A título indicativo pueden establecerse un mínimo de siete (7) metros de anchura para calzadas anulares de un solo carril, y nueve (9) metros de calzada anular para calzadas de dos carriles. En Miniglorietas, la anchura recomendable de la calzada anular es de seis (6) a ocho (8) metros.

En la calzada anular se recomiendan peraltes hacia el exterior de hasta un 3% de pendiente, que permitan recoger las aguas de lluvia en el perímetro exterior y hagan más visible la glorieta.

A efectos de mejorar su percepción, se recomienda que todos los ejes de las vías confluyentes en una glorieta pasen por el centro del islote central. La prolongación de los ejes de los carriles de entrada a una glorieta debe, obligatoriamente, cortar a la circunferencia exterior del islote central, a efectos de que los conductores se vean obligados a cambiar la trayectoria de entrada, con la consiguiente reducción de velocidad (deben evitarse entradas tangenciales, que animan a mantener e incluso aumentar la velocidad). Se recomienda que los ejes de los carriles de entrada a la glorieta formen un ángulo entre 20° y 60° con la tangente a la calzada circular en el punto en que la cruzan, para evitar velocidades excesivas de entrada o ángulos próximos al normal con los vehículos que circulan por el anillo.

Para el cálculo de la capacidad de cada entrada, el proyectista podrá utilizar cualquiera de los procedimientos contrastados disponibles, teniendo en cuenta la capacidad de las glorietas depende tanto de su geometría como de la proporción de tráfico en cada entrada.

El cálculo de la capacidad de las entradas a glorietas, y particularmente el de la longitud de colas previsible, es especialmente importante en aquellas en las que confluyen las rampas de salida de

Normativa/71





Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

autopistas o autovías (normalmente, del tipo desniveladas o dobles), cuyo funcionamiento pudiera verse afectado por la prolongación de las filas de vehículos en espera de entrada a la glorieta. En esos casos, debe asegurarse, mediante una adecuada longitud de la rampa de conexión de la autopista a la glorieta, que las colas de la glorieta no alcanzarán el tronco principal de la autopista.

SECCION 3. LA URBANIZACION DEL ESPACIO PEATONAL

Capítulo 1. Pasos de peatones

Se entienden por pasos de peatones los acondicionamientos específicos que facilitan el cruce de calzadas de circulación rodada por los peatones en condiciones de seguridad.

La anchura mínima de los pasos, tanto cebra como semaforizados, será de 4 metros. A partir de 12 metros de longitud se recomienda la creación de isletas o medianas refugio en los pasos de peatones, considerándose obligatorio a partir de los 19 metros. Los refugios para el cruce de peatones tendrán una anchura mínima de 1,5 m y recomendable de 2 m.

La señalización de los pasos cebra incluirá: Bandas blancas paralelas al eje del vial, de anchura y separación de 50 cm, y Señal previa P-20, "Peligro paso para peatones", tanto en áreas rurales y suburbanas, o en puntos de mala visibilidad. Se distinguen los siguientes tipos:

- Cebra, que conceden prioridad permanente a los peatones y peatonas que lo utilizan.
- Semaforizados, que establecen la prioridad de peatones o vehículos según las fases de su ciclo.
- A distinto nivel, que realizan a desnivel, deprimido o elevado, el cruce de la calzada.

Criterios generales para la elección del tipo de paso de peatones en áreas urbanas según las clases y tipos de vías:

- En viario principal y viario colector se utilizarán siempre pasos de peatones semaforizados.
- En vías locales, formalizar pasos de peatones en todas las intersecciones y, en su caso, integrarlos en reductores de velocidad.

Los Proyectos de Urbanización deberán estudiar la conveniencia de formalizar pasos de peatones, al menos, en los siguientes puntos:

- En los puntos en que una calzada interrumpe la continuidad lineal de los recorridos peatonales o itinerarios peatonales (bulevares, calles peatonales, sendas).
- En las proximidades de edificios generadores de tráfico peatonal intenso (escuelas, hospitales, centros administrativos, centros de empleo, grandes establecimientos comerciales, etc).
- Junto a las estaciones de transporte y paradas de transporte colectivo.

En relación a la intensidad de tráfico, deberán:

- Integrar los pasos de peatones en las intersecciones viarias.

Normativa/72





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

- En áreas centrales y comerciales, deberán separar los pasos de peatones formalizados menos de 75 m.
- Si el paso no coincide con una intersección viaria, debe localizarse en puntos que sean bien visibles para los conductores y siempre iluminarse adicionalmente. Fuera de los ámbitos urbanos, una buena visibilidad es condición indispensable para localizar pasos de peatones.

Criterios generales de diseño:

- Se reducirá al mínimo la longitud de cruce del paso de peatones.
- Se evitará la posibilidad de obstáculos en la trayectoria a seguir por los peatones y peatonas, y para ello será obligatorio ensanchar las aceras ocupando la banda de estacionamiento en todas las esquinas de calles.
- Mantener una trayectoria que sea prolongación rectilínea de los itinerarios peatonales.
- Garantizar una visibilidad lateral equivalente a la distancia de parada de los vehículos, de acuerdo con la velocidad de la vía.
- Disminuir la altura de los bordillos hasta enrasarlos con la calzada, de cara a que sean franqueables por sillas de ruedas. El sistema de recogida de pluviales deberá impedir la inundación del paso y la calzada aneja, por lo que, al menos, dispondrá del adecuado imbornal aguas arriba del paso.
- Se utilizarán cambios de textura en el pavimento de la acera en las proximidades del paso, con el fin de que sirva de aviso a los invidentes.

1. Pasos cebra

Los pasos cebra no están recomendados en Viario principal si no van semaforizados. Tampoco están indicados en zonas de fuerte presencia de peatones y peatonas, así como no es recomendable situarlos inmediatamente delante de las paradas de transporte colectivo sino se encuentran semaforizados.

2. Pasos de peatones semaforizados

Los pasos de peatones semaforizados se implantarán en aquellas situaciones en que la utilización de pasos cebra pudiera afectar sensiblemente al movimiento de vehículos o resultar peligroso para los peatones.

En vías de la red principal o en aquellas que dispongan de más de cuatro carriles, no se permitirán pasos de cebra sin semaforizar. Se instalarán pasos de peatones semaforizados, con independencia de las intensidades, en aquellos puntos en que deba formalizarse un paso cebra, pero no cuentan con la adecuada visibilidad. Se recomiendan pasos semaforizados accionados manualmente en los puntos en que las sendas peatonales atraviesan vías principales y en puntos de fuerte generación de tráfico peatonal, cuando distan de una intersección semaforizada más de 30 metros.

Son obligatorios en el acceso a edificios escolares, hospitalarios, asistenciales, centros de empleo,

Normativa/73





Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

administrativos, etc. En la proximidad de estos pasos de peatones, situados sobre vías de la red principal, se recomienda la colocación de barreras que encaucen a los peatones y peatonas hacia el paso e impidan el cruce de la calzada en puntos no señalizados.

En cruces de peatones semaforizados sobre la red viaria principal, las vías locales colectoras, así como en general, sobre aquellos cruces en los que se prevea una afluencia apreciable de población invidente, deberán disponerse semáforos con avisadores acústicos.

Pasos de peatones a distinto nivel:

Son de este tipo los pasos que crean una plataforma situada a un nivel distinto del de la calzada para el tránsito de los peatones. Los pasos a distinto nivel constituyen siempre una barrera psicológica para su uso, por lo que su utilización se restringirá a los casos en que sean totalmente imprescindibles. Por ello, se recomienda la implantación de pasos de peatones a distinto nivel exclusivamente en itinerarios de autopista y, en general, en toda la red supramunicipal, donde serán obligatorios.

Capítulo 2. Vías y zonas peatonales.

1. Itinerarios Peadonales

Los Itinerarios Peadonales tienen como objetivo conformar una red de espacios de tránsito y uso peatonal que faciliten y estructuren los desplazamientos a pie en el conjunto urbano, comunicando los diferentes barrios y distritos entre sí. Todos los instrumentos de planeamiento que afecten a la definición y construcción de la Vía Pública deberán considerar la posibilidad de contribuir a la constitución de la red de Itinerarios Peadonales Principales.

El Planeamiento de desarrollo y sus correspondientes proyectos de urbanización, definirán los itinerarios principales de su ámbito de ordenación, para asegurar la conexión a pie con las áreas urbanas próximas, y en su interior, articular el conjunto con los puntos de gran afluencia peatonal (equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte, centros de empleo, zonas verdes, etc.), conectando el mayor número posible de vías.

En los nuevos desarrollos, los itinerarios peatonales deberán integrar en su diseño todos los elementos físicos del territorio en el ámbito, así como los hitos del paisaje urbano que proporcionen vistas panorámicas y otros elementos significativos del medio natural que contribuyan a potenciar las características del mismo.

Los proyectos de reurbanización de vías urbanas o los planes de adaptación del viario del casco histórico o áreas consolidadas tenderán a ampliar los itinerarios peatonales principales existentes y conectarlos con las zonas limítrofes. Dentro del municipio no se admitirá la construcción de espacios peatonales nuevos o la remodelación de los existentes que no cumplan con las especificaciones de la Normativa vigente sobre la Supresión de Barreras Arquitectónicas.

2. Calles peatonales

Son calles destinadas preferentemente a la actividad y tránsito peatonal. En ellas sólo se permite el acceso de vehículos de emergencia y, en horarios especiales, a los vehículos de servicio y mantenimiento y, en su caso, a los vehículos de los residentes.

Se distinguen dos tipos: las calles peatonales centrales, con elevada intensidad peatonal, que

Normativa/74



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

funcionan como ejes de desplazamiento y forman parte de los itinerarios peatonales principales. Dotan de identidad al ámbito en que se ubican y, en general, tienen una gran actividad comercial, y las calles peatonales residenciales, de anchura inferior a las vías locales de acceso, menor frecuentación peatonal y cuyo objetivo principal es mejorar la calidad ambiental del entorno.

La implantación de esquemas de peatonalización en calles existentes o centrales requerirá la elaboración de un Plan Especial de Adaptación de la Vía Pública, que resuelva sus implicaciones sobre el tráfico, la accesibilidad y el aparcamiento.

Las calles peatonales se diseñarán de forma unitaria, prestándose especial atención a la pavimentación, el alumbrado y la jardinería. La iluminación se diseñará para escala humana, con postes de baja altura que creen ambientes agradables. El mobiliario deberá estar concentrado en determinadas zonas, de forma que se deje libre para circulación la mayor anchura posible de la calle.

Las calles peatonales se reurbanizarán sin diferenciar los espacios destinados a las aceras y calzadas, estableciendo un pavimento homogéneo en toda la anchura de la calle.

3. Bulevares

Se denominan bulevares a las medianas situadas en la calzada específicamente acondicionadas para el tránsito o la estancia peatonal. Dado su carácter calificador del espacio urbano, los bulevares se localizarán sobre elementos viarios a los que quiera dotarse de una significación especial en la trama viaria. Se distinguen entre:

Bulevares centrales, localizados en el centro de la calzada y separando los sentidos de circulación, de forma preferente en vías colectoras, formando parte de itinerarios de carácter lúdico o funcional. Para asegurar un óptimo nivel de uso por los peatones y peatonas, los bulevares centrales deberán asegurar una gran permeabilidad, no recomendándose anchuras de vías de servicio que obliguen a pasos de peatones de longitud superior a siete (7) metros.

Bulevares laterales, separando el tráfico de paso, encauzado en una calzada central, y el local, derivado a vías de servicio laterales. Son adecuados en aquellas vías donde se producen conflictos importantes entre el tráfico de paso y el de acceso, en las que definen calzadas monofuncionales de mayor seguridad. En concreto, se recomiendan en los tramos de la red urbana principal que facilitan acceso directo a los predios colindantes. En bulevares laterales que conformen vías de servicio, será obligatorio el diseño unitario del conjunto del bulevar, la calzada de servicio, la acera y, en su caso, las bandas de estacionamiento, para una velocidad máxima de circulación de treinta (30) kilómetros por hora. En bulevares laterales se tratará de impermeabilizar el borde lateral del tronco y facilitar la permeabilidad en las vías de servicio.

Para disponer un bulevar central o lateral que constituya área estancial, se recomienda una sección total de calle de anchura superior a treinta y cinco (35) metros. Para que un bulevar constituya un área estancial será necesaria una anchura mínima de ocho (8) metros. En casos de remodelación de vías existentes o de excepcionales restricciones en la sección de la vía, se admitirán una anchura mínima de seis (6) metros.

En una vía urbana con bulevares es recomendable asegurar la conexión peatonal directa entre los diferentes tramos, para garantizar la discontinuidad del área estancial y mejorar su atractivo como itinerario. En general y especialmente sobre el viario principal, los bordes de los bulevares

Normativa/75





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

deberán acondicionarse de forma a proteger la estancia y paseo peatonal del tráfico rodado.

El pavimento característico será de suelos naturales estabilizados, con condiciones adecuadas para el desarrollo de árboles de forma que se facilite la penetración de agua superficial en el terreno y su aireación.

Capítulo 3. Templado de tráfico

Se entiende por templado de tráfico el conjunto de medidas encaminadas a reducir la intensidad y velocidad de los vehículos hasta hacerlos compatibles con las actividades que se desarrollan en el viario. La utilización de medidas de templado de tráfico tiene por objeto la mejora del bienestar de vida de las áreas residenciales, al reducir sustancialmente el número de accidentes, mejorar las condiciones ambientales del entorno y facilitar el uso en condiciones de seguridad de los espacios públicos. En los planes y proyectos de viario local de acceso y en el de prioridad peatonal deberán explicarse las medidas de templado previstas para garantizar las condiciones requeridas de tráfico y su localización precisa. Se recomienda su utilización en todo el viario local. Podrán aplicarse en el viario colector para resolver conflictos especiales, previa justificación expresa.

Como criterio general, se recomienda la utilización combinada de diversas medidas, articuladas en una concepción de conjunto, que permita elegir la más adecuada a cada localización y aproveche el efecto de su utilización conjunta. En estos casos, debe cuidarse especialmente la armonía del conjunto de los elementos de la vía (pavimentación, vegetación, alumbrado, etc).

Las medidas de templado de tráfico deben respetar las funciones y elementos de la vía, tales como los pasos de peatones, el drenaje, los accesos a edificios y parcelas, etc, y garantizar el acceso fácil de los servicios de emergencia. Se evitarán cuando existan líneas regulares de transporte público colectivo.

Para conseguir una buena adecuación del régimen de conducción a las condiciones del entorno, es conveniente que éstas sean plenamente perceptibles. De ahí que sea conveniente reforzar la visibilidad de todos aquellos elementos que caracterizan el ambiente atravesado: intersecciones, puntos de generación de tráfico, accesos, etc. Se resaltarán las entradas a calles o recintos de velocidad 30 km/h mediante la utilización de medidas específicas, que actúen como puerta y aviso del cambio de régimen de circulación.

Sin perjuicio de otras que pudieran proponerse se recogen a continuación las medidas que la presente Normativa acepta por considerarse consagradas en la experiencia española e internacional:

- Badenes y elevaciones de la calzada
- Estrechamientos
- Franjas transversales de alerta
- Obstáculos en intersecciones
- Puertas
- Cambios en el pavimento

Normativa/76



Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

1. Badenes y elevaciones de la calzada

Consisten en elevaciones puntuales de la calzada que animan a mantener velocidades reducidas a los conductores y conductoras, si quieren evitar la incomodidad del escalón que suponen o, incluso, el daño que pueden causar en el automóvil.

En función de su longitud y función específica pueden distinguirse:

- Badenes, caracterizados por extenderse a todo lo ancho de la calle y por su pequeña longitud, en general, inferior a 5 metros.
- Almohadas con sección semicircular afectando a todo el ancho de la calzada.

En badenes de sección trapezoidal se recomiendan los siguientes parámetros:

Pendiente de la rampa:

- 8% para una velocidad de 40 Km/h
- 10% para una velocidad de 30 Km/h
- 14% para una velocidad de 20 Km/h

Elevación:

- de 100 a 140 mm

Longitud:

- a 4 m, y anchura completa de la calzada.

2. Estrechamientos de la calzada

Consisten en reducciones de la anchura de la calzada mediante bordillos, medianas e isletas, con objeto de reducir simultáneamente la velocidad del tráfico que circula por ella. Son recomendables para marcar la entrada a un área o calle de velocidad reducida y muy indicada para marcar y facilitar los pasos de peatones. Se recomienda una longitud para el estrechamiento entre 5 y 10 metros.

3. Obstáculos en intersecciones

Consisten en la introducción de obstáculos en intersecciones para moderar la velocidad. Dichos objetivos se pueden conseguir utilizando estrechamientos, elevación del pavimento, medianas, isletas y cambios de color y textura.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Elevación del conjunto de la intersección al nivel de los pasos de peatones, para situar en un mismo plano ambos tráficos e incitar a los conductores a moderar la velocidad.
- Diseño de "orejas" en las esquinas de las aceras, mediante la ampliación del espacio del peatón y reducción de la anchura de la calzada, lo que obliga a una reducción de la velocidad de los vehículos entrantes, además de reducir la longitud de los pasos de peatones.

Normativa/77





Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

- Introducción de obstáculos tipo isleta en la intersección, que restringen alguno de los movimientos posibles. Los diseños más utilizados son los de isleta diagonal, que impiden atravesar la intersección en línea recta, y los de isleta central, que además obligan a un giro a la derecha a todos los vehículos.
- Cambios de textura y coloración en la intersección, que pueden acompañarse con orejas y bordillos rebajados.

4. Puertas

Consisten en subrayar los puntos de entrada a un recinto o calle en los que desea mantenerse un cierto régimen y velocidad de circulación, mediante diversos procedimientos de diseño viario y medidas de templado. Se localizan fundamentalmente sobre un tramo recto o una intersección marcando un cambio de régimen de circulación y una reducción de la velocidad.

En el diseño de la puerta es necesario asegurar una buena visibilidad de la misma desde la vía de la red principal de acceso, y señalar claramente en ella el límite de velocidad del recinto al que se accede. En puertas situadas en una intersección deberá:

Situarse una glorieta o miniglorieta en la intersección de acceso.

Combinar un estrechamiento con elevación de la calzada o badén.

Cambiar el pavimento.

Diseñar soluciones arquitectónicas que enfatizan la imagen de puerta (elementos físicos verticales que enmarquen la calzada, edificios-puerta bajo los cuales se acceda, etc.).

5. Cambios en el pavimento

Se engloban en esta denominación todo tipo de cambio en la textura o color del pavimento cuyo objetivo es conseguir una reducción de la velocidad de circulación de los vehículos. Se distinguen los siguientes:

Franjas de diferente pavimento que se colocan transversalmente a la calzada, normalmente con objeto de alertar sobre la proximidad de ámbitos específicos o cambio en las condiciones de la calle.

Cambio de pavimento a lo largo de un tramo de calle, para mejorar la estética del entorno, enfatizar la reducción de velocidad y resaltar el carácter peatonal del área.

En la utilización de cambios en el pavimento debe tenerse especialmente en cuenta el aumento de emisión sonora que puede provocarse, sobre todo, en áreas especialmente sensibles al ruido.

SECCION 4. INFRAESTRUCTURAS PARA APARCAMIENTOS

Por su función pueden distinguirse:

- Aparcamientos disuasorios, especialmente localizados para acoger vehículos de personas que acceden al transporte colectivo ("park and ride") o comparten vehículo ("park and pool"). Pueden ser de uso libre o de pago, en general mediante tarifas diarias, semanales o mensuales, que pueden incluir el costo del transporte colectivo.
- Aparcamientos rotatorios, de uso público y tarifas en función del tiempo de estancia, son

Normativa/78





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

destinados a dar acceso general a un área de actividad urbana y equipamiento, (zonas comerciales, terciarias, equipamientos y servicios metropolitanos, hospitales, espectáculos, etc). Pueden situarse fuera de la vía pública y también pueden considerarse los aparcamientos en vía pública regulados por tarificación de la estancia (parquímetros, etc). Los situados sobre la vía pública pueden tener una limitación temporal máxima, de la debe exceptuarse a los residentes del área.

- Aparcamientos para residentes, especialmente reservados para uso de los habitantes de una determinada área de la ciudad.
- Aparcamientos comerciales, destinados a los clientes de establecimientos de comercio, sanidad, cultura, ocio, etc.

Capítulo 1. Aparcamientos disuasorios

La decisión sobre la dotación, localización y tipo de aparcamientos a establecer en una determinada área debe hacerse de forma integrada en el diseño de la política de transporte, teniendo en cuenta la accesibilidad y las expectativas que despiertan para los desplazamientos en vehículo privado. La incidencia del aparcamiento en la utilización del vehículo privado como medio de transporte en la movilidad interna de la ciudad, recomienda la dotación de aparcamientos disuasorios coordinándolos con la posición de las estaciones de intercambio modal y especialmente en las estaciones interurbanas de autobuses.

Se establece la obligación de que todo el planeamiento de desarrollo, que incluya o límite con puntos de acceso al transporte colectivo o a la red supramunicipal de primer nivel, así como los correspondientes proyectos técnicos de esos puntos, estudien la posibilidad y conveniencia de localizar aparcamientos disuasorios asociados a ellos. En los aparcamientos disuasorios ligados a estaciones de transporte colectivo, se incluirá un área de estacionamiento específico para bicicletas y dos ruedas, situados en las proximidades del punto de acceso a la estación, con capacidad no inferior a un décimo del número de plazas para automóviles.

El tamaño de dichos aparcamientos variará en función de la demanda potencial e incluirá zonas de carga y descarga específicas, que permitan el acceso de los vehículos que llevan pasajeros para el transporte colectivo, sin que perturben el funcionamiento del aparcamiento. Para la localización de estos aparcamientos se tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

La proximidad al acceso al transporte colectivo, o la red viaria supramunicipal, para lo cual es conveniente la máxima coordinación con el proyecto de la estación. En el caso de los asociados a paradas de autobús, debe procurar integrarse a ésta en el propio aparcamiento. En cualquier caso, se evitará situar las plazas de aparcamiento a una distancia superior a 300 metros desde el punto de acceso al transporte colectivo.

La facilidad de acceso al aparcamiento desde la red viaria próxima. En general, se recomienda dispongan de acceso directo desde una vía de la red principal. Los enlaces bien diseñados son lugares idóneos para la localización de aparcamientos disuasorios.

El nivel de delincuencia o vandalismo del área, puede disuadir el uso del aparcamiento y la facilidad de vigilancia natural, desde vías, edificaciones o instalaciones próximas, favorece su utilización. Se deberán vigilar los aparcamientos de disuasión y combinar el billete de transporte

Normativa/79





Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

con dicha vigilancia.

Se reservarán al menos el 2% de las plazas para vehículos de discapacitados y, como mínimo una, a partir de 25 plazas. Dichas plazas se situarán en los lugares más próximos a los accesos y al nivel de la calle y se asegurará la inexistencia de barreras arquitectónicas en el trayecto de las plazas a la calle.

Capítulo 2. Aparcamientos de rotación y residentes

La localización de conjuntos de plazas de aparcamiento de uso público fuera del viario debe estudiarse en el marco del modelo general de transporte adoptado y, en particular, considerando el diferencial de accesibilidad en automóvil que confieren y las exigencias que plantean al área en que se ubican. De ahí que la construcción o acondicionamiento de aparcamientos públicos deba ser estudiada cuidadosamente y cada propuesta concreta deba ser objeto de una evaluación particular, en la que se demuestre su necesidad y beneficios ambientales, frente a la potenciación de otros medios de transporte.

En cualquier caso, en la localización y diseño de aparcamientos de uso público, tanto públicos como privados, debe asegurarse una buena accesibilidad desde la red viaria principal, y simultáneamente, una adecuada localización de sus accesos, de forma a evitar que la congestión en estos se trasmita a las vías de la red principal próximas. En este sentido, la localización de los puntos de acceso y salida, en aparcamientos de uso público de nueva construcción, incluidos los de centros comerciales o terciarios, cumplirá las siguientes instrucciones:

No podrán localizarse directamente sobre vías de la red principal, aunque sí podrán hacerlo, en su caso, sobre vías de servicio. Su distancia al inicio del ramal de entrada a una autopista o autovía será tal, que tenga capacidad suficiente para albergar una retención de vehículos superior al 15% del número correspondiente a sus plazas de aparcamiento.

En el caso de aparcamientos de uso libre en superficie, debe tratar de combinarse la consecución de una buena vigilancia natural (proximidad de actividades, movimiento de personas, visión desde vías y edificios próximos, etc.) con acondicionamientos que lo integren en la escena urbana y eviten el efecto barrera o la visión de amplias masas de vehículos estacionados. En cualquier caso, los aparcamientos que se sitúen en superficie deberán diseñarse de forma que todas las plazas sean cubiertas por sombra de arbolado.

SECCION 5. BICICARRILES

Capítulo 1. Criterios Generales

El diseño de plataformas reservadas y acondicionamientos para ciclistas tiene como objetivo promover el uso de la bicicleta como modo de transporte urbano en Eivissa, a través de la conformación de una red de itinerarios practicables en condiciones ambientales y de seguridad exigidas por este medio de transporte. La red debe conectar los principales puntos generadores de tráfico ciclista, en particular, escuelas, colegios, universidades, parques, áreas deportivas, estaciones e intercambiadores de transporte, mercados y centros comerciales, etc. El desplazamiento en bicicleta debe ser un sistema eficaz de realizar viajes en la ciudad, y no sólo por motivos turísticos y ocio.

Normativa/80





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

Los elementos básicos de los itinerarios ciclistas son las bandas, las intersecciones y los elementos complementarios (estacionamiento, señalización, etc).

Capítulo 2. Bandas ciclistas

Se consideran bandas ciclistas a los tramos especialmente acondicionados para la circulación ciclista. Se distinguen los siguientes tipos de bandas ciclistas:

- Carril bici, aquellas plataformas reservadas exclusivamente para la circulación ciclista, situadas en la calzada de circulación rodada y separadas del resto de carriles mediante señalización horizontal o barreras físicas. Los carriles-bici se pueden disponer en el mismo sentido que el flujo circulatorio o a contracorriente.
- Senda bici, se trata plataformas cuyo trazado es independiente de las calzadas convencionales de circulación rodada.
- Acera bici: plataformas que discurren a la misma cota y en continuidad con la acera.

Para todos ellos se establecen las siguientes anchuras:

TIPO DE VIA	Recomendada	Mínima
Bicicarril un sentido	1,80	1,50
Bicicarril doble sentido	2,80	2,50

Todos los planeamientos de desarrollo y sus correspondientes proyectos de urbanización deberán incorporar una propuesta concreta de red ciclista que trate de dar continuidad a otras bandas ciclistas en caso de existir y que cumpla con los criterios y especificaciones de esta Normativa. En general, las sendas constituyen las bandas de circulación que ofrecen mayor nivel de seguridad a la circulación ciclista, siendo a continuación los carriles-bici y las aceras-bici.

Entre las intersecciones especialmente diseñadas para ciclistas, se distinguen:

- Vía ciclista continúa a través de la intersección.
- Intersecciones señalizadas o semaforizadas específicamente para ciclistas.
- Pasos semaforizados especiales para ciclistas.

Las Vías ciclistas continuas consisten en la prolongación del bicicarril a todo lo largo de la travesía de su intersección con otras calzadas rodadas, para reducir la peligrosidad para las ciclistas, y sobre todo en las glorietas. Deben llevar señalización horizontal en trazo discontinuo y señales de "Ceda el Paso" en todas las vías que atraviese. Es recomendable que la superficie de la banda ciclista sea de un color diferente al resto del pavimento y, en ocasiones, para resaltar la prioridad se eleva el paso de la vía ciclista utilizando un badén de sección trapezoidal.

Los Pasos semaforizados para ciclistas consisten en cruces normales al flujo circulatorio motorizado similares a los de peatones. Pueden realizarse conjuntamente con los de peatones. Normalmente se accionan manualmente, y deben llevar, en la luz verde de cruce, el símbolo "Bicicleta". En caso de paso conjunto para ciclistas y peatones, el semáforo debe disponerse de una tercera pantalla con el símbolo "Bicicleta" en verde.

Para la señalización de las bandas e intersecciones ciclistas se utilizarán las señales y marcas

Normativa/81





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

previstas en los artículos 145 al 165 del Código de Circulación y en la Norma de Instrucción de Carreteras 8.2-1C denominada "Marcas Viales", y en particular la "Marca de paso para ciclistas" (M-4.4), línea pintada en el pavimento que señala un paso normal al flujo circulatorio. Las señales verticales pueden situarse en los bordes de la banda ciclista, cuando esta cuenta con anchura generosa. La señal "Camino reservado para ciclos" (R-407) se colocará obligatoriamente en todos los accesos a plataformas reservadas para ciclistas, que se delimitarán con línea continua de 10 cm de anchura. Se incluirá el "Símbolo Bici", pintado en el pavimento a la entrada y a la salida. Se recomienda dotar de un color especial al pavimento. El uso de superficies coloreadas resulta muy útil en la seguridad y promoción de la bicicleta. El color rojo es el tradicional, por lo que se utilizará preferentemente.

Los bordillos son elementos especialmente peligrosos para el ciclista. Por ello, se evitarán totalmente en los itinerarios ciclistas, sustituyéndolos por rampas con una pendiente inferior al 8% y preferiblemente no superior al 5%. En los pasos de peatones los bordillos se enrasarán con el pavimento. Las rejillas de imbornal constituyen otro elemento de urbanización peligroso para la circulación ciclista. Cuando sea necesario mantenerlas, se diseñarán con aperturas estrechas y suficientemente cortas para que las cubiertas de las bicicletas no se enganchen o caigan en su interior y orientadas de manera que las barras sean perpendiculares a la dirección del viaje. Puede ser necesario colocar bolardos en las entradas a las sendas-bici para impedir el acceso de tráfico motorizado. Deben de estar bien marcados y ser visibles para las ciclistas tanto por el día como por la noche. Cuando se necesita más de un poste se recomienda mantener 1,5 m libres entre ellos.

Los estacionamientos específicos para bicicletas son esenciales para el buen funcionamiento de la red ciclista. Se recomienda la implantación de estacionamientos para bicicletas en zonas de atracción de ciclistas, como:

- Centros comerciales, empresas, escuelas, centros culturales, bibliotecas, centros deportivos, amenidades de parques, etc.
- Puntos de acceso a transporte público: intercambiadores, especialmente se tendrá en cuenta la disposición de estacionamientos para bicicletas en la estación de autobús interurbano.

Los estacionamientos deben localizarse en lugares seguros (con vigilancia natural, frecuentación peatonal y sin acceso de vehículos motorizados) y accesibles. Los situados en espacios abiertos resultan particularmente indicados para rotación (centros culturales, bibliotecas, centros deportivos, parques). Para su dimensionamiento, puede utilizarse como dotación orientativa 1 plaza por cada 10 plazas para automóviles.

SECCION 6. LA PAVIMENTACION

La pavimentación de la vía pública deberá responder a las exigencias particulares del uso o combinación de usos a que se verá sometido cada uno de sus elementos, lo que implica la utilización de pavimentos específicos para cada uno de sus elementos. Asimismo, el pavimento deberá contribuir a hacer legible y facilitar la comprensión de la distribución funcional del espacio de la vía pública, mejorando con ello la percepción por sus usuarios y usuarias y su seguridad, por lo que puede ser conveniente diferenciar mediante ritmos, colores, materiales o texturas cada uno de los elementos de la vía pública.

Normativa/82





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

En general, se recomienda no conceder un protagonismo excesivo a los pavimentos desde un punto de vista estético frente al resto de elementos urbanos, por lo que se tenderá a mantenerlos como un fondo neutro, sobre el que puede destacar la edificación, la vegetación, los elementos ornamentales o incluso los usuarios y usuarias. No obstante, la adecuada elección del pavimento, junto con la iluminación, tiene una importancia determinante para el logro de una calidad visual positiva. En cualquier caso, se considera imprescindible su coordinación estética con la arquitectura y el resto del acondicionamiento del espacio vial en colores, diseño, grano, texturas, etc.

Se evitará la tendencia al endurecimiento de las superficies del espacio público urbano por utilización de plantaciones de especies vegetales. Hay que tener en cuenta que el uso de materiales duros impide, por otra parte, que las aguas de lluvia penetren en el interior de la tierra, limitando en gran medida la alimentación de los acuíferos naturales.

En general para la elección del tipo de pavimento y la definición de las secciones y espesores de las capas de los firmes, se recomienda:

Calzadas:

En viarios principales y que realicen funciones de distribución interior los pavimentos serán de mezclas bituminosas en caliente sobre firmes granulares y de hormigón magro o grava cemento. En viales de carácter local y baja intensidad circulatoria se recomienda disponer pavimentos de adoquín prefabricado de hormigón prensado de 6cm de espesor mínimo sobre lecho de arena.

Aceras:

Los pavimentos de acera serán preferentemente de hormigón prensado de 6m de espesor, pudiéndose incluir la baldosa hidráulica o de terrazo, las losas prefabricadas de hormigón y losas de piedra natural. Los bordillos serán siempre de material de granito u otra piedra natural con resistencia y dureza demostrada en elementos de urbanización de viario.

Bicicarriles:

Se recomienda utilizar pavimentos continuos de hormigón con colorante incorporado, de color rojo preferentemente, con corte de juntas, así como también mezclas bituminosas con granulometría continua sobre base granular o de grava-cemento u hormigón magro.

Aparcamientos:

En caso de segregar el aparcamiento de la calzada, creando orejas de burro en los encuentros o intersecciones, se recomienda emplear pavimentos de tipo continuos de hormigón (HM-200), o adoquinados de hormigón prefabricado prensado de 6cm de espesor, sobre lecho de arena y base de hormigón de 15-20 cm de HM-200. También pueden emplearse los adoquines de piedra natural.

Todos los planes y proyectos en suelo urbano y urbanizable que definan la vía pública del municipio de Eivissa deberán garantizar el cumplimiento de los límites de los niveles sonoros ambientales aceptables. Se recomiendan pavimentos de tipo bituminoso poroso o de textura abierta para las calzadas de las vías de la red principal, cuando atraviesan áreas sensibles al ruido, en especial para aquellas con velocidad de diseño superior a los 60 km/h.

Normativa/83



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

SECCION 7. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS**Capítulo 1. El dimensionamiento y disposición de las redes urbanas**

Los Proyectos de Urbanización sobre las unidades de planeamiento de desarrollo del Plan General deberán garantizar la ejecución completa de las instalaciones y servicios urbanos hasta conectar con las redes principales de conexión, y si fuera necesario extendiéndose fuera de los límites de su delimitación hasta alcanzar los puntos de conexión con capacidad de suministro.

Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de Acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la disposición y la ordenación de los trazados de los servicios urbanos, disponiendo anchura de Acerados suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los Acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.

A modo descriptivo y orientativo, las distancias de separación entre servicios urbanos en aceras y cruces de calzada, deben ajustarse a los siguientes valores del cuadro adjunto:

	PROFUNDIDAD (m)	DISTANCIA A OTROS SERVICIOS (m)	
		Horizontal	Vertical
Saneamiento	>1,00	0,30	0,20
Abastecimiento agua	1,00	0,20	0,20
Gas	0,80	0,20	0,20
Telefonía	0,80	0,20 a BT	0,20 a BT
		0,25 a MT	0,25 a MT
		0,30 a otros	0,30 a otros
Baja tensión	0,80	0,20 a agua, gas y tlf	0,20 a agua y tlf
		0,25 a MT y AT	0,25 a gas, MT y AT
Media tensión	1,00	0,20 a Agua, gas y tlf	0,20 a agua y tlf
		0,25 a BT y AT	0,25 a gas, BT y AT
Alumbrado	0,60	-	-

Asimismo, se acompaña un esquema tipo de disposición de servicios en la vía pública a tener en cuenta en la redacción de los proyectos:

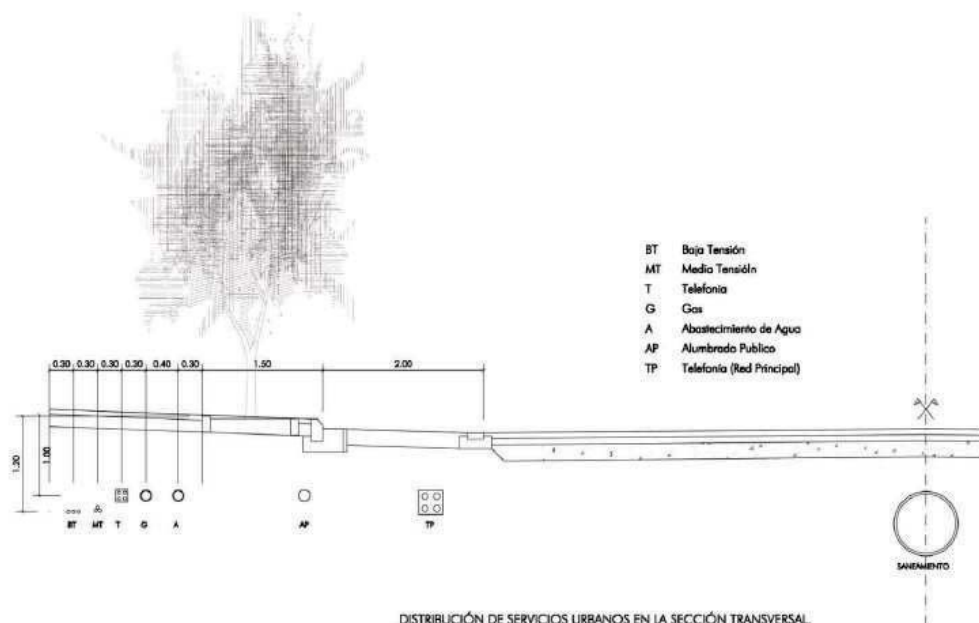




Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023



DISTRIBUCIÓN DE SERVICIOS URBANOS EN LA SECCIÓN TRANSVERSAL

Capítulo 2. Red de Abastecimiento

En suelos residenciales se garantizará el consumo interno de agua potable con una dotación de 300 litros/ habitante y día. A efectos de dimensionamiento de redes en suelos industriales, se establecerá un consumo mínimo de 15 litros /m² y día, y siempre de acuerdo con la normativa específica municipal según las Condiciones de la Concesión Administrativa en vigor.

Con el fin de garantizar el suministro de las áreas sujetas a Proyectos de Urbanización, se incluirán dentro de ellos las canalizaciones de la red de abastecimiento de agua y elementos adicionales, incluso si se encontrasen fuera de la delimitación del área, sector o polígono, siendo el promotor o promotores del Proyecto de Urbanización quien costeara dichas instalaciones.

Las obras de abastecimiento de agua se llevarán a cabo de acuerdo con los criterios y condicionantes establecidos en la concesión de servicio público del Ayuntamiento de Eivissa.

A efectos indicativos, se establecen las siguientes consideraciones técnicas: las canalizaciones se dispondrán preferentemente dentro del acerado a una profundidad de 1,00m. Las tuberías se asentarán sobre un asiento de 10 cm de arena, rellenando la sección con material seleccionado. Las válvulas serán del tipo enterrado hasta 300 mm de sección de tubería, y mariposa para diámetros mayores. El diámetro mínimo de las tuberías será de 80 mm en la red de distribución, y las velocidades comprendidas entre 0,50 y 1,5 m/seg. Salvo indicación contraria, las tuberías y elementos complementarios serán siempre de fundición dúctil.

Procede el informe preceptivo del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento con relación al abastecimiento de agua contra incendios.

Normativa/85



Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

Capítulo 3. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales

El sistema de saneamiento a instalar en todas las actuaciones urbanísticas a desarrollar en el municipio de Eivissa, será de tipo separativo, recogiendo separadamente en canalizaciones diferentes las aguas pluviales y las residuales. Las aguas pluviales serán enviadas al mar, instalando previamente "cámaras de tormenta" para su depuración correspondiente a las aguas contaminadas durante los primeros 10 minutos del aguacero. Las aguas residuales serán enviadas a la estación depuradora de Eivissa para su tratamiento de depuración previo a su vertido al mar.

A los efectos de la ejecución de la Depuradora (EDAR) se tendrán en cuenta las prescripciones del RD 842/2002, de 2 de agosto, por el cual se aprueba el Reglamento para Baja Tensión y el RD 2267/2004, de 3 de diciembre, por el cual se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en establecimientos industriales.

Las obras de saneamiento se llevarán a cabo de acuerdo con los criterios y condicionantes establecidos en las condiciones de la Concesión Administrativa para la explotación de los servicios de depuración.

A efectos puramente indicativos, se establecen las siguientes consideraciones técnicas: las tuberías de saneamiento serán de hormigón centrifugado, clase D con junta enchufe de campana sobre lecho de arena. El diámetro mínimo será de 30cm. Se colocarán sobre un lecho de arena de 15 cm, y relleno de zanja con suelo seleccionado. Los pozos de registro se dispondrán a una distancia media de 40 - 50m. Los imbornales serán de dimensiones 30 x 60 cm y 1 m de profundidad. La conexión de imbornal a pozo se realizará con tubería de hormigón de 200mm de diámetro.

Capítulo 4. Energía eléctrica

Dentro de la delimitación de los suelos urbanos y urbanizables, todas las redes eléctricas, tanto de Alta tensión y Baja tensión serán siempre construidas mediante trazados en subterráneo.

Los Proyectos de Urbanización incluirán las modificaciones de redes eléctricas aéreas a subterráneo, tanto en el interior de su delimitación, como aquellas necesarias para alcanzar los puntos de conexión a la red general de distribución.

Los Planes Parciales que, debido a la imposibilidad de obtener energía a través de las instalaciones existentes, contribuirán a la financiación de las nuevas instalaciones eléctricas, de acuerdo con el contenido del Decreto de Liberalización del Sector Eléctrico.

Con el objetivo de establecer criterios de ordenación para el trazado de las líneas aéreas en el entorno del municipio de Eivissa, y evitando el desorden territorial en los trazados de las líneas principales de alimentación a la subestación, todas las líneas aéreas existentes deberán concentrarse en los pasillos aéreos definidos en el plano de energía eléctrica del Plan General.

Capítulo 5. Telefonía, telecomunicaciones y antenas

El Proyecto de Urbanización incluirá la disposición de canalizaciones para la distribución de redes de telecomunicación. El Ayuntamiento de Eivissa establecerá las garantías para desarrollar la conservación y mantenimiento de las instalaciones.

Normativa/86





Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

Las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional decimotercera de la citada Ley 11/2022 General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado establecidos en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, o normativa que derogue o desarrolle la citada anteriormente. Para el diseño de la red se aconseja utilización de la Norma UNE 133100 o la que la que sustituya o desarrolle.

Los operadores estarán obligados a mantener sus instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, estabilidad y conservación, así como a incorporar las mejoras tecnológicas que vayan apareciendo y contribuyan a reducir los niveles de emisión de los sistemas radiantes y a minimizar el impacto ambiental y visual. Los operadores tendrán que revisar las instalaciones anualmente.

Los titulares de las instalaciones estarán obligados a subsanar las deficiencias de conservación en un plazo máximo de quince días a partir de la notificación de la irregularidad. Cuando existan situaciones de peligro para personas o bienes, las medidas deberán de adoptarse de forma inmediata. En los supuestos de cese definitivo de la actividad o existencia de elementos de la instalación en desuso, el operador o, en su caso, el propietario o propietaria de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para dismantelar y retirar los equipos de radiocomunicación o sus elementos, y dejar el terreno, la construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación, en el estado anterior al establecimiento de los mismos.

Capítulo 6. Alumbrado público Criterios Generales

Todas las vías públicas en suelo urbano deberán contar con iluminación artificial nocturna. Contarán con iluminación artificial permanente los túneles y pasos subterráneos para circulación rodada de más de 20 metros de longitud. En suelo no urbanizable o urbanizable sin desarrollar contarán con iluminación artificial los pasos de peatones situados sobre tramos de carreteras, así como todos los enlaces y las glorietas.

De acuerdo a las características de las luminarias, se distinguen los siguientes tipos:

- Iluminación de Altura sobre mástiles, de 18 o más metros de altura, en general, soportando varios proyectores simétricos o asimétricos.
- Iluminación de Viales constituidas por aquellas luminarias situadas sobre soportes de 8 a 18 metros de altura, que tratan de proporcionar luz cenital dirigida a iluminar el nivel del suelo. Es utilizada para la iluminación de carreteras y autopistas, secciones completas de calles, plazas, áreas de estacionamiento, etc.
- Iluminación de vías peatonales, constituidas por luminarias colocadas sobre soportes de altura entre 4 y 7 metros, diseñadas para proporcionar una iluminación con un importante componente lateral. Es empleada en áreas peatonales, parques, etc.

Normativa/87





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

- Iluminación Especial, localizada a baja altura y con muy diversos objetivos: crear ambientes, iluminar monumentos, entradas a túneles, etc.

En áreas urbanas, la iluminación debe procurar:

- Destacar los puntos singulares y, en particular: Las intersecciones, los cambios de alineación y curvas pronunciadas, los túneles y puentes y, en general, todo aquello que pueda resultar de interés para que el conductor perciba con claridad la geometría de la vía y la configuración física y de actividad de sus bordes.
- Abarcar toda la sección de la calle, incluyendo las aceras, las bandas de estacionamiento, la calzada.
- Proporcionar una luz adecuada a cada tipo de espacio, utilizando y disponiendo las luminarias de forma que creen el ambiente idóneo para cada uno: iluminación homogénea y antideslumbrante, para las calzadas, iluminación de ambiente y lateral, para las áreas peatonales, etc.
- Evitar que el arbolado obstruya su difusión, que se formen áreas de sombra o que la luz incida directamente sobre ventanas o espacios privados.
- Reducir al mínimo la contaminación lumínica.
- Minimizar el consumo de energía, aprovechando al máximo los flujos emitidos por las luminarias.

Disposición y características de las luminarias

Las luminarias instaladas sobre báculos o columnas se situarán sobre las aceras, evitando en lo posible la disposición en medianas centrales, admitiéndose las siguientes disposiciones en planta:

- Unilateral, cuando los puntos de luz se disponen a un mismo lado de la calle.
- Al tresbolillo, cuando se disponen alternados a ambos lados de la calle.
- Pareada, cuando se disponen por pares enfrentados a uno y otro lado de la calle.

Una vez elegida la disposición en planta de las luminarias, en función del ancho y sección de la calle, la separación longitudinal entre luminarias depende básicamente de la potencia de la lámpara, de su altura de colocación y del nivel de iluminación que se desea conseguir.

Para el diseño concreto de los tipos de columnas, luminarias, farolas artísticas, etc., así como para todas sus especificaciones técnicas, se estará a lo dispuesto en el Pliego de Condiciones Técnicas para la ejecución de Obras de Alumbrado Público del Ayuntamiento de Eivissa.

Con carácter general, se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y vida útil de duración. En las instalaciones que requieran mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de sodio de alta presión, como áreas estanciales, vías en áreas centrales o comerciales, calles residenciales, áreas monumentales, etc., podrán emplearse otras lámparas, siempre que estén homologadas conforme al Pliego de Condiciones referido. La disposición de puntos de luz se realizará teniendo en cuenta el tipo de arbolado existente o previsto en el vial, evitando el apantallamiento de los puntos de luz con ellos.

Normativa/88



Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

Consumo energético

Todas las instalaciones de alumbrado exterior se proyectarán de tal forma que la potencia instalada de las mismas sea inferior a un vatio por metros cuadrado en calzadas y aceras (1 w/m²). No obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados, podrá llegarse a potencias instaladas de uno coma cinco vatios por metro cuadrado (1,5 w/m²). En todos los proyectos se incluirá inexcusablemente el cálculo del anterior coeficiente de potencia instalada. Las instalaciones nuevas incluirán equipos de reducción y estabilización de flujo. Las luminarias tendrán un índice de protección mínima IP-65, siendo obligatorio IP-66 en los viales principales.

El RD 1890/2008, de 14 de noviembre, aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus ITC EA-01 a EA-07.

Contaminación lumínica y protección del medio nocturno

Se tendrá presente lo dispuesto en la Ley 3/2005, de Protección del Medio Nocturno de las Islas Baleares.

A estos efectos:

- A. No se podrá autorizar ningún proyecto de urbanización ni de dotación de servicios que incluya el uso de luminarias tipo globo, exigiéndose el uso de pantallas en las que la bombilla no sobresalga del interior, prohibiéndose los refractores que dispersen la luz hacia el cielo, y la inclinación de la luminaria deberá ser paralela al horizonte.
- B. En todo proyecto de urbanización, de dotación de servicios, o de reforma de instalaciones de alumbrado existentes, el diseño del sistema de alumbrado se basará fundamentalmente en el criterio de eficiencia energética y de consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en el subapartado siguiente, y que además cumpla las siguientes condiciones:

El alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.), se deben instalar proyectores asimétricos sin inclinación o bien instalar proyectores simétricos con rejillas adecuadas contra el deslumbramiento.

Se deben sustituir las bombillas de vapor de mercurio por otras de vapor de sodio de alta presión (como mínimo), y también la implantación de otras de vapor de sodio de baja presión en las áreas donde el uso de este tipo de luz sea indiscutible por razones de seguridad como aparcamientos y viales de circulación rápida.

Se modificará (en los casos que técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación) la inclinación de las luminarias hasta situarlas paralelas al horizonte.

Oscurecimiento interno, al 50%, del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares.

La instalación de bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.

- C. Se establecen los siguientes valores límite respecto del flujo hemisférico superior instalado (FHS inst%) en las luminarias que se deben implantar en cada una de las zonas lumínicas definidas en los planos:

Normativa/89





Actuación RESIDENCIAL "CA N'ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

Zona E1 FHSinst (%) = 0%

Zona E2 FHSinst (%) < 5%

Zona E3 FHSinst (%) < 15 %

Zona E4 FHSinst (%) < 25%

A efectos de la aplicación de lo anterior:

- Se considerará flujo hemisférico superior instalado FHSinst (%) la proporción en porcentaje del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal respecto del flujo total que emite cuando está colocada en la posición de instalación.
- En las zonas E3 y E4 se podrán fijar condicionantes diferentes aplicables a la iluminación de monumentos o de otros elementos o zonas de interés cultural, histórico o turístico especial declarados como tal.

Capítulo 7. Jardinería

Todos los viales incluidos en los Proyectos de Urbanización, y Reurbanización de viarios, tendrán arbolado en los Acerados y medianas. El interés del arbolado se entiende asociado a la expresividad plástica de su estructura externa, a su altura y anchura, a la forma y color de su corteza, al tipo, forma, tamaño, textura o singularidad de la hoja, al tipo y colorido de su floración o de sus frutos, etc. La utilización de los árboles para contribuir a la definición de la estructura de la plaza, recuadrando recintos o enmarcando elementos escultóricos o arquitectónicos. También pueden utilizarse deliberadamente para ocultar alguna vista, actuando como pantalla visual.

En el caso de plazas o ámbitos ajardinados fuertemente condicionados por un viario de elevada densidad se deberá tratar de crear pantallas visuales que además aislen del ruido en la medida que lo permita el espacio disponible.

Las especies de árboles y arbustos a elegir serán de reconocida adaptación al clima de la isla de Eivissa.

Criterios de ajardinamiento en el diseño del viario

En el viario de rango urbano y, sobre todo, metropolitano, las plantaciones vegetales tendrán fundamentalmente una intención paisajística, en consonancia con la función que estos elementos viarios cumplen como itinerarios de aproximación-contemplación de la ciudad y el territorio.

En espacios libres de acompañamiento al viario de rango supramunicipal, tales como terraplenes en intersecciones a distinto nivel, áreas libres en enlaces, bandas de servidumbre, etc, es aconsejable formar grupos o macizos de árboles comunes persistentes, combinando colores, formas y texturas, que toleren exposiciones soleadas y requieran poco mantenimiento. En el caso de terraplenes, deberá prestarse especial atención a su capacidad de sujeción del suelo (tipo de raíces, etc). También se recomienda en estas vías realizar apantallamientos vegetales en sus márgenes que contribuyan paisajísticamente a valorar los espacios del entorno, así como para crear protecciones frente al ruido.

Se acondicionarán las gloriets e isletas de canalización del tráfico que tengan dimensiones para

Normativa/90





Actuación RESIDENCIAL "CA N' ESCANDELL", EIVISSA, ILLES BALEARS

PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL FEBRERO 2023

contener jardinería, y siempre que las condiciones de seguridad lo permitan para que las ramas no interfieran en la visibilidad de los conductores.

En los nuevos alcorques se establecen unas dimensiones mínimas interiores de (90x90) centímetros. Para árboles de gran porte, se elevarán a un metro y medio por un metro y medio (1,5 x 1,5). En el caso de utilizar alcorques circulares, su diámetro mínimo será de uno con diez (1,1) metros. Se recomienda que los árboles se distancien del borde de la calzada un mínimo de (90) cm, y de la fachada un mínimo de dos metros.

Capítulo 8. Riego de zonas verdes

Todas las zonas verdes cuya ejecución este incluida en los Proyectos de Urbanización, deberán incluir la necesaria infraestructura de riego mediante sistemas de goteo y aspersión en todas las superficies ajardinadas. Se proyectarán las instalaciones para pozos artesianos y equipos de bombeo y filtraje con capacidad suficiente para alimentar el conjunto ajardinado. Así mismo incluirán los mecanismos para la programación automática del riego, incluyendo la sectorización correspondiente.

Capítulo 9. Señalización y semáforos

Los Proyectos de Urbanización incluirán la necesaria señalización vertical y horizontal de los viales proyectados (pasos de peatones, bandas de detención, símbolos en calzada, etc). Asimismo, los proyectos de intersecciones que necesiten instalaciones de semaforización o la reforma de las existentes, incluirán las canalizaciones, arquetas y cimentaciones de los postes y báculos semafóricos para la regulación semafórica de las fases, así como los pasos de peatones necesarios.

Capítulo 10. Recogida de residuos sólidos urbanos

Todos los proyectos de urbanización incluirán la instalación de recogida selectiva de RSU de acuerdo con las prescripciones que establecen la ley 6/1998 de residuos, el PDS de RSU de Ibiza y Formentera y las ordenanzas municipales.

Madrid, febrero 2023

Ana Maldonado Martín

Arquitecta de Planeamiento y Proyectos I

Normativa/91

