



Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE EIVISSA

4507

Acuerdo de la Comisión Insular de Urbanismo (CIU) de Eivissa y Formentera de día 3 de febrero de 1997, de aprobación definitiva del Plan parcial 22, Residencial ses Païsses, del PGOU de Sant Antoni de Portmany. PL 2/1996

Se hace público que la Comisión Insular de Urbanismo de Eivissa y Formentera, en sesión de día 3 de febrero de 1997, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobación definitiva del Plan parcial 22, Residencial ses Païsses, del PGOU de Sant Antoni de Portmany, de acuerdo con el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Este acuerdo no se había publicado hasta la fecha por falta de constitución del aval legalmente establecido, que ha sido recientemente constituido ante el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany.

La presente publicación incorpora la corrección de las prescripciones establecidas por la CIU.

Por todo lo anterior, a continuación se publica la normativa (Ordenanzas reguladoras y plan de etapas) y la planimetría de ordenación del sector, compuesta por los siguientes planos: 1. Secciones, 7. Zonificación, 8. Claves de replanteo, 9 – Red viaria general y aparcamientos, 10. Red de saneamiento y pluviales, 11. Red de abastecimiento – Riego – Hidrantes, 12. Red energía eléctrica – Red telefonía, y 13. Plan de etapas.

Eivissa, 27 de mayo de 2022

La jefa de servicio de Territorio

Maite Torres Torres

Anexos:

- Normativa: Ordenanzas reguladoras y plan de etapas
- Planimetría de ordenación:
 - Plano 1. Secciones
 - Plano 7. Zonificación
 - Plano 8. Claves de replanteo
 - Plano 9. Red viaria general y aparcamientos
 - Plano 10. Red de saneamiento y pluviales
 - Plano 11. Red de abastecimiento – Riego – Hidrantes
 - Plano 12. Red energía eléctrica – Red telefonía
 - Plano 13. Plan de etapas

ANEXO

Normativa: Ordenanzas reguladoras y plan de etapas

**PLAN PARCIAL "RESIDENCIAL SES PAÏSSES"
SECTOR Nº 22
SANT ANTONI DE PORTMANY – ILLES BALEARS**

ORDENANZAS REGULADORAS

NORMAS GENERALES

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

Las presentes Ordenanzas Reguladoras serán de aplicación, una vez obtenida la reglamentaria aprobación, en el Sector 22 definido en el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) del municipio de Sant Antoni de Portmany para el Suelo Urbanizable Programado, y que está constituido por los terrenos, que abarcan una superficie total de 107.314 m².

Su vigencia regirá hasta la fecha en que, de igual forma, sean sustituidas por un nuevo Plan Parcial, o sea sometido el presente a revisión.

2.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial (P.P.) será desarrollado de acuerdo con las condiciones contenidas en el mismo, la legislación general de carácter urbanístico, y el P.G.O.U. del municipio de Sant Antoni de Portmany.

3.- VIGILANCIA Y CONTROL

El Excmo. Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany (Isla de Eivissa), La Comisión Provincial de Urbanismo y demás organismos competentes, ejercerán la vigilancia necesaria para garantizar el exacto cumplimiento del Plan y de los proyectos necesarios para su desarrollo.

4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PARCELACIÓN

El Proyecto de Urbanización se realizará de acuerdo con los artículos 67 al 70, ambos inclusive, del Reglamento de Planeamiento (R.P.). El Proyecto de Parcelación deberá ir acompañado de Memoria, relacionando las parcelas afectadas así como sus superficies, de un Plano General de la Parcelación y de las Cédulas Urbanísticas de todas las parcelas (Artículo 51 de la Ley del Suelo) sean o no edificables.

5.- ESTUDIO DE DETALLE

Se realizarán de acuerdo con los artículos 65 y 66 del R.P.- Su formulación no será preceptiva.

6.- LICENCIAS MUNICIPALES

Estarán sujetos a Licencia Municipal todos los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el P.G.O.U. del Excmo. Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany (Isla de Eivissa) y que se pretendan llevar a cabo dentro del ámbito de este P.P.

De igual forma será de aplicación lo establecido en estas Normas en cuanto a requisitos para la concesión de las mismas.

7.- DOCUMENTACIÓN DE PROYECTOS DE OBRAS

Para la tramitación de la Licencia de Obras correspondiente, todos los proyectos de Obras se compondrán como mínimo de: Memoria, Pliego de Condiciones, Presupuesto y Planos, debiendo ser redactados por facultativos legalmente autorizados y visados por los Organismos Oficiales Reglamentarios.

**TÍTULO I
ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN**

8.- EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

En el Suelo Urbanizable Programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes





requisitos:

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- b) Que la infraestructura básica de Polígono esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia se considere previsible que a la terminación de la edificación de la parcela de que se trata, contará con todos los servicios, fijando en la autorización que será en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso a no utilizar la construcción, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo, a parte del edificio.

9.- PAVIMENTACIÓN Y ACERAS

La Red Viaria se ajustará a las rasantes fijadas en los planos de proyecto de este P.P.

La pavimentación de las vías de tránsito rodado será como mínimo:

- Sub-base sobre la explanación y base de macadam bituminoso de 20 cm en dos capas, ó 20 cm de hormigón H-150 sobre 20 cm de sub-base granular. Se tendrán en cuenta las recomendaciones de la "Instrucción de Carreteras del M.O.P.U."
- Los aparcamientos contiguos a las calzadas se realizarán por uno de los dos procedimientos detallados para el Viario rodado.
- Los bordillos y ríogolas serán de hormigón, y las aceras se realizarán con baldosa de terrazo de 30 x 30 cm sobre 10 cm de hormigón de H-125. Dichas aceras tendrán un ancho de 1,5 o 3 m según los casos, incluyendo el bordillo, y en ellas se dispondrán elementos arbóreos de las características fijadas en el artículo 15.
- En los puntos de cruce de peatones de todas las vías, se dispondrán rampas para el tránsito de vehículos de discapacitados físicos, de un ancho de 1 m Toda la red viaria irá provista de la señalización vertical y horizontal reglamentaria.

10.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se acompaña certificado del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany y cálculos de diámetros de los diferentes tramos de la red de abastecimiento efectuados por la Oficina Técnica de la Compañía Sogesur.

La construcción de piscinas quedará condicionada a la instalación de un sistema de depuración y circulación de agua en circuito cerrado.

11.- RED DE SANEAMIENTO Y EVACUACIÓN DE RESIDUALES

La red de Saneamiento, así como la de recogida de aguas pluviales, se ajustará a la Instrucción para Estudio y Redacción de Proyectos de Saneamiento en Poblaciones, del M.O.P.U. Se conectará a la red general municipal.

La red de gravedad se realizará con tubería de fibrocemento, situando pozos de resalto y registro en todos los cambios de alineación o resalte y en todos los entronques. Las tapas de registro serán de fundición.

En cuanto a los diámetros, secciones, velocidades, y pendientes, se ajustarán a la Instrucción citada.

12.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Tras consulta con los técnicos competentes y según el R. de Electrificación, se prevee 5,0 Kw de potencia por vivienda. Siendo la capacidad máxima de una Estación Transformadora entre 320 y 360 kw y teniendo en cuenta el factor de simultaneidad (entre el 40 y 50 %), y los 330 ml máximos de distancia de la ET a efectos de caída de tensión, se concluye que son necesarias 2 ET nuevas, más la ya existente en el solar del cuartel de la Guardia Civil, que podrá utilizarse hasta su saturación. Todas ellas tendrán un diseño adecuado según manda el P.G.O.U.

La red de Alta Tensión existente se hará subterránea, así como todos los nuevos tendidos que se señalan en el plano correspondiente.

La acometida a parcelas se realizará mediante armarios normalizados, cuya situación se designará en el correspondiente Estudio de Detalle de cada manzana.

El suministro se hará con cables de Aluminio trifásicos con neutro, aislados con material plástico, protegiéndose el tendido bajo aceras con ladrillo y en los cruces de calles con tubos de hormigón.

13.- ALUMBRADO PÚBLICO

La tensión de la Red será de 220/380 V.

Los circuitos serán subterráneos, con cable termoplástico y tomas de tierra en cada luminaria.

Las luminarias se dispondrán a una distancia media de 30 m.

El nivel de iluminación en vías de tráfico rodado será igual o mayor que 10 lux, con una uniformidad superior a 0,25. En las calles peatonales el nivel será de 2 lux, considerándose este nivel de iluminación como luz de guía.

14.- RED DE TELÉFONO

Será subterránea, y se realizará de acuerdo con las normas de la compañía telefónica.

Discurrirá bajo las aceras del vial principal, y las acometidas a cada parcela se realizarán con armario normalizado.

Se conectará a las redes telefónicas existentes en la zona.

15.- PLANTACIÓN DE ARBOLADO Y MOBILIARIO URBANO

Se recomienda el empleo de las plantas arbóreas existentes ya en la zona: Almendros, Sabinas, etc. Los de gran porte para la formación de grupos, y los de pequeño y mediano porte para setos y borduras. El arbolado de las calles reunirá las siguientes condiciones:

- Se situará sobre alcorques de tierra vegetal, distando los ejes de los troncos 40 cm del borde de la calzada o borde de aparcamiento, siendo la distancia entre ellos de unos 10 m, en situación alterna en ambas aceras.

Serán de los tipos recomendados anteriormente.

- El mobiliario urbano de las calles estará constituido por bancos para uso público, a razón de uno cada 100 m, y de papeleras cada 50 m.

TÍTULO II **ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN**

CAPÍTULO I **GENERALIDADES**

16.- REFERENCIA A LAS NORMAS DEL P.G.O.U. DE SANT ANTONI DE PORTMANY

En todo el ámbito de este Plan Parcial de ordenación serán de aplicación las Normas establecidas por el P.G.O.U. de Sant Antoni de Portmany (Isla de Eivissa) en cuanto a tipos de edificación, usos y condiciones de volumen.

CAPÍTULO II **CONDICIONES DE VOLUMEN**

17.- DEFINICIONES

A fin de interpretar el anterior artículo, así como las condiciones particulares fijadas más adelante en estas Ordenanzas, se mantienen las definiciones contenidas en las Normas del P.G.O.U. en cuanto se refieren a los siguientes conceptos:

- Sobre el territorio:

Finca, Predio, Terreno, Parcela, Solar, Terreno natural, Espacio Libre Público, Espacio Edificable, Vial, Manzana.

- Sobre Ordenación:

Uso, Edificación Aislada, Edificación Adosada, Alineación, Alineación de Fachadas, Profundidad Edificable, Medianería, Retranqueo, Retranqueo a Medianería, Rasante, Rasante de Calzada, Rasante de Acera.

- Sobre las Edificaciones:

Planta, Planta Cerrada, Porche, Terraza, Pérgola, Fachada, Cuerpo Saliente, Elemento Saliente, Galería, Balcón, Cubierta, Alero,





Cornisa, Cerca, Sótano, Semisótano, Planta Baja, Plantas Piso.

- Sobre los Cómputos:

Superficie Construida, Superficie Edificable, Superficie Útil, Superficie de Solar o Parcela, Ocupación, Coeficiente de Edificabilidad Neto, Coeficiente de Edificabilidad Global, Aprovechamiento, Altura de las Edificaciones, Altura Total de las Edificaciones, Altura Reguladora.

CAPÍTULO III **CONDICIONES DE USO**

18.- USOS PERMITIDOS

Dentro del ámbito de este P.P. se permiten todos los usos que corresponden a los permitidos por el P.G.O.U. para las zonas Extensivas B y E, asignadas al Sector y que se indicarán en los artículos 27 a 37 de estas ordenanzas.

19.- REGÍMENES DE LOS USOS: GRUPOS, GRADO, TAMAÑO Y SITUACIÓN

Los grupos y grados según los diferentes conceptos que a continuación se expresan, se clasifican según definiciones y criterios del P.G.O.U.

1.- GRUPO: A los efectos de este P.P., los usos se clasifican en tres grupos, de manera que se mantienen las definiciones contenidas en el P.G.O.U. para dichos usos:

- 1- Públicos
- 2- Colectivos
- 3- Privados

2.- GRADO SEGÚN TAMAÑO: 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 siete categorías:

- 1) Hasta 150 m²
- 2) Más de 150 hasta 350 m²
- 3) Más de 350 hasta 900 m²
- 4) Más de 900 hasta 2.200 m²
- 5) Más de 2.200 hasta 5.400 m²
- 6) Más de 5.400 hasta 13.500 m²
- 7) Más de 13.500 m²

3.- GRADO SEGÚN SITUACIÓN: Se definen seis categorías:

- 1) En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a situación 2ª.
- 2) En planta baja con acceso directo desde la vía pública.
En planta baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a planta semisótano, sótano o planta primera.
- 3) Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
- 4) Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.
- 5) Edificio exclusivo de la actividad, situado en zona donde el uso es actividad preferente (polígonos).
- 6) En espacio libre.

4.- GRADO SEGÚN EL NIVEL DE PRESIÓN SONORA:

- 1.- Hasta 75 dbA.
- 2.- Hasta 80 dbA.
- 3.- Hasta 95 dbA.
- 4.- Hasta 105 dbA.
- 5.- Más de 105 dbA.

5.- GRADO SEGÚN DENSIDAD DE POTENCIA:

- 1.- Hasta 0,05 Kw/m².
- 2.- Hasta 0,075 Kw/m².





- 3.- Hasta 0,10 Kw/m2.
- 4.- Más de 0,10 Kw/m2.

6.- GRADO SEGÚN POTENCIA MECÁNICA:

- 1.- Hasta 5 Kw.
- 2.- Hasta 20 Kw.
- 3.- Hasta 60 Kw.
- 4.- Hasta 90 Kw.
- 5.- Hasta 350 Kw.
- 6.- Más de 350 Kw.

7.- GRADO SEGÚN EL NIVEL SONORO TRANSMITIDO:

GRADO		dbA Ext.	dbA Int.
1	Noche	35	25
	Día	50	35
2	Noche	40	25
	Día	55	40
3	Noche	45	25
	Día	55	40
4	Noche	45	25
	Día	60	40
5	Noche	50	25
	Día	65	45
6	Noche	50	30
	Día	65	45
7	Noche	50	40
	Día	75	50
8	Noche	50	45
	Día	75	60

20.- REGULARIZACIÓN PORMENORIZADA DE LOS USOS

La regularización pormenorizada de los usos, se realiza, para cada zona, en los artículos 38 a 44.

CAPÍTULO IV CONDICIONES HIGIÉNICAS

21.- CONDICIONES HIGIÉNICAS MÍNIMAS DE LOS EDIFICIOS

1.- Serán de aplicación las Ordenanzas 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, y 223, establecidas al respecto en el P.G.O.U., relativas a:

- Composición mínima de una vivienda y superficies mínimas de las habitaciones.
- Distribución.
- Alturas interiores mínimas.
- Escaleras de edificios destinados a viviendas y oficinas.
- Iluminación y ventilación.
- Patios: Clasificación y dimensiones.
- Luces rectas.
- Estrangulación de patios.
- Ventilación de baños y retretes.
- Características de los baños.
- Patios mancomunados.
- Patios en ampliación o reformas.
- Aparatos sanitarios.
- Lavaderos - tendederos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/70/112498



- Salida de humos.

2.- En situaciones o condiciones no establecidas en el apartado anterior, serán de aplicación las "Condiciones Higiénicas y Normas de Habitabilidad en Edificios, Viviendas o Locales", vigentes en Baleares por decreto de la Comunidad Autónoma 111/1986 de 18 de enero.

3.- Los edificios destinados a usos diferentes a los contemplados anteriormente, deberán cumplir las condiciones mínimas establecidas en los reglamentos, y disposiciones legales vigentes.

CAPÍTULO V

CONDICIONES ESTÉTICAS

22.- CONDICIONAMIENTOS

Aunque se supone libertad de disposición y composición en los proyectos de las edificaciones, con el fin de procurar un conjunto de calidad estética elevada, y la necesaria unidad dentro de la diversidad, se establecen las presentes Ordenanzas Estéticas:

23.- CRITERIOS BÁSICOS PARA LA EDIFICACIÓN

1.- Las fachadas habrán de estar enfoscadas y pintadas, o en su caso serán de piedra vista, aparejada según costumbre local.

2.- Se prohíbe el uso de carpinterías de aluminio que sean de color aluminio o dorado.

3.- Se limita el uso de la teja para cubiertas hasta un máximo del 20 % del total de la superficie de la planta de cubiertas.

4.- Se prohíbe la construcción con materiales innobles, así como la utilización para cubiertas de chapas de plástico, fibrocemento o metálicas, tanto lisas como onduladas, aunque se trate de cubiertas de garajes, trasteros o almacenes.

24.- CRITERIOS BÁSICOS PARA CERRAMIENTOS DE PARCELAS

En todas las zonas de este P.P. y cuando se establezcan cerramientos, tanto en fachada como en medianerías de parcelas, se ajustarán a las siguientes prescripciones:

1.- Su altura no podrá ser superior a 2 m.

2.- La parte baja del cerramiento podrá ser opaca, en cuyo caso habrá de ser de piedra vista aparejada o de fábrica de bloque de hormigón, enfoscada y pintada. La altura máxima de la parte opaca será de 1 m.

3.- La parte superior deberá estar constituida por elementos diáfanos, tales como verjas, celosías, o valla de madera.

Se permitirá trasdosar setos vivos, de forma que su altura nunca sobrepase los 2 m.

25.- CRITERIOS BÁSICOS DE AJARDINAMIENTO

1.- Al menos el 55 % de la superficie del solar habrá de estar ajardinada.

2.- La zona ajardinada deberá estar plantada en un plazo máximo de tres años desde el comienzo de las obras de edificación.

26.- CONSERVACIÓN

Las fachadas de los edificios, cerramientos, jardinería y en general, la totalidad del conjunto, estarán en buen estado de conservación y limpieza.

TÍTULO III

27.- ZONIFICACIÓN SEGÚN USOS

Atendiendo a los usos globales, se distinguen cuatro grandes zonas, que a su vez se subdividen según usos pormenorizados, en otras zonas claramente diferenciadas, a las que se asigna su ordenanza correspondiente:



- 1.- Zona de Espacios Libres:
 - 1.1.- Espacio libre de Uso Público:
 - Jardines
 - Áreas de Juego
 - 1.2.- Espacio libre de Uso Privado.
- 2.- Zona de Red Viaria:
 - 2.1.- Zona de Viales.
 - 2.2.- Zona de Aparcamientos Públicos.
 - 2.3.- Zona de Itinerarios Peatonales.
- 3.- Zona de Equipamiento:
 - 3.1.- Centros Docentes:
 - Preescolar
 - E.G.B.
 - 3.2.- Parque Deportivo.
 - 3.3.- Equipamiento Social.
- 4.- Zona Residencial:
 - 4.1.- Extensiva E (Residencial, Secundario, Terciario).
 - 4.2.- Extensiva B (Residencial, Comercial, Secundario, Terciario).

En esta división por titularidad no se tiene en cuenta la parte de suelo edificable con aprovechamiento lucrativo privado, que por los mecanismos del aprovechamiento medio deberá cederse al Excmo. Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, ya que no está aún prejuzgado que cantidad de suelo será ni donde estará ubicada, o si se compensará en metálico su valor equivalente. En cualquier caso, este proceso se realizará en la fase de compensación con el correspondiente "Proyecto de Compensación".

29.- ZONA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Estas zonas, de uso y dominio públicos, corresponden a usos lúdicos y de esparcimiento.

Una gran parte de ella se dedica a jardines situándose junto a la carretera Eivissa-San Antonio y el resto a área de juego, situándose ésta en una de las manzanas que linda con el cruce central de la urbanización, de forma que es accesible por vías peatonales y rodadas.

No se admitirá ninguna edificación, con la excepción de alguna instalación ligera de carácter provisional, tipo kiosco, que cumpla las actividades que le son propias.

30.- ZONA DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Esta zona constituye un espacio en el P.P. en el que no se puede edificar, pero al mismo tiempo, mantiene su dominio privado, de manera que complemente los jardines propios de las parcelas adyacentes.

31.- ZONA DE VIALES

Corresponde a la zona ocupada por vías, tanto para el tráfico rodado como peatonal. Constituye la columna vertebral que enlaza y comunica las distintas zonas del P.P. entre sí y con el exterior.

Son de uso y dominio público y lógicamente inedificables.

La definición de la Red Viaria de este P.P. se realiza tanto en planta (alineaciones) como en sección longitudinal (rasantes) y transversal. En el Proyecto de Urbanización se completará en detalle, incluyendo en las rasantes la situación de la Red de Alcantarillado y demás servicios generales.

32.- ZONA DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS

Existe una zona de aparcamientos de Ubicación Impuesta por el P.G.O.U. y otra zona anexa a la red viaria.

No se incluyen en estas zonas los aparcamientos anexos a las edificaciones, sean de superficie o bajo techo, que puedan realizarse y que se regulan por las ordenanzas de este P.P.



33.- ZONA DE EQUIPAMIENTOS. CENTROS DOCENTES

Esta zona, en este P.P., es de uso y dominio público y por tanto de cesión al Exmo. Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany.

Dividida en dos sub-zonas, una para un centro preescolar (1.000 m²) y otra para E.G.B. (5.000 m²) por tratarse de una Unidad Básica según el R.P. Situada junto a la zona reservada a equipamiento deportivo por tratarse de actividades complementarias.

34.- ZONA DE EQUIPAMIENTOS. PARQUE DEPORTIVO

Zona destinada a la ubicación de un parque deportivo. Dadas las dimensiones del terreno, permite el emplazamiento de una pista polideportiva descubierta. Se admite únicamente la edificación de pequeñas instalaciones anexas como aseos, vestuarios y la colocación de gradas, según las condiciones señaladas en la correspondiente ordenanza.

Zona de dominio Privado.

35.- ZONA DE EQUIPAMIENTOS. EQUIPAMIENTO SOCIAL

Esta zona en este P.P. es de dominio privado, y está concebida para admitir como uso principal, usos complementarios al residencial, en especial:

- Uso de Equipamiento Administrativo.
- Uso de Equipamiento Establecimientos públicos.
- Casa Cuartel de la Guardia Civil. (Parcela indicada y ya construida).

36.- ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA E

Admite como uso principal el Residencial y como usos secundarios todos los permitidos por la Ordenanza correspondiente. Además se reserva una parte de la edificabilidad para uso Secundario y otra para uso Terciario.

37.- ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA B

Admite como uso principal el Residencial y como usos secundarios todos los permitidos por la ordenanza correspondiente. Además se reserva una parte de la edificabilidad para uso Secundario y otra para uso Terciario.

TÍTULO IV ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

38.- ORDENANZA 1ª ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

USOS ADMITIDOS: Recreo, expansión y deportes públicos

USOS PROHIBIDOS: Cualquier otro

Parcela mínima: -

Fachada mínima: -

Edificabilidad neta máxima (m³/m²): -

Aprovechamiento neto máximo (m²/m²): 0,05

Alturas máximas:

- Metros: 4
- N° de plantas: 1
- Altura total: 5

Ocupación Planta Baja: -

Ocupación Otras Plantas: -





Retranqueo:

- Vías y Área Pública: -
- Laterales: -
- Fondo: -

Separación mínima entre edificios del mismo solar: -

Volumen máximo en un mismo Edificio: -
Ajardinamiento mínimo: 100 %

OBSERVACIONES: Podrán situarse aparcamientos subterráneos en el subsuelo siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento de suelo.

	Máx.	Mín.
Superficie pavimentada	80%	40%
Superficie cultivada	90%	40%
Cobertura arbórea	--	50%

TÍTULO IV ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

39.- ORDENANZA 2ª EQUIPAMIENTO DOCENTE

USOS ADMITIDOS: Escolar, Guardería y Vivienda (*)
USOS PROHIBIDOS: Todos los no permitidos en cuadro

Parcela mínima: 400 m²
Fachada mínima: 15 m

Edificabilidad neta máxima (m³/m²): 2
Aprovechamiento neto máximo (m²/m²): 0,7

Alturas máximas:

- Metros: 6,5
- N° plantas: 2
- Altura total: 8

Ocupación Planta Baja: 30 %
Ocupación Otras Plantas: 30 %

Retranqueo:

- Vías y Área Pública: 3
- Laterales: 3
- Fondo: 3

Separación mínima entre edificios del mismo solar: -

Volumen máximo en un mismo edificio: 2.000 m³
Ajardinamiento mínimo: 55 %

(*) Se permitirá el uso de vivienda ligada al uso principal hasta un máximo de 200 m².

RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS



EQUIPAMIENTO DOCENTE

USOS				PRE.	DEN.	POT.	NIV.
PORMENORIZADOS	GRUPOS	TAMAÑO	SITUACIÓN	SON.	POT.	MEC.	SON.
Unifamiliar. Se permite la construcción de 200 m2 con destino a vivienda ligada al uso principal, cuando la superficie destinada a dicho uso, sea superior a los 1.000 m2.							
Docente	1,2,3	TODOS	TODAS				
Infraestr.	1	1	1,2,3,4				
Esp. libres	1,2,3	TODOS					

TÍTULO IV ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

40.- ORDENANZA 3ª EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

USOS ADMITIDOS: Los incluidos en cuadro

USOS PROHIBIDOS: Los no incluidos

Parcela mínima 2.000 m2

Fachada mínima 20 m

Edificabilidad neta máxima (m3/m2): 0,30

Aprovechamiento neto máximo (m2/m2): 0,10

Alturas máximas:

- Metros 4
- N° plantas 1
- Altura total 4

Ocupación Planta Baja: 15

Ocupación Otras Plantas: -

Retranqueo:

- Vías y Área Pública 5
- Laterales 3
- Fondo 3

Separación mínima entre edificios del mismo solar 6

Volumen máximo en un mismo edificio: -

Ajardinamiento mínimo: 20 %

OBSERVACIONES: Se podrán situar instalaciones de servicios, vestuarios, gradas, etc.

RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

USOS				PRE.	DEN.	POT.	NIV.
PORMENORIZADOS	GRUPOS	TAMAÑO	SITUACIÓN	SON.	POT.	MEC.	SON.
Deportivo	1,2,3	TODOS	TODAS				
Infraestr.	1	1	1,2,3,4				
Esp. libres	1,2,3	TODOS					

(1) La suma de las superficies edificadas destinadas a usos distintos del deportivo, no superarán el 35 % de la superficie edificable.



TÍTULO IV
ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

41.- ORDENANZA 4ª EQUIPAMIENTO SOCIAL

USOS ADMITIDOS: Casa Cuartel de la Guardia Civil, Establecimientos Públicos
USOS PROHIBIDOS: Todos los no permitidos en cuadro

Parcela mínima 400 m²
Fachada mínima 15 m

Edificabilidad neta máxima (m³/m²): 3
Aprovechamiento neto máximo (m²/m²): 1

Alturas máximas:

- Metros 9,6
- N° plantas P.BAJA+2
- Altura total 11,1

Ocupación Planta Baja 40 %
Ocupación Otras Plantas 30 %

Retranqueo:

- Vías y Área Pública 3
- Laterales 3
- Fondo 3

Separación mínima entre edificios del mismo solar: -

Volumen máximo en un mismo edificio 2.000 m³
Ajardinamiento mínimo 55 %

RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS

EQUIPAMIENTO SOCIAL

USOS				PRE.	DEN.	POT.	NIV.
PORMENORIZADOS	GRUPOS	TAMAÑO	SITUACIÓN	SON.	POT.	MEC.	SON.
Unifamiliar. Se permite la construcción de 200 m ² con destino a vivienda ligada al uso principal, cuando la superficie destinada a dicho uso, sea superior a los 1.000 m ² .							
Socio-Cult.	1,2,3	TODOS	TODAS				
Infraestr.	1	1	1,2,3,4				
Esp. libres	1,2,3	TODOS					

TÍTULO IV
ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

42.- ORDENANZA 5ª EQUIPAMIENTO COMERCIAL

USOS ADMITIDOS: Comercial
USOS PROHIBIDOS: Todos los no permitidos en el cuadro

Parcela mínima 400 m²
Fachada mínima 15 mts

Edificabilidad neta máxima (m³/m²): 2

https://www.caib.es/eboifront/pdf/es/2022/70/1112498





Aprovechamiento neto máximo (m2/m2): 0,7

Alturas máximas:

- Metros 6,5
- N° Plantas 2
- Altura total 8

Ocupación Planta Baja 30 %

Ocupación Otras Plantas 30 %

Retranqueo:

- Vías y Área Pública 3
- Laterales 3
- Fondo 3

Separación mínima entre edificios del mismo solar: -

Volumen máximo en un solo edificio 2.000 m3

Ajardinamiento mínimo 55 %

RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS

EQUIPAMIENTO COMERCIAL

USOS				PRE.	DEN.	POT.	NIV.
PORMENORIZADOS	GRUPOS	TAMAÑO	SITUACIÓN	SON.	POT.	MEC.	SON.
Unifamiliar. Se permite la construcción de 200 m2 con destino a vivienda ligada al uso principal, cuando la superficie destinada a dicho uso, sea superior a los 1.000 m2.							
Comercial	1,2,3	TODOS	TODAS				
Infraestr.	1	1	1,2,3,4				
Esp. libres	1,2,3	TODOS					

TÍTULO IV ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

43.- ORDENANZA 6ª RESIDENCIAL EXTENSIVA E

USOS ADMITIDOS: Residencia, Secundario, Terciario

USOS PROHIBIDOS: Los no incluidos en el cuadro

Parcela mínima 400 m2

Fachada mínima 15 m

M2 Solar/Vivienda 115 m2

Edificabilidad neta máxima (m3/m2): 2

Aprovechamiento neto máximo (m2/m2): 0,7

Alturas máximas:

- Metros 6,5
- N° plantas 2
- Altura total 8

Ocupación Planta Baja 30 %

Ocupación Otras Plantas 30 %



Retranqueo:

- Vías y Área Pública 3
- Laterales 3
- Fondo 3

Separación mínima entre edificios del mismo solar: -

Volumen máximo en un mismo edificio 2.000 m³

Ajardinamiento mínimo 55 %

OBSERVACIONES:

- Se preverán aparcamientos dentro de cada parcela en número de 1 plaza por vivienda.
- En las zonas reservadas a usos Secundario y Terciario, los parámetros urbanísticos se mantendrán, quedando los usos especificados como predominante, siendo posible el uso residencial ligado al uso principal, no pudiendo el uso residencial superar el 30 % de la edificabilidad total de la zona.
- Para el alojamiento turístico, el índice de intensidad de uso será de 1 plaza/130 m².

RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS

ZONA EXTENSIVA E

USOS				PRE.	DEN.	POT.	NIV.
PORMENORIZADOS	GRUPOS	TAMAÑO	SITUACIÓN	SON.	POT.	MEC.	SON.
Unifamiliar	3	TODOS	1,2,3				
Plurifamiliar	3	TODOS	TODAS				
Comunitario	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4				
Hotelero	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4				
Industria	1,2,3	1	1	1	1	1	1
	1,2	2		2	2	2	2
Almacenes	1,2,3	1,2	2,3,4				
Talleres	1,2,3	1	1	1	1	1	1
	1,2	2		2	2	2	2
Administrat.	1,2,3	TODOS	1,2,3,4				
Comercial	1,2,3	1,2,3,4	2,3,4				
Aparc. tur.	1,2,3	1,2,3,4,5,6	1,2,3,4				
Serv. autom.	1,2,3	TODOS	2,3,4				
Docente	1,2,3	1	1				
	1,2	2					
	TODOS	2,4					
San-Asist.	1,2,3	TODOS	1,2,3,4				
Socio-Cult.	1,2,3	TODOS	1,2,3,4				
Deportivo	1,2,3	TODOS	2,3,4				
Establ. públ.	1,2,3	TODOS	1,2,3,4				
Espec. y seg.	1,2	TODOS	2,3,4				
Infraestr.	1,2,3	TODOS	2,3,4				
Esp. libres	1,2,3	TODOS	-				



TÍTULO IV
ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

44.- ORDENANZA 7ª RESIDENCIAL EXTENSIVA B

USOS ADMITIDOS: Residencial, Secundario, Terciario

USOS PROHIBIDOS: Los no incluidos en el cuadro

Parcela mínima 400 m²

Fachada mínima 15 m

M² Solar/Vivienda 115 m²

Edificabilidad neta máxima (m³/m²): 3

Aprovechamiento neto máximo (m²/m²): 1

Alturas máximas:

- Metros 9,6
- N° plantas 3
- Altura total 11,1

Ocupación Planta Baja 40 %

Ocupación Otras Plantas 40 %

Retranqueo:

- Vías y Área Pública 3
- Laterales 3
- Fondo 3

Separación mínima entre edificios del mismo solar: -

Volumen máximo en un mismo edificio 3.500 m³

Ajardinamiento mínimo 55 %

OBSERVACIONES:

- Se preverán aparcamientos dentro de cada parcela en número de 1 plaza por vivienda.
- En las zonas reservadas para Usos Secundarios y Terciarios, los parámetros urbanísticos se mantendrán quedando los usos especificados como predominantes, siendo posible el uso residencial ligado al uso principal, no pudiendo éste superar el 30 % de la edificabilidad total de la zona.
- Para el alojamiento turístico, el índice de intensidad de uso será de 1 plaza/130 m².

RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS

ZONA EXTENSIVA B

USOS PORMENORIZADOS	GRUPOS	TAMAÑO	SITUACIÓN	PRE. SON.	DEN. POT.	POT. MEC.	NIV. SON.
Unifamiliar	3	TODOS	1,2,3				
Plurifamiliar	3	TODOS	TODAS				
Comunitario	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4				
Hotelero	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4				
Industria	1,2,3	1	1	1	1	1	1
	1,2	2		2	2	2	2
Almacenes	1,2,3	1,2	2,3,4				
Talleres	1,2,3	1	1	1	1	1	1
	1,2	2		2	2	2	2



USOS PORMENORIZADOS	GRUPOS	TAMAÑO	SITUACIÓN	PRE. SON.	DEN. POT.	POT. MEC.	NIV. SON.
Administrat.	1,2,3	TODOS	1,2,3,4				
Comercial	1,2,3	1,2,3,4	2,3,4				
Aparc. tur.	1,2,3	1,2,3,4,5,6	1,2,3,4				
Serv. autom.	1,2,3	TODOS	2,3,4				
Docente	1,2,3	1	1				
	1,2	2					
	TODOS	2,4					
San-Asist.	1,2,3	TODOS	1,2,3,4				
Socio-Cult.	1,2,3	TODOS	1,2,3,4				
Deportivo	1,2,3	TODOS	2,3,4				
Establ. públ.	1,2,3	TODOS	1,2,3,4				
Espec. y seg.	1,2	TODOS	2,3,4				
Infraestr.	1,2,3	TODOS	2,3,4				
Esp. libres	1,2,3	TODOS	-				

TÍTULO IV ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

45.- ORDENANZA 8ª ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO

USOS ADMITIDOS: Recreo y Expansión

USOS PROHIBIDOS: Cualquiera que implique edificación

Parcela mínima 50 m²

Fachada mínima 6 m

Edificabilidad neta máxima (m³/m²): -

Aprovechamiento neto máximo (m²/m²): -

Alturas máximas:

- Metros: -

- N° planta: -

- Altura total: -

Ocupación Planta Baja: -

Ocupación Otras Plantas: -

Retranqueo:

- Vías y Área Pública 3

- Laterales 3

- Fondo 3

Separación mínima entre edificios del mismo solar: -

Volumen máximo en un mismo edificio: -

Ajardinamiento mínimo: 100 %

OBSERVACIONES:

- Se podrán situar instalaciones de carácter desmontable, para actividades complementarias de superficie igual o inferior a 10 m².

- En construcción de cierres se acomodará al ambiente tradicional prohibiéndose elementos exteriores publicitarios.

* Los Espacios Libres de Uso Privado podrán venderse conjuntamente con las parcelas edificables colindantes aunque su superficie no podrá

computarse para la determinación de los parámetros de edificabilidad ni retranqueos.

TÍTULO IV **ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

46.- ORDENANZA 9ª ZONA DE SERVICIOS

USOS ADMITIDOS: Ubicación Estación Transformadora, Infraestructuras

USOS NO ADMITIDOS: Todos los demás

Alturas máximas:

- Metros 8 m

Retranqueos:

- Vía pública 3 m
- Laterales 3 m
- Fondo 3 m

OBSERVACIONES:

Tanto las Estaciones Transformadoras como las posibles edificaciones para albergar infraestructuras responderán en su diseño exterior a las características generales de la arquitectura tradicional de la isla en cuanto a volumen, materiales y colores utilizados

PLAN DE ETAPAS

1.- PLAN DE ETAPAS

Dada la reducida extensión del sector, 10,73 Ha, la ejecución del Plan Parcial se realizará en una etapa única que abarcará, por lo tanto, todo el sector.

La duración de esta única etapa para la ejecución de las obras de urbanización, será de cuatro años, con una posible ampliación del cincuenta por ciento de los plazos que se señalan, previa oportuna justificación.

2.- PLAZOS PARA SU DESARROLLO Y EJECUCIÓN

2.1.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Deberá presentarse en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

2.2.- PROYECTO DE COMPENSACIÓN

Atendiendo a lo determinado por el P.G.O.U. en su artículo 132.3, el proyecto de compensación deberá presentarse en el plazo de cuatro meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

2.3.- INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras deberán iniciarse dentro de los veinticuatro meses siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

2.4.- FINALIZACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Deberán estar terminadas dentro de los cuarenta ocho meses siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

2.5.- CESIONES OBLIGATORIAS

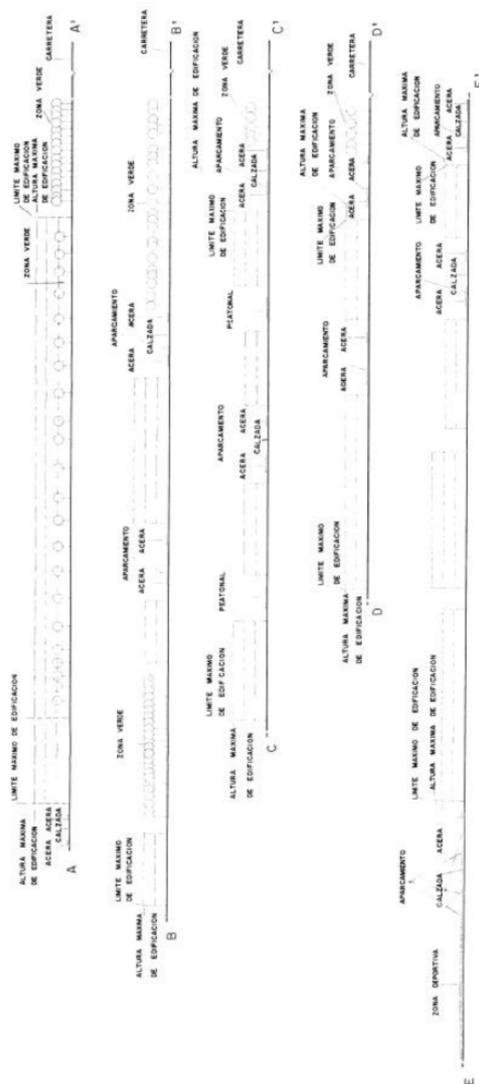
Se producirán las Cesiones Obligatorias con la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

2.6.- LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

Las licencias para la edificación deberán solicitarse en el plazo de cuatro años desde la aprobación definitiva del proyecto de compensación, debiéndose, en su caso, solicitar prórroga justificada con anterioridad al vencimiento de dicho plazo.

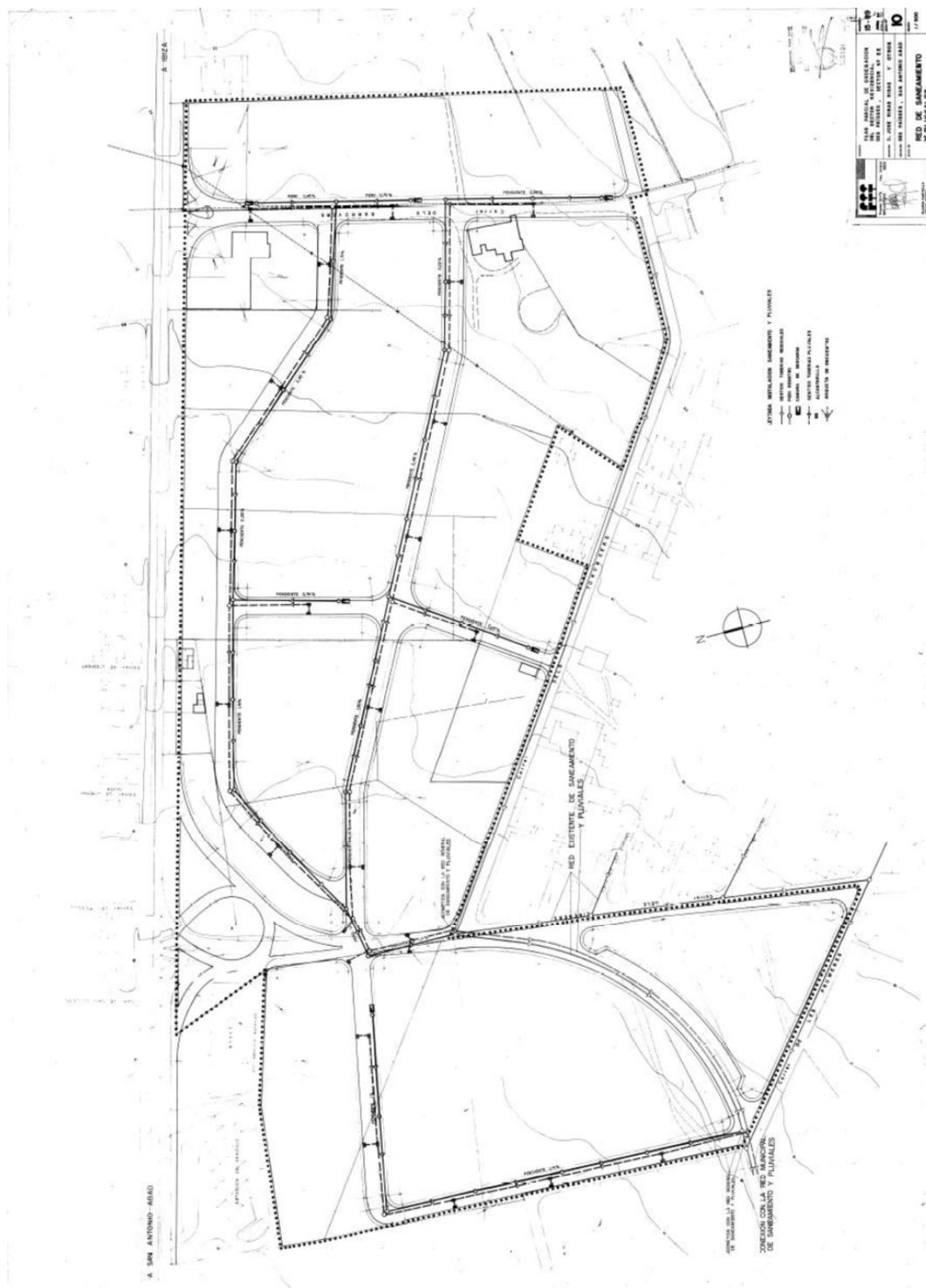
2.7.- EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La edificación deberá finalizarse dentro del plazo para ello establecido en la correspondiente licencia municipal de obras.



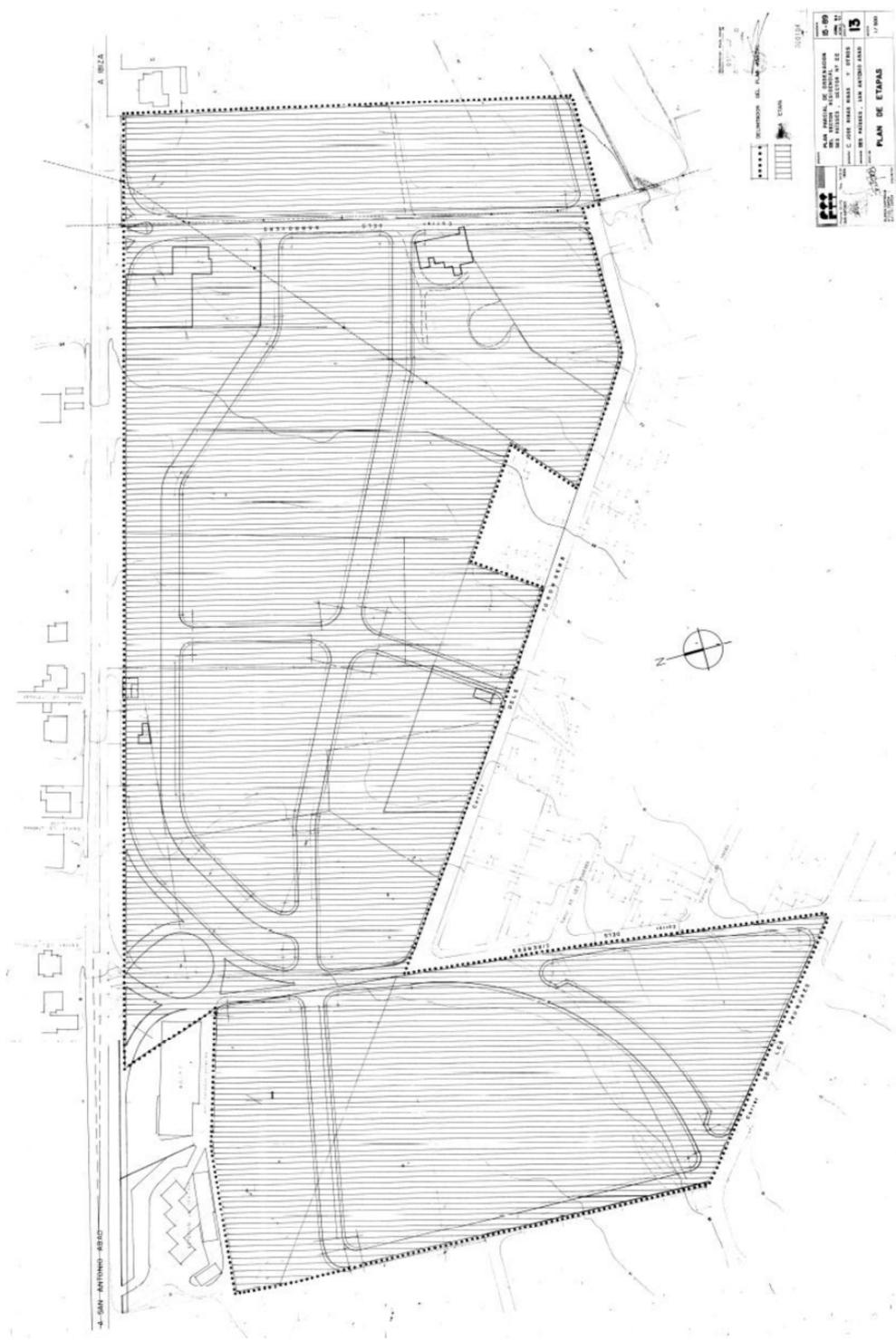
PPP	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL SECTOR RESIDENCIAL DE LOS PAISES - SECTOR Nº 22	Nº: 099	1/8000
	PROYECTO: LOS PAISES - SAN ANTONIO ABAD	FECHA: 11/05/2022	ESCALA: 1/8000
AUTOR: S. JOSÉ RIBAS RIBAS Y OTROS		SECCIONES	





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/70/1112498>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/70/1112498>

